

COMMUNE DE NOAILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération

Approbation en date du 10 octobre 2023

VERDI

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | 3 |
| OAP du Bois Laurent | 5 |
| OAP du Presbytère | 14 |
| OAP de la rue Grossenenglis | 19 |
| OAP du 90 rue de Paris | 25 |

Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) sont réglementées par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

Article L.151-6 :

« 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. [...] »

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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles

L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R.151-6 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser, mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

ooo

Le PLU de la commune de Noailles comporte **4 OAP**.

Elles sont détaillées dans la suite du document.

OAP du Bois Laurent



Périmètre de l'OAP

Emprise cadastrale

Parcelles n°86, n°107, n°108, n°109p, n°110p, n°220p, n°285, n°286

Références de la parcelle 000 AD 220

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 220
1 173 mètres carrés
35 RUE DE BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 86

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 86
5 715 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 110

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 110
1 402 mètres carrés
35T RUE DE BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 108

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 108
4 504 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 109

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 109
1 608 mètres carrés
37 RUE DE BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 107

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 107
3 941 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 285

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 285
101 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 286

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 286
172 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES



Parcelles partiellement intégrées dans le périmètre OAP

Superficie totale

15 163 m²

Descriptif du secteur

L'îlot concerné par l'OAP correspond à un cœur d'îlot intra-urbain, non bâti, situé à l'angle de la rue Mignon et de la rue du Bois Laurent.

L'îlot est aujourd'hui directement enserré dans le tissu urbain résidentiel, avec une forte prégnance du bâti pavillonnaire.

Plusieurs points d'accroche avec le réseau viaire existent aujourd'hui :

- Un premier depuis la rue Grossenenglis, où le plan du lotissement récent a intégré un « bouchon » au niveau des parcelles n°285 et n°286,
- Un au niveau de la rue Mignon,
- 2 au niveau de la rue du Bois Laurent.

A noter la présence d'une sente piétonne qui depuis la rue de Grossenenglis longe la limite Sud de l'îlot pour ensuite déboucher sur la rue du Bois Laurent.

A l'exception de quelques arbres ou haies plantés le long des limites séparatives, les terrains sont majoritairement enherbés. Toutefois, il est utile de préciser que nous ne sommes pas en présence d'un secteur identifié par le réseau « prairies permanentes » (inventaire DDT Oise Cartelie).

La topographie de l'îlot fait état de variations de relief : le cœur de la zone et la partie côté rue du Bois Laurent sont en point haut, tandis que les altitudes baissent dans la partie Nord et côté rue Mignon.

Certes la topographie impliquera des précautions dans le futur aménagement de l'îlot (notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de gabarit des volumes bâtis) ; toutefois, le secteur n'est pas identifié comme présentant des risques naturels (coulée de boue, inondation...).



Profil altimétrique Est/Ouest : 98m limite Est, 92m au niveau de la rue Mignon



Distance totale : 154 m Dénivelé positif : 9,17 m
 Dénivelé négatif : -0,13 m Pente moyenne : 6 %
 Plus forte pente : 29 %

Profil altimétrique Nord/Sud : 93m limite Nord de l'îlot, 102m au niveau de la rue du Bois Laurent



Vue depuis la rue du Bois Laurent



Vue depuis la rue Mignon



Vue depuis la rue Grossenenglis

SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE



Périmètre OAP



Principe de desserte viaire avec point de connexion sécurisé



Antenne viaire aménagée pour demi-tour



Principe de sente piétonne perméable



Principe d'espace paysagé perméable



Principe d'espace public partagé, paysagé et perméable (aire de jeux)



Découpage parcellaire indicatif (non figé)

Orientations d'aménagement

L'OAP confirme **la vocation résidentielle** de l'îlot.

A la lecture de la trame bâtie environnante, de la topographie de l'îlot, de la nécessité de maintenir et d'aménager des espaces d'infiltration, la capacité d'accueil de la zone est fixée à **15 logements maximum**. Le périmètre de l'OAP n'est pas une zone sensible aux ruissellements des eaux pluviales et aux coulées de boue dans les recensements de la DDT de l'Oise, mais des observations dans ce sens ont été relevées durant l'enquête de terrain, ce qui encourage le maintien de zones d'espaces verts privatifs et publics. De plus, la capacité d'accueil de la zone fixée à 15 logements est légèrement inférieure à l'hypothèse de 20 logements à l'hectare pour les urbanisations futures déterminée dans le PADD. Cependant, des opérations plus denses, dépassant 20 logements à l'hectare pour certaines, sont prévues à l'échelle du bourg, permettant d'atteindre le projet communal en matière de densité, tout en inscrivant harmonieusement l'îlot du Bois Saint-Laurent dans le tissu pavillonnaire qui l'entoure.

Aussi, l'OAP préconise une **certaine mixité dans la taille du parcellaire**, proposant des parcelles assez étendues (surface indicative : 900-1000m²) dans les secteurs les plus bas (partie Nord) et un parcellaire plus petit (surface indicative : 450-500m²) dans le cœur de la zone. L'OAP répond aux obligations en matière de **mixité**.

L'OAP oblige à **une opération d'ensemble** à l'échelle de l'îlot, pilotée par **un unique aménageur**, qui devra réaliser, en amont de tout projet, une étude géotechnique de conception en application de l'article 68 de la loi n°2018-1021, dite loi Elan, concernant la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles. Pour information, la plaquette « Construire en terrain argileux / Réglementation et bonnes pratiques » publiée par le Ministère de la Transition Écologique est annexée au présent PLU.

S'agissant du fonctionnement viaire de l'îlot, l'OAP préconise une desserte multi-options, assurant ainsi une meilleure diffusion des flux de circulation générés par l'urbanisation.

Aussi, **une voie traversante** est projetée entre la rue de Grossenenglis et la rue Mignon.

Depuis la rue du Bois Laurent, **2 ouvertures viaires** sont également prévues : une première se prolongeant vers le cœur de la zone et proposant un aménagement adapté pour que les véhicules fassent demi-tour dans de bonnes conditions. La seconde, de préférence piétonne, suit l'emprise du délaissé existant (parcelle n°86 partiellement).

S'agissant **des circulations piétonnes**, l'OAP propose une connexion avec la sente existante à l'Est : le tracé de l'actuelle sente est conservé pour ensuite se connecter à la voie traversante. Aussi, l'aménagement d'une nouvelle sente permettra la mise en place d'un espace paysagé et **obligatoirement perméable** au cœur de la zone. Aussi, elle participera à la qualité paysagère du futur quartier et jouera un rôle dans l'infiltration des eaux pluviales issues de la voirie.

L'OAP **oblige à une gestion des eaux de surface issues de la voirie et des éventuels espaces de stationnement** au sein même de l'îlot ; **aucun rejet n'est autorisé** sur les rues adjacentes qui ceignent la zone. **L'obligation d'une gestion sur la parcelle** des eaux pluviales issues des nouvelles constructions est également confirmée.

Aussi, dans cet esprit, l'OAP planifie l'aménagement d'un espace vert ouvert au public (type aire de jeux, square végétalisé, enherbé...). De plus, les voies nouvelles pourront être accompagnées de noues enherbées, système qui favorisera la gestion efficace des eaux pluviales et limitera l'imperméabilisation / l'artificialisation des sols.

De surcroît, l'OAP planifie la nécessité de prévoir, à l'échelle de chacune des parcelles créées, **l'aménagement d'une zone paysagère perméable** (comprendre espace de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux et une certaine qualité du cadre de vie général) **sur au moins 40 % de la surface totale du terrain.**

Enfin, **les clôtures**, qu'elles soient sur rue ou en limites séparatives, **doivent être végétales** (plantation d'une haie reprenant des essences adaptées, non invasives et non allergènes) ; elles pourront être doublées de grillage. Les murs, murs bahuts ou plaques de soubassement sont strictement interdites pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux de surface.

Enfin, les entrées du futur quartier sont ciblées pour recevoir **des espaces paysagés** : ils marqueront qualitativement l'espace et auront un rôle à jouer dans la gestion des eaux de surface. Inconstructibles, ils éviteront une implantation des futures habitations trop proche des rues Mignon et du Bois Laurent et permettront la mise en place de pans coupés par exemple pour sécuriser les entrées et les sorties.

Le stationnement attaché aux nouveaux logements créés sera aménagé sur les parcelles. Des poches de stationnement « visiteurs » pourront être mise en place le long de la voirie nouvelle. Toutefois, ces dernières devront réalisées avec des matériaux facilitant l'infiltration des eaux de surface (perméables).

OAP dite du Presbytère



Périmètre de l'OAP

Emprise cadastrale

Parcelles n°173 et n°175

Références de la parcelle 000 AB 173

| | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 AB 173 |
| Contenance cadastrale | 1 895 mètres carrés |
| Adresse | NOAILLES 60430 NOAILLES |

Références de la parcelle 000 AB 175

| | |
|-------------------------------------|---|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 AB 175 |
| Contenance cadastrale | 875 mètres carrés |
| Adresse | 11 PL DE L HOTEL DE VILLE 60430 NOAILLES |

Superficie totale

2 770 m²

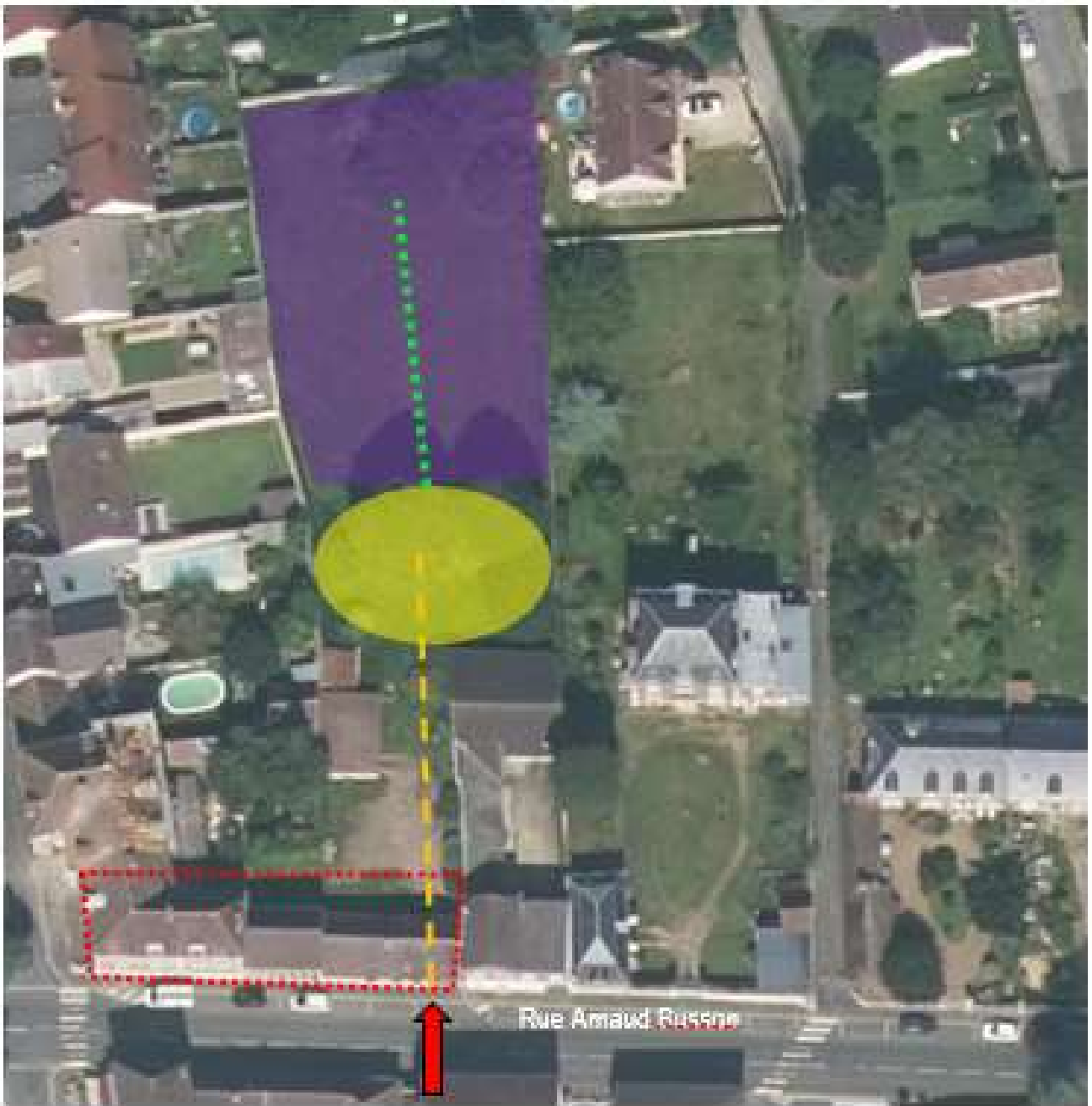
Descriptif du secteur

L'îlot concerné par l'OAP correspond à un îlot intra-urbain, accueillant du bâti implanté à l'alignement de la rue Bisson (presbytère). Nous sommes en présence d'un ensemble bâti ancien, présentant un réel intérêt architectural (emploi de la brique rouge en terre cuite, de la pierre calcaire, présence de modénatures en façade...). La partie arrière de l'îlot (parcelle 173) affiche un profil plus « naturel », avec la présence d'une surface enherbée et quelques arbres plantés ; il s'agit du jardin, accessible depuis un porche depuis la rue Bisson.



Vue du presbytère (façade bâtie) depuis la rue Arnaud Bisson

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE



Bâti pour la réalisation de logements aidés par un bailleur social



Zone potentielle d'accueil des logements seniors



Accès unique depuis la rue Bisson



Principe de voie de desserte du cœur d'îlot



Secteur pour l'aménagement du stationnement



Principe de sente

Orientations d'aménagement

L'îlot concerné par l'OAP correspond à **un îlot bâti situé dans l'hypercentre**, rue Arnaud Bisson. L'îlot fait directement face à la place centrale et est très proche de l'artère commerciale du bourg.

Aussi, l'OAP préconise **l'aménagement de logements aidés par un bailleur social** dans le bâti ancien existant (situé en front de rue), tandis que la parcelle n°173, en second front accueillera **des logements à destination des populations seniors** (type béguinage).

L'OAP oblige à **une opération d'ensemble** à l'échelle de l'îlot, pilotée par **un unique aménageur**. La finalité de l'OAP est d'attribuer le statut de **pôle intergénérationnel** sur cet îlot. En effet, l'offre en logements créée répondra à la fois aux besoins des jeunes ménages et des seniors ; l'OAP répond aux obligations en matière de **mixité**. Le nombre maximal admis au sein du périmètre de l'OAP est fixé à **20 logements**, comprenant les logements aidés et les logements pour des populations seniors.

S'agissant du fonctionnement viaire de l'îlot, l'OAP préconise une desserte depuis l'emplacement du porche actuel. Une voie sera aménagée pour desservir l'arrière du front bâti. La voie sera dimensionnée pour répondre aux flux de circulation générés par les nouveaux logements. Le débouché sur la rue Bisson doit satisfaire aux conditions de sécurité maximales. Toute modification apportée aux caractéristiques géométriques et

structurelles de la voirie départementale doit d'abord faire l'objet d'un accord technique du Département, puis d'une convention de maîtrise d'ouvrage entre la commune et le Département. Les aménagements d'ordre esthétiques ou sécuritaires, créés dans l'emprise du domaine public départemental, doivent répondre aux exigences techniques et réglementaires.

Le stationnement attaché aux nouveaux logements créés sera aménagé sur l'îlot, pour ne pas générer de désordre sur l'espace public.

Cet espace de stationnement sera aménagé à proximité de l'entrée et sera d'un seul bloc et réalisé avec des matériaux facilitant l'infiltration des eaux de surface (perméables). La desserte du cœur d'îlot sera piétonne, voie douce également réalisée en matériaux perméables.

Après implantation des logements seniors, les espaces seront paysagés et non imperméabilisés pour constituer un espace vert commun.

OAP Rue de Grossenenglis



Périmètre de l'OAP

OAP Rue de Grossenenglis

Emprise cadastrale

Parcelles n°120, n°121, n°122, n°123, n°124

Références de la parcelle 000 AD 124

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 AD 124 |
| Contenance cadastrale | 471 mètres carrés |
| Adresse | BONCOURT 60430 NOAILLES |

Références de la parcelle 000 AD 121

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 AD 121 |
| Contenance cadastrale | 753 mètres carrés |
| Adresse | BONCOURT 60430 NOAILLES |

Références de la parcelle 000 AD 123

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 AD 123 |
| Contenance cadastrale | 255 mètres carrés |
| Adresse | BONCOURT 60430 NOAILLES |

Références de la parcelle 000 AD 120

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 AD 120 |
| Contenance cadastrale | 707 mètres carrés |
| Adresse | BONCOURT 60430 NOAILLES |

Références de la parcelle 000 AD 122

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 AD 122 |
| Contenance cadastrale | 515 mètres carrés |
| Adresse | BONCOURT 60430 NOAILLES |

Descriptif du secteur

L'îlot concerné par le secteur OAP s'inscrit entre les rues Grossenenglis et du Pâtis, dans l'enveloppe agglomérée du bourg de Noailles. L'empreinte résidentielle y est fortement marquée avec les lotissements assez récents.

L'îlot est aujourd'hui partagé entre des parcelles laissées en friche, et des jardins potagers. Une sente piétonne existe aujourd'hui et longe l'îlot sur sa limite Sud.

Superficie totale : 2701 m²



Vue vers l'îlot, depuis la rue de Grossenenglis








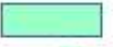




Vue aérienne de l'îlot

OAP Rue de Grossenenglis



LEGENDE

-  Voie nouvelle à aménager (largeur minimum 5 m bande roulante)
-  Aménagement type placette pour demi-tour (desserte des 4 terrains en étoile autour de la placette)
-  Traitement séparé du carrefour (pan coupé ou autre aménagement adapté)
-  Principe de sente avec haies paysagères à maintenir / à recréer pour lien avec sentes voisines 
-  Plantations à réaliser (emploi d'essences locales adaptées et non allergènes)
-  Zone d'implantation du bâti à usage d'habitation
-  Secteur de fond de jardin, caractère naturel et non artificialisé à maintenir
-  Principe d'espace vert/paysagé à aménager
-  Principe d'aménagement d'un placeau paysagé

Orientations d'aménagement

L'îlot concerné par l'OAP correspond à **un îlot intra-urbain**, résiduel foncier après la réalisation des lotissements de la rue de Grossenenglis et de la rue du Patis. Le PLU, par un classement urbain (UD), reconnaît son caractère constructible. La présence de la totalité des réseaux aux portes de l'îlot justifie ce choix réglementaire.

L'OAP affiche **une vocation résidentielle**, à l'image de l'urbanisation pavillonnaire environnante. Aussi, dans le respect et l'équilibre de la trame bâtie, l'OAP fixe à **4 unités, le nombre maximal de logements** admis dans la zone. Aussi, ramenée à la surface totale de l'îlot (pour mémoire 2 701 m²), à laquelle les 25% dédiés aux espaces de voirie et réseaux sont soustraits, l'OAP affiche une densité voisine de 20 logements/hectare.

L'OAP délimite **la zone d'implantation du bâti à usage d'habitation** (calée sur une profondeur constructible de 30m) dans une profondeur acceptable qui dédie les fonds de parcelles aux parties jardinées (et donc naturelles). Cette orientation assure **le maintien de secteurs non imperméabilisés/non artificialisés** qui doivent être maintenus en pleine terre (rôle dans l'infiltration des eaux de surface).

Dans un souci d'accompagner tout développement urbain (quel que soit son envergure) d'une dimension paysagère, l'OAP prévoit **l'aménagement de 2 espaces au niveau des entrées du futur lotissement** :

- un premier au niveau de l'entrée, **avec la programmation d'un plateau paysager** pour qualifier l'espace (en écho à celui déjà existant) et pour éviter une implantation de bâti trop proche de la voie nouvelle et du carrefour, situation qui pourrait créer des problèmes sécuritaires.
- Un second, de type **espace vert**, au contact de l'urbanisation de la rue des Pâtis, à l'endroit où le parcellaire se rétrécit (difficilement exploitable pour l'urbanisation).

La limite extérieure de l'îlot devra faire l'objet de plantation d'arbres/d'arbustes, soit au niveau des fonds de parcelles nouvellement aménagées. Il s'agit d'encourager à la définition d'une zone tampon végétale avec l'arrière des habitations déjà existantes.

S'agissant de la desserte, l'OAP planifie l'aménagement **d'une antenne assurant la desserte des futures habitations**. La voie nouvelle présentera **une bande roulante d'au moins 5 m de large**. A son extrémité, **un aménagement** sera réalisé pour permettre aux véhicules de faire demi-tour dans des conditions acceptables. Ces orientations visent à ne pas enclaver le secteur pour l'accès des engins de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie.

Le principe de sente piétonne paysagée, accompagnée d'une haie aux essences diversifiées, est à intégrer à l'aménagement de l'îlot. Pour information, il existe déjà une sente qui s'inscrit dans une boucle piétonne qui parcourt les quartiers pavillonnaires.



OAP du 90 rue de Paris



Périmètre de l'OAP

Emprise cadastrale

Parcelle n°6

Références de la parcelle 000 AC 6

Référence cadastrale de la
parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AC 6
4 544 mètres carrés
90 RUE DE PARIS
60430 NOAILLES



Parcelles partiellement intégrées dans le périmètre OAP

Surface totale

4 544 m²

Descriptif du secteur

L'îlot concerné par l'OAP correspond à un cœur d'îlot intra-urbain, situé entre la départementale D1001 (rue de Paris) et la rue du Chemin Rural qui se termine par une sente piétonne.

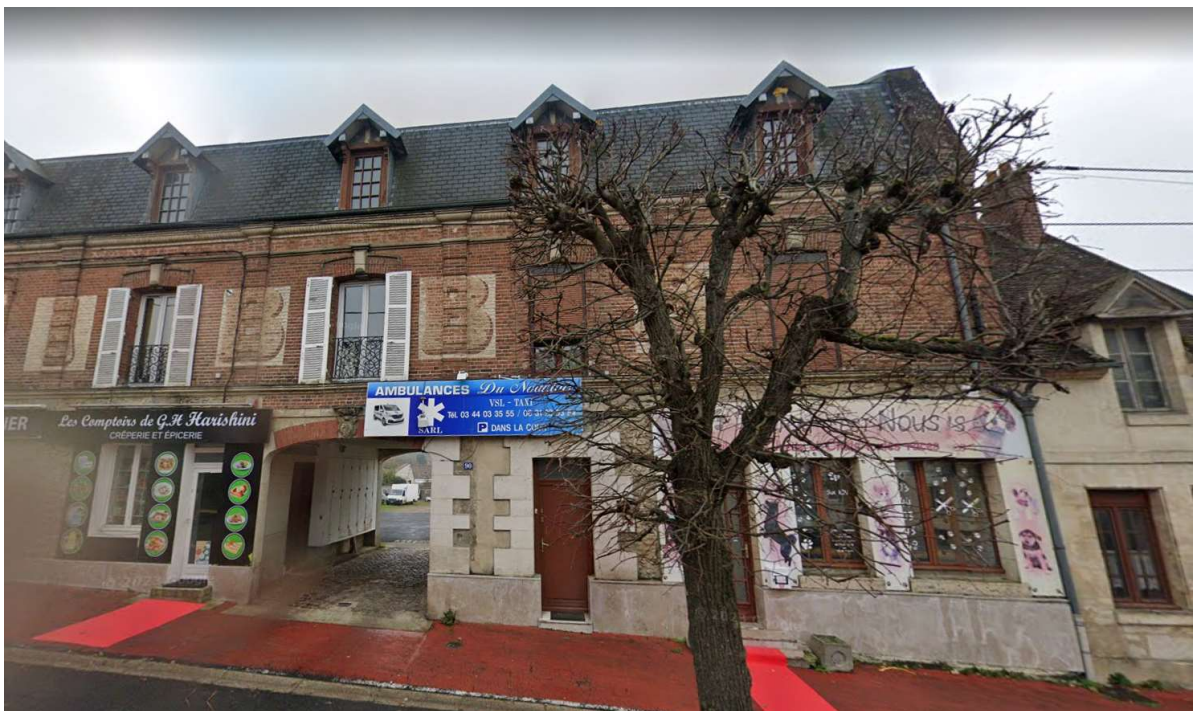
Il comprend des éléments bâtis en brique disposés en bordure de parcelle, autour d'un espace libre non qualifié (sol en terre non enherbé et sans végétation haute) servant de stationnement pour les activités commerciales existantes. Ces activités sont accessibles en véhicule et à pied depuis le porche d'entrée situé au 90 rue de Paris, tandis que l'entrée par la rue du Chemin Rural est clôturée et indiquée interdite au public pour chantier.

L'îlot est aujourd'hui directement enserré dans le tissu urbain résidentiel, avec une forte prégnance du bâti pavillonnaire.

La topographie de l'îlot fait état d'une pente moyenne douce, entre 3 et 4% de dénivelé, avec une altitude légèrement plus élevée sur la partie sud-est de l'îlot. Pour rappel, ce secteur n'est pas identifié comme présentant des risques naturels (coulée de boue, inondation...) mais des précautions devront être prises dans le futur aménagement de l'îlot (notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de gabarit des volumes bâtis).



Vue de l'îlot et de la sente piétonne depuis la rue du Chemin Rural



Vue du porche d'entrée au 90 rue de Paris depuis la RD1001

SCHEMA ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP



Découpage parcellaire
indicatif (non figé)



Système de desserte
interne avec voies d'entrée
et de sortie à sens unique



Principe de sente piétonne
publique



Principe d'espace public
paysager perméable



Bâti à conserver



Traitement paysager en
lisière de l'ilot résidentiel
et le long du chemin rural

Orientations d'aménagement

L'OAP a une **vocation résidentielle** mais avec la conservation possible des **activités commerciales existantes**.

D'une superficie totale de 4 544 m², la capacité d'accueil de l'îlot est estimée à **8 unités d'habitations**, avec des **tailles de parcellaire pouvant varier**.

L'OAP oblige à une **opération d'ensemble** à l'échelle de l'îlot, pilotée par un **unique aménageur**.

S'agissant du fonctionnement viaire de l'îlot, l'OAP préconise la réalisation d'une voie de desserte privée avec un **système d'entrée et de sortie à sens unique** tel que représenté sur le schéma de l'OAP, afin de sécuriser les circulations aux abords de l'îlot. En effet, le porche d'entrée au niveau de la rue de Paris ainsi que la sortie sur la rue du Chemin Rural ne permettent pas le passage de deux voitures simultanément.

L'OAP projette également la réalisation d'une **sente publique piétonne** reliant la rue du Chemin Rural à la rue de Paris. Elle devra être sécurisée de part et d'autre des voies de desserte à l'intérieur de l'îlot et pourra l'être par un objet d'une valeur paysagère par une végétation adaptée au contexte local et un sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de surface.

Au cœur de l'îlot, l'OAP prévoit l'aménagement d'un **espace paysager perméable ouvert au public**, favorisant l'infiltration des eaux de surface et offrant un espace de nature en ville accessible à tous dans un quartier à dominante pavillonnaire. De plus, les voies nouvelles pourront être accompagnées de noues enherbées.

Enfin, les **entrées du futur quartier** sont ciblées pour recevoir des **espaces paysagers** : ils marqueront qualitativement l'espace et auront un rôle à jouer dans la gestion des eaux de surface. Inconstructibles, ils éviteront une implantation des futures habitations trop proche de la rue du Chemin Rural et du stationnement existant à l'entrée du périmètre, côté rue de Paris. Ils permettront aussi la mise en place de pans coupés par exemple pour sécuriser les entrées et les sorties.

Les **lisières de l'îlot** et les **abords de la rue du Chemin Rural** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**, c'est-à-dire d'une végétalisation adaptée au contexte local, afin d'éviter les vis-à-vis et de qualifier les vues depuis l'espace public, tout en valorisant le rôle des espaces verts privés dans la nature en ville.

Le stationnement attaché aux nouveaux logements créés sera aménagé sur les parcelles. Des poches de stationnement « visiteurs » pourront être mise en place le long de la voirie nouvelle. Toutefois, ces dernières devront être réalisées avec des matériaux facilitant l'infiltration des eaux de surface (perméables).

Chaque unité d'habitations devra être dotée d'un **système de gestion des eaux pluviales à la parcelle**, en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.