

# Plan Local d'Urbanisme

## *Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation*



Approuvé le 21 juin 2012

**Le Maire**

**Jean-François COPÉ**

## Sommaire

Préambule.....	3
I- Orientations générales d'aménagement .....	4
1. Structurer un maillage urbain lisible et assurer sa continuité .....	5
2. Poursuivre le réinvestissement urbain et privilégier des formes urbaines contribuant à un urbanisme bioclimatique .....	8
3. Réintroduire la nature en ville et conforter la Trame Verte .....	11
4. Accompagner les quartiers pour favoriser la cohésion sociale .....	14
II- Orientations Détaillées.....	17
d'Aménagement et de Programmation .....	17
1. Le « Plan Marshall / Cœur de Ville » .....	19
2. L'Ecoquartier Foch-Roosevelt .....	22
3. Quartier de Beauval .....	27
4. Le Secteur Nord : Parc Saint Faron et le Musée de la Grande Guerre.....	31

## Préambule

Dans le cadre du Grenelle 2 de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme doit désormais démontrer qu'il met en œuvre une politique active de gestion économe du sol en déclinant de manière précise les « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Ainsi, ces dernières fixent des objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Les orientations d'aménagement déclinées dans ce document s'inscrivent ainsi dans les objectifs cadres du SCOT et du SDRIF adopté et les orientations de la loi ENE du 12 juillet 2010 puisqu'ils respectent :

- la confortation et le développement de la trame verte et bleue ;
- des croissances différenciées selon les typologies de communes et la desserte de transports en commun ;
- des objectifs de production de logements en réinvestissement urbain ;
- une maîtrise de la consommation foncière pour l'activité économique.

Les orientations générales d'aménagement visent à décliner les objectifs généraux du PADD au sein de secteurs opérationnels de manière à les inscrire dans une démarche de projet cohérente sur l'ensemble du territoire communal.

Ces dernières sont précisées en terme de principes de structuration du maillage et de l'espace urbain, ainsi qu'au travers de projets d'aménagement, de restructuration ou requalification d'éléments structurants de la trame urbaine (pôle d'échange, axes urbains, liaisons douces, espaces partagés, places, etc.). Ces intentions sur la trame urbaine sont accompagnées d'interventions sur la trame paysagère (liaisons douces, coulée verte, jardins, parcs naturels, etc.), de préconisations sur les formes urbaines et d'exigence en terme d'adaptation aux enjeux énergétiques, environnementaux et climatiques.

Les orientations d'aménagement déterminent également les principes de rééquilibrage de la mixité fonctionnelle et sociale entre les quartiers en identifiant les centralités et les polarités secondaires à conforter ou à créer. Enfin, elles précisent les secteurs en mutation accueillant des projets structurants, selon la nature et les niveaux d'intervention (mise en valeur, réhabilitation, restructuration, aménagement, etc.).

# I- Orientations générales d'aménagement



## I. Structurer un maillage urbain lisible et assurer sa continuité

Le maillage urbain doit assurer l'accessibilité des quartiers et la fluidité des déplacements liés au fonctionnement de la ville actuelle tout en constituant le support de développement de la ville future. Son rôle déterminant dans le développement de la ville et la réconciliation de ses quartiers justifie de le structurer au regard d'enjeux à moyen/long termes tels que la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de l'accessibilité aux transports en commun.

La diversification des modes de déplacement au profit des liaisons douces et des transports en commun implique alors de hiérarchiser et requalifier le maillage urbain selon ses fonctionnalités. La lisibilité de l'organisation de ce maillage participera au confort des usagers qui sauront se reconnaître sur un axe urbain, une liaison inter quartier ou une voie de desserte selon le traitement apporté.

Conjointement à cela, l'amélioration de la continuité du maillage urbain vise à désenclaver certains quartiers afin de les réintégrer à la trame urbaine. Ceci passe par la création de nouvelles liaisons, notamment en frange de ville, ou par le franchissement d'obstacles urbains (canal de l'Ourcq, Marne, etc.) nuisant à la perméabilité entre les quartiers.

La hiérarchisation, la requalification et la mise en continuité du maillage urbain contribuera à la cohérence du développement urbain en retissant des liens entre les différentes composantes de la ville.

### LES ENTREES DE VILLE

Les entrées de villes jouent un rôle majeur dans la perception de la ville et de l'agglomération, c'est pourquoi la confortation du traitement paysagé de ces axes, tel que celui réalisé pour la route de Varreddes, a été identifiée comme un enjeu majeur. La plupart des entrées de la Ville de Meaux sont caractérisées par une omniprésence de la voiture (2X2 voies, trottoirs étroits, absence de traitement paysagé, etc.) qui nuit à la qualité des déplacements en transports en commun et aux circulations douces. De fait, les requalifications futures devront non seulement œuvrer pour une meilleure intégration dans les tissus urbains mais également privilégier la création d'espaces dédiés à ces modes de déplacement.

### LES POLES D'ECHANGE

Le principal pôle d'échange de la Ville de Meaux est le « pôle Gare » regroupant la gare routière et la gare ferroviaire. Enclavé entre le canal, bordé du coteau, et la Marne ce pôle d'échange a vocation à être conforté via des restructurations urbaines visant à améliorer le fonctionnement de l'intermodalité du site. Ces projets urbains devront notamment améliorer l'accessibilité des transports en commun au site et la fluidité des cheminements piétons et cycles (gare routière – gare ferroviaire – parc relais – circulations douces) sur ce secteur.

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ; de création d'équipements structurants et de transports en commun à haut niveau de service, d'autres pôles d'échange secondaires pourront émerger. Les secteurs pressentis sont : la place de l'Europe, la Verrière, le Parc d'Activités du Pays de Meaux (PAPM), le Musée de la Grande Guerre, etc.

#### **LES AXES URBAINS MAJEURS ET MAILLAGE INTERQUARTIER**

Aujourd'hui principalement dédiés aux circulations automobiles, les axes urbains majeurs de la ville de Meaux, tels que l'avenue Cornillon, le quai Victor Hugo, etc. restent très empruntés malgré l'amélioration liée à l'ouverture de la déviation, ils restent des axes de transit au dépend de leur rôle de proximité et de liaison entre les quartiers. Leur profil très routier en font de véritables coupures urbaines au détriment des autres modes de déplacements et du paysage urbain. Du fait de leur rôle prépondérant dans le fonctionnement des déplacements, ces axes ont vocation à être progressivement remodelés en boulevards urbains pour accueillir des transports en commun performants, offrir de nouveaux espaces-publics qualitatifs et une nouvelle place aux piétons

De la même manière, les axes secondaires et les connections inter quartiers tels que la rue de la Crèche ont vocation à recréer des liens pacifiés entre les quartiers en sécurisant les circulations piétonnes et des cycles.

#### **LES ESPACES PIETON ET PARTAGES**

Laisser une place plus importante aux circulations douces ne signifie pas d'éradiquer la voiture de la ville. Il s'agit plutôt de faciliter de nouvelles cohabitations entre modes de déplacements sur certains secteurs stratégiques accueillant d'importants flux piétons (linéaire commercial, proximité d'équipements, secteurs denses en habitat, etc.). Ceci passe d'une part d'aménagements permettant de modérer la vitesse de la circulation automobile et d'autre part, par la sécurisation de certains espaces dédiés aux piétons, notamment dans le cœur de ville, en prolongement des rues piétonnes existantes.



**Structurer le maillage urbain  
principes de hiérarchisation des voies**

Structurer le maillage urbain

- Entrées de ville
- Axes Urbain majeurs
- Nouvelle liaison routière
- Axes à requalifier
- Axes Secondaires
- Espaces Partagés et espaces piétons

## 2. Poursuivre le réinvestissement urbain et privilégier des formes urbaines contribuant à un urbanisme bioclimatique

Dans le cadre de ses projets urbains, la Ville s'engage à favoriser la prise en compte des préoccupations environnementales et des contraintes d'intégration paysagères. A l'image des projets de réinvestissement urbain aujourd'hui engagés par la ville (ZAC Mont Thabor II, du Parc Chenonceau, des Berges de l'Ourcq, de l'Etang au Cygnes), les constructions en extension urbaine seront proscrites au profit de projets de requalification, de restructuration et de densification maîtrisées au sein du tissu urbain constitué.

Conjointement à ces projets de renouvellement qui répondront à des exigences particulières en termes de durabilité des constructions et des aménagements, la Ville s'est engagée d'une part, à poursuivre la rénovation urbaine des quartiers de Beauval, et d'autre part, à mettre en valeur ses quartiers anciens dégradés.

### REDUIRE L'ETALEMENT URBAIN ET VALORISER L'EXISTANT/DENSITE URBAINE

Ainsi, l'objectif de construction de logements, évaluée à 460 logements par an, ne nécessitera aucune nouvelle mobilisation de secteurs agricoles ou naturels pour l'urbanisation future. Le réinvestissement urbain permet ainsi de conforter définitivement l'équilibre communal entre les espaces naturels et urbains.

Favoriser ces projets en réinvestissement urbain permettra non seulement de préserver l'espace et de limiter l'utilisation de la voiture mais également d'optimiser les équipements et les infrastructures disponibles (accès aux transports collectifs, raccordement aux réseaux : linéaire d'eau, électricité, EU, EP, collecte des déchets).

Par ailleurs, la création de quartiers offrant des formes urbaines mieux structurés et une bonne mixité fonctionnelle participera à l'amélioration du cadre de vie : augmentation de l'utilisation du vélo, de la marche à pied et facilité d'accès aux équipements et des commerces de proximité.

### PRIVILEGIER DES CONSTRUCTIONS DURABLES

Sur ces secteurs en mutation, des documents de cadrages, tels que la charte d'aménagement de l'Eco quartier Foch Roosevelt, inciteront à la production d'un habitat durable et adapté aux grands enjeux climatiques en s'appuyant sur la planification énergétique urbaine de la Ville. Ainsi, des performances particulières pourront être exigées en termes d'efficacité énergétique, de valorisation des énergies locales (raccordement au réseau de chauffage urbain), de protection contre la chaleur estivale, de durabilité des matériaux, de gestion de l'eau, de protection contre le bruit, de qualité de l'air intérieur voire d'utilisation d'énergies renouvelables.

L'atteinte de ces performances passera tout d'abord par une composition architecturale adaptée, en favorisant des programmes intermédiaires mixtes performants (maisons de ville, petits collectifs...) qui permettront à la fois de structurer les fronts urbains et de limiter les déperditions grâce à la mitoyenneté et à la conception de façades énergétiquement performantes (isolation par l'extérieur, orientation adaptée des vitrages, etc.).

Conjointement à cela, des procédés techniques contribueront à une meilleure gestion des eaux de pluies pour atténuer l'effet de l'imperméabilisation des sols (infiltration des eaux pluviales sur parcelles, toitures terrasses végétalisées, etc.) voire permettre leur réutilisation (épuration des eaux, récupération des eaux pluviales, etc.).

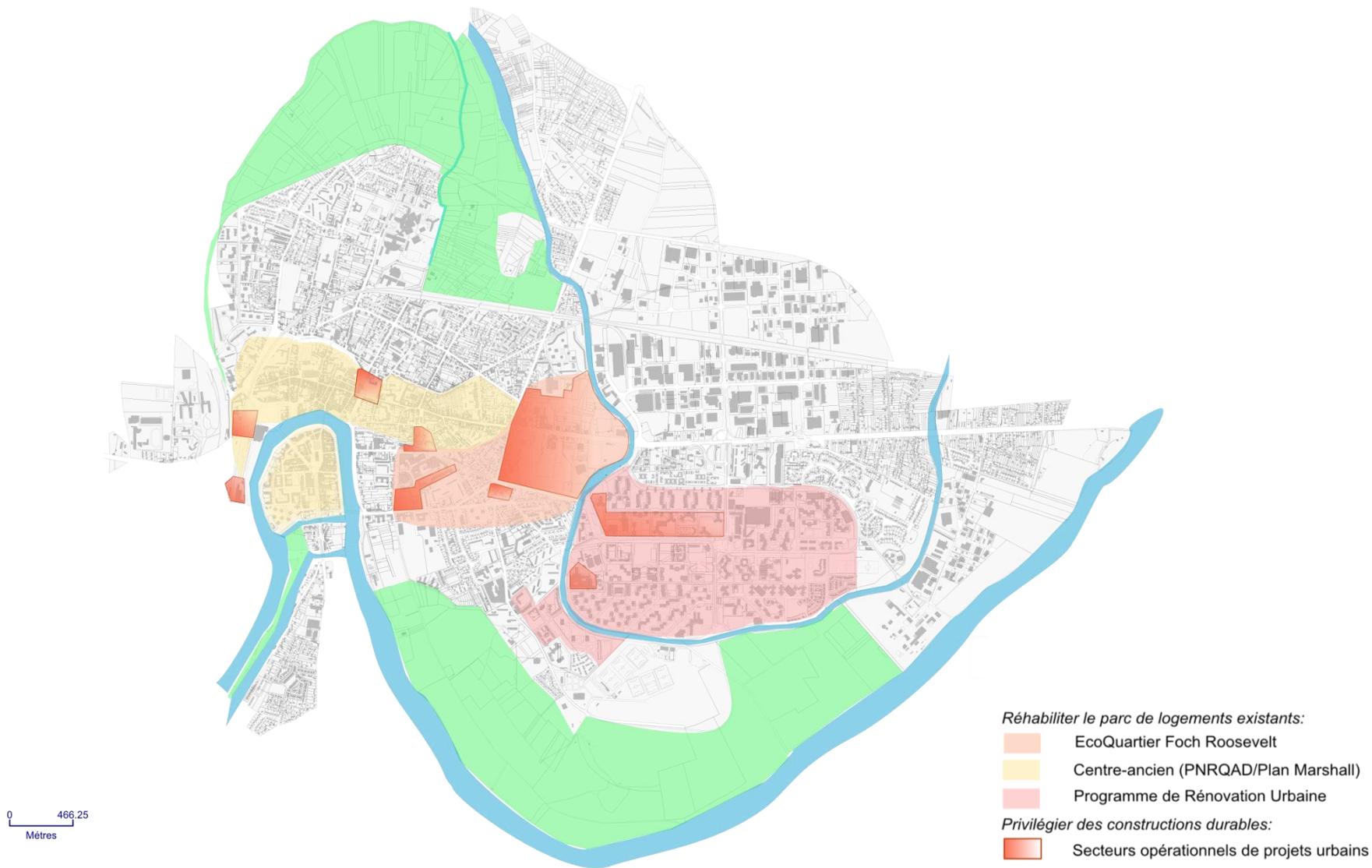
### **POURSUIVRE LA REHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS**

La majorité des logements de la ville de Meaux datant d'avant 1974, les questions énergétiques (mise aux normes, précarité énergétique...) sont au cœur des enjeux de rénovation. Ceux-ci ont justifié l'inscription de la ville dans un Programme d'Intérêt Général sur la thématique de l'habitat dégradé et de la précarité énergétique porté par l'agglomération.

Des situations d'habitat indigne, très dégradés voire insalubre ont été détectées dans le centre historique. La mise en place du Plan Marshall pour la rénovation urbaine du Cœur de Ville et l'inscription au PNRQAD a permis de renforcer les dispositifs en matière d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU, aide municipale aux ravalements, Opération de Restauration Immobilière, comité de suivi de l'habitat indigne) sur ce secteur. Outre ces dispositifs, l'accent est également mis sur le recyclage d'îlots dégradés en faveur de la remise sur le marché de logements vacants et la production d'une offre de logements diversifiés et qualitatifs.

Les enjeux qui découlent de ces différentes opérations de réhabilitation et de rénovation sont les suivants :

- Améliorer les performances énergétiques du bâti et notamment de l'habitat ancien
- Lutter contre l'habitat indigne et les situations de précarité énergétique
- Promouvoir des formes d'habitat économes en énergie
- une mise en adéquation de l'offre d'habitat et de services avec les besoins des habitants et des territoires, tout en favorisant des modalités plus respectueuses de notre environnement : limitation de l'étalement urbain, mixité et répartition géographique des types d'habitat...
- secteurs exemplaires en termes d'urbanisme durable
- Secteurs concernés par de la requalification
- Secteurs concernés par des restructurations



### 3. Réintroduire la nature en ville et conforter la Trame Verte

La présence de végétation constitue une garantie de qualité et de respirabilité du cadre de vie urbain. Outre leur attrait paysager, la végétation et les arbres contribuent à l'épuration de l'air, à la régulation thermique en été par le rafraîchissement de l'air et à la biodiversité (création d'abri, production de nourriture pour différentes espèces) notamment dans le cadre d'une gestion intégrée des espaces verts.

La réintroduction de la nature en ville sera assurée d'une part par la confortation et la création de zones vertes en secteur urbanisés et fréquentés (jardins des Trinitaires, jardin Bossuet, parc du Pâtis, parc St Faron, coulée verte, etc.) et d'autre part par la requalification de délaissés, de friches urbaines, d'entrées de ville, etc. Ainsi, la préservation et le renforcement de la biodiversité seront assurés par des biotopes ordinaires (bords des rues, talus SNCF, terrains vagues...) comme des biotopes remarquables (parcs naturel, berges, etc.), selon une logique de réseau végétal en ville.

#### CONFORTER LA TRAME VERTE

La trame verte est constituée des secteurs naturels (Parc du Pâtis, Parc Saint Faron, berges de la Marne et du canal de l'Ourcq, etc.), des espaces verts publics (jardins des Trinitaires, jardin Bossuet, Parc Chenonceau, futur Jardin du Pôle Culturel Henri IV, etc.), des jardins et squares de proximités et des plantations sur les espaces publics (promenade de l'Europe, esplanade de la cathédrale) ou en alignement le long des voies.

Le confortement de la trame verte vise à conserver, valoriser ou créer un maillage végétal structurant pour le tissu urbain. Ainsi, elle se concrétisera à termes par la création d'itinéraires reliant les différents quartiers de la ville et les sites naturels environnants. La diversité de ces itinéraires et espaces publics offrira aussi bien des supports pour des activités de plein air et de nature comme des lieux de flânerie et de découverte patrimoniale. Les axes d'intervention prioritaires identifiés sont :

- La valorisation des espaces naturels existants aujourd'hui peu accessibles (parc Saint Faron) et la reconquête des espaces publics et des espaces naturels proches des berges de la Marne (Trinitaires, Mail du Royal Piémont, Quai Victor Hugo) et des berges du canal de l'Ourcq (Parc des Portes du Canal, etc.).
- L'intégration d'espaces publics paysagés et de parc dans les secteurs en mutation (ZAC Mont Tabor II, Pôle Culturel Henri IV)
- La création de cheminements verts et de continuité paysagères (Promenade de l'Europe, etc.) reliant les parcs et jardins de la Ville et offrant un bon de confort et de sécurité élevé pour les circulations douces
- La mise en valeur des entrées de ville

---

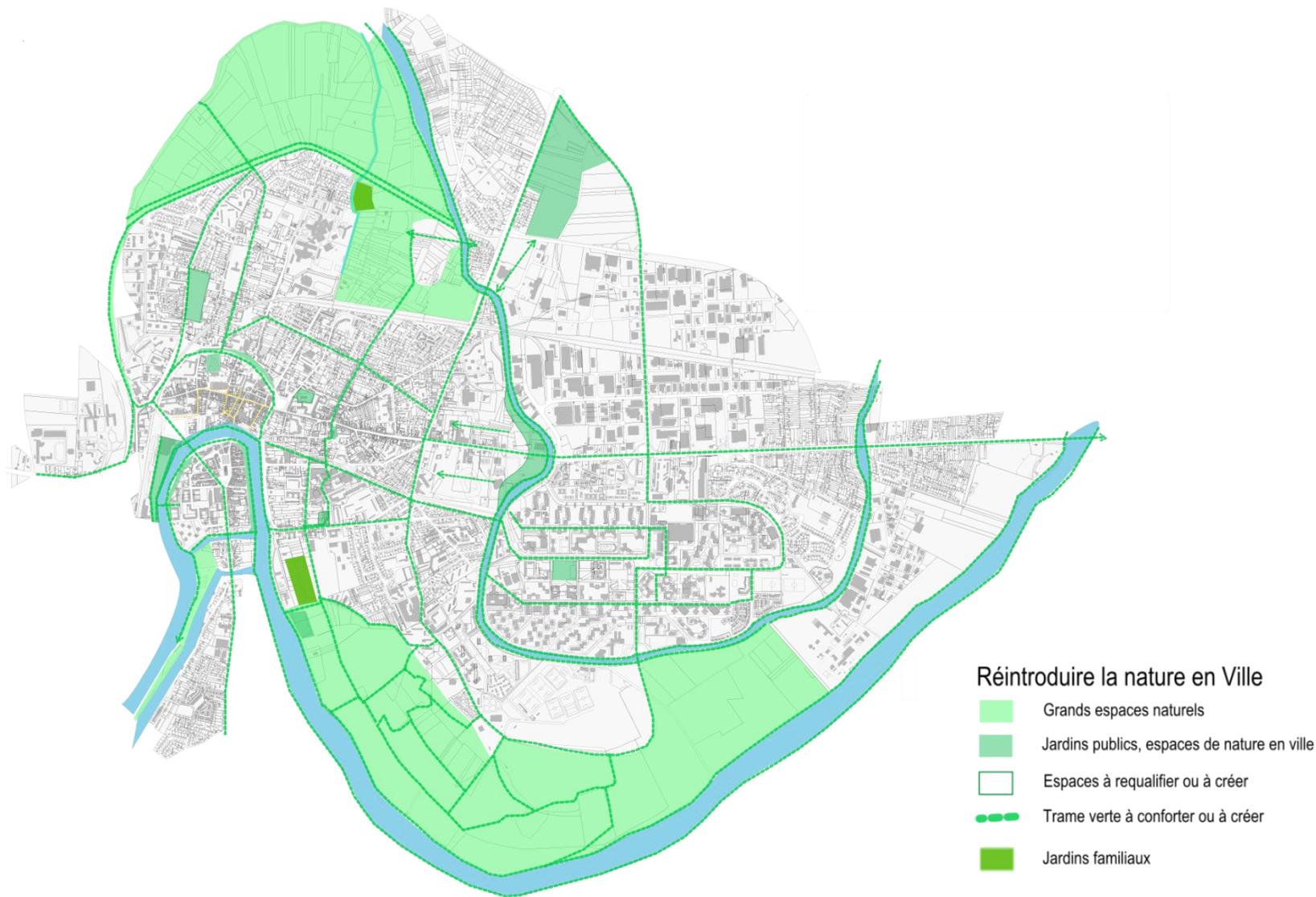
### **RETISSER LES LIENS AVEC LES FRANGES NATURELLES**

Dans le cadre de la réintroduction de la nature en ville et de la valorisation du paysage urbain, il est nécessaire de retravailler les relations entre les espaces urbanisés et naturels. Ceci passe prioritairement par le traitement de l'accessibilité des berges, l'amélioration des traversées de la Marne et du Canal de l'Ourcq et la création de liens vers les espaces naturel à la frange des espaces urbanisés.

### **CONTRIBUER A LA RECONCILIATION DES QUARTIERS**

Les principaux itinéraires pressentis pour la préservation de la Trame Verte sont ceux établissant des liaisons entre les deux grands espaces naturels de la ville : le Parc du Pâtis et le Parc Saint Faron. Ainsi la promenade de l'Europe constitue un premier tronçon d'une coulée verte structurante entre les espaces Nord et Sud tandis que des coulées vertes secondaires pourront se développer le long de la Marne et du Canal de l'Ourcq.

En lien avec la structuration des quartiers en réinvestissement urbain, des axes rétablissant des liaisons d'Ouest en Est compléteront ce maillage de manière à diversifier à améliorer la perméabilité de l'ensemble des quartiers.



## 4. Accompagner les quartiers pour favoriser la cohésion sociale

Le projet d'aménagement et de développement durable de la Ville de Meaux a pour objectif principal de réconcilier ses quartiers au travers d'un développement équilibré du territoire. Celui-ci s'appuiera notamment sur le renforcement des centralités existantes et la création de nouvelles polarités.

Celles-ci constitueront des lieux privilégiés associant l'intensité des échanges et des pratiques avec la qualité de l'espace public (accessibilité, lisibilité, etc.). L'objectif de la Ville est de poursuivre la requalification et le changement d'image des deux pôles existants (centre-ville et ZUS) et de créer de nouveaux pôles de vie urbaine au cœur de l'Ecoquartier formant un « trait d'union » entre ces deux entités urbaines.

### **CREER ET CONFORTER DES CENTRALITES CONTRIBUANT A LA COHESION SOCIALE**

La mixité fonctionnelle et générationnelle sont, avec l'habitat, l'un des leviers pour réduire les inégalités entre les quartiers de la Ville et améliorer le cadre de vie des habitants. Aucun quartier ne doit être dépourvu d'équipements, de services, d'activités économiques nécessaires à la vie de quartier et la vie d'ensemble de la Ville. Pour autant, l'implantation de ces éléments structurants ne doit pas se faire de manière disséminée mais sur des sites stratégiques, accessibles et lisibles, qui contribuent à l'animation et à l'identité du quartier.

Afin de continuer à optimiser la mixité des fonctions de la ville, il est donc important de :

- Favoriser la création d'équipements publics de rayonnement intercommunal et de proximité, de services ainsi que d'équipements commerciaux et artisanaux sur des sites structurants pour conforter les principales centralités de la ville comme les polarités secondaires animant les quartiers.
- Améliorer l'offre de services afin de répondre aux besoins des habitants (requalification des espaces publics, accessibilité, adaptation à tous âges, amélioration du service aux habitants...)
- Créer des formes urbaines favorisant l'intégration fonctionnelle, architecturale et paysagère des logements, des équipements publics, des commerces et des bureaux.

Ainsi, les interventions seront concentrées sur ces centralités principales et secondaires, pour les conforter en tant que véritables pôles de vie urbaine, et leur apporter une qualité urbaine qui soit adaptée aux spécificités d'usages, de formes urbaines, d'image, apportant ainsi une contribution essentielle au vivre ensemble au sein des quartiers.

### **DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENT DE MANIERE A REEQUILIBRER LA REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

Outre la confortation des centralités et de la mixité fonctionnelle des quartiers, le rééquilibrage en logements sociaux au sein des quartiers doit se poursuivre via les constructions de l'écoquartier et les rénovations du centre-ville pour éviter les phénomènes de concentration et favoriser la cohésion sociale.

Pour ce faire, dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat privé dégradé, portant sur le centre ville ancien (quartiers Cathédrale et Saint Nicolas), un secteur où la proportion des logements sociaux est assez faible, des objectifs de création des logements à loyer maîtrisé ont été déterminés. Un objectif de 125 logements à loyer intermédiaire et 45 logements à loyer social ont été définis dans le cadre de l'OPAH-RU, permettant ainsi de favoriser la mixité sociale.

Longtemps identifiée comme une ville bi-polaire, avec d'un côté le centre-ville et de l'autre les quartiers d'habitat sociaux, la ville de Meaux a amorcé la dynamique de rééquilibrage du logement social dans le cadre du GPV et du PRU. Ainsi, la reconstitution des logements sociaux démolis dans un périmètre élargi et la construction de logements diversifiés a permis de dé-densifier les quartiers d'habitat sociaux de la ZUS tout en remodelant les formes urbaines du quartier. Les évolutions urbaines et sociales sont d'ores et déjà bien visibles au sein de la ZUS, pour autant la ville de Meaux souhaite conforter ce rééquilibrage et assurer l'accès au logement pour tous au travers de nouvelles opérations de renouvellement urbain.

Ces opérations poursuivront la transformation en profondeur du cadre de vie, le renouvellement et la diversification de l'habitat et la requalification des espaces avec pour objectif de favoriser la mixité sociale, l'insertion sociale, économique et urbaine de la ZUS. Conjointement à cela, la Ville incite à la réhabilitation des logements sociaux et privés occupés et vacants du parc ancien du centre-ville au travers de multiples dispositifs pour maintenir les populations et accueillir de nouveaux ménages participant à la mixité sociale du quartier.

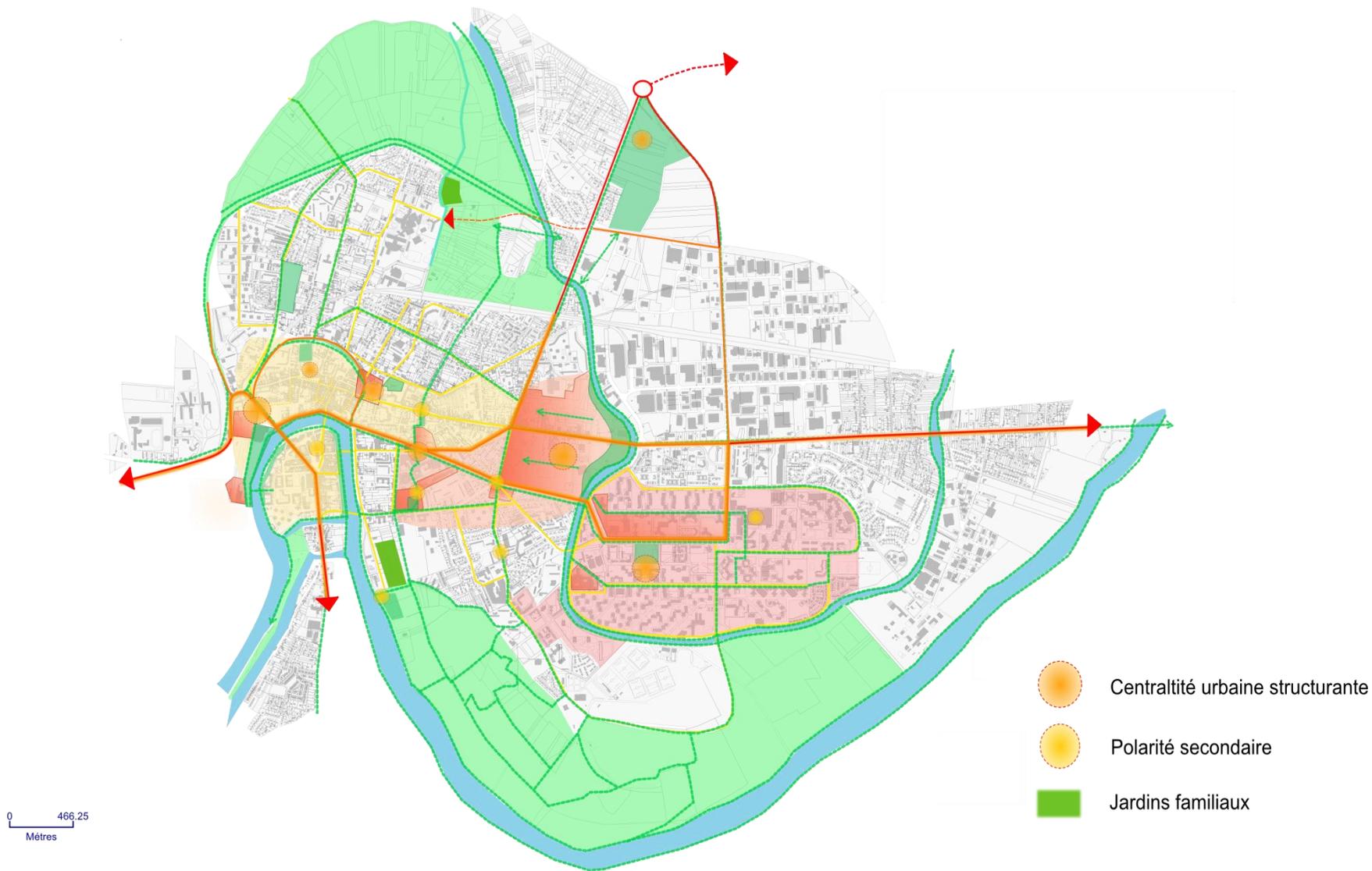
15

### **FAVORISER DE NOUVELLES PRATIQUES URBAINES**

Le renforcement de la présence de la nature en ville, l'amélioration des espaces publics au profit des liaisons douces et de l'activité commerciale contribuera à l'attractivité des secteurs urbanisés existants et en mutation.

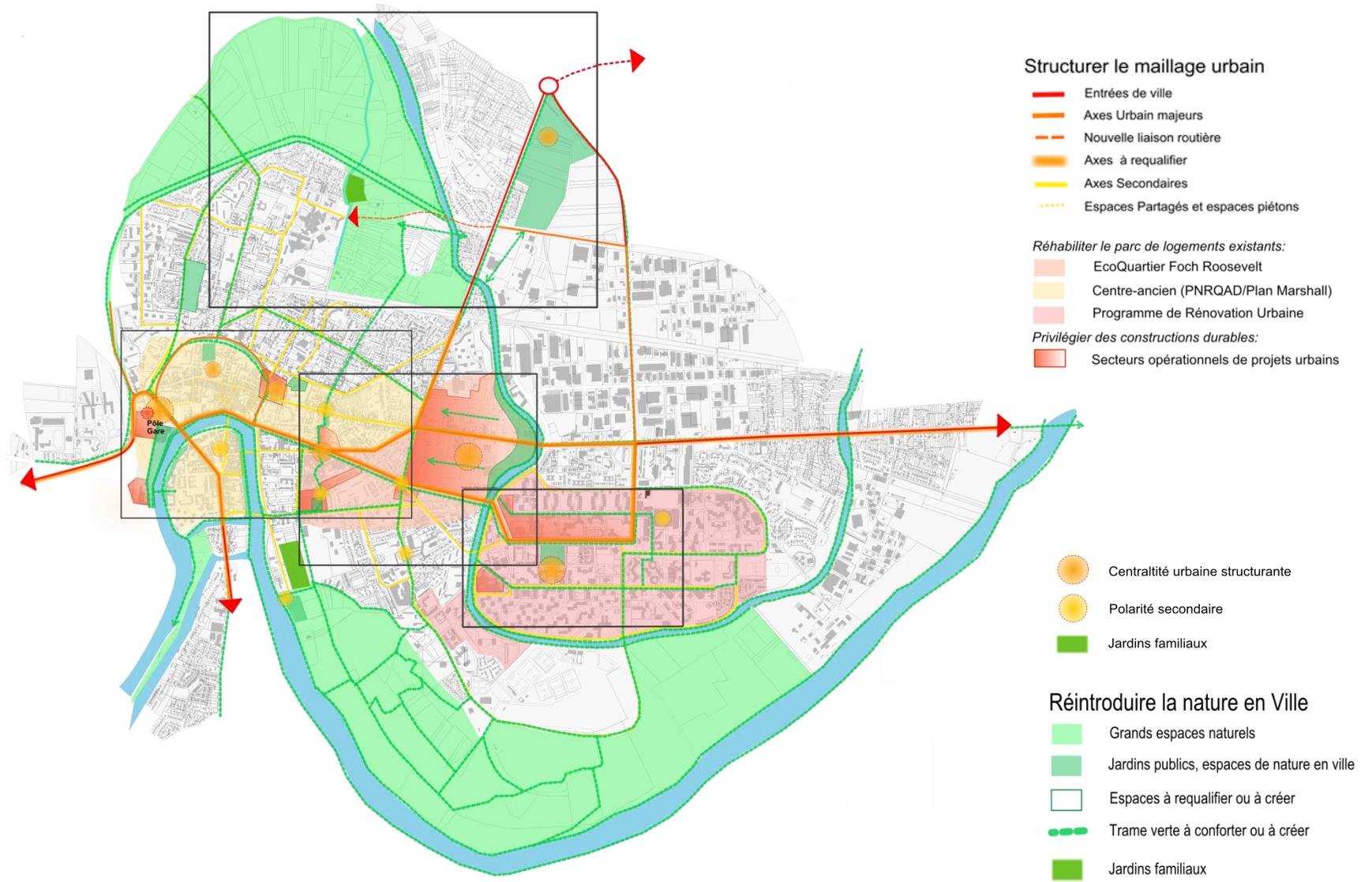
La mise en valeur de l'eau et du végétal dans les aménagements de proximité comme pour les aménagements structurants, participera au changement de regard sur les espaces aujourd'hui peu qualitatifs et plus généralement au changement d'image de la Ville.

Par ailleurs, la création d'espaces de convivialité (jardin familiaux, berges, etc.) facilement appropriables incitera à de nouvelles pratiques liées à la mixité rural/urbain : alimentation, pêche, cueillette, etc.

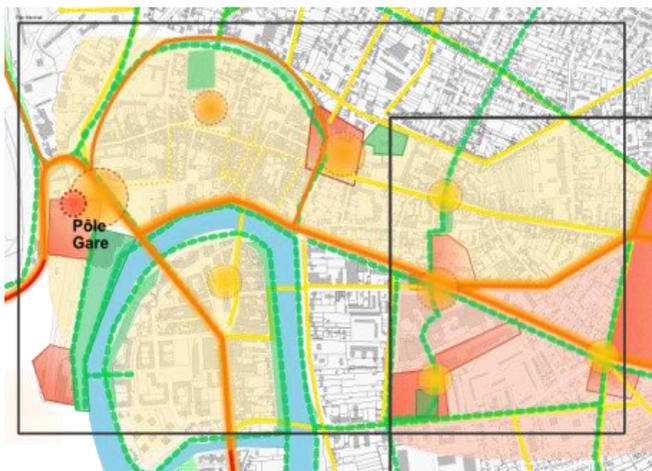


## II- Orientations Détaillées d'Aménagement et de Programmation





## I. Le « Plan Marshall / Cœur de Ville »



### LE PLAN MARSHALL/CŒUR DE VILLE : UNE DEMARCHE DE PROJET DE RENOVATION GLOBALE DU CENTRE-ANCIEN



Dans le cadre de la dynamique de rénovation des différents quartiers de la ville qui s'inscrit dans une évolution urbaine maîtrisée et équilibrée, la municipalité mobilise aujourd'hui un nouveau programme d'actions transversal pour la rénovation du « cœur de ville », constitué des quartiers du centre historique Cathédrale, Marché et Saint Nicolas. Le principal enjeu de ce projet consiste à redonner un second souffle et une nouvelle image au « cœur de ville » en y créant d'une part les conditions pour offrir de nouvelles formes d'habiter et de vivre en ville et valoriser les activités de proximité et d'autre part en améliorant son accessibilité et son attractivité pour que ce quartier devienne un véritable moteur pour Meaux et son agglomération.

Suite à sa candidature au concours national des Villes, la Ville de Meaux s'est vue attribuer le label « Pôle d'excellence de cœur de ville » le 16 décembre 2008 ainsi que le prix national de la stratégie urbaine pour son projet de rénovation du cœur de ville.

L'animation du centre-ville est en grande partie déterminée par la redynamisation du tissu commercial et artisanal et par l'intégration d'équipements et de services nécessaires aux ménages. En matière commerciale, la requalification du linéaire commercial et l'extension du plateau piéton permettront de créer de nouveaux lieux de vie et de convivialité. La génération de nouvelles emprises foncières et immobilières lors d'opérations de recyclage d'îlots permettra

également de diversifier les surfaces commerciales en introduisant des moyennes surfaces et d'accueillir des enseignes nationales qui conforteront l'attractivité commerciale du centre-ancien.

Par ailleurs, la requalification de secteurs emblématiques tels que l'esplanade de la Cathédrale, la rue du Général Leclerc, la rue du Grand Cerf, les berges de la Marne, les Halles du Marché ou la Place Henri IV, participeront à la mise en valeur du patrimoine, à l'amélioration de la qualité de vie et au renouvellement de l'image du centre-ancien. Cette mise en valeur touristique et patrimoniale sera confortée par la mise en place d'une signalétique patrimoniale qualitative.



Enfin, un travail particulier est en cours sur la mise en sécurité et l'amélioration des cheminements piétons aux abords de la Gare, sur l'axe structurant du Quai Victor Hugo et en centre historique, par la création d'espaces partagés, de plateaux piétons, par l'élargissement de trottoirs, etc.

L'amélioration de ces circulations visera créer de nouvelles pratiques urbaines qui participeront à la fréquentation du centre-ville et à son animation. Par ailleurs, les liaisons inter quartiers requalifiées (promenade de l'Europe, Quai Victor Hugo/Salvador Allende) participeront à la qualité du cadre de vie de la ville de Meaux.

#### DES ACTIONS CIBLEES POUR AMELIORER L'HABITAT DANS LE DIFFUS ET REMETTRE SUR LE MARCHÉ DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du cœur de ville, le périmètre comprenant les quartiers Cathédrale et Saint Nicolas fait partie des 25 projets retenus au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Ces quartiers du centre-ville accueillent 3 359 logements dont environ les 2/3 ont été construits avant 1948 et 518 sont vacants. L'objectif de ce programme est d'engager les actions nécessaires à une requalification globale du cœur de ville, tout en favorisant une mixité sociale, un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.



Des outils incitatifs (OPAH-RU/aides aux ravalements) comme coercitifs (Opération de Restauration Immobilière) sont mis en place dans le cadre de ce programme pour accompagner et contraindre les propriétaires de biens dégradés à réaliser les travaux nécessaires à la remise aux normes et en sécurité de leur immeuble. Dans ce cadre, des opérations de recyclage urbain sur des îlots très dégradés pourront être réalisées et conduire à la production d'une centaine de logements privés et d'une vingtaine de logements locatifs sociaux en plus des logements locatifs sociaux prévus en lisière du quartier du Faubourg Saint Nicolas dans le cadre des reconstructions du PRU sur les secteurs de l'Ecoquartier Foch Roosevelt.

Les projets d'amélioration de logements et de restauration immobilière d'immeuble ont vocation à remettre sur le marché au moins la moitié des 500 logements vacants sur le centre-ville et à réintroduire une cinquantaine de logements dans des immeubles actuellement destinés à des activités commerciales ou de bureaux. Ainsi, malgré un tissu urbain particulièrement dense et contraint pour produire de nouveaux logements, l'objectif de remise sur le marché de nouveaux logements locatifs sociaux ou en accession sur les quartiers Cathédrale et Saint Nicolas est fixé à environ 400 logements.

#### LA REDYNAMISATION DU SECTEUR HENRI IV

En matière d'équipements et de services, la création d'un pôle culturel majeur porté par la CAPM regroupant un Conservatoire de Rayonnement Intercommunal, la Maison des Jeunes et de la Culture, le Théâtre Gérard Philipe et des bureaux associatifs autour d'un nouveau jardin public contribuera à l'animation du cœur de ville. Par ailleurs, le maintien et l'extension du cinéma de centre-ville à proximité du principal linéaire commercial du centre-ville et du secteur central de la place Henri IV confortera cette attractivité.

#### LA RESTRUCTURATION DU SECTEUR DE LA GARE : UN DOUBLE ENJEU FONCTIONNEL ET PAYSAGER

La Gare de Meaux est inscrite dans le programme « Pôles Gares » porté par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacements (PLD). Divers aménagements sont programmés à travers ces dispositifs, visant à améliorer l'intermodalité gare routière/gare SNCF et d'une façon générale l'accessibilité du site (emplacement réservé pour l'entrée ouest).

Par ailleurs, ce secteur est particulièrement concerné par l'enjeu de mise en valeur de la de Marne et des berges initiée par la construction de la passerelle et qui instaure de nouveaux cheminements entre la Gare et le quartier du Marché/Luxembourg, notamment vers le Jardin des Trinitaires.



## UN NOUVEAU QUARTIER EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Le projet de l'Ecoquartier Foch-Roosevelt qui s'étend sur 80 hectares fait figure de trait d'union entre les quartiers réaménagés de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) et le centre ville en proposant un aménagement urbain durable des secteurs « intermédiaires » de la Cité Administrative, de l'axe Allende, du secteur Tauziet/Roosevelt.

Cet Ecoquartier a vocation, à grande échelle, à appliquer de manière concrète et systématique les grands principes environnementaux contextuels déclinés dans les méthodes mises en avant par la ville de Meaux et ses partenaires : urbanisme durable en partenariat avec l'ADEME notamment avec des réflexions urbaines d'ensemble menées au travers d'une Analyse Environnementale de l'Urbanisme, principes de développement durable appliqués aux politiques publiques dans le cadre de l'Agenda 21. Il s'agit de poursuivre ces principes en matière d'énergies, de gestion des eaux et des déchets, de transports et de mobilité, et d'habitat.

L'expérience acquise par la ville de Meaux à travers le vaste programme de rénovation urbaine (PRU) des quartiers de Beauval et de la Pierre Collinet permet aujourd'hui d'envisager la poursuite d'un aménagement urbain dans les mêmes finalités : recherche d'une cohésion sociale entre territoires et générations d'une part, épanouissement des êtres humains et amélioration du cadre de vie d'autre part.

Ce projet a été labellisé « projet d'avenir » par le MEEDDM, dans le cadre du concours « Ecoquartier / Ecocités » lancé en 2008.

Il se décline en quatre secteurs opérationnels : Mont Thabor II, Marronniers-Coulommière, Vilar-Foch et Saint Lazare-Tauziet. Sa mise en œuvre sera échelonnée dans le temps et se fera sous forme d'opérations d'ensemble (de type ZAC).



Schéma général de l'Ecoquartier Foch-Roosevelt avec les sous secteurs opérationnels

Les premières opérations d'aménagement sont lancées et les objectifs de production de logements par secteurs sont les suivants :

- Secteur Mont Thabor II : 103 logements sociaux et 510 logements en accession (1<sup>ère</sup> tranche à l'horizon 2014, 2<sup>e</sup> tranche ....)
- Secteur Vilar : 100 logements sociaux et 60 logements en accession (1<sup>ère</sup> tranche à l'horizon 2015, 2<sup>e</sup> tranche ....)
- Secteur Marronniers-Coulommière : 50 logements sociaux et 250 logements en accession (1<sup>ère</sup> tranche à l'horizon 2016, 2<sup>e</sup> tranche ....)
- Secteur Saint Lazare (Tauziet Nord) : 80 logements sociaux et 280 logements en accession à court terme (2018), 1200 logements dont environ 300 logements sociaux à moyen termes (2025)

**Diversité architecturale et mixité fonctionnelle, garantie d'animation urbaine et de qualité du cadre de vie**

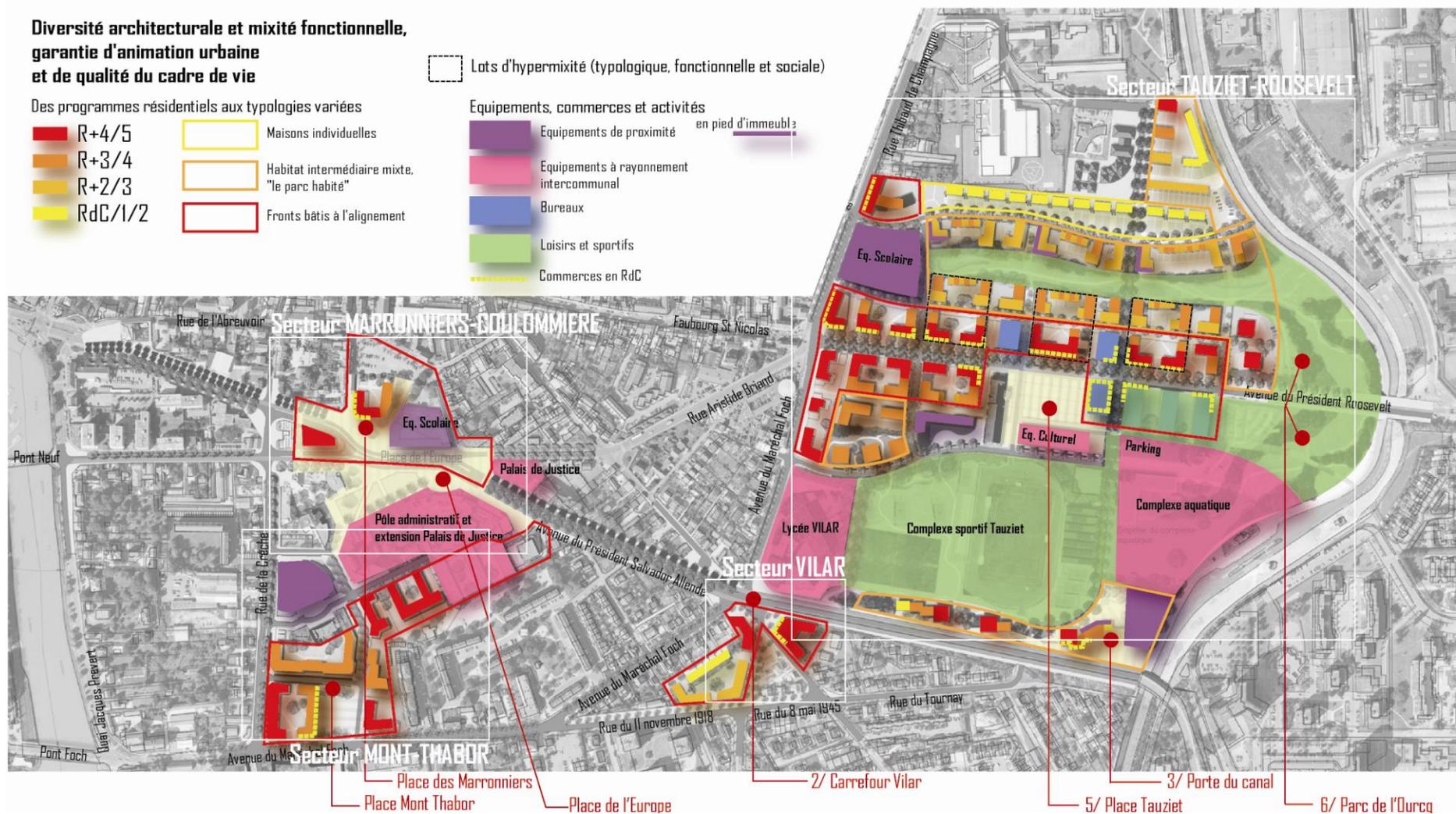
Des programmes résidentiels aux typologies variées

- R+4/5
- R+3/4
- R+2/3
- RdC/1/2
- Maisons individuelles
- Habitat intermédiaire mixte, "le parc habité"
- Fronts bâtis à l'alignement

Lots d'hypermixité (typologique, fonctionnelle et sociale)

Equipements, commerces et activités

- Equipements de proximité
- Equipements à rayonnement intercommunal
- Bureaux
- Loisirs et sportifs
- Commerces en RdC
- en pied d'immeuble



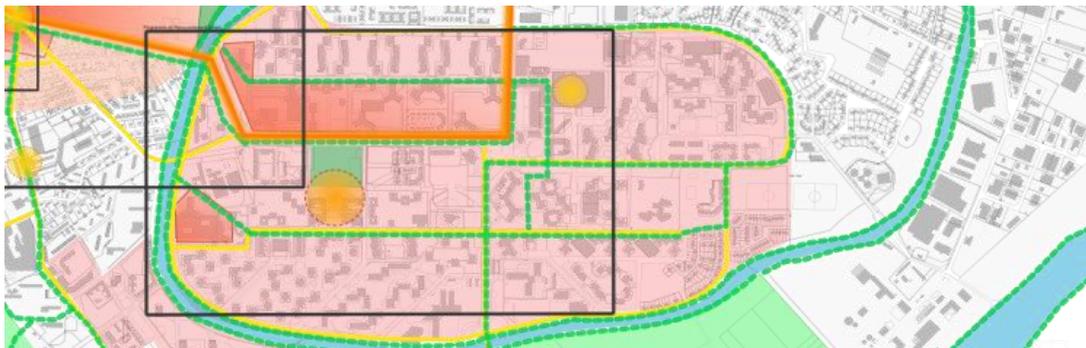
Extrait du schéma directeur de l'Ecoquartier Foch-Roosevelt

La Ville de Meaux porte une attention toute particulière notamment à l'amélioration de la qualité architecturale et énergétique des logements

- **Poursuivre la réconciliation urbaine entre les quartiers de Beauval et de Dunant avec le centre-ville**
- **Recréer une centralité et une intensité urbaine en constituant** un secteur urbain convivial et dynamique, permettant la réhabilitation d'espaces contigus aujourd'hui délaissés, et de créer une nouvelle centralité marquant une intensité urbaine nécessaire au développement harmonieux et durable de la ville.
- **Investir dans une offre alternative d'habitat durable, avec une diversité typologique répondant aux attentes et aux besoins sociaux.** La ville sera particulièrement attentive à la qualité des bâtiments et des logements en imposant des cahiers des charges architecturaux et environnementaux travaillés en amont selon les cibles choisies. En matière d'architecture, les formes urbaines qui seront choisies s'intégreront à ce site « d'interface » situé entre les quartiers récents de Beauval et de Dunant qui se trouvent aujourd'hui en rupture totale avec l'articulation du bâti de la ville traditionnelle du centre ville et des faubourgs.
- **Améliorer la mobilité et poursuivre le désenclavement des quartiers par l'amélioration des dessertes** La « colonne vertébrale » de ce nouveau secteur urbain sera constituée par le futur Transport en Commun en Site Propre qui reliera le cœur de Beauval, la gare SNCF et le Parc d'Activités du Pays de Meaux. A l'intérieur du quartier, de nouvelles voies de liaisons et/ou de désenclavement permettront de structurer les déplacements. Les déplacements doux sont au cœur de la conception du quartier.
- **Améliorer le cadre de vie et renforcer l'offre de loisirs et d'équipements** en proposant à l'ensemble des habitants de nouveaux espaces de respiration, de loisirs valorisés et aménagés en affirmant l'identité culturelle de la ville autour de son patrimoine naturel et historique. Le projet d'écoquartier permet d'une part de proposer une nouvelle ouverture sur le Canal de l'Ourcq et des éléments constitutifs de la « trame verte » de la ville et de l'agglomération, et d'autre part de renforcer et restructurer le plateau sportif Tauziet, avec des équipements structurants.

La ville de Meaux a ainsi l'ambition à travers l'éco quartier Foch – Roosevelt de proposer des aménagements adaptés à la ville de demain.

### 3. Quartier de Beauval



#### LA POURSUITE DE LA RENOVATION URBAINE

Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) engagé avec l'ANRU (2004-2013), à la suite du Grand Projet de Ville (1999-2004), a permis la restructuration urbaine et l'émergence de nouveaux secteurs résidentiels dans les quartiers de Beauval et Dunant-Collinet : reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, restructuration urbaine, aménagement d'espaces publics de qualité, réalisation de nouveaux équipements publics, etc.

La finalisation du premier PRU et l'engagement de nouveaux projets de réinvestissement urbain sont révélateurs des nouveaux enjeux portés par la ville de Meaux. De fait, le PLU révisé permettra de renforcer et mettre en cohérence les objectifs de mixité sociale, de densification urbaine, d'amélioration des déplacements, de renforcement de la nature en ville, en vue d'un développement maîtrisé et équilibré du territoire.

Dans le cadre de son Agenda 21, la ville de Meaux fait preuve d'une grande détermination pour intégrer les valeurs environnementales et de développement durable dans l'élaboration de ses politiques publiques et dans ses projets urbains. En matière d'urbanisme, celle-ci se traduit par la prise en compte de démarches spécifiques : AEU, charte d'aménagement, orientations environnementales renforcées pour les cahiers de prescriptions dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des projets.



Le quartier A, situé au cœur de la ZUS, accueille une population d'environ 6 205 habitants. Il comporte :

- 7 tours tripodes « Caravelles », construites dans les années 1960 - 1970, de 168 logements sociaux chacune, soit 1176 logements
- 10 bâtiments de 4 étages, 3 plots de 7 étages et 4 bâtiments de 4 étages comportant au total 930 logements sociaux,
- un immeuble collectif de 19 logements sociaux et 19 logements sociaux (PLS) individuels

Le Quartier C accueille 2 tours tripodes « Caravelles », construites dans les années 1960 – 1970 comportant 168 logements chacune.



La restructuration des îlots, le recalibrage des formes urbaines, la diversification des logements ainsi que la création d'équipements et d'espaces publics qualitatifs réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine a transformé la vie des quartiers de Beauval et Dunant-Collinet et a renouvelé leur image. Malgré la grande amélioration constatée et les résidentialisations réalisées sur les Caravelles Quartier A et C, des problèmes d'accessibilité, de voisinage, de gestion, d'entretien persistent sur ces tours. De plus, leur structure ne permet pas d'atteindre les normes en vigueur en termes de performances énergétique et d'accessibilité dans des conditions financières acceptables.

Selon un objectif d'évolution urbaine maîtrisée et contrôlée et de renforcement de la mixité sociale au sein des quartiers et de rééquilibrage de la programmation de logements à l'échelle de l'agglomération, la Ville de Meaux souhaite s'engager dans un second acte de rénovation urbaine. Ce dernier est amorcé dans le cadre de l'achèvement de la première convention PRU, via un troisième avenant organisant le financement de la reconstruction/démolition des deux tours Auvergne et Artois situées au cœur du quartier à proximité du centre-commercial de la Verrière et accueillant 338 logements.

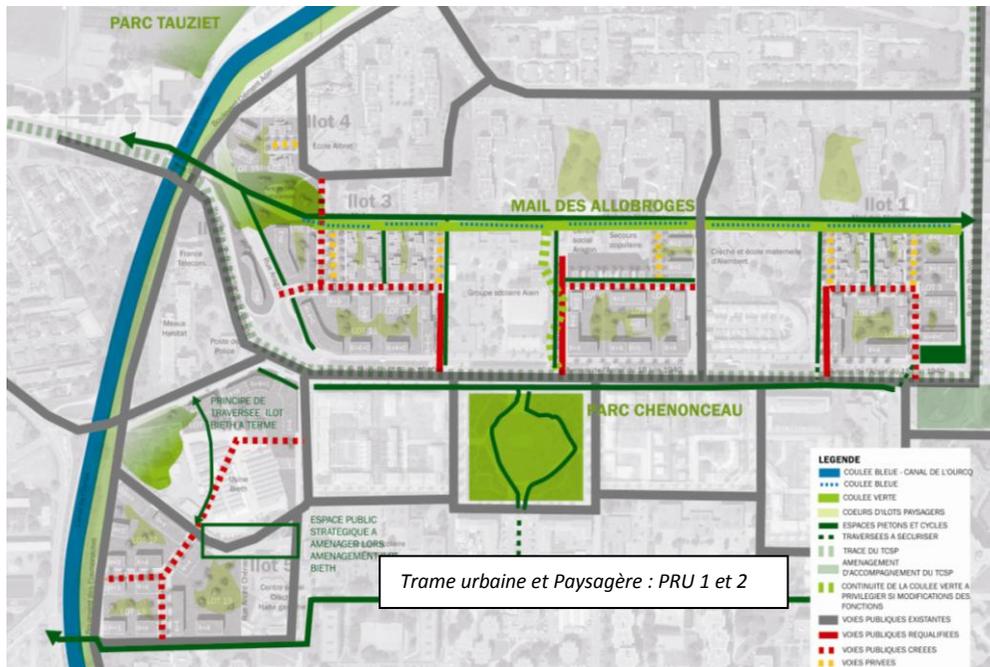
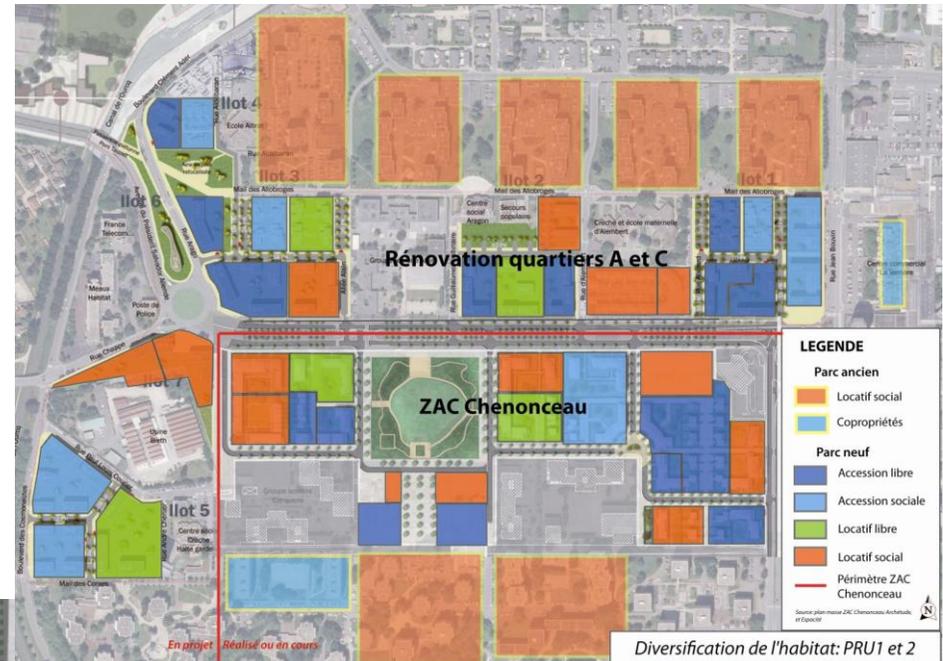
Après démolitions, 233 nouveaux logements sont programmés sur le site des 2 tours. Les formes urbaines reconstruites viseront à poursuivre le changement d'image du quartier en créant de petits collectifs (197 logements) et de l'habitat intermédiaire (36 logements) dans la continuité des nouvelles constructions réalisées dans le cadre de la ZAC Chenonceau au sud de l'Avenue du 18 juin 1940. De manière à marquer la volonté de diversification de l'habitat au sein du quartier, 132 logements sont prévus en accession privée et 101 logements en accession sociale à la propriété. Les reconstructions des logements sociaux selon la règle du 1 pour 1 sont prévues dans le diffus et dans le cadre du projet d'Ecoquartier Foch Roosevelt : 200 logements seront reconstruits hors ZUS et 138 logements en ZUS dans le quartier de Beauval.

L'étude de faisabilité de la démolition des 9 tours tripodes, représentant 1 521 logements, et de leur reconstruction sur un secteur plus vaste (reconstruction sur site, dans l'éco quartier et dans les différents ZAC et secteurs en mutation de la ville) est aujourd'hui en cours avec l'ensemble des partenaires dans la perspective d'une nouvelle convention de rénovation urbaine qui prendra en compte les dynamiques d'ensemble du marché de l'habitat à l'échelle communautaire.

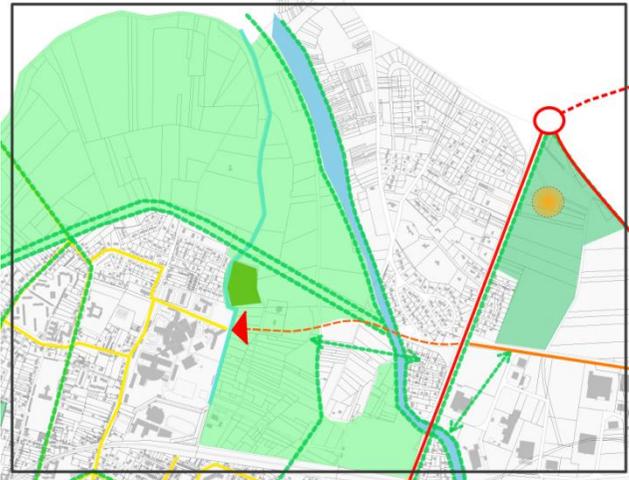


Le projet urbain a pour objectif de créer de nouveaux logements diversifiés sur les îlots des tours à démolir en introduisant une diversité de formes urbaines et architecturales tout en recherchant un rapport harmonieux avec le bâti environnant. Outre le travail sur le redécoupage foncier et les ruptures de morphologie urbaine, le projet renforcera le maillage urbain et offrira des espaces publics répondant aux différents besoins afin de garantir un cadre de vie qualitatif et d'arrimer définitivement les Quartiers A et C au reste de la ville.

Une première étude de faisabilité établit à 1035 logements les reconstructions envisagées sur les sites des tours démolies selon un scénario privilégiant la continuité avec la ZAC Chenonceau en terme de densité et de formes urbaines ainsi que la création d'espaces verts qualitatifs et favorisant le lien avec le parc Tauziet de l'Ecoquartier (cf. schémas de diversification de l'Habitat et de la Trame Urbaine et Paysagère ci-contre).



#### 4. Le Secteur Nord : Parc Saint Faron et le Musée de la Grande Guerre



##### LE CONFORTEMENT DU ROLE DE POUMON VERT DU SECTEUR NORD

La boucle Saint Faron représente un espace de plus de 100 ha environ au nord de la Ville. Il est le deuxième poumon vert de la Ville après le parc du Pâtis au sud (160 ha). L'aménagement de ce secteur est un des objectifs inscrits dans l'Agenda 21 de la Ville. Profiter de la création de la liaison Nord Hôpital, voie de désenclavement du centre hospitalier depuis la route de Varreddes pour repenser le déplacement nécessaire de jardins familiaux ou encore l'utilisation des bassins d'orages de la voie comme éléments paysagers. Dans le cadre de la trame verte d'agglomération, la création de liaisons douces est prévue dans ce secteur, avec notamment le prolongement du chemin blanc ou encore la liaison entre Crégy-lès-Meaux et Meaux.

L'implantation du Musée de la Grande Guerre vient conforter cette porte « Nord » de la ville, en réalisant les connexions fonctionnelles avec le centre-ville (Avenue Joffre) et les grands espaces paysagers (Canal de l'Ourcq/Parc Saint Faron).