

## 2 LE SECTEUR ENTREE DE VILLE

---

### 2.1 Constats et objectifs

L'OAP « entrée de ville » est localisé au sud du territoire communal, en limite de Conflans-Sainte-Honorine.

Le périmètre de l'OAP comprend les surfaces délimitées par la rue de la Papeterie puis par la rue Dominique Lebovici au sud et à l'est, et délimité à l'est par le boulevard Jacques Duclos (RN 184).

Bien qu'il constitue la principale entrée de ville, le secteur souffre de plusieurs dysfonctionnements :

- D'une **image peu qualitative** notamment marquée par son **caractère routier** très affirmé ;
- Des **nuisances acoustiques importantes**, provenant de la voie ferrée et de la RN184 ;
- D'un **enclavement** conséquence de la présence d'un certain nombre de **coupures urbaines** telles que la voie ferrée à l'ouest, par la RD48E et son talus (rue de l'Ambassadeur) au sud et par la RN184 (dont la configuration actuelle la rapproche d'une « autoroute urbaine ») à l'est ;
- De la présence de lignes à haute tension sur la partie sud du périmètre.

À l'opposé, le site bénéficie d'un certain nombre d'atouts (proximité avec la gare d'Eragny-Neuville notamment), qui, combinés avec sa situation stratégique en entrée de ville, ont guidé la réalisation d'une OAP.

Son objectif est de favoriser la **création d'une véritable entrée de ville, proposant de nouveaux emplois et architecturalement qualitative.**

## **2.2 Principes de composition urbaine et paysagère**

L'OAP permettra la réalisation de bâtiments pour l'accueil d'activités commerciales et tertiaires.

Il sera privilégié des typologies urbaines et une qualité architecturale susceptibles de « marquer » l'entrée de ville sur le plan urbain et paysager tout en créant de nouveaux emplois dans le territoire communal.

Un **retrait de l'alignement** est imposé dans la continuité de l'immeuble de l'entreprise NEDAP, afin d'éloigner les constructions de la RN184.

De plus, l'OAP contribuera à **l'amélioration du maillage viaire** du secteur de l'entrée de ville. La création d'une nouvelle voie entre la rue Dominique Lebovici et la rue de l'Ambassadeur est inscrite dans l'OAP.

## **2.3 Prise en compte de l'environnement**

L'OAP s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, nichoirs...) au même titre que les clôtures qui seront préférentiellement végétalisées afin d'améliorer les transitions entre l'OAP et les secteurs déjà bâtis environnants.

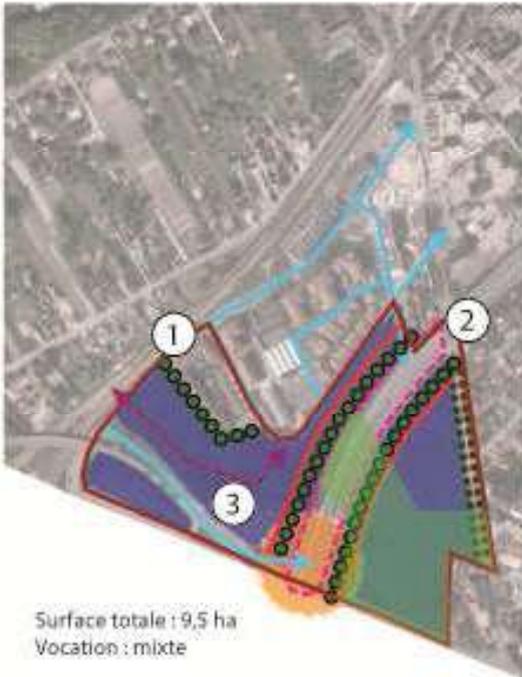
La présence de lignes à haute tension sera prise en compte en éloignant au maximum les constructions. De plus, les futurs projets seront particulièrement attentifs au niveau de bruit provenant des infrastructures de transport et mettront en œuvre des dispositifs pour limiter l'impact de ces nuisances pour les usagers.

Dans le but de procéder à une densification raisonnée de ce secteur, un coefficient de biotope de 10% sera exigé.

En ce qui concerne les constructions futures, le travail sur la **performance de l'enveloppe** sera privilégié dans le cadre d'une **conception bioclimatique** (compacité, orientation préférentielle, isolation, recherche des apports gratuits...). Les futures constructions devront privilégier des équipements et installations performantes sur le plan énergétique (isolants, portes et fenêtres, systèmes de chauffage etc...).

Les matériaux utilisés seront préférentiellement des éco-matériaux ou des matériaux avec une qualité environnementale. Les efforts réalisés se traduiront par une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique en vigueur.

Les réseaux techniques, notamment de production d'énergie, pourront faire l'objet d'une réflexion à l'échelle de l'îlot (mutualisation des besoins et des installations par exemple).



Surface totale : 9,5 ha  
Vocation : mixte



**L'objectif de cette OAP est de favoriser la création d'une entrée de ville, apaisée et mixte**

**Premiers constats :**

- Un site qui constitue l'une des principales portes d'entrée de la commune depuis le boulevard Jacques Duclos
- Une image peu qualitative : un caractère très routier
- Des nuisances acoustiques importantes
- Une proximité avec la gare Eragny-Neuville

**Enjeux :**

- Atténuer l'effet de coupure de la RN184
- Améliorer le maillage viarie du secteur
- Développer la multifonctionnalité de l'entrée de ville
- Prendre en compte les risques technologiques dans la conception de l'entrée de ville

**Principes :**

- Création d'un front urbain mixte le long de la RN184
- Création d'un boulevard urbain "apaisé"
- Améliorer le maillage viarie
- Aménagement qualitatif de l'entrée de ville
- Implanter les bâtiments en retrait de l'alignement

**Légende :**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Périmètre de l'OAP  |  | Boulevard urbain à créer  |
|  | Zones potentielles d'implantation de nouvelles constructions (commerces et bureaux)   |  | Principe de voirie existante à conforter  |
|  | Retrait de l'alignement   |  | Principe de voirie à créer<br>Toute nouvelle voie créée devra comporter des aménagements permettant les déplacements doux |
|  | Double allée d'arbres à préserver   |  | Valorisation de l'entrée de ville   |
|  | Tracé du fuseau d'étude A104 transmis par l'Etat le 12/07/2018 pour intégration<br>Les constructions situées sous le fuseau d'étude A104 seront soumises à l'autorisation de l'Etat |  | Réalisation d'une barrière végétale   |

Schéma d'aménagement de l'OAP entrée de ville ; Sources : Verdi