

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 13 DECEMBRE 2021

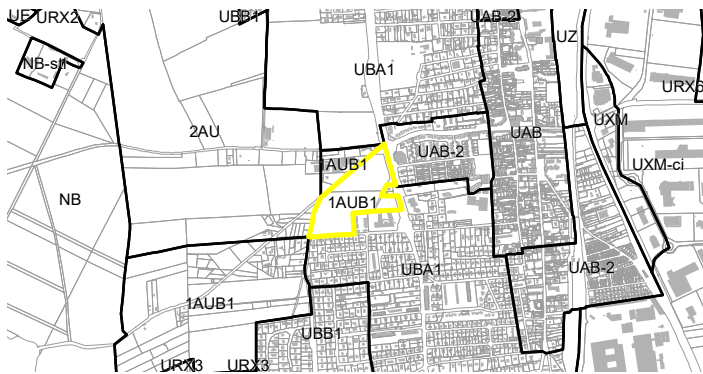
3.2 OAP Sectorielles

TOME 5 – Communes de StJ à Z

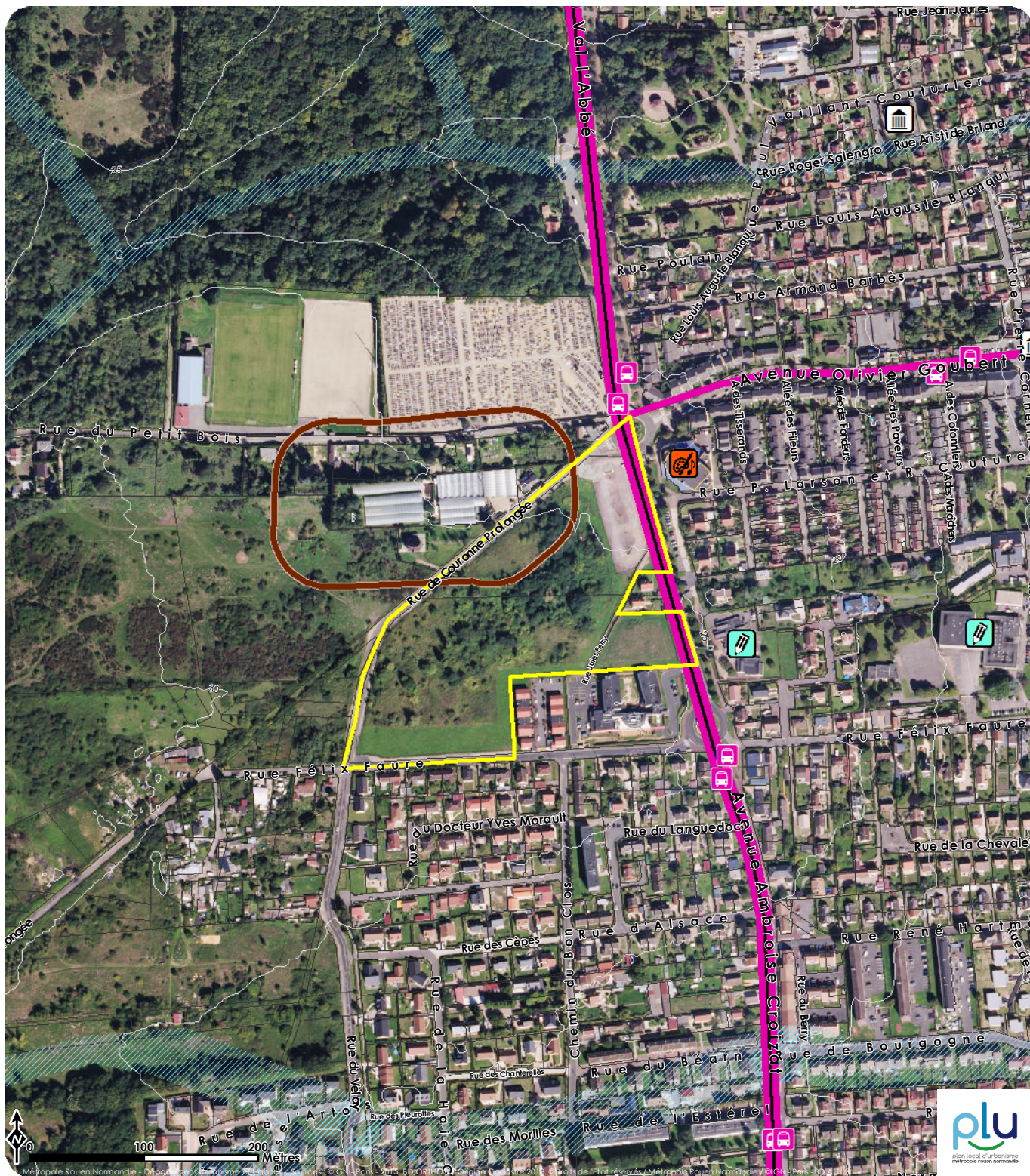
MODIFICATION N°2 - PP2S

extrait de l'OAP modifiée





Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	5,17 ha





Programme

- Vocation
- Habitat

Insertion urbaine

- Emprise du bâti
- Front bâti

Desserte et organisation viaire

- Liaisons existantes
- Maillage à créer
- Desserte

Qualité paysagère et environnementale

- Éléments à préserver / à protéger
- Éléments à créer

Indications informatives

- Voire à adapter
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux
- Accès prioritaire au site
- Éléments à préserver / à protéger
- Éléments à créer
- Limites cadastrales
- Périètre de l'OAP
- bâti existant

Le site de La Gachère couvre environ 5 hectares, au sud-est de la commune, entre le quartier du Bon Clos et le bois du Val l'Abbé.

L'urbanisation de ce secteur se situe à l'amorce du nouveau quartier d'habitat Claudine Guérin, concernée par une OAP. Il s'agit donc d'y aménager un îlot d'interface entre les quartiers pavillonnaires existants et le développement urbain futur du site Guérin, structuré par des enjeux environnementaux d'importance.

Les parcelles au sud-est du site sont occupées par la résidence pour seniors Michel Grandpierre, construite récemment.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat. L'aménagement du site s'appuiera sur l'objectif de créer un nouveau quartier d'habitat en continuité de la ville existante.

Desserte et organisation viaire

Le quartier sera organisé à partir d'un maillage principal mettant en connexion la rue de Couronne/rue du Velay et l'avenue du Val Labbé. Un maillage secondaire assurera la distribution interne du site dans son épaisseur. La rue Felix Faure sera adaptée.

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 quartiers voisins, dont le futur projet Guérin, le bois, les transports en commun sur l'avenue et les équipements communaux (écoles, théâtre).

Principes de composition urbaine

Le projet devra s'implanter en cohérence avec les quartiers voisins mais également l'opération Claudine Guérin, dans l'objectif d'un fonctionnement d'ensemble. Cet objectif concerne tout particulièrement la forme et le positionnement des accès, l'implantation des constructions, et la continuité verte entre le bois de Val l'Abbé et les plantations de l'avenue vers le parc Henri Barbusse.

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 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.

Un principe de front bâti permettra d'inscrire le quartier en constitution dans un vis-à-vis des habitations existantes rue Felix Faure.

Le projet devra faire la « couture » avec les espaces construits en périphérie, et notamment Rue Felix Faure, rue qui sera requalifiée.

Orientations programmatiques

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

Orientations environnementales et paysagères

Des enjeux de biodiversité, liés à la présence de milieux silicoles et à la proximité de la forêt, sont identifiés à proximité immédiate 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 projet d'une continuité verte. Les végétaux de différentes strates sensibles ou remarquables présents sur cet axe seront tant que possible préservés et renforcés par des plantations d'arbres le long de la voie et en accompagnement des cheminements doux.

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.

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.

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, afin de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

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 des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation et si possible accessibles. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.