

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)





Introduction:

Le PLU a pour ambition de réunifier le territoire de Torcy, en apportant du lien entre les différents quartiers et entités tout en assurant un développement cohérent et maîtrisé.

Le PLU doit ainsi permettre de renforcer le sentiment d'appartenance au même territoire, le vivre ensemble, de faciliter et d'améliorer la vie quotidienne des habitants, et de conforter la qualité de vie pour tous dans la commune.

Sommaire:

Le projet de PADD s'articule autour de 3 axes :

AXE 1 : Un territoire unifié et partagé

AXE 2 : Un développement maîtrisé

AXE 3 : Une ville verte et bleue affirmée

AXE 1 : Un territoire unifié et partagé



Améliorer les entrées de ville, qui sont une vitrine du territoire

- Mieux identifier les entrées de ville, avec un aménagement homogène permettant d'améliorer l'accueil et l'information des arrivants.
- Développer des aménagements moins routiers dans les secteurs d'entrée de ville, encourageant le développement de circulations alternatives à la voiture (marche à pied, vélo...).
- L'entrée de ville par la route de Torcy (D34A) depuis la Marne, lien entre l'urbain et la zone naturelle de l'Île de Loisirs, doit faciliter les liens ville-nature.



Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers

- Humaniser les voies de circulation, les rendre plus chaleureuses, afin de les rendre plus agréables.
- Mieux hiérarchiser le réseau viaire.
- Les voies de circulation et plus largement la trame viaire doivent déboucher demain sur une pratique apaisée de l'espace public. Ceci pourrait se faire par des aménagements différenciés et séquencés, permettant une meilleure lisibilité des parcours piétons, et donnant envie au piéton d'emprunter les axes aujourd'hui à caractère fortement routier.
- Redonner sa place au piéton, limiter la circulation de transit sans porter atteinte à la desserte des zones d'activités.
- Mettre en place un schéma directeur local des circulations douces, afin de créer un véritable maillage à l'échelle du territoire.



Affirmer les polarités de quartier comme lieux de vie partagés

- Pérenniser et conforter les polarités existantes qui participent à la vie de chaque quartier.
- Dans certains secteurs, des polarités pourront être recréées ou réaménagées, à l'image du projet de rénovation urbaine de l'Arche Guédon.
- Encourager le développement des commerces, des services et des activités d'artisanat dans le cœur de ville.
- Développer une offre d'espaces sportifs de proximité, en accès libre et ouverts à tous, afin de créer des lieux d'échanges et de rencontres dans chaque quartier.
- Favoriser l'émergence d'un lieu de rencontres et d'animations central à Torcy.
- Donner de la visibilité au parc des Droits de l'Enfant.
- Réaménager la place des Rencontres en entamant la réflexion sur la place de la voiture, afin d'en faire un lieu de vie et de rencontres.

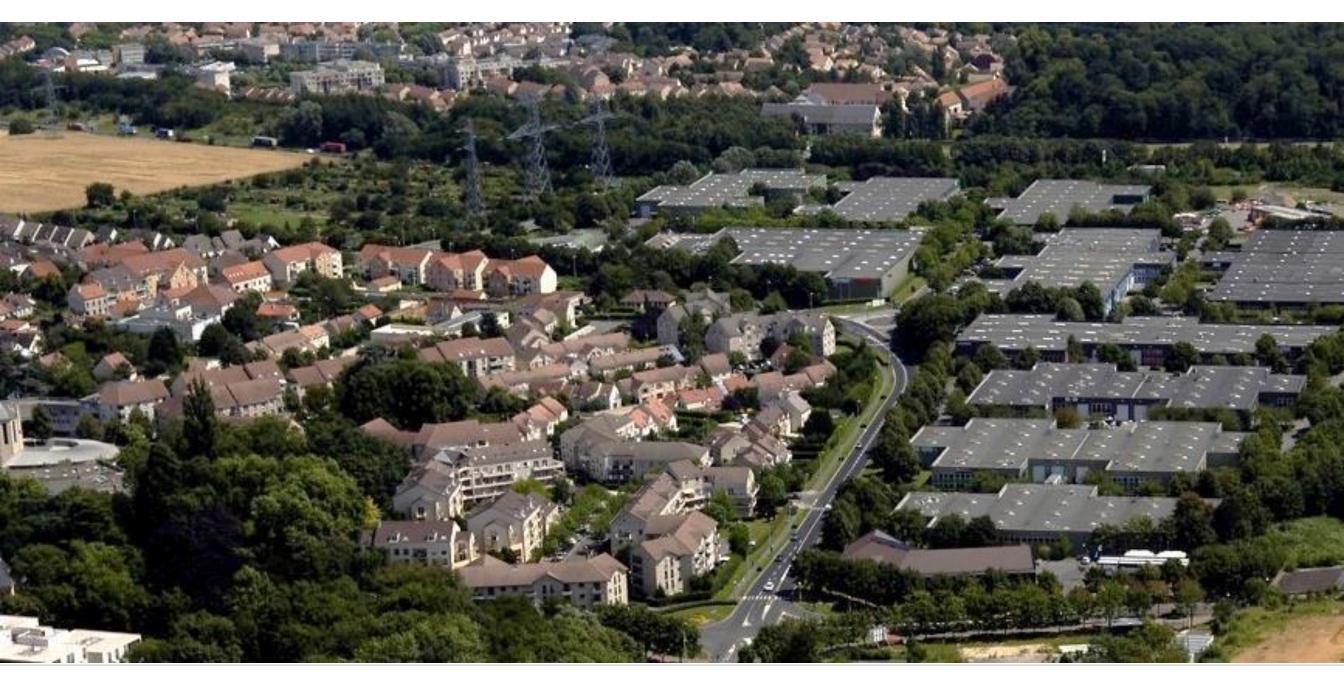


Faire des grands projets des vecteurs d'unification du territoire

 Dans le cadre de la réalisation des grands projets tels que la ZAC des Coteaux de la Marne et le site de l'ex-VPN, une attention particulière devra être portée à la réalisation d'aménagements et de circulations permettant de recréer du lien entre les différents quartiers de la ville.



AXE 2 : Un développement maîtrisé



Développer la qualité urbaine

- L'objectif est de faire de la ville avec une réelle qualité architecturale, notamment en ce qui concerne les constructions nouvelles : les opérations devront intégrer des matériaux de qualité (pierre, brique, bois...) qui, au-delà de l'aspect esthétique, devront garantir une grande performance énergétique et une bonne évolution du bâti sur le long terme.
- Au sein des opérations nouvelles, être attentif à avoir la même qualité de traitement architectural quelle que soit la typologie de logement (privé, locatif social...).



Assurer la préservation du patrimoine bâti, témoin de l'histoire et élément support de l'identité de la ville.

Protéger et mettre en valeur :

- Le patrimoine ancien, témoin du passé (graineterie, moulin de Douvres, quelques belles maisons de villégiature...)
- Les éléments de patrimoine contemporain (toiture de l'Arche Guédon, restaurant Konfusius, certains grands ensembles, bâtiment place du Belvédère qui participe à la structuration de l'espace...).



Conforter, pérenniser et développer les pôles économiques

- Requalifier la Zone d'Activités Économiques.
- Organiser l'extension et la réunification de la Zone Industrielle sur l'emprise de la RD 199.
- Permettre aux entreprises présentes au sein de la Zone Industrielle d'évoluer en restant sur site.



Assurer le maintien de la qualité de l'offre d'équipements

- Répondre aux besoins de la population actuelle et future, ce qui pourrait nécessiter à l'avenir la réalisation de nouveaux équipements.
- Favoriser l'implantation d'équipements structurants (équipements universitaires en lien avec les professions de santé…).
- Soutenir l'accès au très haut débit pour les habitants, les travailleurs indépendants et les activités économiques.

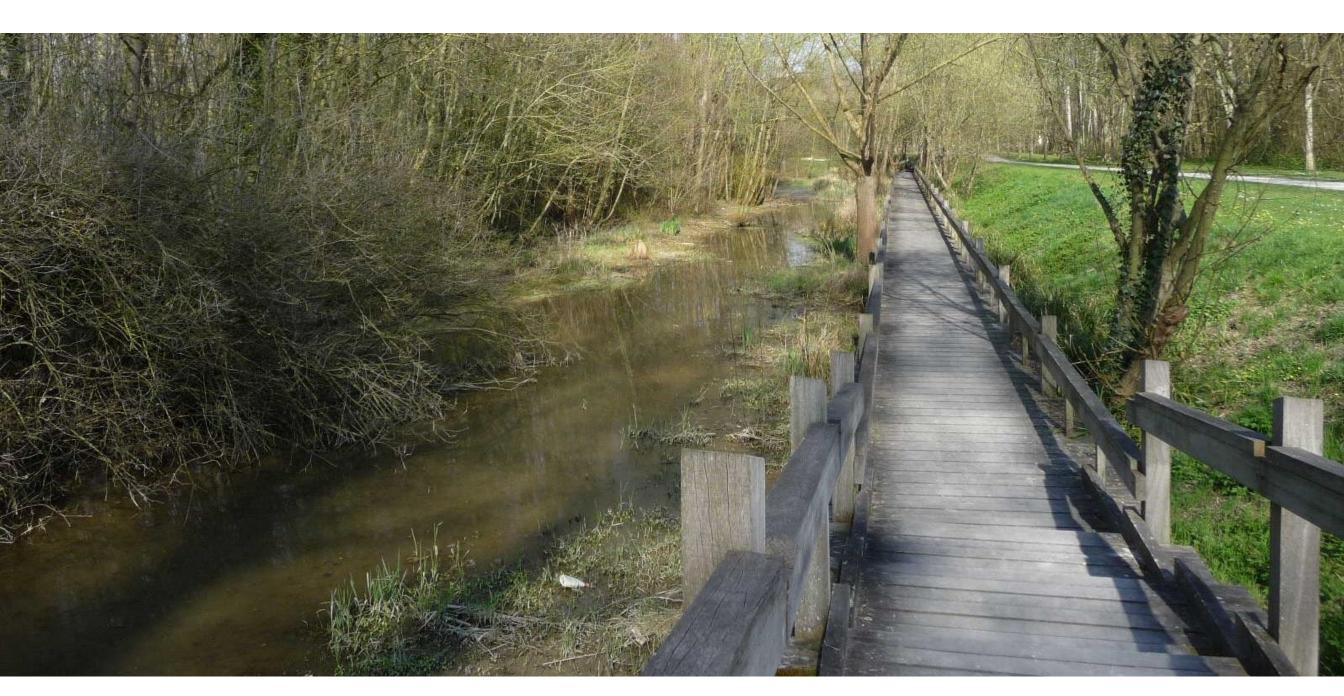


Poursuivre la production d'une offre de logements en adéquation avec les besoins de tous les Torcéens

- Permettre une évolution des logements dans les quartiers pavillonnaires en facilitant les extensions et les adaptations à l'évolution des besoins, tout en préservant l'organisation urbaine par une maîtrise de leur densification.
- Rééquilibrer l'offre de logements sociaux/privés pour une mixité sociale consolidée.
- Rééquilibrer la mixité sur le territoire par la création de nouveaux logements sur les sites de projet identifiés tels que la ZAC des Coteaux de la Marne, en créant des secteurs comportant aussi bien des logements privés que des logements locatifs sociaux. En effet l'offre nouvelle de logements doit assurer le maintien et l'affirmation de la mixité dans l'habitat : locatif, accession, accession sociale. La commune souhaite faciliter le parcours résidentiel y compris dans le logement social (ce qui implique de développer différents types de logements locatifs sociaux).
- Répondre aux objectifs de construction du PLH, qui prévoit la construction de 1 057 logements (dont 188 logements locatifs sociaux) sur le territoire de Torcy sur la période 2015-2020.
- Limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles à ce qui est strictement nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du présent PADD (soit limiter la consommation des espaces naturels et agricoles à 6 hectares).



AXE 3 : Une ville verte et bleue affirmée



Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes

- Préserver les grands espaces boisés, la couverture végétale de la Marne, les espaces verts du golf, les parcs et espaces verts, les alignements d'arbres, les parcs des grandes résidences, les squares, les jardins privatifs...
- Tout aménagement sera le lieu d'étudier le renforcement des trames vertes et bleues et le maillage avec le réseau de circulations douces préexistant, afin d'assurer du lien entre les grands espaces naturels, et de préserver les continuités écologiques.
- Il s'agit de créer un réseau d'espaces verts de qualité et ouverts à la population, et de poursuivre la mise en place de pratiques écologiques dans la gestion des espaces verts de la ville.
- La trame bleue doit être préservée et mise en valeur : île de loisirs, Marne, lacs, rus...



Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes

- Plusieurs types d'espaces naturels peuvent être identifiés, avec chacun des enjeux d'évolution différents : les espaces naturels à préserver (bords de Marne, espaces liés à l'île de loisirs, parcs et espaces verts publics...) et les espaces non bâtis ou les délaissés porteurs de projet. Au sein de cette dernière catégorie, les enjeux sont différents : certains espaces vont faire l'objet d'une urbanisation (ZAC des Coteaux de la Marne, délaissés de la D199) et d'autres sont à étudier tel que la frange Est du territoire qui resterait à dominante naturelle, tout en accueillant des aménagements permettant de faire vivre ces lieux.
- Encourager le développement d'une agriculture urbaine sur la frange Est du territoire communal, le long de l'A104.



Mettre en valeur les paysages

- Les paysages diversifiés doivent être pris en compte, préservés et mis en valeur, notamment les vues sur la vallée de la Marne.
- La question du paysage doit être traitée au sein des projets, comme ce qui est fait dans la ZAC des Coteaux de la Marne.



Prendre en compte les risques

- Le projet de PLU devra prendre en compte le Plan des Surfaces Submersibles qui a valeur de Plan de Prévention des Risques inondation.
- Les projets dans les secteurs d'aléa retrait-gonflement des argiles devront réaliser des aménagements spécifiques pour intégrer ce risque.



Accompagner la transition énergétique, « une collectivité qui

montre l'exemple »

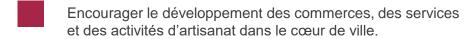
 Mettre en œuvre les orientations de l'Agenda 21 communal, et notamment encourager la réduction des consommations énergétiques des logements et lutter contre la précarité énergétique.

- Réaliser l'extension du réseau de chaleur géothermique sur le secteur de l'Arche Guédon, permettant de desservir les équipements publics et les futurs logements.
- Permettre l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans les bâtiments actuels et futurs, et encourager à la conception bioclimatique des futurs bâtiments.
- Œuvrer à l'amélioration des performances énergétiques du parc d'équipements.



Carte schématique des orientations du PADD



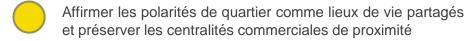






Pérenniser et conforter les quartiers existants tout en les rendant plus perméables :

Assurer une évolution qualitative des quartiers, notamment grâce à une réflexion sur l'aménagement des espaces extérieurs, et permettre une évolution des logements dans les secteurs pavillonnaires en facilitant les extensions et les adaptations à l'évolution des besoins, tout en préservant l'organisation urbaine par une maîtrise de leur densification



Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers

Faire des grands projets des vecteurs d'unification du territoire :

Développer le projet de la ZAC des Coteaux de la Marne

Possibilité d'extension de la ZAC

Reconquérir l'emprise de l'ex VPN

Vocation économique

Vocation mixte

Etudier le secteur la frange Est du territoire qui, tout en restant à dominante naturelle, pourrait accueillir des aménagements permettant la reconquête et l'animation des lieux.

