

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé en Conseil municipal en date du 7 juillet 2023

4.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





Introduction

Les OAP et leur contenu

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini à l'article L. 151.6 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, préserver ou aménager.

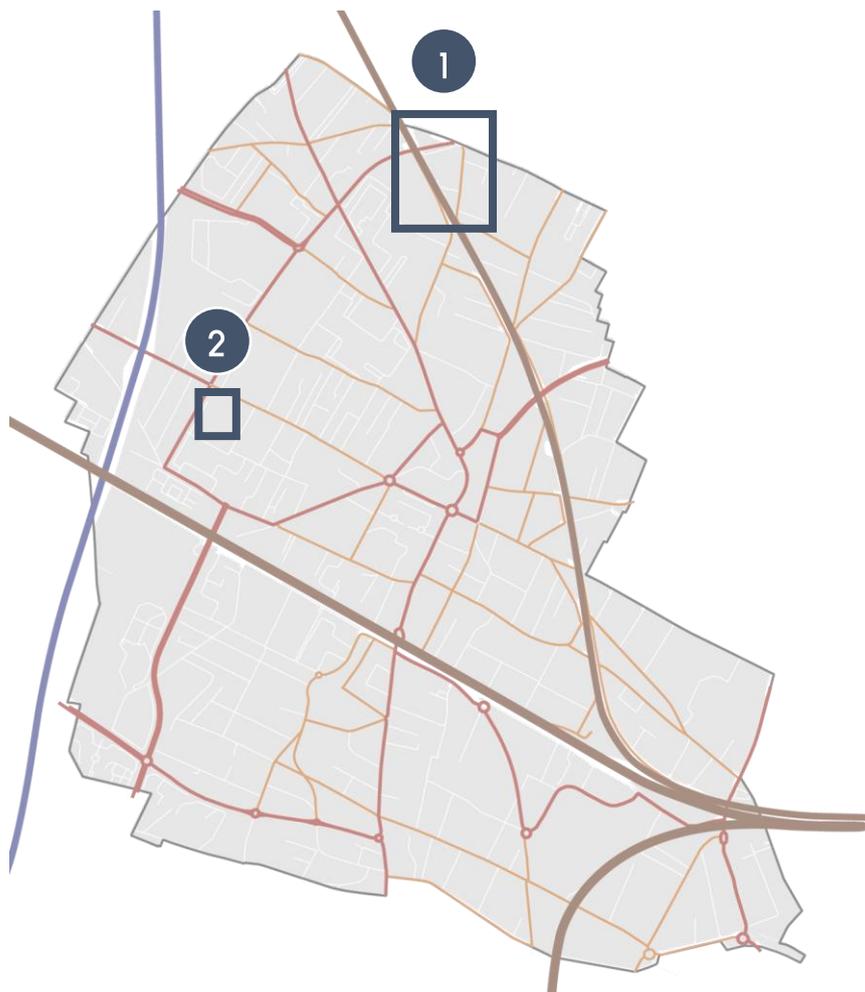
Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

Les OAP sectorielles :

1. OAP Gros Noyer (18 000 m²)
2. OAP Rue du 18 Juin (13 500 m²)

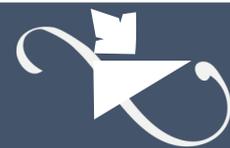
Les OAP thématiques :

OAP Trame Verte (TV)
OAP Mobilités douces





OAP THÉMATIQUES



OAP THÉMATIQUES

Trame Verte

LÉGENDE

-  Favoriser la place de la nature en ville et, quand cela est possible, la désimperméabilisation des sols sur l'ensemble de la ville notamment sur les espaces non bâtis des équipements
-  Préserver des espaces de jardins et la biodiversité dans les quartiers pavillonnaires
-  Conserver les espaces verts existants et valoriser leur potentiel écologique
-  Préserver les jardins partagés et les vignes
-  Conforter les talus bordant l'A115 en tant qu'espace paysager et écologique
-  Intégrer des éléments de valorisation et de développement de la trame verte et bleue au sein des sites de projets et des sites stratégiques
-  Préserver et développer les continuités vertes le long des grands axes de circulation et notamment les alignements d'arbres existants
-  Créer de nouveaux espaces verts multifonctionnels
-  Valoriser la ferme pédagogique et permettre son extension

Pour information, une liste des essences d'arbres et arbustes préconisées et invasives a été intégrée en annexe du règlement écrit du PLU.



OAP SECTORIELLES

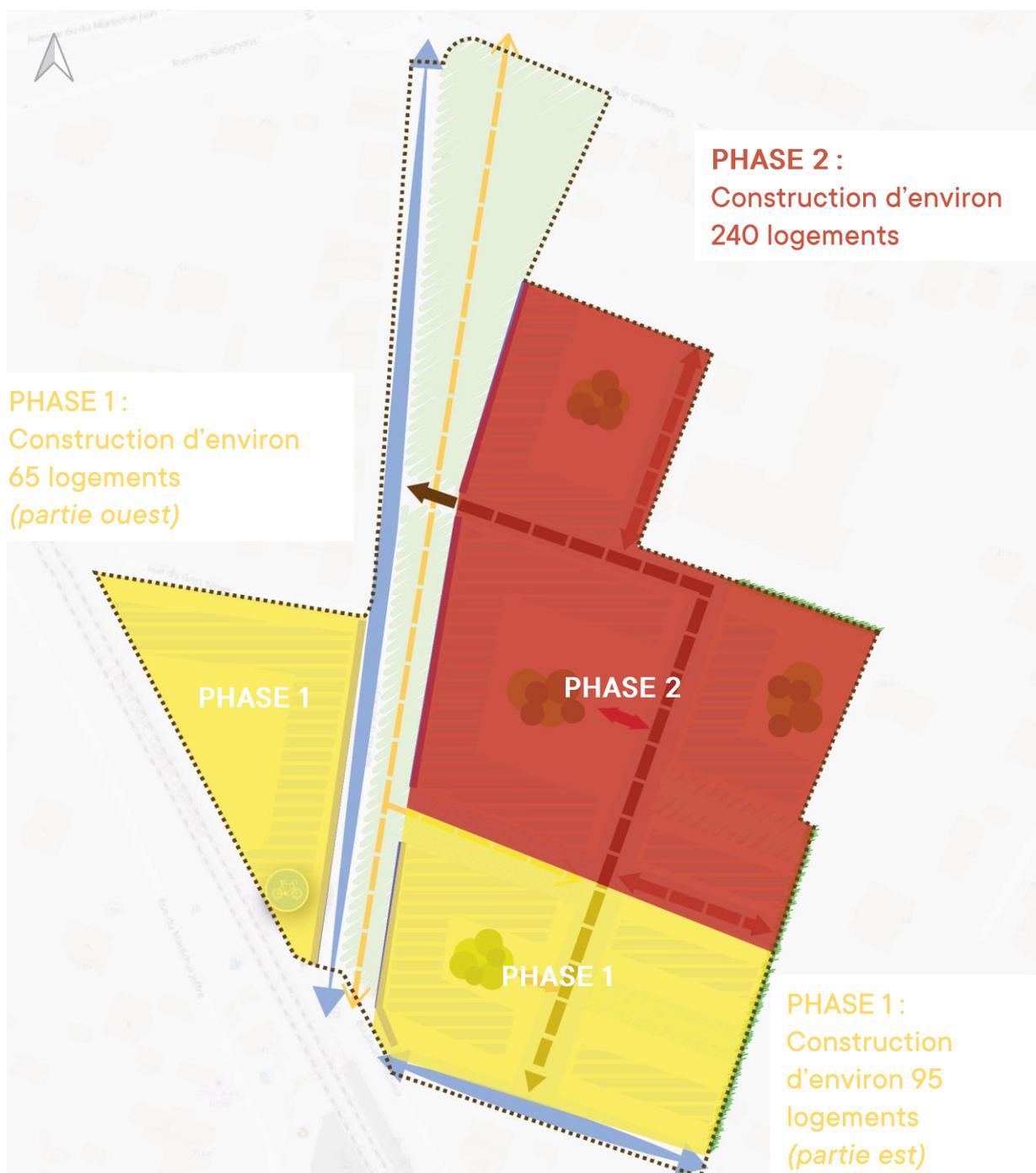


OAP SECTORIELLES

GROS NOYER

- **Superficie totale** : 18 000 m²
- **Programmation** : environ 400 logements mixtes dont 40% de logements sociaux par phase.

Phasage de l'opération





OAP SECTORIELLES

GROS NOYER



Aménager une coulée verte

Réaliser un parc urbain végétalisé et arboré, en continuité des jardins privatifs, des logements neufs créés, le long de la rue, offrant des aspects et des usages variés (palettes végétales, jeux, repos, espaces participatifs et solidaires).

Permettre une gestion naturelle des eaux de pluie par la création de noues paysagées.



Respecter un retrait des nouvelles constructions de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives



Préserver et/ou aménager des cœurs d'îlot verts



Construire un programme de logements neufs à la typologie variée, garantissant une mixité sociale et un parcours résidentiel diversifié, permettant une mixité fonctionnelle (commerces de proximité), avec un épannelage des hauteurs pour favoriser l'intégration des constructions et réaliser une transition urbaine de qualité :



Habitat collectif avec un épannelage des hauteurs de R+1 à R+5+A maximum



Petit habitat collectif avec un épannelage des hauteurs de R+2 à R+2+A maximum



Habitat individuel en R+1 maximum



Principe d'implantation du bâti



Aménager un espace public



Créer une nouvelle façade urbaine intégrée à l'environnement, s'accordant aux bâtiments existants anciens conservés (meulière, tuiles, enduits, avec des tons naturels, épannelage diversifié).



Créer une voie de desserte intérieure principale



Créer une voie de desserte intérieure secondaire



Principe d'accès



Requalifier les espaces publics :

- Créer de nouvelles places de stationnement le long de la rue du Gros Noyer ;
- Aménager de nouveaux espaces publics par l'élargissement de la rue de Guynemer,



Aménager des circulations douces



OAP SECTORIELLES

RUE DU 18 JUIN

- **Superficie totale** : 13 500 m²
- **Programmation** : environ 350 logements mixtes dont 30% de logements sociaux.



Il est fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques.

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).



OAP SECTORIELLES

RUE DU 18 JUIN



Construire un programme de logements neufs à la typologie variée, garantissant une mixité sociale, avec un épannelage des hauteurs pour favoriser l'intégration des constructions et réaliser une transition urbaine de qualité :



Équipement d'intérêt collectif avec une hauteur limitée au R+3 ou R+3+A maximum



Habitat collectif avec une hauteur limitée à R+5+A maximum



Principe d'implantation du bâti



Principe d'implantation de l'Institut Médico Educatif (IME)



Aménager des espaces verts



Aménager un cœur d'îlot vert



Aménager des haies paysagères et positionner les constructions en retrait par rapport aux voies :

- Par rapport à la rue du 18 Juin : 5 mètres de retrait
- Par rapport à la rue d'Adria : 2 mètres de retrait



Créer une voie de desserte intérieure principale



Principe d'accès /



• Rue du 18 Juin



• Rue d'Adria

• Rue Maldegem



Requalifier la rue d'Adria (élargissement de la voie)



Aménager des circulations douces