

1 / DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES DE QUARTIER

A/ OAP Ilot Ferrié, Pavéurs de Montrouge

• Les principes de programmation :

L'objectif est de développer un programme mixte : logements, commerces, équipements :

- Environ 400 logements seront à prévoir, notamment en accession à la propriété, logements étudiants, logements personnes âgées.
- La programmation devra comprendre, a minima, une résidence personnes âgées et une crèche, dont l'implantation devra éviter les sols potentiellement pollués (BASIAS ou BASOL) existants sur le site.
- Des commerces devront être intégrés ainsi que des services.
- La réalisation d'un parking P+R sans lequel le projet d'aménagement n'est pas faisable

Concernant les réseaux, le site est actuellement bien desservi.

• Les principes d'aménagement :

L'idée générale est de conforter et d'étirer la centralité urbaine jusqu'à l'avenue des Alliés, tout en respectant l'ambiance « *villageoise* » qui fédère les fonctions commerciales autour de la rue de Paris.

Les objectifs suivants ont été retenus pour définir les orientations d'aménagement :

- Désenclaver le parking situé place de la Gare en créant une voie et une promenade piétonne entre la gare et l'avenue des Alliés. Cela permettra d'améliorer la circulation, de créer une façade urbaine rendant plus lisible l'accès à la gare, d'améliorer l'accès à la gare pour les piétons et d'amorcer la réalisation de nouveaux parkings près de la gare.
- Requalifier l'espace public le long de l'avenue des Alliés en élargissant l'emprise afin de créer des stationnements le long de la voie mais surtout de créer une plateforme piétonne confortable.
- Elargir la rue du Général Ferrié de manière à créer du stationnement longitudinal, élargir les trottoirs et réaliser des plantations d'arbres. Le

front de rue exposé Sud sera reconstruit avec des immeubles au gabarit maîtrisé afin de reconstruire une façade urbaine de qualité.

- Redynamiser le commerce de centre ville avec une offre commerciale attractive, complémentaire de celle qui existe déjà. Cela se traduira par l'installation d'une locomotive commerciale à l'angle rue de Paris, la rue du Général Ferrié et impasse des Vhernes, comprenant un niveau de parking en sous-sol. De nouveaux espaces de services et de commerces ainsi que des surfaces pouvant accueillir des équipements publics seront réalisés en pieds d'immeubles.

• Les morphologies urbaines

L'objectif est de redonner de l'homogénéité à des formes urbaines qui sont aujourd'hui assez hétéroclites. Dans cette perspective, l'idée est de s'appuyer sur la morphologie de tissu de centre ville « *villageois* » en l'articulant à l'échelle urbaine de l'avenue des Alliés. Les principes retenus sont des constructions édifiées à l'alignement actuel ou futur, généralement adossées sur les mitoyennetés. Au sud-ouest les gabarits retenus sont ceux du centre de village, ils vont du R+1 au R+2 et R+3. Aux abords de l'avenue des Alliés, les gabarits sont plus importants, ils vont jusqu'à R+4 et R+5, mais dans une conception d'espaces ouverts, afin de donner à l'avenue un caractère nettement plus paysager avec des cours ouvertes sur rue. Aux abords Sud et Est du site, les gabarits se rapprochent plus de ceux du tissu pavillonnaire : ce sont des maisons « *superposées* » ou de petits immeubles bas. L'implantation des constructions se fait sur le modèle des villas avec des constructions généralement en retrait par rapport aux voies. Une part importante sera accordée aux jardins. Coté voie ferrée les bâtiments édifiés sur un socle (bâtiments pouvant accueillir des bureaux, des logements étudiants, une résidence seniors...) avec une morphologie discontinue et des hauteurs pouvant être plus importantes afin de consolider la densité urbaine et de marquer le centre ville dans le territoire. Le parking P+R sera édifié le long de la voie ferrée et devra s'articuler avec un programme de résidence étudiante et tertiaire.

1 / DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES DE QUARTIER

- **Développer une qualité résidentielle qui s'insère au mieux dans le tissu urbain existant**

- Ilot accueillant un habitat collectif de hauteur R+5 maximum
- Ilot accueillant un habitat de type immeubles de village (R+2 / R+3)
- Ilot accueillant un habitat de type de maisons groupées, superposées (R+2 / R+3) avec une densité et des hauteurs dégressives au contact du tissu pavillonnaire existant.
- Principe d'accès piéton ↗ Principe d'accès automobile sécurisé
- P** Prévoir une offre en stationnement adaptée aux besoins (création d'un parking P+R).

- **Répondre aux besoins en développant des fonctions qui participent au dynamisme du centre-ville**

- Accueillir une polarité commerciale qui joue le rôle de locomotive commerciale
- Prévoir des logements spécifiques à destination d'étudiants ou personnes âgées et développer une offre de bureaux.
- Développer un linéaire commercial ou des équipements et services en RDC
- Animer la façade Sud avec des équipements, services, commerces, etc.

- **Améliorer et valoriser l'entrée de ville et les espaces réservés aux piétons.**

- Elargir les voies pour une meilleure sécurité et un meilleur confort. Requalifier notamment l'avenue des Alliés.
- ↘ Veiller à préserver des percées visuelles créant un alignement discontinu
- Requalifier les espaces publics
- ↔ Créer une nouvelle voie pour mieux desservir la gare
- Sécuriser le carrefour

