



# Plan Local d'Urbanisme

## LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

Pièce n° 4 : **O**RIENTATION D'**A**MENAGEMENT ET DE **P**ROGRAMMATION

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

<b>O.A.P. N° 1 : KRUGER - BOERS - PRETORIA.....</b>	<b>5</b>
1. Programme.....	5
2. Composition urbaine et paysagère .....	6
3. Prise en compte environnementale et durable .....	7
<b>O.A.P. N° 2 : PRETORIA - OLIVIER.....</b>	<b>8</b>
1. Programme.....	8
2. Composition urbaine et paysagère .....	9
3. Prise en compte environnementale et durable .....	10
<b>O.A.P. N° 3 : ARCHERS .....</b>	<b>11</b>
1. Programme.....	11
2. Composition urbaine et paysagère .....	12
3. Prise en compte environnementale et durable .....	13
<b>O.A.P. N° 4 : ARQUEBUSES - ARCHERS.....</b>	<b>14</b>
1. Programme.....	14
2. Composition urbaine et paysagère .....	15
3. Prise en compte environnementale et durable .....	16
<b>O.A.P. N° 5 : ARQUEBUSES.....</b>	<b>17</b>
1. Programme.....	17
2. Composition urbaine et paysagère .....	18
3. Prise en compte environnementale et durable .....	19
<b>O.A.P. N° 6 : EMILE ZOLA – CHEVALIER DE LA BARRE.....</b>	<b>20</b>
1. Programme.....	20
2. Composition urbaine et paysagère .....	21
3. Prise en compte environnementale et durable .....	22

## Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'**article L. 151-6** du code de l'urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements..... »*

Elles sont précisées à l'**article L. 151-7** :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) ».*

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que « tous travaux constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols,... » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU des Pavillons-sous-Bois prévoit la requalification de l'avenue Aristide Briand et de ses abords dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont en aucun cas un « outil opérationnel », mais ont vocation à encadrer les projets d'aménagement qui pourraient être engagés à l'initiative privée. Elles définissent des principes de composition urbaine et paysagère qui sont utilisés en complément du règlement du PLU qui lui s'impose aux autorisations de construire en termes de conformité.

Pour encadrer l'aménagement des futures opérations le long de l'avenue Aristide Briand, le PLU comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur six secteurs à mettre en valeur et restructurer de part et d'autre de cet axe majeur, repérés sur la carte ci-contre.

- OAP n°1 : Krüger - Boers - Pretoria
- OAP n°2 : Pretoria - Olivier
- OAP n°3 : Archers
- OAP n°4 : Archebuses - Archers
- OAP n°5 : Archebuses
- OAP n°6 : Émile Zola

Tous ces secteurs sont aujourd'hui urbanisés, mais ont de fortes capacités de renouvellement sur tout ou partie des parcelles concernées.

Pour chacune de ces OAP, sont définis, le **programme**, la **composition urbaine et paysagère** et la **prise en compte environnementale et durable**.

Les six secteurs d'OAP ont vocation à **accueillir des logements et des commerces à rez-de-chaussée** des immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand. Une **mixité de typologies** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions à l'échelle du périmètre de chaque OAP, tant dans le type d'occupation (locatif / accession) que dans la taille des logements (petits logements pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes seules, seront privilégiés).

Les principes de composition urbaine, et la prise en compte de l'environnement sont très similaires d'une OAP à l'autre, mais ce découpage permet de guider, voir d'encourager la réalisation par secteur d'un projet global par les propriétaires.

**Compte tenu de la réalisation récente de certaines constructions ou de la qualité du bâti sur certaines parcelles, la mutation du tissu ne sera vraisemblablement que partielle à court terme. Néanmoins, l'encadrement des opérations au travers des OAP permettra de maîtriser et de valoriser le paysage urbain à moyen et long termes.**

CARTE DE REPERAGE DES OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : Agence KR



## O.A.P. N° 1 : KRUGER - BOERS - PRETORIA

Ce secteur est constitué d'un îlot entier bordé au sud par l'avenue Aristide Briand (ex-RN3), à l'ouest par l'allée Krüger, au nord par l'allée des Boers et à l'est par l'allée Pretoria.

Le périmètre de l'OAP n°1 comprend 18 parcelles caractérisées par un tissu très hétérogène :

Le long de l'avenue Aristide Briand, à l'exception de l'immeuble de logements (R+4) réalisé très récemment et d'un pavillon, les bâtiments accueillent tous des commerces à rez-de-chaussée. Les cinq bâtiments sont les suivants : un petit immeuble de R+1, un bâtiment à R+1 accueillant plusieurs locaux commerciaux (Lider Pneu, Santos Cuisine, ...), un pavillon implanté en retrait de l'alignement, un immeuble de R+2 et enfin un bâtiment d'angle avec l'allée Krüger de R+1.

Le long de l'allée Krüger sont implantés des pavillons en léger retrait de l'alignement, ne présentant pas de véritables jardins derrière la clôture ; de même l'immeuble collectif (R+2+combles habités) présente un retrait par rapport à l'alignement peu qualitatif.

Le long de l'allée des Boers, outre les pavillons individuels situés aux angles de la voies, trois immeubles récents (R+2+ toiture, R+2+combles habités, R+3+toiture) contigus les uns des autres, sont implantés avec un léger retrait paysager de l'alignement bordés d'une clôture.

L'Allée de Pretoria est bordée de pavillons avec jardins de devant exceptée l'opération récente évoquée le long de l'ex-RN3, à l'angle de ces deux voies.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°1

Source : Géoportail



### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir des logements de types et de tailles diversifiés et des commerces à rez-de-chaussée des immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand.

La réceptivité de l'OAP est d'environ 150 logements, ce qui permet la création d'une **centaine de nouveaux logements**.

## 2. Composition urbaine et paysagère

Les constructions seront implantées de façon à dégager un cœur d'îlot très largement végétalisé.

### Implantation des constructions

Le long de l'avenue Aristide Briand les constructions seront implantées en retrait de l'alignement et les parcelles ne seront pas clôturées de façon à dégager un espace confortable pour le promeneur en continuité du trottoir devant les vitrines.

Le long de l'allée Krüger, de l'allée des Boers et de l'allée Pretoria, voiries plus étroites, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement dégagant un espace ouvert traité en jardin devant les constructions, clôturé ou non.

Les constructions s'inscriront en ordre continu. Des ruptures dans les constructions ou des halls d'entrée traversant pourront être créés de façon à permettre des transparences vers le cœur d'îlot végétalisé.

### Les accès

Les accès automobile s'effectueront préférentiellement en dehors de l'ex-RN3, sur les voiries adjacentes, de façon à ne pas surcharger cet axe, à ne pas entraver le fonctionnement du transport en commun en site propre et à sécuriser la circulation des piétons et cycles devant les commerces.

### Le volume et la hauteur des constructions

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre ». Sur l'avenue Aristide Briand les volumes les plus hauts pourront être fragmentés ou se trouver en arrière plan par exemple ou pour marquer l'angle des voies. Le traitement architectural de l'angle des voies devra être particulièrement étudié.

Sur les voies adjacentes les étages en retrait permettront de diminuer la perception de hauteur depuis la rue, les volumes les plus hauts se trouvant en arrière plan.

En limite de la zone UG, le volume des constructions devra s'intégrer par des hauteurs dégradées au tissu pavillonnaire adjacent.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°1

Source : Agence KR



Le schéma identifie des grands principes d'aménagement.

Les accès et les perméabilités visuelles sont donnés à titre indicatif.

La zone constructible illustre les secteurs dans lesquels pourront être implantées les constructions.

### 3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

#### Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique.

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur l'avenue Aristide Briand feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit. La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

Pour la partie nord du secteur de l'OAP n°1, la sensibilité forte aux remontées de nappe sera prise en compte (éviter autant que possible la réalisation de sous-sols par exemple).

#### Renforcer la trame Verte et Bleue

Les connexions entre le cœur d'îlot et les espaces publics seront recherchées.

La mise en lumière sera dimensionnée en fonction des usages pour limiter au maximum les incidences sur la flore et la faune.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, positionnement de nichoirs...).

Afin d'assurer le développement et la pérennité du patrimoine végétal, les distances des plantations vis-à-vis des façades, des équipements de voirie, du mobilier urbain seront prises en compte.

#### Assurer une gestion durable des eaux de ruissellement

L'imperméabilisation des sols sera limitée afin d'infiltrer les eaux pluviales le plus proche de là où elles tombent (lorsque les caractéristiques des sols le permettent, une contrainte existe dans le secteur nord de l'OAP n°1 en lien avec le risque de remontées de nappe fort).

## O.A.P. N° 2 : PRETORIA - OLIVIER

Ce secteur est délimité au sud par l'avenue Aristide Briand, à l'ouest par l'allée de Pretoria, à l'est par l'allée Olivier et au nord par des parcelles de la zone pavillonnaire UG.

Le périmètre de l'OAP n°2 comprend 12 parcelles occupées exclusivement par des activités. Il est marqué par la présence de l'enseigne DIA, dont les bâtiments ont une hauteur équivalant à R+1, et de son parking qui couvrent une très large partie du secteur. Un deuxième bâtiment commercial (vente de matériel technique et industriel) de facture architecturale similaire, est implanté à l'angle de l'avenue Aristide Briand et de l'allée de Pretoria, en retrait de l'alignement ; ce retrait est traité en aire de service et de parking.

L'accès au parking du supermarché se fait depuis l'avenue Aristide Briand d'une part et sur l'allée de Pretoria, d'autre part.

Trois constructions d'habitation sont implantées le long de l'allée Olivier : un immeuble collectif de trois étages implanté en retrait de la voie à rez-de-chaussée, mais en limite aux étages (balcons) et sur les deux limites séparatives et deux pavillons.

L'objectif de cette OAP est d'encourager le renouvellement urbain et la création de logements tout en permettant aux activités commerciales de se maintenir. Ceci nécessite bien évidemment une opération et une mise en œuvre complexe.

PHOTO AERIEENNE DE L'OAP N°2

Source : Géoportail



### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir des logements de types et de tailles diversifiés et des commerces à rez-de-chaussée des immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand.

La réceptivité de l'OAP est estimée à 85 logements environ, ce qui permet la création d'environ **70 nouveaux logements**.

## 2. Composition urbaine et paysagère

Les constructions seront implantées en périphérie du périmètre permettant de dégager un cœur d'îlot très largement végétalisé.

### Implantation des constructions

Le long de l'avenue Aristide Briand les constructions seront implantées en retrait de l'alignement et les parcelles ne seront pas clôturées de façon à dégager un espace confortable pour le promeneur en continuité du trottoir devant les vitrines.

Le long de l'allée Pretoria et de l'allée Olivier, voiries plus étroites, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement dégagant un espace ouvert traité en jardin devant les constructions, clôturé ou non.

Les constructions s'inscriront en ordre continu le long des rues. Des ruptures dans les volumes des constructions ou des halls d'entrée traversant pourront être créés de façon à permettre des transparences vers le cœur d'îlot végétalisé.

### Accès aux constructions

Les accès automobile s'effectueront préférentiellement en dehors de l'ex-RN3, sur les voiries adjacentes, de façon à ne pas surcharger cet axe, à ne pas entraver le fonctionnement du transport en commun en site propre et à sécuriser la circulation des piétons et cycles devant les commerces.

### Volume et hauteur des constructions

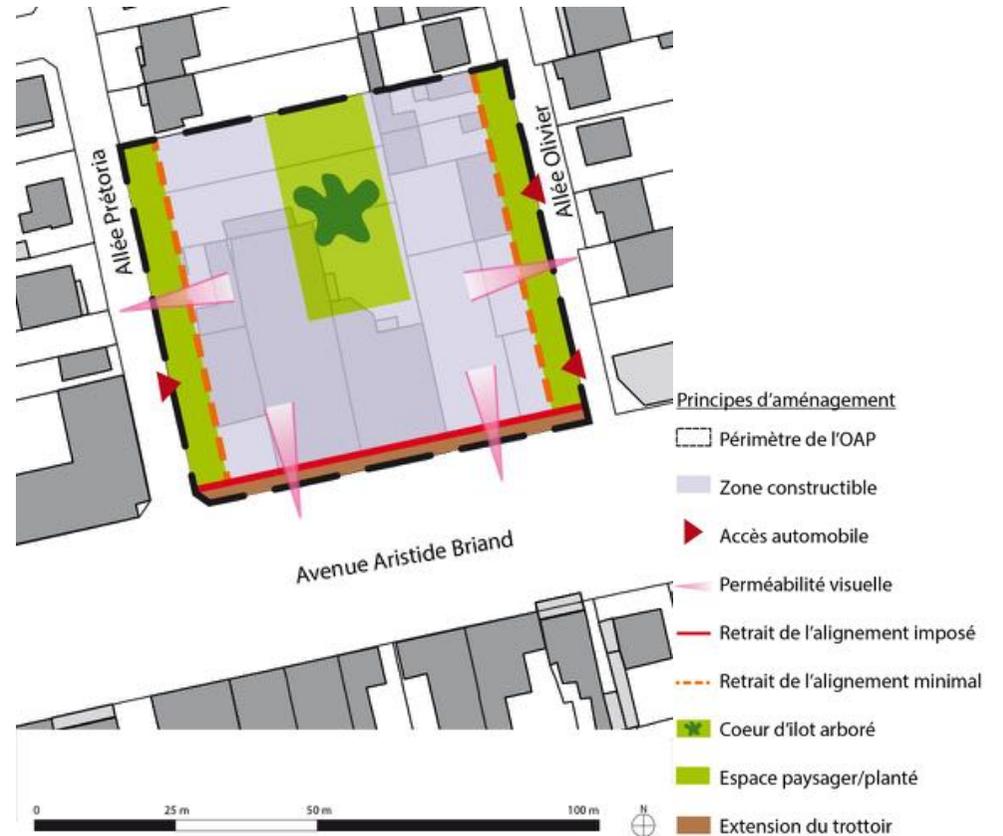
Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre ». Sur l'avenue Aristide Briand les volumes les plus hauts pourront être fragmentés ou se trouver en arrière plan par exemple ou pour marquer l'angle des voies. Le traitement architectural de l'angle des voies devra être particulièrement étudié.

Sur les voies adjacentes les étages en retrait permettront de diminuer la perception de hauteur depuis la rue, les volumes les plus hauts se trouvant en arrière plan.

En limite de la zone UG, le volume des constructions devra s'intégrer par des hauteurs dégressives au tissu pavillonnaire adjacent.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°2

Source : Agence KR



Le schéma identifie des grands principes d'aménagement.

Les accès et les perméabilités visuelles sont donnés à titre indicatif.

La zone constructible illustre les secteurs dans lesquels pourront être implantées les constructions.

### 3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

#### Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégiée (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique.

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur l'avenue Aristide Briand feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit. La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

La présence d'éventuelles pollutions sera vérifiée (en lien avec la présence de sites Basias) et les pistes techniques de traitement définies en fonction des usages envisagés.

#### Renforcer la trame Verte et Bleue

Les connexions entre le cœur d'îlot et les espaces publics seront recherchées.

La mise en lumière sera dimensionnée en fonction des usages pour limiter au maximum les incidences sur la flore et la faune.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, positionnement de nichoirs...).

Afin d'assurer le développement et la pérennité du patrimoine végétal, les distances des plantations vis-à-vis des façades, des équipements de voirie, du mobilier urbain seront prises en compte.

## O.A.P. N° 3 : ARCHERS

Ce secteur est délimité au nord par l'avenue Aristide Briand, à l'ouest par l'allée des Archers, au sud par la zone pavillonnaire UG et à l'est, par une parcelle qui accueille une opération de logements récente (R+3+combles habités) avec commerces à rez-de-chaussée en bordure de l'avenue, zone UB.

Le périmètre de l'OAP n°3 comprend 8 parcelles caractérisées par une hétérogénéité de constructions en termes de caractéristiques urbaines et architecturales.

Le long de l'avenue Aristide Briand, à l'exception d'un pavillon implanté en fond de jardin bordé sur l'espace public par une clôture composée d'un muret surmonté d'une grille, toutes les constructions accueillent des commerces à rez-de-chaussée et le plus souvent des logements à l'étage ou aux étages. La hauteur de ces bâtiments en briques réalisés au début du 20<sup>ème</sup> siècle varie entre R+1+toiture (habitée ou non) à R+2+combles habités. Et enfin, deux petits bâtiments d'activité composés d'un rez-de-chaussée, dont l'un est implanté en retrait à l'angle de l'allée des Archers.

L'allée des Archers est bordée de trois pavillons implantés en retrait de l'alignement et d'un immeuble collectif R+3+toiture implanté en retrait de la voie, situé à l'extrémité sud du périmètre, en limite de la zone UG.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°3

Source : Géoportail



### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir des logements de types et de taille diversifiés et des commerces à rez-de-chaussée des immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand.

La réceptivité de l'OAP est estimée à 100 logements environ, ce qui permet la création d'environ **70 nouveaux logements**.

## 2. Composition urbaine et paysagère

Les constructions seront implantées en périphérie du périmètre permettant de dégager un cœur d'îlot très largement végétalisé.

### Implantation des constructions

Le long de l'avenue Aristide Briand les constructions seront implantées en retrait de l'alignement et les parcelles ne seront pas clôturées de façon à dégager un espace confortable pour le promeneur en continuité du trottoir devant les vitrines.

Le long de l'allée des Archers, d'emprise plus étroite, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement dégageant un espace ouvert traité en jardin devant les constructions, clôturé ou non.

Les constructions s'inscriront en ordre continu le long des rues. Des ruptures dans les volumes des constructions ou des halls d'entrée traversant pourront être créées de façon à permettre des transparences vers le cœur d'îlot végétalisé.

### Accès aux constructions

Les accès automobile sur l'ex-RN3 seront limités, de façon à ne pas surcharger cet axe, à ne pas entraver le fonctionnement du transport en commun en site propre et à sécuriser la circulation des piétons et cycles devant les commerces.

### Volume et hauteur des constructions

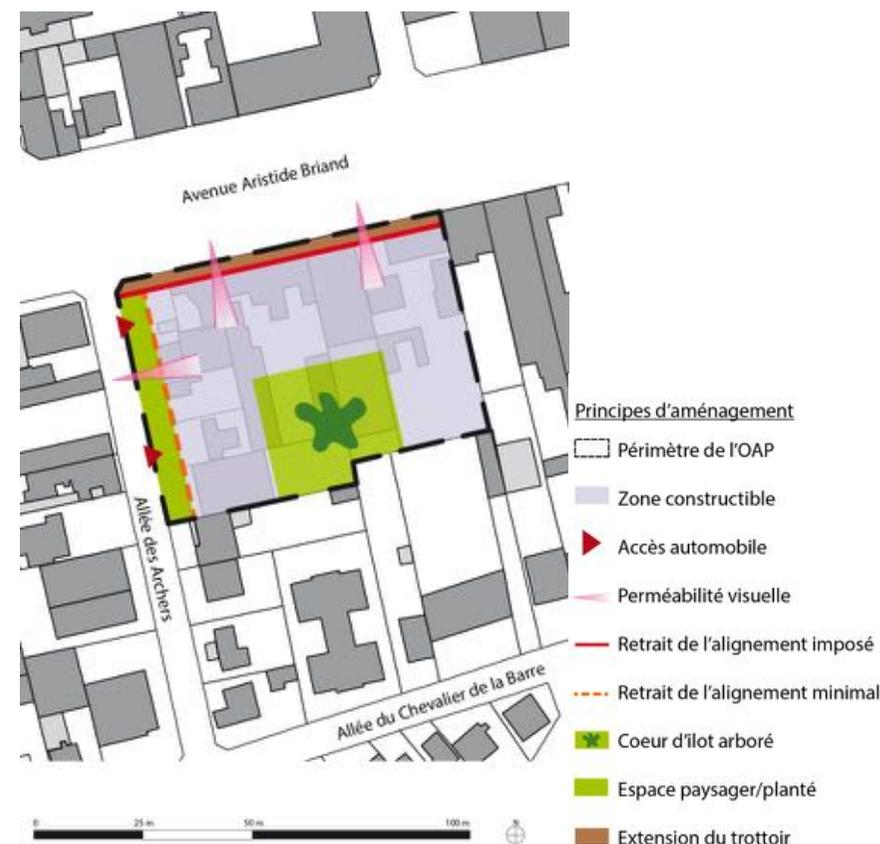
Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre ». Sur l'avenue Aristide Briand les volumes les plus hauts pourront être fragmentés ou se trouver en arrière plan par exemple ou pour marquer l'angle avec l'allée des Archers. Le traitement architectural de l'angle des voies devra être particulièrement étudié.

La transition avec l'opération qui jouxte le périmètre à l'est devra être également soignée.

Sur les voies adjacentes les étages en retrait permettront de diminuer la perception de hauteur depuis la rue, les volumes les plus hauts se trouvant en arrière plan.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°3

Source : Agence KR



*Le schéma identifie des grands principes d'aménagement.*

*Les accès et les perméabilités visuelles sont donnés à titre indicatif.*

*La zone constructible illustre les secteurs dans lesquels pourront être implantées les constructions.*

### **3. Prise en compte environnementale et durable**

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

#### Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique.

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur l'avenue Aristide Briand feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit. La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

#### Renforcer la trame Verte et Bleue

Les connexions entre le cœur d'îlot et les espaces publics seront recherchées.

La mise en lumière sera dimensionnée en fonction des usages pour limiter au maximum les incidences sur la flore et la faune.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, positionnement de nichoirs...).

Afin d'assurer le développement et la pérennité du patrimoine végétal, les distances des plantations vis-à-vis des façades, des équipements de voirie, du mobilier urbain seront prises en compte.

## O.A.P. N° 4 : ARQUEBUSES - ARCHERS

Ce secteur est délimité au nord par l'avenue Aristide Briand, à l'ouest par l'allée des Arquebuses, à l'est par l'allée des Archers et au sud par des parcelles de la zone UB.

Le périmètre de l'OAP n°4 comprend 11 parcelles, principalement occupées par des constructions du début du 20<sup>ème</sup> siècle d'une hauteur assez faible, à vocation de logements et commerces le long de l'ex-RN3.

Sur l'avenue Aristide Briand toutes les constructions, à l'exception de deux pavillons implantés à l'arrière d'un petit jardin de devant, sont implantées à l'alignement et ont des commerces en rez-de-chaussée. Leur hauteur varie de rez-de-chaussée seul, R+1+toiture à R+2+toiture.

Sur l'allée des Arquebuses les bâtiments sont implantés avec un léger retrait de l'alignement. Ils se composent d'un pavillon et d'un immeuble collectif de R+3 qui jouxte, au sud du périmètre, un autre immeuble très récent à R+3.

Sur l'allée des Archers les parcelles accueillent des annexes et boxes de faible hauteur et des fonds de jardin ainsi qu'un immeuble de logements collectifs de R+2+toiture, implanté à l'alignement de l'espace public. Ce bâtiment est adossé à un immeuble très récent de R+3+toiture, situé hors du périmètre de l'OAP, implanté lui-même à l'alignement de l'espace public.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°4

Source : Géoportail



### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir des logements de types et de tailles diversifiés et des commerces à rez-de-chaussée des immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand.

La réceptivité de l'OAP est estimée à 125 logements environ, ce qui permet la création d'une **centaine de nouveaux logements**.

## 2. Composition urbaine et paysagère

Les constructions seront implantées en périphérie du périmètre permettant de dégager un cœur d'îlot très largement végétalisé.

### Implantation des constructions

Le long de l'avenue Aristide Briand les constructions seront implantées en retrait de l'alignement et les parcelles ne seront pas clôturées de façon à dégager un espace confortable pour le promeneur en continuité du trottoir devant les vitrines commerciales.

Le long de l'allée des Archers et de l'allée des Arquebuses, voiries plus étroites, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement dégageant un espace ouvert traité en jardin devant les constructions, clôturé ou non.

Les constructions s'inscriront en ordre continu le long des rues. Des ruptures dans les volumes des constructions ou des halls d'entrée traversant pourront être créés de façon à permettre des transparences vers le cœur d'îlot végétalisé.

### Accès aux constructions

Les accès automobile sur l'ex-RN3 seront limités de façon à ne pas surcharger cet axe, à ne pas entraver le fonctionnement du transport en commun en site propre et à sécuriser la circulation des piétons et des cycles.

### Volume et hauteur des constructions

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre ». Sur l'avenue Aristide Briand les volumes les plus hauts pourront être fragmentés ou se trouver en arrière plan par exemple ou seront utilisés pour marquer l'angle avec l'allée des Archers et l'allée de l'Arquebuses. Le traitement architectural de l'angle des voies devra être particulièrement étudié.

Sur les voies adjacentes les étages en retrait permettront de diminuer la perception de hauteur depuis la rue, les volumes les plus hauts se trouvant en arrière plan.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°4

Source : Agence KR



Le schéma identifie des grands principes d'aménagement.

Les accès et les perméabilités visuelles sont donnés à titre indicatif.

La zone constructible illustre les secteurs dans lesquels pourront être implantées les constructions.

### 3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

#### Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique.

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur l'avenue Aristide Briand feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit. La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

#### Renforcer la trame Verte et Bleue

Les connexions entre le cœur d'îlot et les espaces publics seront recherchées.

La mise en lumière sera dimensionnée en fonction des usages pour limiter au maximum les incidences sur la flore et la faune.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, positionnement de nichoirs...).

Afin d'assurer le développement et la pérennité du patrimoine végétal, les distances des plantations vis-à-vis des façades, des équipements de voirie, du mobilier urbain seront prises en compte.

## O.A.P. N° 5 : ARQUEBUSES

Ce secteur est délimité au nord par l'avenue Aristide Briand, à l'est par l'allée des Arquebuses, à l'ouest par des parcelles classées en zone UB et au sud par des parcelles de la zone pavillonnaire UG.

Le périmètre de l'OAP n°5 comprend 6 parcelles dont la majeure partie est occupée par un concessionnaire automobile.

La façade sur l'avenue Aristide Briand est composée d'un bâtiment commercial à rez-de-chaussée d'une hauteur de 4 mètres environ et d'un parking attenant clôturé au fond duquel sont adossés des boxes d'une hauteur de R+1+toiture implantés à l'alignement sur l'allée des Arquebuses.

Le long de l'allée des Arquebuses est implanté, adossé aux boxes et avec un léger retrait de l'alignement à rez-de-chaussée, un immeuble d'habitat collectif d'une hauteur de R+3+toiture. Les balcons situés au centre de la façade s'avancent en limite de l'alignement. Cet immeuble, implanté sur les deux limites séparatives latérales, jouxte un pavillon de R+1+ toiture implanté avec un retrait plus important depuis la voie. Ces deux parcelles sont clôturées par un muret surmonté d'une grille.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°5

Source : Géoportail



### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir des logements de types et de tailles diversifiés et des commerces à rez-de-chaussée des immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand.

La réceptivité de l'OAP est estimée à 120 logements environ, ce qui permet la création d'une **centaine de nouveaux logements**.

## 2. Composition urbaine et paysagère

Les constructions seront implantées en périphérie du périmètre permettant de dégager un cœur d'îlot très largement végétalisé. Selon l'emprise des commerces à rez-de-chaussée qui seront recouvert d'une toiture-terrasse végétalisée, et la superficie des parkings souterrains, la part de jardin en pleine terre sera plus ou moins importante.

### Implantation des constructions

Le long de l'avenue Aristide Briand les constructions seront implantées en retrait de l'alignement et les parcelles ne seront pas clôturées de façon à dégager un espace confortable pour le promeneur en continuité du trottoir devant les vitrines commerciales.

Le long de l'allée des Arquebuses, voiries plus étroites, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement dégagant un espace ouvert traité en jardin devant les constructions, clôturé ou non.

Les constructions s'inscriront en ordre continu le long des rues. Des ruptures dans les volumes des constructions ou des halls d'entrée traversant pourront être créés de façon à permettre des transparences vers le cœur d'îlot végétalisé.

### Accès aux constructions

Les accès automobile sur l'ex-RN3 seront limités de façon à ne pas surcharger cet axe, à ne pas entraver le fonctionnement du transport en commun en site propre et à sécuriser la circulation des piétons et des cycles.

### Volume et hauteur des constructions

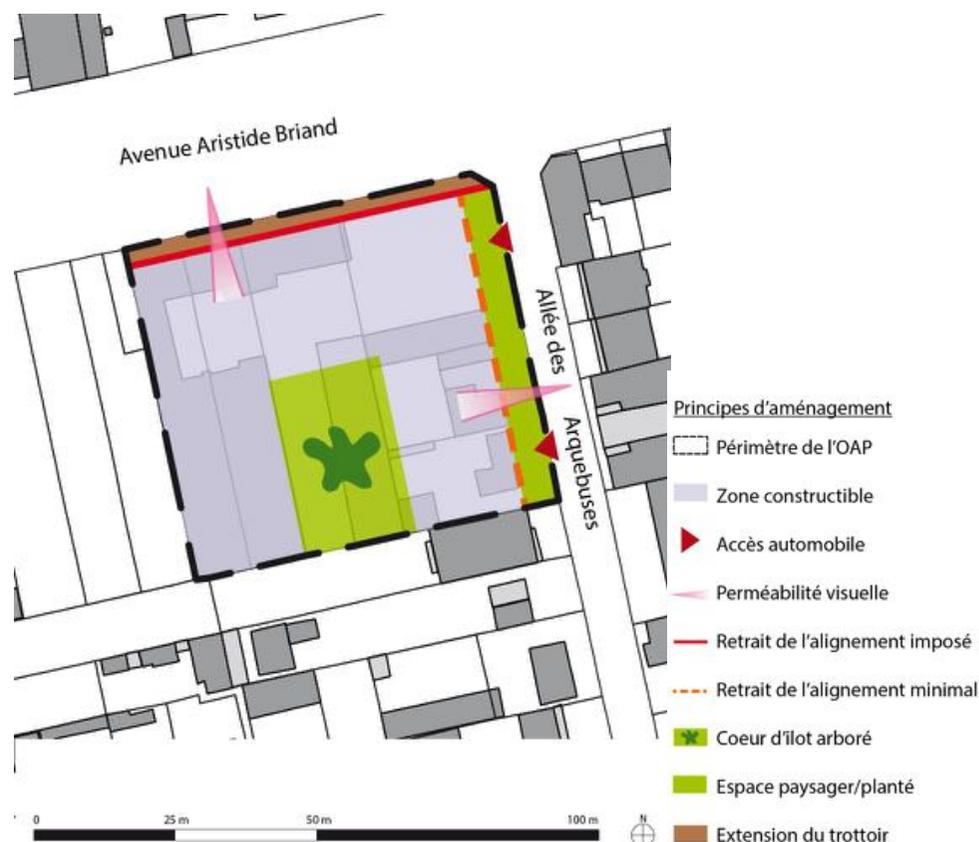
Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre ». Sur l'avenue Aristide Briand les volumes les plus hauts pourront être fragmentés ou se trouver en arrière plan par exemple ou seront utilisés pour marquer l'angle avec l'allée des Arquebuses. Le traitement architectural de l'angle des voies devra être particulièrement étudié.

Sur l'allée des Arquebuses les étages en retrait permettront de diminuer la perception de hauteur depuis la rue, les volumes les plus hauts se trouvant en arrière plan.

En limite de la zone UG, la hauteur des constructions devra s'intégrer harmonieusement avec celles de la zone pavillonnaire.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°5

Source : Agence KR



Le schéma identifie des grands principes d'aménagement.

Les accès et les perméabilités visuelles sont donnés à titre indicatif.

La zone constructible illustre les secteurs dans lesquels pourront être implantées les constructions.

### 3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

#### Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique.

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur l'avenue Aristide Briand feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit. La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

#### Renforcer la trame Verte et Bleue

Les connexions entre le cœur d'îlot et les espaces publics seront recherchées.

La mise en lumière sera dimensionnée en fonction des usages pour limiter au maximum les incidences sur la flore et la faune.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, positionnement de nichoirs...).

Afin d'assurer le développement et la pérennité du patrimoine végétal, les distances des plantations vis-à-vis des façades, des équipements de voirie, du mobilier urbain seront prises en compte.

## O.A.P. N° 6 : EMILE ZOLA – CHEVALIER DE LA BARRE

Situé à l'est de l'îlot de l'église, ce secteur est délimité au nord par l'avenue Aristide Briand, à l'est par l'allée Émile Zola, au sud par l'allée du Chevalier de la Barre et à l'ouest par des parcelles de la zone UB.

Le périmètre de l'OAP n°6 comprend 12 parcelles caractérisées par une hétérogénéité des formes, hauteurs et implantations des constructions.

Le long de l'avenue Aristide Briand le secteur comprend des bâtiments d'une hauteur de R, R+1+toiture et R+2+toiture (angle de l'allée Émile Zola) qui accueillent tous des commerces à rez-de-chaussée. Ce tissu urbain en partie discontinu, permet à la lumière de pénétrer entre les bâtiments sur l'avenue exposée au nord. Ce secteur d'OAP jouxte une opération de logements des années 1970 comprenant 7 niveaux, implantée en retrait de l'alignement et dégageant un trottoir confortable devant les commerces.

Le long de l'allée Émile Zola jusqu'à l'angle de l'allée du Chevalier de la Barre sont implantés cinq pavillons d'une hauteur de R+toiture, R+1+toiture habitée ou non, en retrait de l'alignement ; les jardins de devant sont clos par un muret surmonté d'une grille ou de panneaux pleins.

Le long de l'allée du Chevalier de la Barre le secteur de l'OAP comprend trois maisons individuelles, sur le secteur de l'OAP ; d'une hauteur de R+toiture à R+1+toiture, elles sont implantées en retrait de l'alignement et de toutes les limites séparatives.

Sur cette voie l'OAP jouxte un bâtiment de 4 niveaux implanté en retrait de l'alignement qui fait partie de la même opération que les immeubles situés sur l'ex-RN3, et fait face à l'immeuble de la maison de retraite d'une hauteur de R+3+toiture, implanté avec un léger retrait de l'alignement, sans clôture.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°6

Source : Géoportail



### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir des logements de types et de tailles diversifiés et des commerces à rez-de-chaussée des immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand.

La réceptivité de l'OAP est estimée à 85 logements environ, ce qui permet la création d'environ **soixante-dix nouveaux logements**.

## 2. Composition urbaine et paysagère

Les constructions seront implantées en périphérie du périmètre permettant de dégager un cœur d'îlot très largement végétalisé. Selon l'emprise des commerces à rez-de-chaussée qui seront recouvert d'une toiture-terrasse végétalisée, et la superficie des parkings souterrains, la part de jardin en pleine terre sera plus ou moins importante.

### Implantation des constructions

Le long de l'avenue Aristide Briand les constructions seront implantées en retrait de l'alignement et les parcelles ne seront pas clôturées de façon à dégager un espace confortable pour le promeneur en continuité du trottoir devant les vitrines commerciales.

Le long de l'allée Emile Zola et de l'allée du Chevalier de la Barre les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement dégageant un espace ouvert traité en jardin et clos par une haie végétale et/ou un muret surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie végétale.

Les constructions s'inscriront en ordre continu le long des rues. Des ruptures dans les volumes des constructions ou des halls d'entrée traversant pourront être créées de façon à permettre des transparences vers le cœur d'îlot végétalisé.

### Accès aux constructions

Les accès automobile sur l'ex-RN3 seront limités de façon à ne pas surcharger cet axe, à ne pas entraver le fonctionnement du transport en commun en site propre et à sécuriser la circulation des piétons et des cycles.

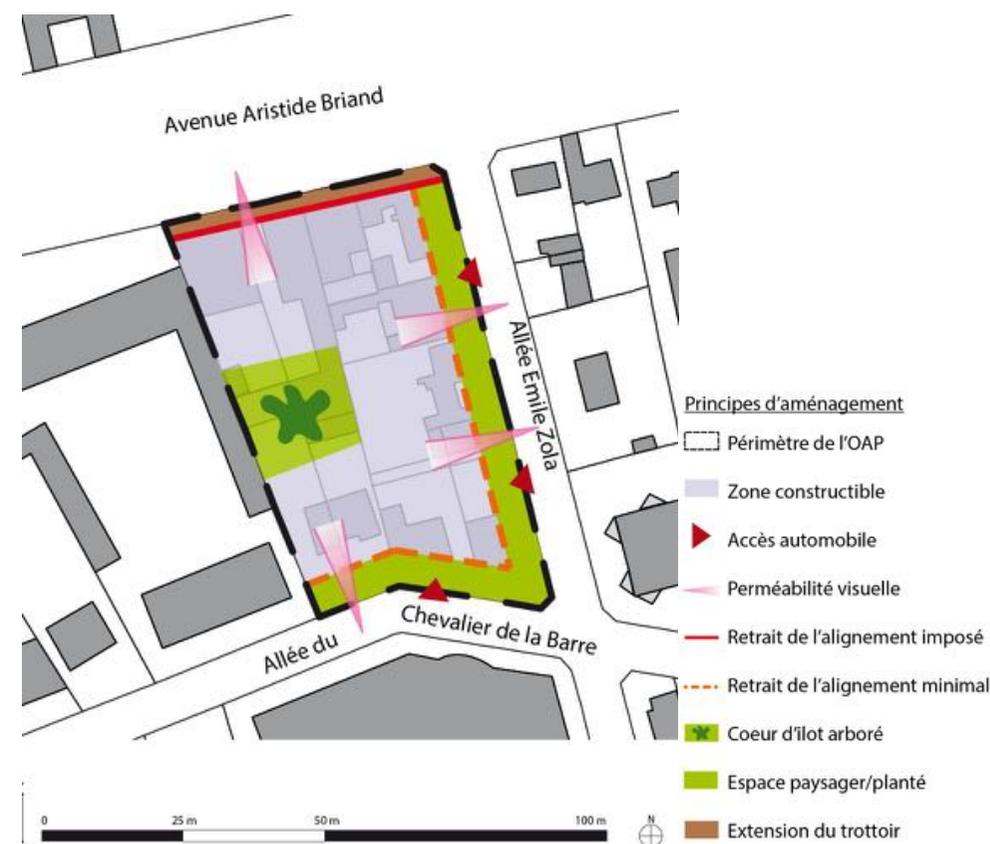
### Volume et hauteur des constructions

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre ». Sur l'avenue Aristide Briand les volumes les plus hauts pourront être fragmentés ou se trouver en arrière-plan par exemple ou seront utilisés pour marquer l'angle avec l'allée Emile Zola. Le traitement architectural de l'angle des voies devra être particulièrement étudié.

Le long de l'allée du Chevalier de la Barre les constructions n'excéderont pas R+2+toiture ou R+3 comme les constructions environnantes.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°6

Source : Agence KR



Le schéma identifie des grands principes d'aménagement.

Les accès et les perméabilités visuelles sont donnés à titre indicatif.

La zone constructible illustre les secteurs dans lesquels pourront être implantées les constructions.

### 3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

#### Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique.

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur l'avenue Aristide Briand feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit. La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

#### Renforcer la trame Verte et Bleue

Les connexions entre le cœur d'îlot et les espaces publics seront recherchées.

La mise en lumière sera dimensionnée en fonction des usages pour limiter au maximum les incidences sur la flore et la faune.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, positionnement de nichoirs...).

Afin d'assurer le développement et la pérennité du patrimoine végétal, les distances des plantations vis-à-vis des façades, des équipements de voirie, du mobilier urbain seront prises en compte.

SCHEMA DES SIX OAP DU PLU

Source : Agence KR

Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone constructible
-  Accès automobile
-  Perméabilité visuelle
-  Retrait de l'alignement imposé
-  Retrait de l'alignement minimal
-  Coeur d'îlot arboré
-  Espace paysager/planté
-  Extension du trottoir

