



G2C territoires

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À LA DCC D'ARRÊT DU
29/06/2018



COMMUNAUTE DE COMMUNES

RETZ-EN-VALOIS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
VILLERS-COTTERETS

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	3-OAP-Villers-Cotterets-ARRET2	
Version	19/06/2018 15:01:00	
Rédacteur	MABU	EVC
Vérificateur	EVC	
Chef d'agence	ACN	

Sommaire

Préambule.....	6
OAP thématiques	7
OAP sectorielles	7
1. OAP thématique « déplacements »	9
1. Contexte	10
2. Principes d'organisation de la voirie	10
2. OAP thématique « Habitat »	11
1. Contexte	11
2. Produire une offre en logements suffisante en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine : Les futures opérations recensées	13
Un développement qualitatif d'une urbanisation mixte	17
3. OAP sectorielle « Îlot Rossignol »	18
1. Espaces bâtis et équipements	19
2. Voirie et liaisons douces.....	19
3. Gestion des eaux pluviales	20
4. Espaces libres et plantations	20
4. OAP sectorielle « Fosse Salmon »	21
1. Espaces bâtis et équipements	22
2. Voirie et liaisons douces.....	23

3.	Gestion des eaux pluviales	23
4.	Espaces libres et plantations	24
5.	OAP sectorielle « Silo / Gare »	25
1.	Espaces bâtis et équipements	27
2.	Voirie et liaisons douces.....	28
3.	Gestion des eaux pluviales	29
4.	Espaces libres et plantations	29
6.	OAP sectorielle « Porte du Valois »	30
1.	Espaces bâtis et équipements	31
2.	Voirie et liaisons douces.....	31
3.	Gestion des eaux pluviales	32
4.	Espaces libres et plantations	32
7.	OAP sectorielle « Parc du château »	33
1.	Espaces bâtis et équipements	34
2.	Voirie et liaisons douces.....	34
3.	Gestion des eaux pluviales	35
4.	Espaces libres et plantations	35



Plan Local d'Urbanisme de Villers-Cotterêts

Objet : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRÉAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5. »

« Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

" Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

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 prévus aux articles L 151-35 et L151-36. »

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

OAP THÉMATIQUES

Orientation d'Aménagement et de programmation « déplacements »

Orientation d'Aménagement et de programmation « habitat »

OAP SECTORIELLES

- 1. Secteur d'enjeux « Îlot Rossignol »**
- 2. Secteur d'enjeux « Fosse Salmon »**
- 3. Secteur d'enjeux « Silo / Gare »**
- 4. Secteur d'enjeux « Porte du Valois »**
- 5. Secteur d'enjeux « Parc du Château »**

Carte générale



- 1 OAP thématique : Déplacements
- 2 OAP thématique : Habitat
- 3 OAP sectorielle : Ilot Rossignol
- 4 OAP sectorielle : La Fosse Salmon
- 5 OAP sectorielle : Silo/Gare
- 6 OAP sectorielle : Porte du Valois
- 7 OAP sectorielle : Parc du Château

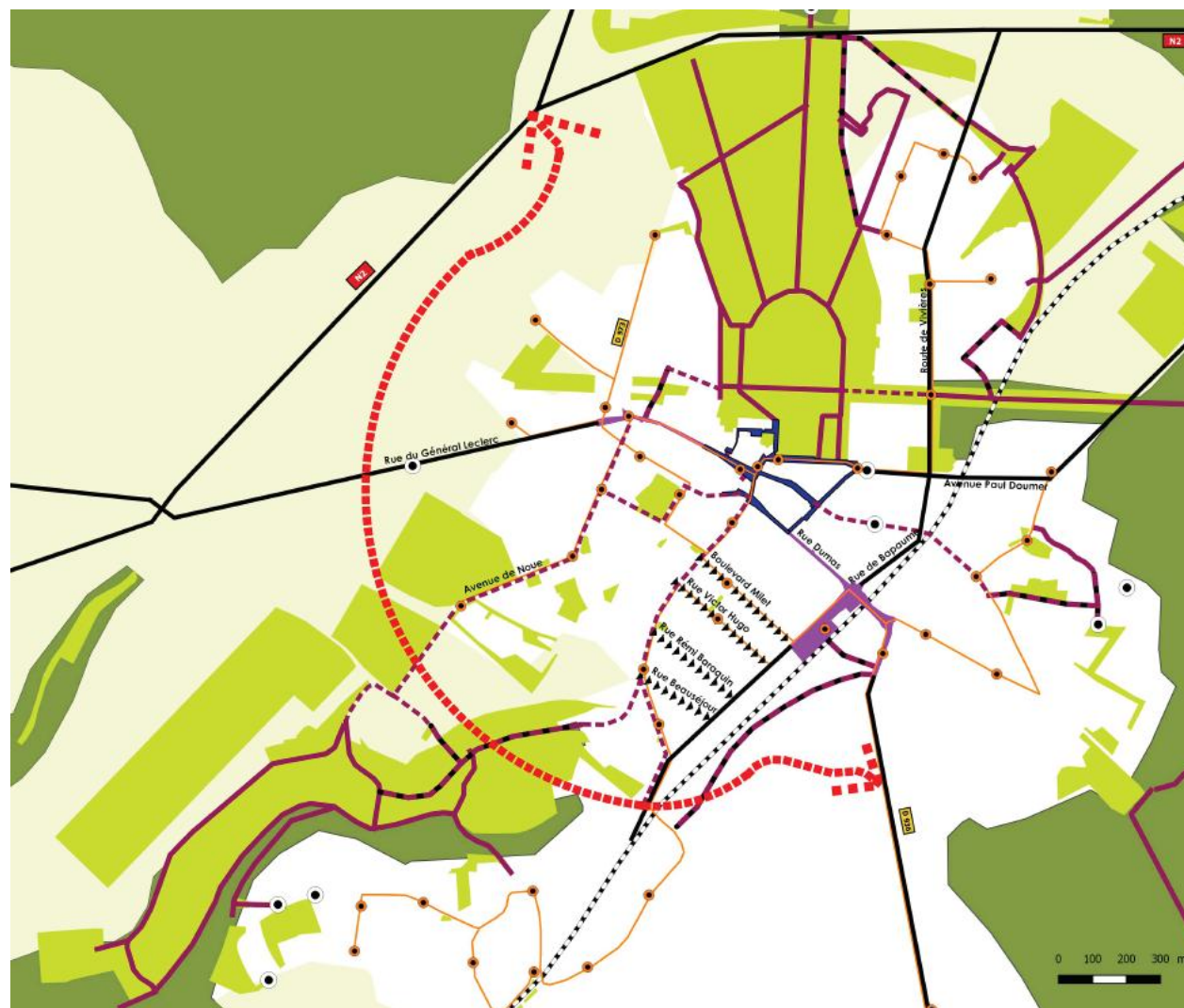
Légende

- Localisation des OAP
- Points de vue
- Chemins, venelles
- Alignements d'arbres
- Taillis
- ★ Arbres isolés
- ▨ EBC
- Patrimoine paysager

1. OAP THÉMATIQUE « DÉPLACEMENTS »

Légende

- Espaces publics du centre-ville : cohérence d'ensemble à renforcer et accessibilité piétonne à privilégier
- Espaces publics du centre-ville élargi : donner de la lisibilité aux déplacements doux Place du Dr Mouffier /Gare
- Chemins piétons et venelles existants
- Continuités piétonnes à renforcer
- Continuités piétonnes à créer
- Arrêts de bus
- Lignes de bus
- Voies d'accès à la gare à fluidifier (mise à sens unique, amélioration des continuités piétonnes)
- Flux majeurs de véhicules à détourner
- Boulevard urbain en projet
- Voies ferrées
- Espaces de loisirs et ensembles végétaux remarquables
- Espaces agricoles
- Espaces forestiers



1. Contexte

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique concernant les mobilités est issue de la synthèse des travaux des phases de diagnostic et de PADD. Cette OAP permet de mettre en avant les orientations de la commune concernant les transports collectifs, les modes doux, les alternatives à l'usage individuel de la voiture et le stationnement, répondant à différents motifs de déplacements.

2. Principes d'organisation de la voirie

A. Transports alternatifs à la voiture

■ Les transports collectifs

La voie de chemin de fer ainsi que les lignes et arrêts de bus sont représentés sur la carte de l'OAP. Ils sont mis en lien avec les espaces publics du centre-ville et de ses alentours.

■ Les modes doux

Les chemins piétons et venelles existants ont été répertoriés sur le schéma de l'OAP. La mise en lumière des espaces publics charnières du centre-ville ainsi que des espaces de loisirs et ensembles végétaux remarquables a permis de proposer une sélection de continuités piétonnes à renforcer. Des continuités piétonnes à créer ont également été recensées. Elles enrichiront les existantes et permettront des accès aisés aux éléments répertoriés. Le réseau

ainsi créé proposera des circuits continus au sein de la commune. Une réflexion sera menée sur la sécurité et la continuité de ces cheminements.

B. Réseau automobile et stationnement

Les flux majeurs de véhicules qui impactent la commune (Avenue du Général Leclerc, Avenue Paul Doumer, Rue Lavoisier, Route de Vivières, Avenue de la Ferté Milon, Avenue de la Gare) seront à détourner. Une partie d'entre eux sera absorbée par le boulevard urbain en projet indiqué sur le schéma de l'OAP.

L'accès vers la gare est à fluidifier. La mise à sens unique de ses accès principaux (Rue Alexandre Dumas, boulevard Milet, Rue Victor Hugo, Rue Rémi Baraquin et Rue Beauséjour) ainsi que l'amélioration de leurs continuités piétonnes sont à envisager.

Dans le cadre de la réalisation du boulevard urbain, des mesures seront prises afin de préserver les espaces naturels environnants.

C. Espaces publics

Outre la liaison des espaces publics entre eux, une lisibilité des déplacements doux au sein même de ces espaces est à opérer.

La commune vise ainsi la clarté des cheminements doux au sein des espaces publics de la Place du Docteur Mouffler ainsi que sur l'esplanade de la gare.

Par ailleurs, la cohérence d'ensemble des espaces publics du centre-ville répertoriés sur le schéma de l'OAP est à renforcer. A ce titre, leur accessibilité uniquement piétonne est à interroger.

2. OAP THÉMATIQUE « HABITAT »

1. Contexte

Les objectifs généraux du PLHi

- Une production de 382 logements à l'échelle de Villers-Cotterêts (2017/2022), dont :
 - 127 logements locatifs sociaux PLAI et PLUS
 - 38 logements intermédiaires PLS et accession sociale
- Définir une politique de l'habitat en assurant une meilleure maîtrise foncière
- Faciliter la diversification de la production neuve grâce à la revente négociée du foncier aux promoteurs
- Définir le foncier destiné à l'habitat afin de préserver ses autres utilisations (agriculture, activités, équipements, ...)

Les objectifs du PLHi en termes de logements sociaux

- Contribuer au rééquilibrage de l'offre locative sociale de la commune
- Veiller à stopper la production de logements locatifs sociaux dans le secteur Nord : tendre vers une production de 0% de LLS dans le secteur Nord
- Favoriser la production de PLS dans le centre-ville et identifier dans le PLU les potentialités foncières au sein du secteur du centre-ville → OAP
- Tendre vers 10% de PLS dans la production neuve
- Favoriser la production de LLS dans le secteur de la Gare : atteindre 20 à 25% de LLS dans le secteur gare en 2022
- Renforcer la production de LLS dans le secteur Pisseleux afin de permettre un rééquilibrage du parc locatif social à l'échelle de la commune (atteindre 20 à 25% de LLS dans le secteur Pisseleux en 2022)

Villers-Cotterêts présente un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV) Route de Vivières. Le quartier compte 1 250 habitants soit près de 12% de la population Cottenne. Il se caractérise par une part importante de familles monoparentales ainsi que par un revenu fiscal annuel par ménage nettement inférieur à celui de Villers-Cotterêts.

La localisation stratégique de Villers-Cotterêts, au Sud du département de l'Aisne, à proximité de la région Ile-de-France et du bassin d'emploi de l'aéroport Roissy participe à son attractivité. La commune se doit ainsi de continuer à développer une offre diversifiée de logements permettant de proposer des réponses adéquates aux besoins des habitants actuels et futurs.

La diversification de l'offre s'appuie tant sur la nature du logement que sur les statuts d'occupation.

La production de logements locatifs sociaux sur la commune de Villers-Cotterêts vise un rééquilibrage de cette offre suivant les objectifs du PLHi 2017-2022.

2. Produire une offre en logements suffisante en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine : Les futures opérations recensées



Enjeux

- > Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et future
- > Veiller à la modération de la consommation foncière en privilégiant les développements dans l'enveloppe bâtie
- > Diversifier l'offre dans la nature du logement, son statut d'occupation ou sa typologie

Légende

- Opérations futures de logements en centre-ville
- Quartier de veille ZAD du Parc
- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Limite des OAP à destination d'habitat
- Espaces de loisirs et ensembles végétaux remarquables
- Espaces agricoles
- Espaces forestiers

1 16 rue du Général Leclerc

14 logements sur environ 1 395 m²

Densité : environ 100 log/ha

Objectifs : 50% minimum de T1/T2 et 25% Maximum de PLAI-PLUS

Contraintes : Secteur dans le périmètre de protection des monuments historiques

2 10 rue du Général Leclerc

16 logements sur environ 823 m²

Densité : environ 194 log/ha

Programmation proposée : PLS ou accession

Objectifs : 50% minimum de T1/T2 et 25% Maximum de PLAI-PLUS

Contraintes : Secteur dans le périmètre de protection des monuments historiques

3 3 rue du Général Leclerc

9 logements sur environ 596 m²

Densité : environ 151 log/ha

Programmation proposée : PLS ou accession, possibilité de logements de service

Objectifs : 25% Maximum de PLAI-PLUS

Contraintes : Secteur dans le périmètre de protection des monuments historiques

4 Avenue Ernest d'Hauterive

22 logements sur environ 1 900m²

Densité : environ 116 log/ha

Programmation proposée : PLS ou équivalent (locatif privé) ou accession

Objectifs : PLS ou équivalent (locatif privé) ou accession

Contraintes : Secteur dans le périmètre de protection des monuments historiques, suppression de stationnements publics

5 12 rue Victor Hugo

36 logements sur environ 3 646 m²

Densité : environ 100 log/ha

Programmation proposée : Majorité de PLS et accession

Objectifs : 50% minimum de T1/T2 et 50% Maximum de PLAI-PLUS

Raccordement obligatoire au Boulevard Milet

Contraintes : Secteur dans le périmètre de protection des monuments historiques

6 15 rue Léveillé

Parcelle de 227 m²

Densité : Néant

Programmation proposée : Néant

Objectifs : Sauvegarder l'intérêt patrimonial de l'immeuble, au moins une place de stationnement par logement à proximité

Contraintes : Secteur dans périmètre de protection des monuments historiques, suppression de stationnements publics

A OAP Silo / Gare

270 logements sur environ 7,8 ha

Densité : environ 50 log/ha

Programmation proposée : sous-secteur silo (120 à 230 logements → de 25 à 55 LLS/opération et de 50 à 162 LLS/secteur PLH), sous secteur SNCF (40 à 80 logements → de 10 à 20 LLS/opération et de 30 à 100 LLS/Secteur PLH)

Objectifs : renforcer la production de LLS : 20 à 25% en 2022, 20% d'espaces communs récréatifs au sein du tissu mixte habitat/activité

Contraintes : Besoin de petits logements, Secteur en partie dans périmètre de protection des monuments historiques

B OAP Fosse Salmon

Environ 100 logements sur environ 3,2 ha

Densité : environ 35 log/ha

Programmation proposée :

Objectifs : 20% d'espaces communs récréatifs végétalisés

Contraintes : Ruissellements

OAP Rossignol

Environ 20 logements sur environ 0,43 ha

Densité : environ 45 log/ha

Programmation proposée :

Objectifs : Fluidifier les circulations par raccordement à 2 ou 3 voiries :

- Rue du Général Leclerc
- Avenue du Rossignol
- Impasse de Compiègne

Contraintes : Secteur dans périmètre de protection des monuments historiques

Un développement qualitatif d'une urbanisation mixte

Le développement d'une urbanisation mixte implique un engagement de l'aménageur et de la collectivité en faveur de la qualité urbaine (intégration urbaine et paysagère, qualité architecturale, efficacité énergétique, conditions de dessertes, qualité des espaces publics).

3. OAP SECTORIELLE « ÎLOT ROSSIGNOL »

Emprise des espaces à destination d'habitat : 0,43 ha

Densité des espaces bâtis dédiés à l'habitat : 45 log./ha

Nombre de logements : 20 environ

Légende

-  Limite de l'OAP
-  Principe de points d'accroche au réseau viaire existant
-  Principe de liaison à créer
-  Arbres remarquables à préserver
-  Domaine boisé remarquable
-  Monument historique classé
-  Espace de projet



1. Espaces bâtis et équipements

■ Organisation du quartier

Le secteur est niché en cœur d'îlot, entre la rue du Général Leclerc au Sud, et l'avenue du Rossignol au Nord. Il présente des constructions existantes ainsi qu'un espace de projet.

■ Programme de construction

Le développement du cœur d'îlot présentera une densité moyenne de 45 log/ha sur 0,43 ha, soit 20 logements potentiellement constructibles.

Les constructions devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces communs excluant l'automobile.

■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec les constructions des parcelles adjacentes.

2. Voirie et liaisons douces

■ Point d'accroche au réseau viaire

Les futures zones de projet s'appuieront sur les voies existantes qui les desservent :

- La rue du Général Leclerc
- L'avenue du Rossignol
- L'impasse de Compiègne

Le schéma de l'OAP présente une traversée du cœur d'îlot axée nord-sud. Il s'agira d'une voie partagée.

■ Liaisons piétonnes.

La voie structurante sera partagée entre les différents modes.

■ Stationnement

Les stationnements en surface seront limités dans la mesure du possible. Le traitement au sol privilégiera des matériaux poreux.

Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

3. Gestion des eaux pluviales

L'opération devra tendre vers une **neutralité des ruissellements** d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

4. Espaces libres et plantations

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

L'esprit végétal du cœur d'îlot devra être maintenu. Les arbres devront, dans la mesure du possible, être conservés. Ils participeront à la structure du cœur d'îlot, permettront de ménager une certaine intimité entre les nouvelles constructions et participeront au confort thermique du site.

Le maintien de ces ensembles arborés permettra aussi de conserver l'alternance caractéristique des îlots du cœur de bourg, entre front bâti dense et cœur aéré et végétalisé.

4. OAP SECTORIELLE « FOSSE SALMON »

Emprise moyenne des espaces
à destination d'habitat : 3,2 ha

Densité des espaces bâtis
dédiés à l'habitat : 35 log./ha

Nombre de logements : 100
environ

Légende

- ▬ Limite de l'OAP
- ▬ Principes de liaisons piétonnes à créer
- ▬ Liaisons viaires existantes
- Points d'accroche au réseau viaire existant
- Secteurs à vocation principale d'habitat
- Cœur d'îlot végétalisé à préserver notamment pour recueillir les eaux de ruissellement
- Linéaire boisé à conserver
- Vues sur le centre-ville à préserver
- ★ Arbres remarquables à préserver
- ▬ Espaces tampons à protéger, en particulier pour assurer l'écoulement des eaux



1. Espaces bâtis et équipements

■ Organisation du quartier

L'organisation du quartier s'appuiera à la fois sur les constructions existantes et sur le cœur d'îlot végétalisé à préserver. Cet espace central préservé permettra l'accueil des eaux de ruissellement pour en épargner les zones d'habitat alentours. L'écoulement des eaux vers l'îlot vert central se fera grâce aux zones tampons traversant les zones d'habitat.

Les secteurs à destination d'habitat trouveront une unité dans le principe de liaisons douces qui les traversent.

■ Programme de construction

Les secteurs dédiés à l'habitat représenteront 3,2 ha. Environ 100 logements pourront y être construits en respectant une densité moyenne de 35log/ha.

20 % des espaces destinés à des constructions à vocation d'habitat seront dédiés à des espaces récréatifs végétalisés. Ils pourront être couplés avec les espaces tampons repérés sur le schéma de l'OAP.

■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les poches de constructions seront fractionnées tantôt par des voies partagées ou liaisons douces, tantôt par des espaces tampons non bâtis. Cette organisation en petits îlots permettra à la fois une intégration des constructions au site, mais aussi l'aménagement d'espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

L'implantation des constructions devra permettre le maintien des cônes de vue vers le centre ville repérés sur le schéma de l'OAP.

2. Voirie et liaisons douces

■ Point d'accroche au réseau viaire

Les futures zones de projet s'appuieront sur les voies existantes qui les desservent : le chemin de la Belle Idée au Sud, les rues Maurice Bourdon et Auguste Leblanc à l'Est, le Square du Chêne Rivet au Nord et l'impasse de la Montée Gelée à l'Ouest.

Ces accès seront le point d'appui des nouvelles voies sillonnant le nouveau quartier. Ces dernières seront limitées en nombre et optimisées afin de desservir des constructions sur leurs deux côtés. Elles seront à sens unique pour limiter leur emprise et ménageront des espaces pour les modes doux.

Une liaison prenant sa source sur la rue Maurice Bourdon sera également créée. Elle permettra un accès vers les équipements publics au Sud-ouest de la zone de projet.

Par ailleurs, la proximité avec l'OAP de la gare permettra une continuité des parcours entre les deux secteurs.

■ Liaisons piétonnes.

Le réseau de voies partagées traversant le secteur sera complété par des liaisons piétonnes proposant des itinéraires alternatifs et souvent accompagnant ou longeant les éléments végétaux structurants du site.

■ Stationnement

Les stationnements en surface seront limités dans la mesure du possible. Le traitement au sol privilégiera des matériaux poreux.

3. Gestion des eaux pluviales

L'opération devra tendre vers une **neutralité des ruissellements** d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés notamment au niveau des espaces tampons indiqué sur le schéma de l'OAP. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, ou l'espace végétalisé de cœur d'îlot.

Des espaces tampons orientés Est/Ouest (sens de la pente) seront préservés en particulier pour assurer l'écoulement des eaux pluviales.

4. Espaces libres et plantations

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Les espaces non bâtis sont partie prenante de l'organisation du secteur. En effet, les espaces tampons ainsi que le cœur d'îlot végétalisé à préserver couplés avec les liaisons piétonnes quadrillent le secteur et offrent des espaces d'aération entre les poches bâties.

L'espace végétalisé en cœur d'îlot sera préservé et permettra la réception des eaux de ruissellement. Les masses bâties ainsi que les voies s'articuleront autour de lui.

Les espaces tampons repérés sur le site participeront eux aussi à la neutralité des ruissellements, mais permettront également de préserver des fonds de jardins existants ou projetés.

A l'Est du secteur, un linéaire boisée est repéré et est à protéger. Il accompagnera notamment une liaison piétonne entre les rues Maurice Bourdon et Auguste Leblanc.

L'arbre remarquable rue de la Montée Gelée sera également préservé

5. OAP SECTORIELLE « SILO / GARE »

Emprise des espaces de tissu mixte habitat/activité : 7,8 ha

Pourcentage d'espaces communs récréatifs au sein du tissu mixte habitat/activité : 20%

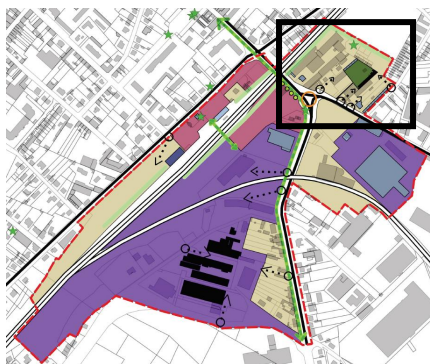
Densité des espaces bâtis dédiés à l'habitat : environ 50 log./ha

Nombre de logements : 270 environ

Légende

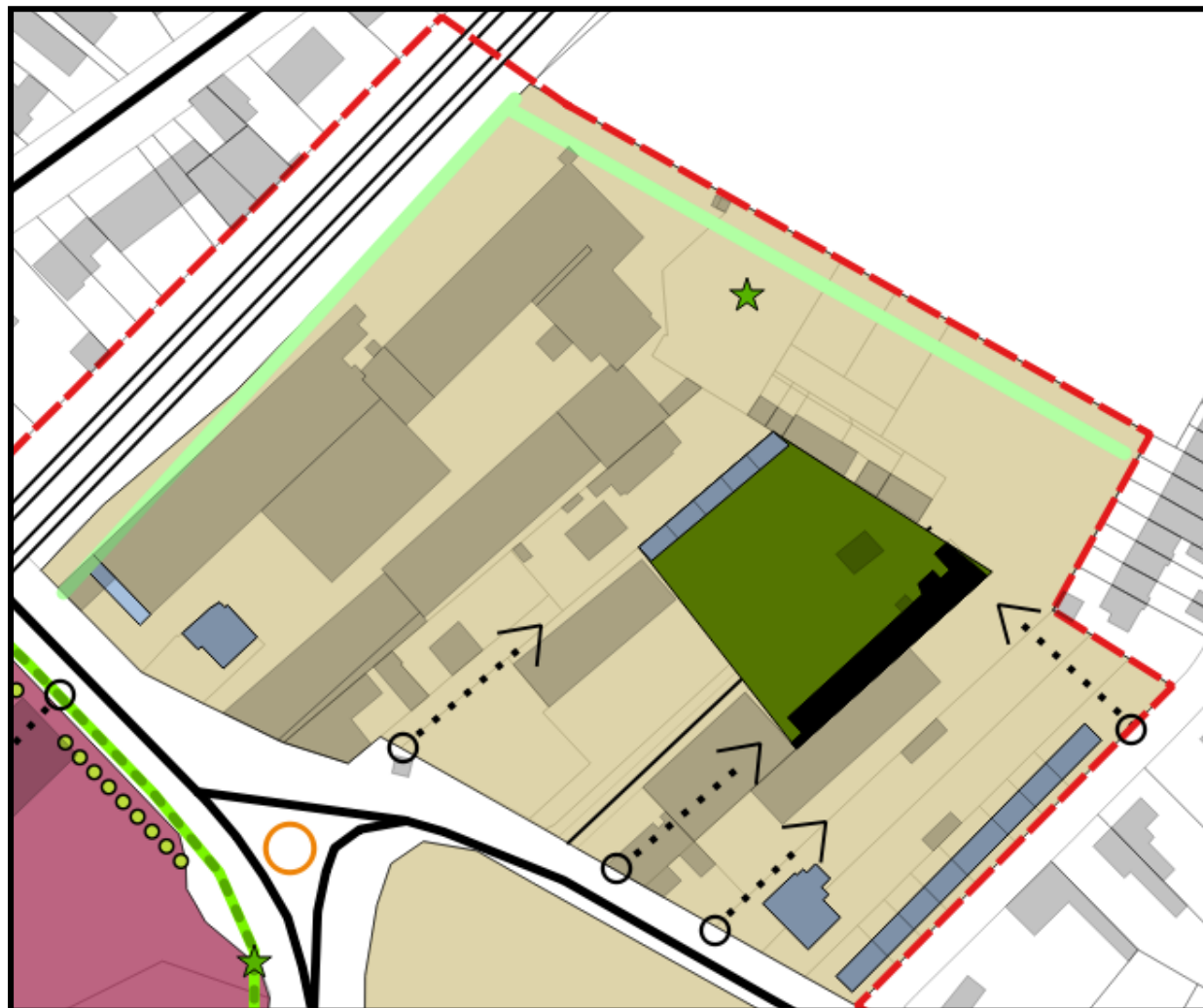
- ★ Arbres remarquables à préserver
- Alignement d'arbres à conserver
- Zones tampons entre habitat et voie de chemin de fer
- Eléments paysagers inconstructibles
- Points d'accroche au réseau viaire existant
- ... Direction de l'accès
- Voiries principales existantes
- Voiries secondaires existantes
- Liaisons piétonnes à renforcer ou à créer
- Carrefour à aménager
- Voies ferrées
- Parking
- Tissu mixte habitat/activité
- Tissu d'activité
- Equipements publics
- Bâti à requalifier
- Bâti à conserver
- Bâti à maintenir dans la mesure du possible
- Limite de l'OAP





Légende

- Arbres remarquables à préserver
- Alignement d'arbres à conserver
- Zones tampons entre habitat et voie de chemin de fer
- Éléments paysagers inconstructibles
- Points d'accroche au réseau viaire existant
- Direction de l'accès
- Voiries principales existantes
- Voiries secondaires existantes
- Liaisons piétonnes à renforcer ou à créer
- Voies ferrées
- Parking
- Tissu mixte habitat/activité
- Tissu d'activité
- Equipements publics
- Carrefour à aménager
- Bâti à requalifier
- Bâti à conserver
- Bâti à maintenir dans la mesure du possible
- Limite de l'OAP



1. Espaces bâtis et équipements

■ Organisation du quartier

L'organisation du quartier distingue trois types d'espaces, ceux à destination d'habitat et d'activité, ceux uniquement à destination d'activité ainsi que ceux à destination d'équipements. Les trois étant structurés le long de la voie de chemin de fer et de part et d'autre de l'avenue de la Ferté-Milon.

■ Programme de construction

7,8 ha seront dédiés aux espaces mixtes, à la fois à destination d'habitat et d'activité. Une densité moyenne de 50log/ha y sera appliquée pour la construction d'environ 270 logements. Par ailleurs, ces secteurs présenteront 20% d'espaces communs récréatifs.

Les constructions devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces communs excluant l'automobile. Ces espaces communs récréatifs devront présenter 20% de la surface des secteurs mixtes habitat/activité.

Les constructions à usage d'activité s'implanteront sur les espaces qui leur sont dédiés sur le schéma de l'OAP.

Un espace dédié aux équipements publics est réservé au croisement de l'avenue de la Ferté Milon et de la voie ferrée. Il se prolonge jusqu'à

l'esplanade de la gare et permettra notamment d'accueillir les espaces de stationnement nécessaires à cette dernière.

Les éléments bâtis repérés d'une trame bleue claire sur le schéma de l'OAP sont à préserver. Il s'agit en effet d'éléments structurants, de repères ou remarquables à conserver. Au même titre, les maisons ouvrières repérées comme des éléments paysagers au Nord-est du secteur seront conservées.

Au Sud de l'OAP, les bâtiments d'activité du secteur « Chênois » repérés en noir sur le schéma sont à requalifier.

■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

L'implantation des constructions à destination d'habitat le long de la voie ferrée devront, dans la mesure du possible, ne pas présenter de vues frontales sur la voie de chemin de fer.

2. Voirie et liaisons douces

■ Point d'accroche au réseau viaire

Les futures zones de projet s'appuieront sur les voies existantes. La plupart des nouvelles voies créées prendront leur source sur l'avenue de la Ferté Milon ainsi que sur la rue du Marchois. Le carrefour à aménager devra desservir les îlots alentours.

Le secteur dédié principalement à l'habitat au Nord de la voie ferrée présentera un accès sur l'Avenue de la Gare.

■ Liaisons piétonnes

Toutes les voies créées au sein des nouveaux secteurs seront partagées entre les différents modes.

Une liaison piétonne longera l'Avenue de la Ferté Milon et permettra aux piétons de franchir la voie ferrée de manière sécurisée.

Une seconde traversée de la voie ferrée sera réalisée depuis l'esplanade de la gare. Et permettra de rejoindre les espaces à destination d'habitat et d'activité au Sud de la voie ferrée. Il s'agira d'une passerelle passant au dessus des voies de chemin de fer.

Ces liaisons douces proposeront des itinéraires alternatifs aux voies existantes ou à créer. Elles permettront de relier les différentes entités du secteur de

projet : les équipements, les espaces publics paysagers, les espaces dédiés à l'habitat ou aux activités.

■ Stationnement

Les stationnements en surface seront limités dans la mesure du possible. Le traitement au sol privilégiera des matériaux poreux.

Un espace de stationnement prendra place au sud de la voie ferrée pour les besoins de la gare.

Par ailleurs, l'espace dédié aux équipements publics présentera des espaces de stationnement pour les usagers de la gare.

Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

3. Gestion des eaux pluviales

L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

4. Espaces libres et plantations

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Le quartier proposera des espaces publics récréatifs aménagés au sein des espaces mixtes habitat/activité.

Des espaces tampons entre la voie ferrée et les espaces à destination d'habitat seront réalisés afin de protéger les habitations des nuisances du passage des trains.

L'alignement d'arbres le long de l'avenue de la Ferté Milon repéré sur le schéma de l'OAP sera conservé. Il en est de même pour les arbres remarquables repérés.

La multiplicité des éléments paysagers et récréatifs à créer, maintenir ou valoriser couplée avec la création de liaisons douces participeront à la trame paysagère du site, mais lui offriront aussi un réseau varié de respirations urbaines.

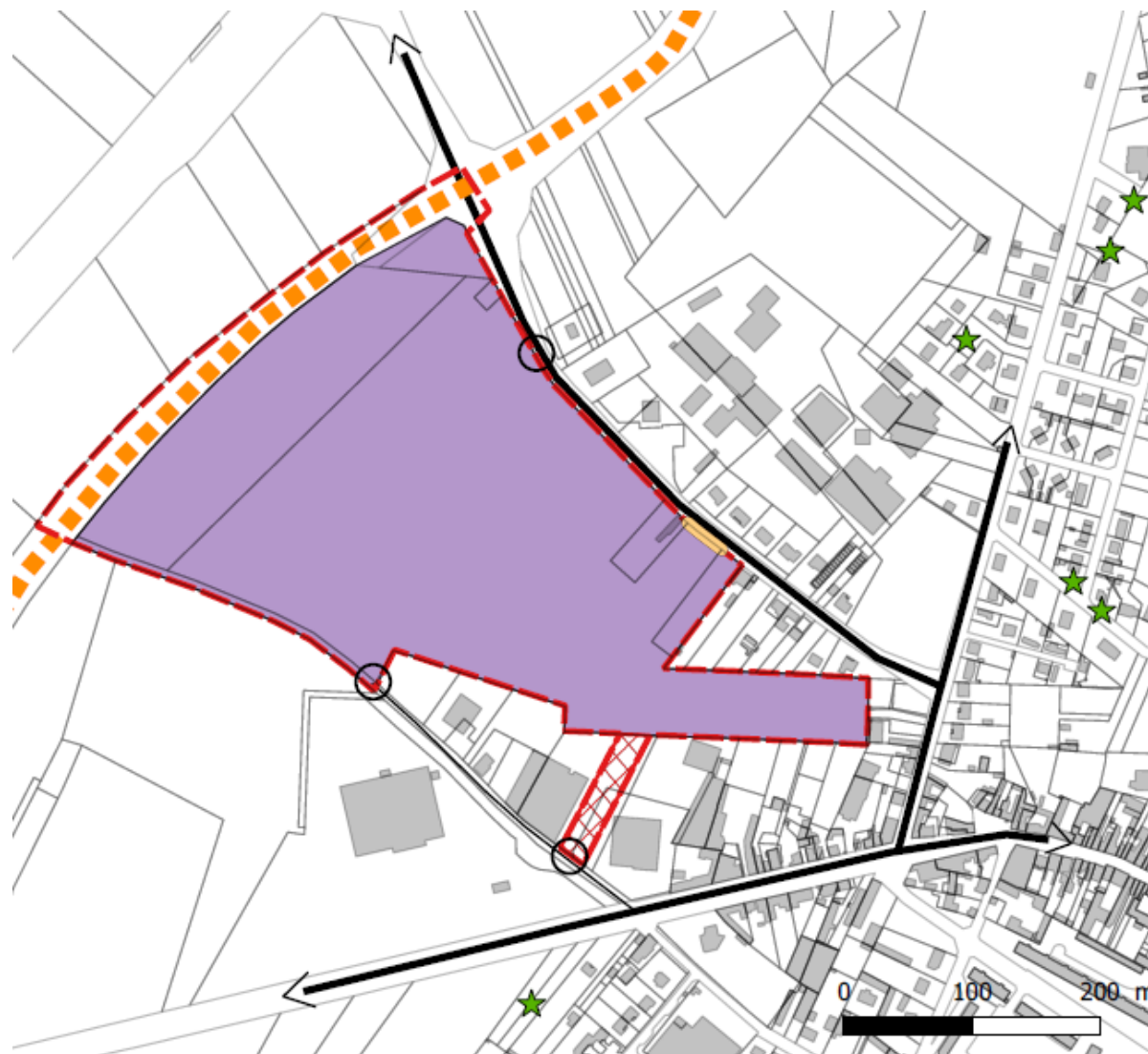
6. OAP SECTORIELLE « PORTE DU VALOIS »

Emprise de l'OAP : 11,9 ha

Emprise des espaces à destination d'activité : 11,6 ha

Légende

-  Muret et grille à conserver
-  Boulevard urbain en projet
-  Accès
-  Voirie existante
-  Voirie existante secondaire
-  Foncier à destination d'activité
-  Limite de l'OAP
-  emplacement réservé : création d'un accès à la zone



1. Espaces bâtis et équipements

■ Organisation du quartier

Le quartier présentera un espace à destination d'activités.

■ Programme de construction

Les constructions à destination d'activité s'implanteront sur les espaces dédiés indiqués sur le schéma de l'OAP.

Un centre de secours sera réalisé dans la zone.

■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Le futur centre de secours sera situé au nord de la zone, le long de la rue Nino Mascitti, à proximité du point d'accès.

2. Voirie et liaisons douces

■ Point d'accroche au réseau viaire

La zone d'activité s'appuiera sur les voies existantes. Les nouvelles voies présenteront des points d'accroche aux endroits indiqués sur le schéma de l'OAP rue Nino Mascitti et rue Sainte Anne.

■ Liaisons piétonnes.

Les voies internes à la zone d'activité seront accompagnées de cheminements piétons aménagés et sécurisés.

■ Stationnement

Les stationnements en surface seront limités dans la mesure du possible.

Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

3. Gestion des eaux pluviales

L'opération devra tendre vers **une neutralité des ruissellements** d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

4. Espaces libres et plantations

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

L'esprit de la Grande Allée devra être maintenu dans le futur projet.

L'espace boisé le long de la limite sud de l'OAP sera maintenu dans la mesure du possible. En cas de projet ne permettant pas son maintien, il sera compensé par un espace végétal de même nature et de même ampleur à proximité du boisement initial.

Afin de préserver les continuités écologiques traversant le site, des haies champêtres devront être prévues sur les limites de l'OAP.

Le muret et la grille remarquables repérés sur le schéma de l'OAP le long de la rue Nino Mascitti seront préservés.

7. OAP SECTORIELLE « PARC DU CHÂTEAU »

Emprise de l'OAP : 61,6 ha

Légende

-  Limite de l'OAP
-  Arbres remarquables à préserver
-  Echauguettes à protéger
-  Point de vue à préserver
-  Domaine boisé remarquable
-  Monuments / Ensembles historiques classés
-  Monuments / Ensembles historiques recensés
-  Alignements d'arbres à conserver
-  Surfaces boisées à préserver
-  Pelouses ouvertes à protéger
-  Poches de stationnement existantes
-  Stationnement occasionnel
-  Zones à privilégier pour la création de parkings
-  Espaces publics du centre ville :
Accessibilité piétonne à renforcer
-  Cheminements piétons existants
-  Cheminements piétons à renforcer
-  Cheminements piétons à créer
-  Boucle de circulation



1. Espaces bâtis et équipements

■ Organisation du quartier

Cette OAP veillera au bon fonctionnement du secteur du Parc du Château en vue du projet de développement touristique du Château tout en préservant le patrimoine bâti et paysager du site.

Le point de vue repéré rue du 18 Juillet sur le schéma de l'OAP sera préservé.

Les échauguettes repérées au Nord du château seront également préservées.

2. Voirie et liaisons douces

■ Point d'accroche au réseau viaire

Une nouvelle voie de prolongation de la rue du grand bosquet jusqu'à la rue du 18 juillet a été créée. Cette nouvelle voie permettra aux véhicules d'accéder au château et de faire demi-tour par la boucle ainsi créée, sans pénétrer dans le centre ville.

■ Liaisons piétonnes

Le réseau de cheminements piétons existants dans le parc du château sera conservé. D'autres liaisons douces seront renforcées et/ou créées reliant ainsi le parc du château au centre-ville, à la gare ainsi qu'aux secteurs Nord-est de la ville.

Les principales rues du centre-ville repérées en bleu sur le schéma de l'OAP permettront une accessibilité piétonne aisée.

■ Stationnement

Les stationnements en surface seront limités dans la mesure du possible. Le traitement au sol privilégiera des matériaux poreux.

L'espace de stationnement occasionnel du grand bosquet, actuellement accessible les jours de marché, présente une capacité de 150 à 200 véhicules.

En cas de besoins supplémentaires liés au projet du château, les deux pelouses latérales du parc seront les zones à privilégier pour l'implantation de parkings. Il en est de même pour l'ancien local scouts et la caserne des pompiers localisés Rue du 18 Juillet.

Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

3. Gestion des eaux pluviales

L'opération devra tendre vers **une neutralité des ruissellements** d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

4. Espaces libres et plantations

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Les surfaces boisées, alignements d'arbres, arbres identifiés comme remarquables, pelouses ouvertes seront préservés.