

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 13 DECEMBRE 2021

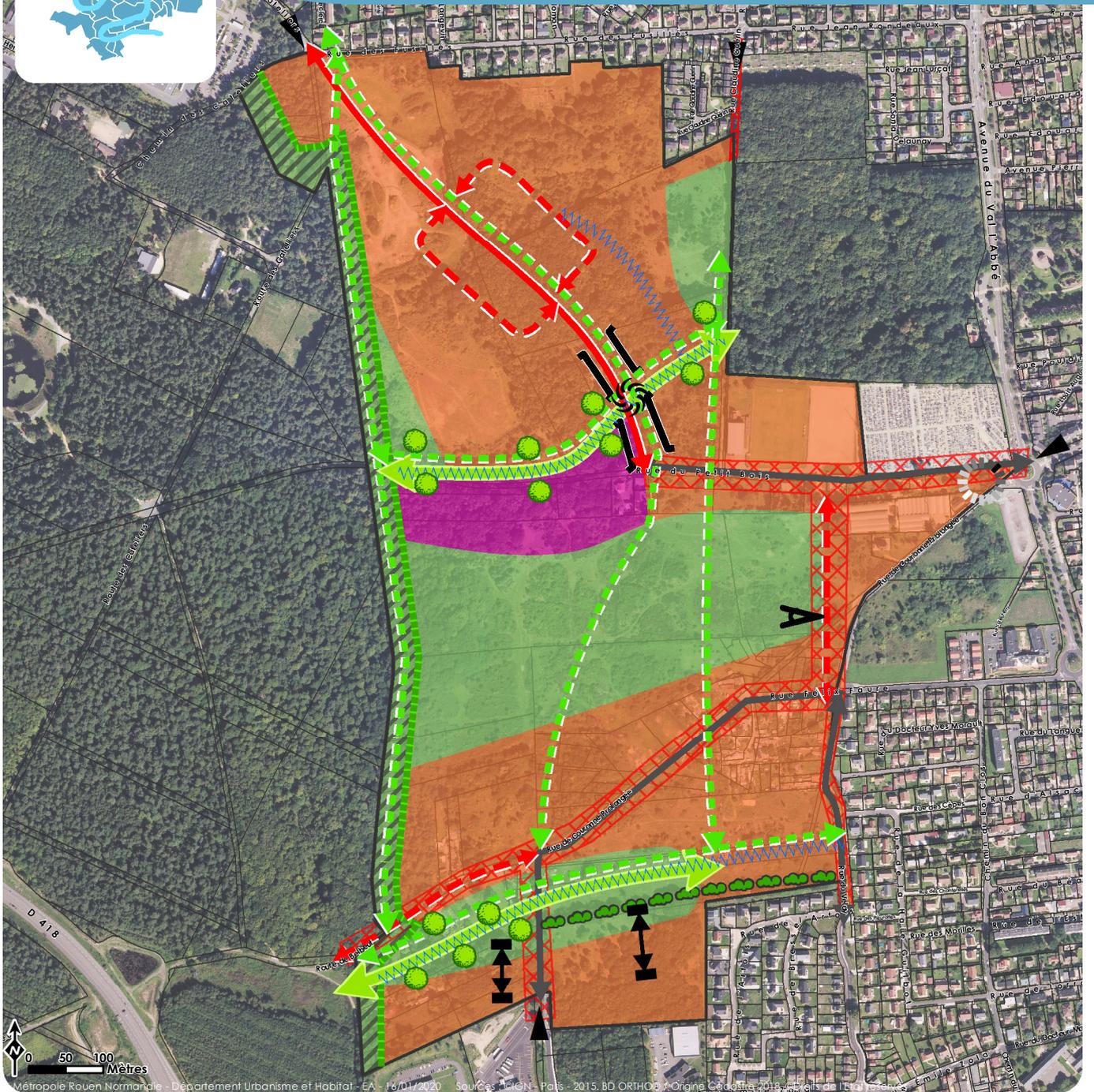
3.2 OAP Sectorielles

TOME 5 – Communes de StJ à Z

MODIFICATION N°2 - PP2S

extrait de l'OAP modifiée





Programme

■ **Vocation**

- Equipement
- Habitat

Insertion urbaine

■ **Emprise du bâti**

- ┌ Front bâti

■ **Espaces libres**

- ▨ Secteur inconstructible

■ **Aménité**

- ⊙ Centralité
- ⚡ Porosité entre les espaces

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

- ↔ Rue ou voie existante
- ⊗ Voirie à adapter

■ **Maillage à créer**

- ↔ Maillage principal
- ↔ Maillage secondaire
- ↔ Cheminement doux

■ **Desserte**

- ▶ Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- ▬ Haie
- ▬ Noue, fossé
- ↔ Continuité verte
- ▬ Lisière de forêt

■ **Éléments à créer**

- Arbre
- ▬ Zone à dominante végétale
- ▲ Cône de vue

Indications informatives

- ▭ Limites cadastrales
- ▭ Périmètre de l'OAP



Le site dit Claudine Guérin est constitué des zones 1AU et 2AU. Il couvre environ 75 hectares, au sud-est de la commune, en lisière de la forêt de La Londe-Rouvray. La présente OAP concerne l'aménagement du site dans sa globalité.

L'urbanisation de ce site d'ampleur a vocation de créer un nouveau quartier d'habitat dans l'objectif d'une reprise démographique pour la commune, et d'un rééquilibrage du fonctionnement urbain. La prise en compte des enjeux environnementaux est une priorité.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, et accueillera également un parc urbain et des équipements.

L'aménagement du site s'appuiera sur l'objectif de créer un nouveau quartier d'habitat en continuité de la ville existante et en interface avec la forêt.

Desserte et organisation viaire

Le quartier sera organisé à partir d'un maillage principal en étoile, basé sur la requalification / prolongation des rues des Cateliers, avenue Olivier Goubert et rue de Couronne Prolongée. Un maillage secondaire assurera la distribution du quartier dans son épaisseur.

La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature du projet.

La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés). Les liaisons douces, dans une logique de continuité, seront développées en vue d'une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public. Des axes doux seront ainsi aménagés le long de la lisière forestière et des principales continuités vertes ainsi qu'en connexion nord-sud.

Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de constituer un maillage viaire en continuité de la trame urbaine actuelle, et assurant la perméabilité des îlots. L'objectif est ainsi de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.
- La valorisation des milieux naturels existants au sein d'un parc dédié, pouvant accueillir ponctuellement, plutôt en frange, des fonctions sportives et de loisirs. La valorisation environnementale se fera également via des porosités dans les zones bâties.

Un espace de centralité sera à formaliser au sein de l'opération (en zone 2AU) en relais des autres polarités de la commune. L'objectif est de compléter le fonctionnement urbain actuel de la commune, structuré autour de deux pôles distincts. La centralité urbaine y sera clairement affirmée, l'accueil de fonctions urbaines comme les services, de commerces et d'équipements contribueront à asseoir l'animation du quartier.

Un principe de front bâti autour de cette centralité permettra d'inscrire la notion de rue au niveau des axes principaux dans un quartier en constitution.

Le projet dans les phases 1, 2 et 3, devra faire la « couture » avec les espaces construits en périphérie, et notamment le secteur résidentiel de la rue du Velay, la zone d'activités de la Vente Olivier, ainsi qu'avec le projet d'habitat qui prendra place sur le site d'OAP de la Gachère (575B).

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte avec une densité moyenne de 50 logements par hectare en moyenne.

Le programme des constructions combinera des formes urbaines diversifiées avec l'ambition de créer un éco-quartier (biodiversité, mixité des fonctions, mobilités, travail de greffe urbaine...). Le projet accueillera également un parc urbain en cœur de quartiers ainsi que des équipements.

Orientations environnementales et paysagères

Des enjeux de biodiversité, liés à la présence de milieux silicoles et à la proximité de la forêt, sont identifiés dans le périmètre du site : corridors de la trame boisée, réservoirs et corridors de la trame silicicole. Dans l'objectif de garantir les continuités écologiques, ces milieux naturels seront préservés via le développement au cœur du quartier d'un parc à vocation notamment pédagogique. Des poches d'espaces naturels seront également préservées dans les zones bâties et connectées par des continuités vertes, en particulier le long des axes de ruissellement. Un plan de gestion de la biodiversité sur le site sera mis en place par la commune.

L'armature verte du projet prendra en considération la continuité paysagère depuis la Val Labbé. Une attention particulière sera apportée au traitement des interfaces du milieu préservé et des zones bâties.

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

La forêt, qui borde le site implique un périmètre de protection : cette zone de lisière possède un rôle de corridor écologique que le projet viendra renforcer. Un recul d'inconstructibilité de 30m environ par rapport à la limite cadastrale de la forêt est à considérer.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales:

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la

végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

En particulier les axes de ruissellement existants au nord et au sud de la zone seront conservés et aménagés par des dispositifs doux et paysagers afin d'intégrer la gestion de l'eau aux continuités vertes en cœur d'espace bâti.

Phasage:

L'urbanisation se développera en première phase en continuité immédiate des quartiers existants en bordure est, et de l'OAP Gachère. Les phases 1,2 et 3 correspondent aux zones 1AU du plan de zonage.

