



3

Plan Local d'Urbanisme – Varennes - Vauzelles

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 14 mars 2017

Modifications du PLU n°1 approuvée le 1^{er} septembre 2020 et n°2 approuvée le 30 septembre 2025

Modifications simplifiées du PLU n°1 approuvée le 12 octobre 2021, n°2 approuvée le 13 décembre 2022
et n°3 approuvée le 25 février 2025



INTRODUCTION

OAP D'INTÉRÊT AGGLOMÉRATION

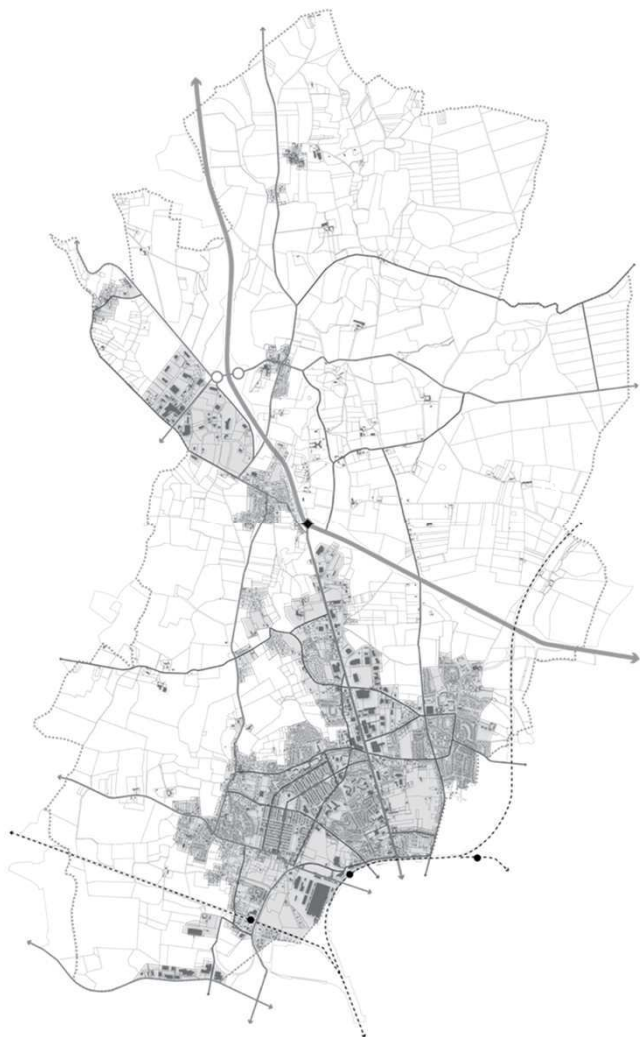
- | | |
|---|------|
| 1. Wagons | p.3 |
| 2. L'axe économique Entrée Nord d'agglomération (RD907) | p.9 |
| 3. Centre-ville – Crot Cizeau | p.12 |

OAP D'INTÉRÊT COMMUNAL

- | | |
|-------------------------------------|------|
| 4. Varennes Bourg | p.16 |
| 5. Grands jardins-Champs des Noyers | p.19 |
| 6. Carpeaux 2 | p.24 |
| 7. Jules Vallès | p.28 |
| 8. Grenouillère | p.31 |
| 9. La Bize | p.34 |
| 10. Frères Lumières | p.37 |
| 11. Four de Vaux | p.40 |
| 12. Les Bourdons | p.43 |
| 13. Vernuche | p.46 |
| 14. Montforge | p.49 |
| 15. La Fontaine Linet | p.52 |

ANNEXES

- | | |
|------------------------------|------|
| Formes urbaines de référence | p.55 |
|------------------------------|------|



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations particulières sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Toutefois, elles permettent de fixer des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre, font prévaloir des objectifs stratégiques du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Varennes-Vauzelles.

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU et, qui sont également traduits dans le règlement.

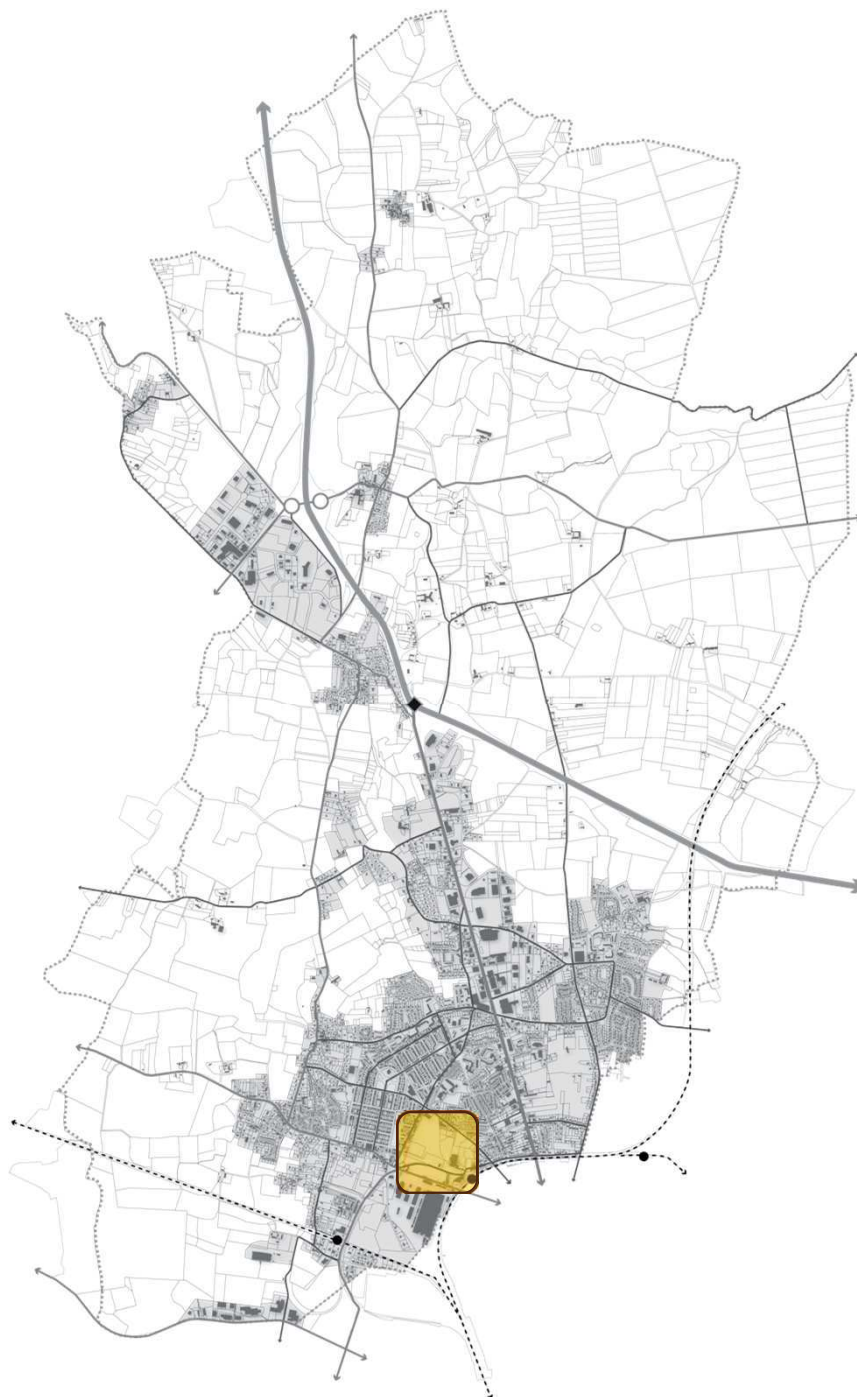
Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font

l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

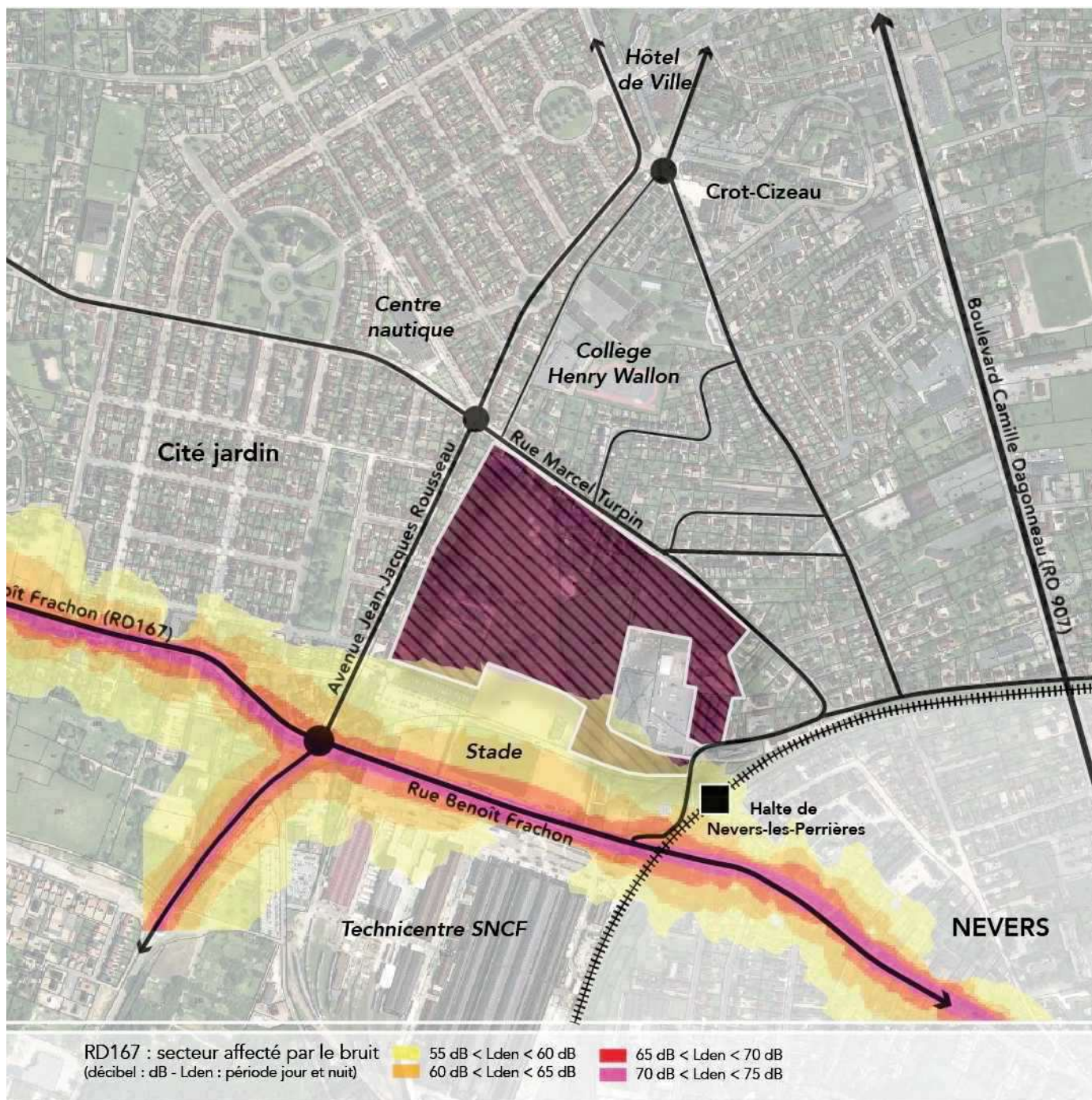
Principes des tracés viaires et accessibilité

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.



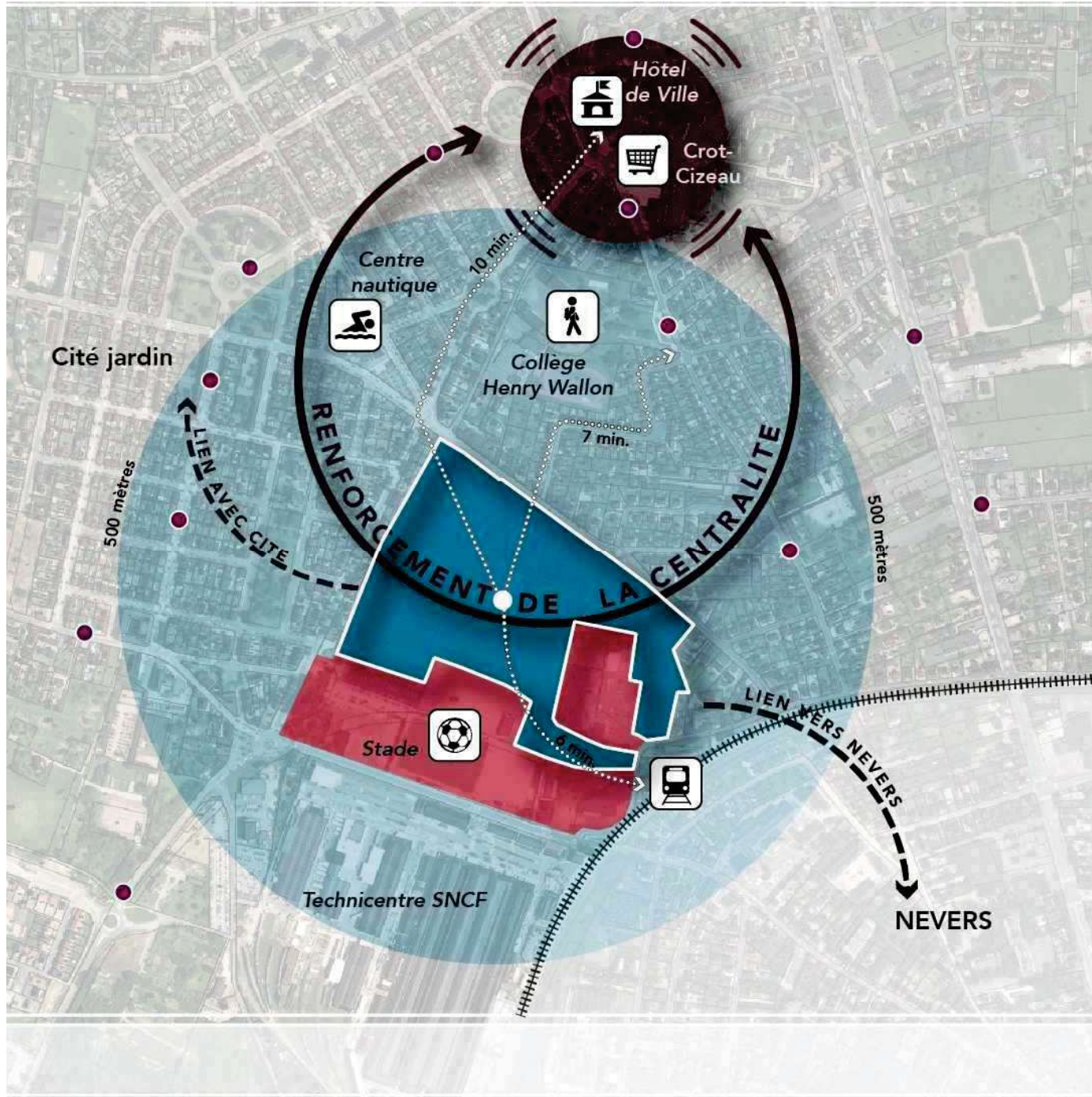
Situation et caractère

- Le site des Wagons, présente une superficie d'environ 10 hectares.
- Il prend place au Sud de Varennes-Vauzelles, en limite urbaine avec Nevers.
- Actuellement sans vocation et en majeure partie propriété communale, le site constitue une friche industrielle.
- Le site prend position entre la Cité-Jardin et le secteur de l'Hôtel de Ville (collège Henry Wallon, centre commercial du Crot-Cizeau, centre nautique Ilot Corail, Cité-Jardin...).
- Une large séquence Sud est en continuité avec les équipements sportifs du Technicentre SNCF (stades de football, terrains de tennis).
- Des bâtiments d'activités occupés (Batiman, Look) prennent place au droit du site (rue André Desvignes).
- L'accès et la desserte du site sont assurés depuis les rues André Desvignes (extrémité Sud-Est), la rue Marcel Turpin au Nord et depuis l'avenue Jean-Jacques Rousseau.



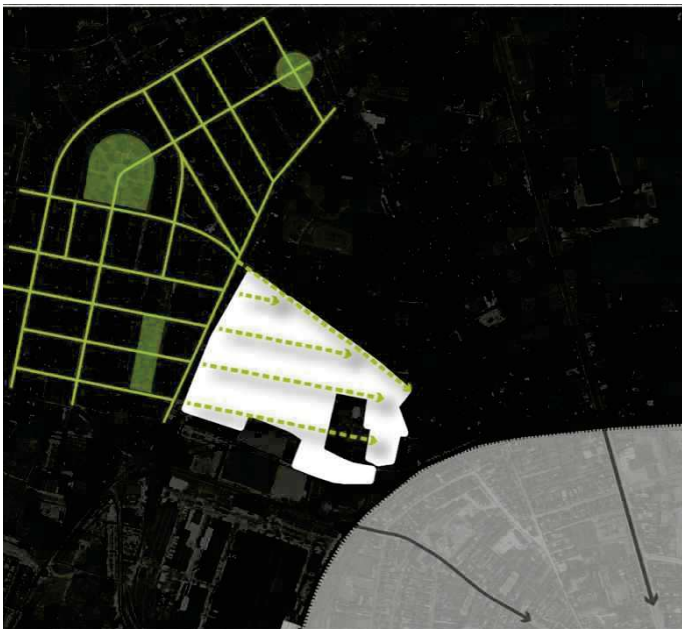
Contraintes et servitudes

- Le site est impacté par des nuisances sonores émises par la rue Benoît Frachon.
- Les sols du site sont concernés par une pollution qu'il faudra traiter avant tout aménagement. En effet il est préconisé pour dépolluer le site, soit de décaisser de 30 cm soit de faire un apport en terre végétale de 50 cm (à titre d'information et sous réserve d'études techniques approfondies).

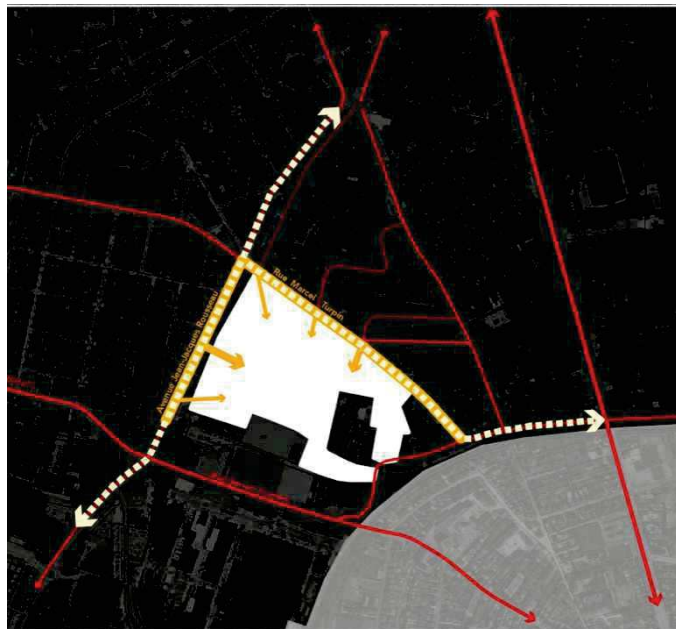


Objectifs

- Assurer une fonction de couture urbaine entre Varennes-Vauzelles et Nevers
 - Développer les accroches et les liaisons vers le centre-ville de Varennes-Vauzelles et vers Nevers
 - Contribuer au renforcement de la trame viaire structurante
- Conforter le tissu urbain dense et accompagner la montée en puissance du centre-ville
 - Proposer une qualité urbaine en adéquation avec l'environnement immédiat du site
 - S'inscrire dans les trames viaires et urbaines de l'environnement du site
 - Assurer une accroche par voies automobile et piétonnière avec les équipements structurant du centre-ville : collège, centre nautique,...
- Proposer une nouvelle offre résidentielle et urbaine permettant de renforcer l'attractivité du centre de Varennes-Vauzelles
 - Proposer des équipements publics et d'intérêt collectif de type sportif, récréatif, de loisirs
 - Développer une offre résidentielle diversifiée, qualitative et attractive
 - Créer une identité de quartier associant qualité des constructions, des espaces publics et offre en services et équipements de proximité
 - Soutenir un urbanisme contemporain permettant de renouveler l'image de la ville



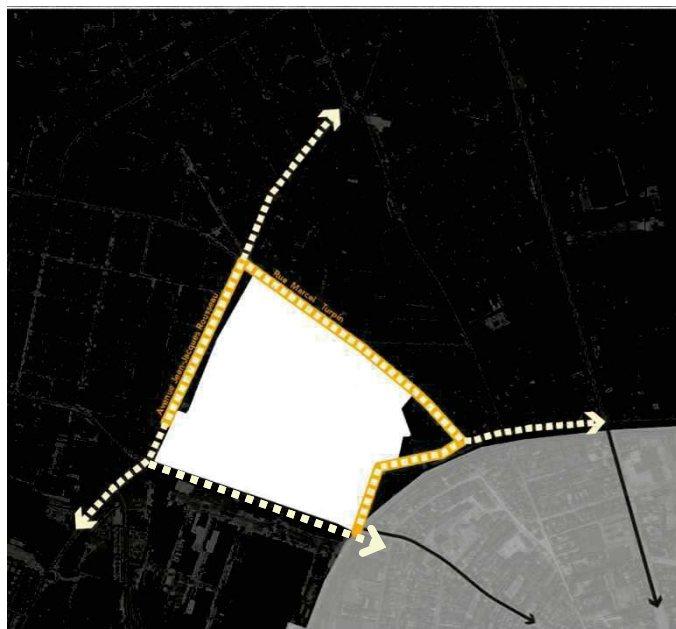
Prolonger la trame verte mise en place par la Cité



Valoriser les potentialités d'accès



Anticiper l'évolution des espaces en place



Renforcer la connectivité avec Nevers

Objectifs

- Prolonger la trame verte mise en place par la Cité
 - Insérer harmonieusement le site dans la trame viaire et la trame verte existante
 - Assurer la végétalisation des espaces urbanisés
 - Organiser le futur quartier autour d'une trame végétale

- Valoriser les potentialités d'accès au site
 - S'appuyer sur les amorces existantes le long de l'avenue Jean-Jacques Rousseau
 - Poursuivre la trame viaire en favorisant les traversées de la rue Marcel Turpin
 - Mailler la future trame viaire pour rendre perméable le quartier et l'inscrire dans la dynamique d'un centre-ville élargi

- Anticiper l'évolution des espaces en place
 - Accompagner les activités en place dans le cadre de l'aménagement futur : améliorer leur visibilité, soutenir leur insertion urbaine
 - Prévoir la relocalisation éventuelle des activités en place

- Renforcer la connectivité avec Nevers
 - Envisager un renforcement, à long terme, de la rue André Desvignes pour améliorer l'accessibilité du site
 - Envisager une accroche avec la rue Benoît Frachon

WAGONS

OAP Wagons



Périmètre du secteur OAP



Vocation résidentielle mixte (habitat, services et commerces de proximité, équipements publics et d'intérêt collectif)



Vocation équipement sportif, loisir, récréatif et d'équipement public et d'intérêt collectif



Vocation économique (industrielle, artisanale...)



Qualité des fronts du nouveau quartier sur les rues Turpin et Desvignes

Principe accès – desserte



Accès et desserte sécurisés depuis la maille viaire existante



Anticipation de la desserte pour le prolongement de la maille viaire



Sécurisation et pacification des accès et des dessertes du secteur AOP



Desserte interne du secteur OAP : trame viaire structurante à connecter à l'avenue Jean-Jacques Rousseau, aux rues Marcel Turpin et André Desvignes



Desserte interne à connecter à la trame viaire structurante pour un maillage du secteur OAP



Accessibilité et desserte par les modes doux du secteur OAP, connexion des liaisons douces avec les secteurs riverains et en direction des équipements (centre nautique, collège, centre commercial, équipement sportif, mairie)



Articulation avec la desserte en transport collectif (bus et ferré) : accessibilité piétonnière facilitée, cohérence urbanisme et transport

Principes paysagers



Intégration environnementale du projet : Faible imperméabilisation des sols, forte présence du végétal



Paysagement qualitatif et espace de tranquillité résidentielle avec les tissus résidentiels riverains



Accompagnement paysager des voies de desserte qui s'appuie sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée...



Accessibilité, trame viaire et stationnement

- La trame viaire doit être raccordée au réseau existant en particulier à l'Ouest et au Nord dans le but d'intégrer l'opération dans son environnement et d'améliorer la connexion avec le centre-ville.
- Les voies nouvelles assurent la continuité avec la trame proposée par le plan de la cité jardin. Les nouvelles voies de desserte interne s'appuieront sur les amorces existantes avec la rue Jean-Jacques Rousseau et localisées sur le schéma d'aménagement de l'OAP.
- La desserte interne du site par rapport à la façade Nord (rue Marcel Turpin) s'accroche à la trame viaire existante en prolongeant les rues du pré du Ry, Camille Baynac, Gaston Morel, Jean Zay et du 11 novembre.
- La trame viaire interne propose une hiérarchisation des voies distinguant à minima deux niveaux :
 - Des voies structurantes assurent la perméabilité du site en proposant des traversées. En fonction de l'avancement de la réalisation de l'opération ces voies peuvent être temporairement sans issue mais doivent conserver une capacité à être prolongées ultérieurement. Ces voies présentent un aménagement qui en favorise le partage entre les différents modes. Elles ont vocation à accueillir une desserte par les transports collectifs, un trafic de marchandises correspondants aux maillons terminaux et aux livraisons, un trafic automobile de transit et de desserte. Ce réseau est aussi support des déplacements piétonniers et vélo. Le partage de la voirie doit être assuré de façon à sécuriser les différents modes de déplacement. Ces voies sont amenées à prendre place sur une emprise minimale de 8 mètres.
 - Les voies de dessertes locales desservent les différents secteurs du site. Elle propose des aménagements qui favorisent à mixité des modes de déplacement (exemple zone partagée) et minorisent la place de l'automobile. L'espace public doit être traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le

renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.

- Le réseau de cheminements doux permet de compléter le maillage. Il permet des accès directs et rapides vers le centre-ville de Varennes-Vauzelles, le centre nautique le collège l'air de jeu des sonnets les arrêts de bus existants et futurs et la gare ferroviaire des Perrières.
- Le stationnement résidentiel se fera à l'intérieur des tènements recevant les logements, en bordure du tènement et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoires). Des aires de stationnement publiques sont prévues pour les visiteurs notamment en lien avec les voies structurantes.

Qualité et aménagements paysagers du site

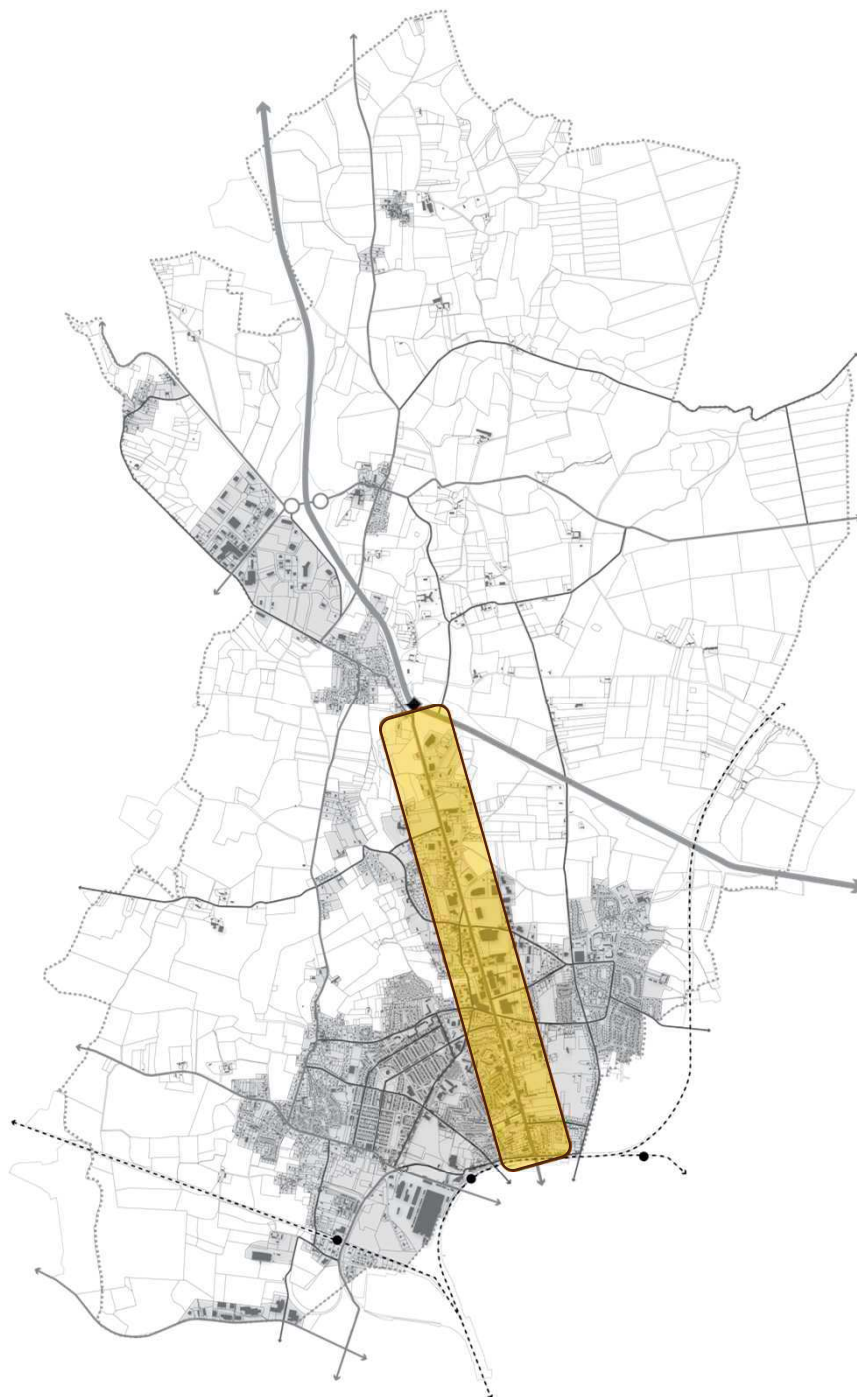
- L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée de la ville de Varennes-Vauzelles.
- Il doit proposer un prolongement de la trame arborée proposée par la cité.
- Il comprend des espaces publics (placettes squares...) qui contribue à proposer de nouveaux espaces verts paysagers.
- La trame verte du site est complétée par l'aménagement des abords des voies en proposant des alignements arborés, (notamment sur les voies structurantes), des bandes enherbées, des noues paysagères qui contribuent à la gestion des eaux de ruissellement sur le site.
- Les abords du site font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat. D'une largeur de 5 mètres environ, elle propose une composition de 3 strates arborées, arbustives et herbacées et peuvent être confortées par une contiguïté des jardins privés.

Qualité architecturale paysagère et environnementale

- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine en particulier si les choix de procédés constructifs, de volumétries, et de matériaux sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- De manière générale, le plan de composition valorise les expositions au Sud afin de favoriser les installations de production d'énergie renouvelable (photovoltaïques et solaire thermique).

Programmation

- La vocation du secteur est résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier et à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, d'équipement sportif, de loisirs et récréatif. La densité bâtie brute doit s'approcher de 25 logements par hectare dans les secteurs qui seront dédiés à l'habitat.
- Un secteur à l'Est du site est à vocation économique, pour accueillir des bâtiments à usage d'industrie, d'artisanat...
- Cette programmation pourrait être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. Le programme de logements doit contribuer à la diversification de l'offre résidentielle et proposer un tiers de logements individuels, un tiers de logements semi-collectifs et un tiers de logements collectifs.

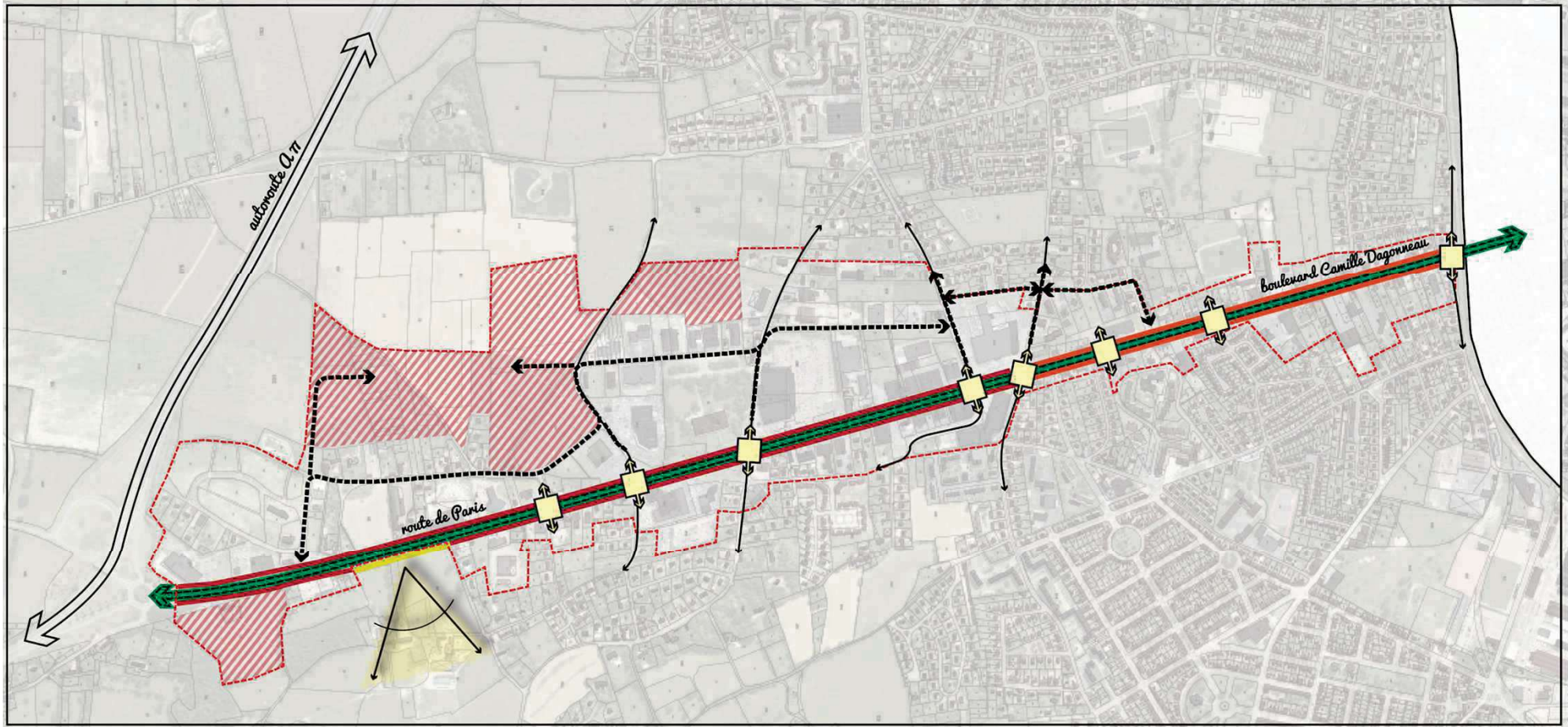


Situation et caractère

- La D907 constitue une pénétrante viaire majeure de la ville de Varennes-Vauzelle et de l'agglomération neversoise.
- Elle relie l'A77 (sortie « Nevers Nord ») au centre de Nevers.
- La voie est bordée d'un tissu urbain diversifié dont les caractéristiques diffèrent de façon séquentielle le long de la l'axe.
- Elle assure une fonction économique structurante à l'échelle de l'agglomération et est identifiée comme un pôle commercial majeur du territoire intercommunal.

Objectifs

- Développer les capacités d'accueil économique de la zone
- Valoriser la perception visuelle et la qualité urbaine et paysagère de l'entrée d'agglomération : attractivité économique et résidentielle, fonction d'entrée de ville et d'agglomération
- Diminuer « l'effet coupure urbaine » entre les deux rives de la voie : faciliter les traversées notamment par les modes doux, créer une agrafe urbaine



OAP RD 907

Périmètre du secteur OAP



Principes accès - desserte

Traversées piétonnières et cycables de la RD sécurisée et pacifiée : faciliter les circulations des quartiers Est et Ouest de Varennes-Vauzelles



Requalification de l'axe et des paysages bordiers de la route départementale 907 en avenue urbaine (attractivité urbaine, économique, commerciale), place du piéton et du deux-roue améliorée, performance de l'offre en transport en commun : vitrine économique et urbaine de l'agglomération



Traversées de l'avenue urbaine



Développement d'une trame viaire structurante pour un désenclavement des séquences arrières de l'avenue urbaine



Principes paysagers

Requalification paysagère et de l'espace public de la route départementale.



Accompagnement paysager de la voie sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, ... Utilisation d'une palette végétale support de biodiversité, favorable à une diversité biologique et à une qualité paysagère

Maintien des perméabilités visuelles en direction des espaces agricoles et naturels en rive de la RD. Préservation des dernières fenêtres visuelles sur la ceinture agricole depuis la RD



Principes d'aménagement

Renforcement du caractère de faubourg des rives de l'avenue urbaine et valorisation de la proximité immédiate de la ville de Nevers : développement d'une offre résidentielle mixte



Confirmation de la vocation économique et commerciale de l'avenue urbaine. Opération de requalification urbaine tissus économiques bordiers de l'avenue pour une attractivité et une lisibilité commerciale et économique renforcée



Maintien de la façade agricole et des vues sur les espaces cultivés



Secteur de développement économique à intégrer dans la stratégie de requalification de l'avenue urbaine.



Principes d'accès-desserte

- L'aménagement de l'axe RD907 concourt à la requalification paysagère des espaces publics en faveur d'une avenue urbaine active (économique et commerciale).
- La voie magistrale évolue progressivement en faveur d'un partage des espaces publics entre les différents modes de déplacement : transports collectifs urbains, véhicules de tourisme, transport de marchandise (hors transit), deux-roues et piétons. L'organisation veille à assurer les conditions de sécurité pour les différents usagers.
- Parallèlement les aménagements contribuent à l'émergence d'un réseau viaire secondaire destiné à la desserte locale des secteurs urbains mixtes. Ce réseau consolide progressivement un maillage secondaire s'appuyant sur l'axe de la RD907. Il se développe dans l'objectif de proposer une trame viaire desservant des séquences arrières de l'avenue urbaine.
- L'axe de la RD907 et le réseau secondaire s'articulent en des points d'intersection dont la configuration et l'aménagement favorisent les traversées Est-Ouest au même niveau qu'ils permettent les flux Nord-Sud. Ces intersections dédient une place aux modes de déplacements actifs (vélos et piétons).
- L'évolution des tissus urbains commerciaux des abords de la RD907 intègre progressivement une mutualisation des stationnements afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Qualité et aménagements paysagers

- L'aménagement des abords de l'axe de la RD907 contribue au renforcement de la trame végétale en milieu urbain. Il

présente des alignements arborés d'essences diversifiées et contribue à la désimperpermabilisation des sols en prévoyant des espaces de pleine terre plantés ou dédiés à la gestion des eaux de ruissellement.

- Le traitement de la voie et des abords affirme une organisation séquentielle du paysage urbain le long de l'axe en proposant des ambiances différenciées.
- Enfin un accompagnement paysager des voies de desserte prolonge, par effet de gradation, la trame végétale à l'intérieur des tissus bâtis périphériques.
- Dans la section Nord le maintien et la mise en scène de la façade agricole par un ménagement des vues sur les espaces cultivés participe à la transition paysagère entre l'urbain dense et les paysages agrinaturels.

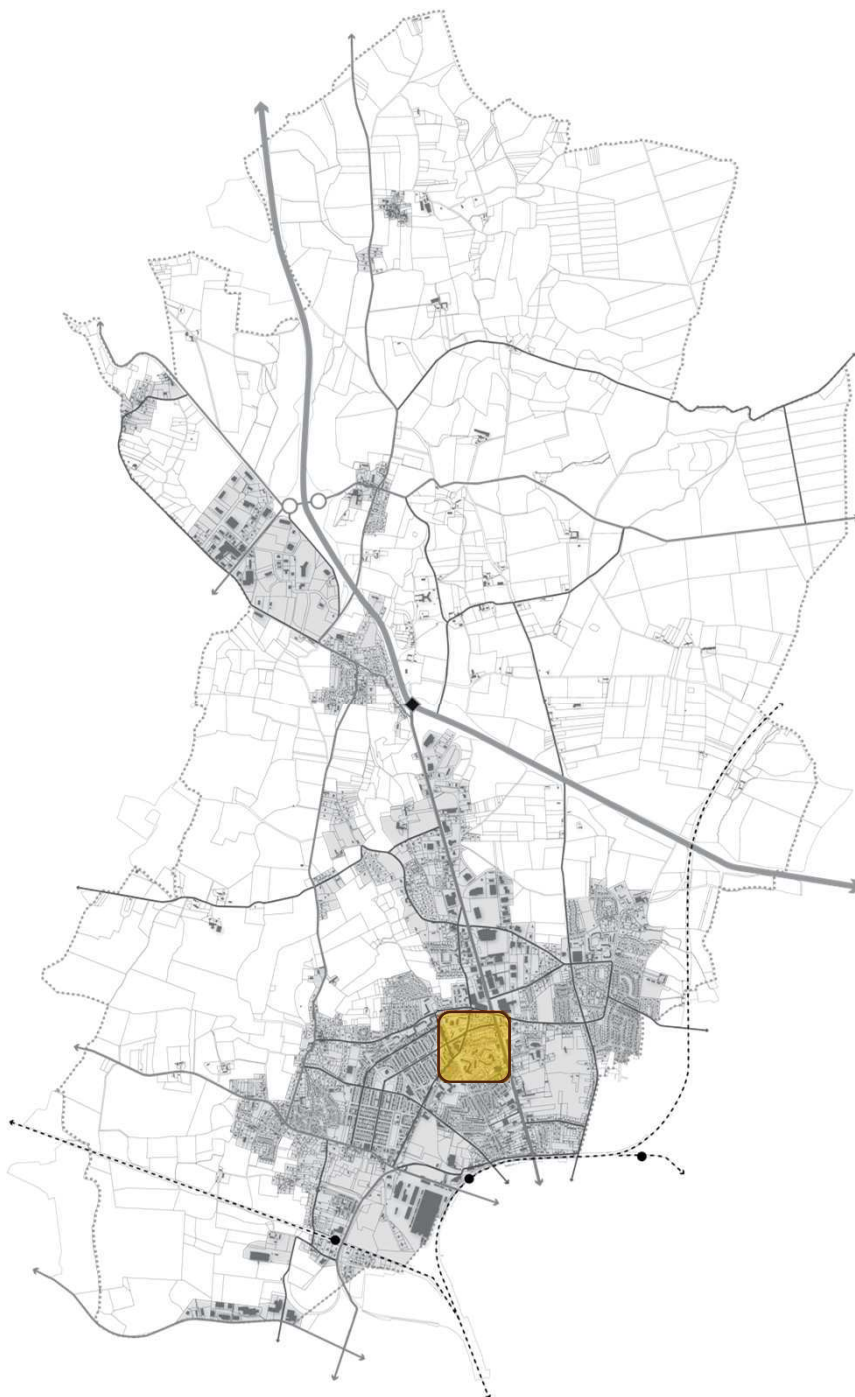
Programmation et qualité architecturale et urbaine

- L'évolution des tissus bâtis bordiers contribue à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine des perceptions, à l'affirmation d'une urbanité et à l'organisation séquentielle de l'entrée d'agglomération.
- La section Sud délimitée par la limite communale Sud et l'intersection avec les rues Henri Choquet et Louise Michel :
 - renforce une vocation résidentielle associant services et commerces s'insérant facilement en tissu urbain mixte.
 - accueille des opérations résidentielles denses (type R+2) proposant des logements collectifs et des pieds d'immeuble dédiés aux activités.

- La section Nord (au-delà de l'intersection avec les rues Henri Choquet et Louise Michel) :
 - conforte sa vocation commerciale mais évolue en faveur d'un bâti plus dense permettant l'émergence d'une façade urbaine structurée aux abords de la voie.
 - accueille des bâtiments qui proposent une organisation en étages et des constructions combinant commerces de petites surfaces ou restauration (en rez-de-chaussée par exemple) et activités tertiaires productives ou services (en étage par exemple).

Phasage et échancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.
- L'OAP n'impose pas la réalisation d'une opération d'ensemble à l'échelle de son périmètre.



Situation et caractère

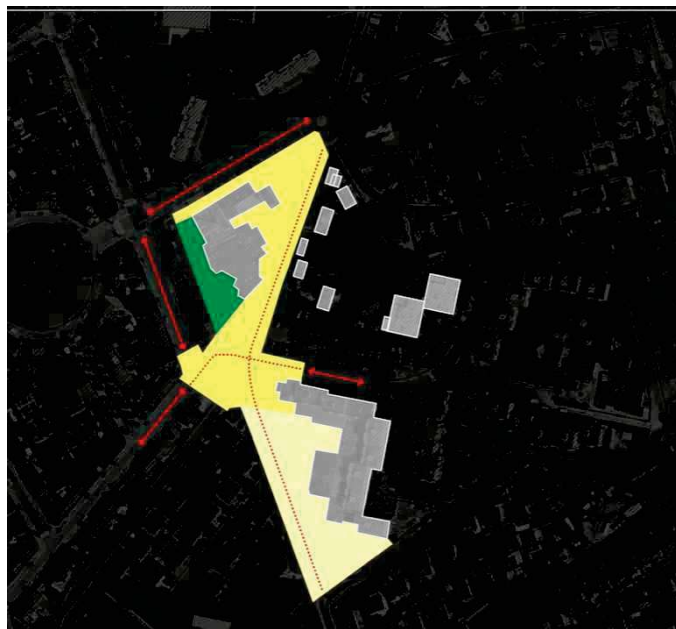
- Le site, cœur de ville intègre la Mairie de Varennes-Vauzelles et une partie des bâtiments construits dans le cadre de la ZAC Crot Cizeau.
- Il est bordé sur sa frange Sud-Ouest par le collège.
- Ce site est caractérisé par une hyper-centralité marquée par une offre résidentielle conséquente et la proximité immédiate de la majeure partie des équipements structurants de la ville.
- Il comprend actuellement des logements, des équipements, des commerces et des services et dispose d'une desserte efficace par les transports en commun.

Objectifs

- Soutenir l'affirmation et la lisibilité d'un centre-ville mixte et attractif pour Varennes-Vauzelles.
- Accroître les réceptivités urbaines en faveur d'un accueil de nouveaux logements et de nouvelles activités.
- Contribuer à la requalification des espaces de Varennes-Vauzelles et à l'image de la ville.



Inscrire une trame piétonnière structurante



Réduire la place de la voiture



Conforter l'ambiance urbaine du secteur



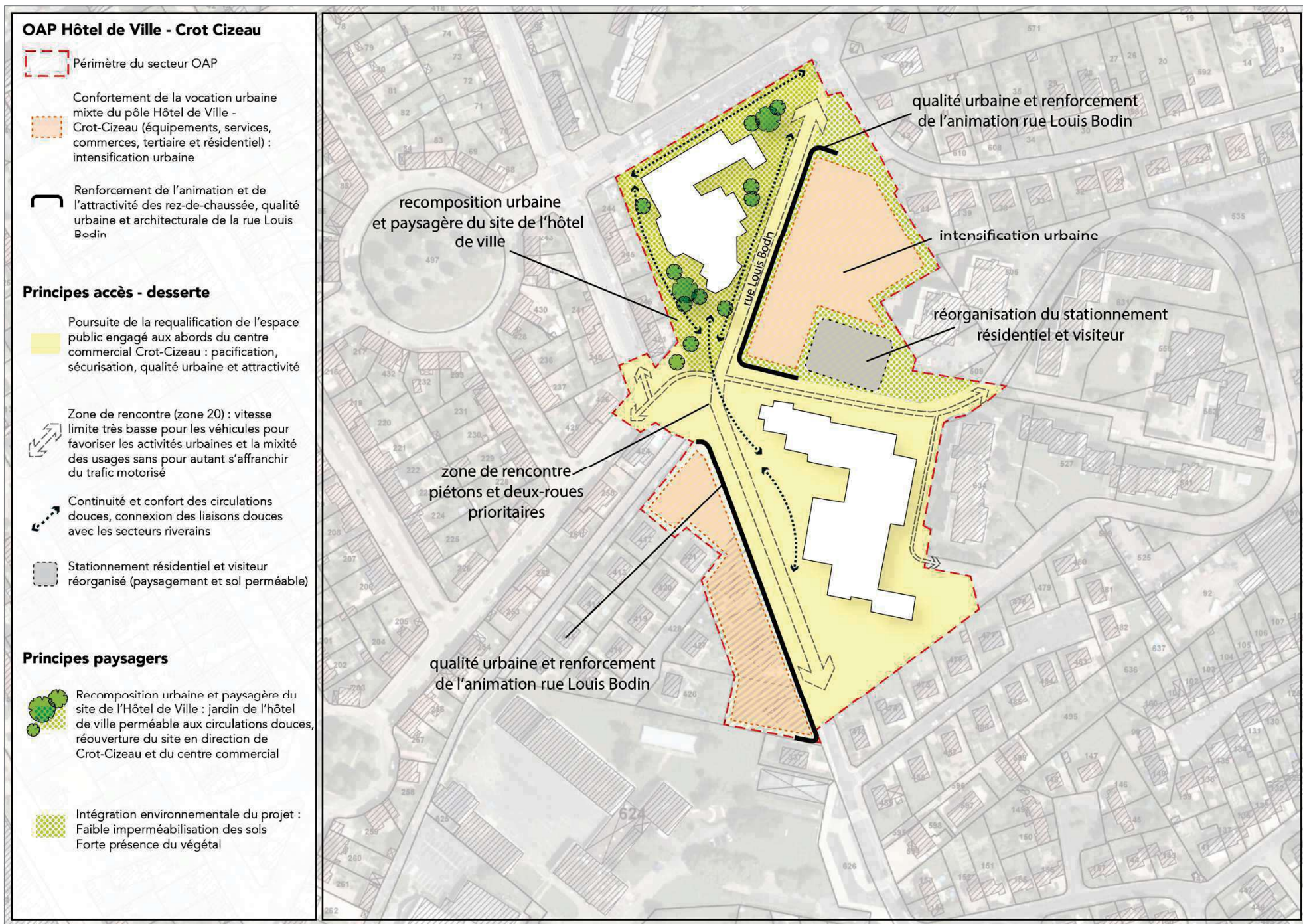
Souligner l'unité urbaine par de nouvelles circulations

Objectifs

- Inscrire une trame piétonnière structurante
 - Connecter la place publique située devant les commerces « Crot Cizeau » avec la Mairie et le chemin des Meuniers par une continuité piétonnière.
 - Dégager une lisibilité de l'espace public autour de l'intersection des rues Bodin – Jean Jaurès et André Malraux par un traitement harmonisé de l'ensemble des espaces publics compris entre la place Crot Cizeau et la Mairie.

- Réduire la place de la voiture
 - Dégager le cœur de l'espace public des circulations piétonnières
 - Repenser la circulation automobile aux abords du site en minimisant les possibilités de traversée directe

- Conforter l'ambiance urbaine du secteur
 - Développer des réceptivités urbaines aux abords du site pour intensifier la présence résidentielle et d'activités.
 - Conforter la structuration de l'espace public et de l'ambiance d'urbanité par l'affirmation de nouvelles façades urbaines bâties.



Principes d'accès-desserte

- La requalification de l'espace public engagé aux abords du centre commercial Crot-Cizeau est étendue jusqu'aux abords de la Mairie : pacification, sécurisation, qualité urbaine et attractivité.
- Le partage de l'espace public est priorisé en faveur du piéton qui doit pouvoir trouver une place de premier plan au sein du centre-ville puis des transports en commun et des véhicules individuels.
- Les aménagements favorisent la place du piéton et donnent lieu à une zone de rencontre (zone 20) pouvant prendre place sur un plateau.
- De nouveaux cheminements et aménagements piétonniers densifient le réseau d'espaces pacifiés.
- Le stationnement résidentiel et commercial est mutualisé et localisé préférentiellement à l'arrière des bâtiments. Il s'organise sur des espaces végétalisés.

Principes de qualité et d'aménagement paysager

- La place du végétal est réaffirmé à travers des plantations arborées aux essences diversifiées et au réaménagement des espaces verts et de stationnement contigus à la mairie.
- Le réaménagement des revêtements est l'occasion d'opérer à une désimperméabilisation des sols par l'utilisation de surfaces enherbées ou de revêtements en grave ou en stabilisé.
- Enfin un accompagnement paysager des voies de desserte sera préconisé afin d'apaiser les déplacements par une gradation de la trame végétale (arborée, arbustive, herbacée etc)

Programmation et qualité architecturale et urbaine

- Les espaces urbains actuellement peu denses sont amenés à évoluer en faveur d'une élévation de la densité bâtie.
- L'évolution du site est envisagée en faveur d'une affirmation de son caractère urbain. Il doit conduire à la constitution de continuités bâties le long des voies afin de conforter l'ambiance urbaine.
- Les constructions qui prennent place le long des « alignements bâtis d'attractivité et d'animation commerciale » identifiés sur le schéma de l'OAP sont amenées à atteindre des hauteurs de type R+2.
- Le site à vocation à accueillir une programmation mixte laissant une large place aux activités de commerces et de services (de proximité ou tertiaire productif). Les nouvelles opérations cherchent ainsi à traduire ce principe à leur niveau notamment en prévoyant des rez-de-chaussée dédiés aux activités.
- Les nouvelles constructions présentent une composition architecturale contemporaine et contribuent à forger une identité urbaine qualitative du centre-ville de Varennes-Vauzelles. Les procédés constructifs et les aspects extérieurs cherchent à inscrire les constructions dans une logique de développement durable intégrant performance énergétique et environnementale.

Phasage et échancier

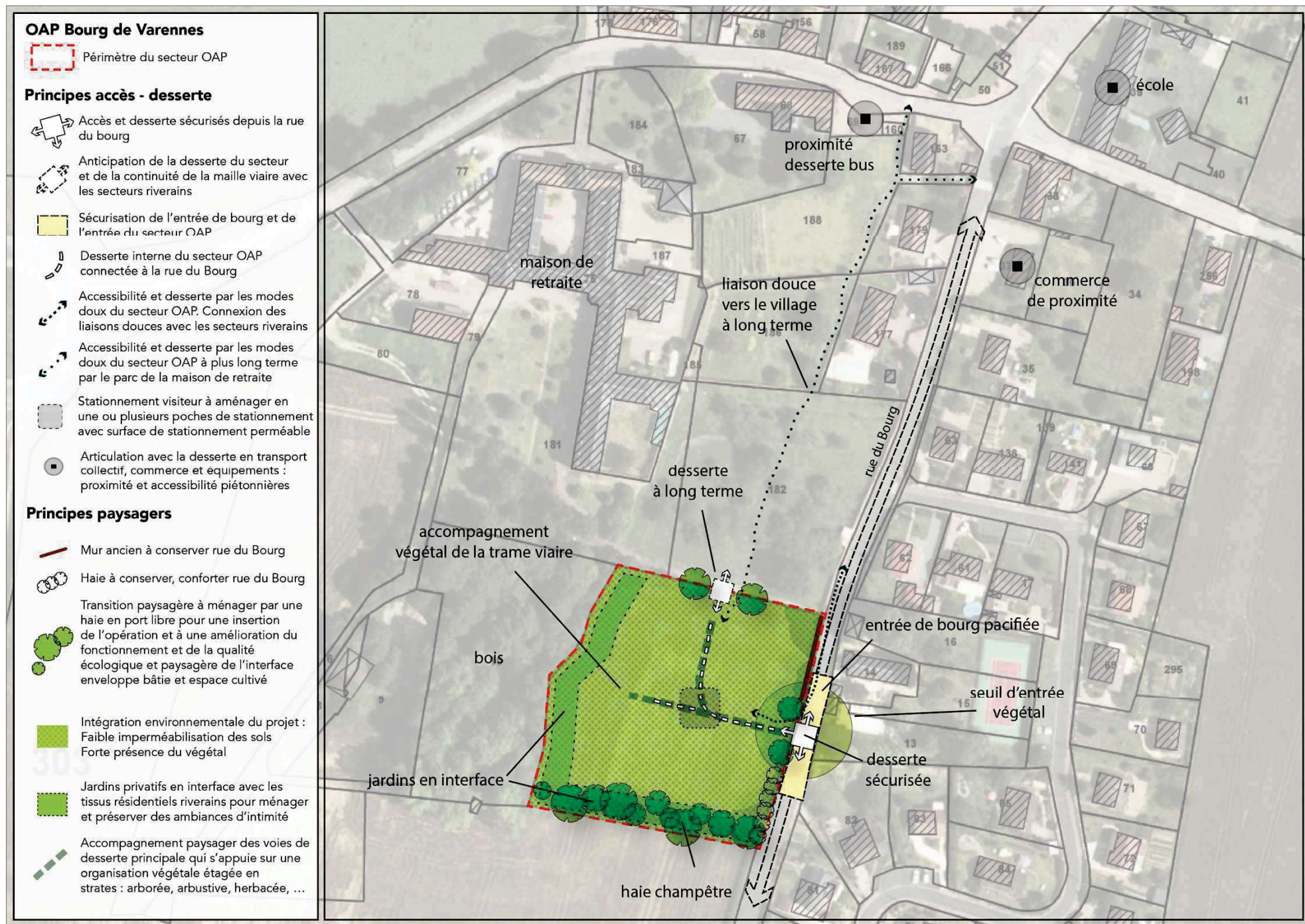
- L'OAP ne comporte pas de phase.

- L'OAP ne comporte par d'échéance.
- L'OAP n'impose pas la réalisation d'une opération d'ensemble à l'échelle de son périmètre.



Situation et caractère du site

- Le site prend place dans la partie Sud du bourg de Varennes.
- Il est desservi par la rue du Bourg (D 267) qui longe le périmètre dans sa partie Est.
- À une échelle plus élargie : le site s'inscrit entre l'échangeur de l'autoroute A 77 et l'intersection des routes départementales D 148 et D 267.



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- La trame viaire de l'aménagement du site se raccorde au réseau existant (rue du Bourg) dans le but d'intégrer l'opération à la trame viaire existante.
- L'accès au site s'effectue par un point unique débouchant sur la route départementale. Sa sécurisation est assurée par un accompagnement paysager qui marque l'intersection (plantations arborées, éventuellement marquage au sol de la chaussée).
- La desserte interne est assurée par des voies à vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (automobilistes, piétons, cyclistes) (ex. zone partagée). L'espace public est traité de façon qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en intégrant les besoins du stationnement visiteurs. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.
- Le stationnement résidentiel est assuré à l'intérieur des tènements recevant les constructions. Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.
- Un réseau de cheminements doux permet de proposer des alternatives pour les piétons. Une connexion destinée aux modes doux permet l'accès au parc situé en limite Nord du site.
- Le traitement de la rue du bourg (réalisée par la collectivité) accompagne le développement et l'intégration du site. La route du Bourg est complétée par l'aménagement de liaisons douces (Nord-Sud) connectées au réseau interne du site et permettant l'accès aux services et équipements (école, commerce) par les piétons.

Principes paysagers

- L'aménagement du site souligne son inscription dans un

environnement visuel paysager marqué par la proximité d'espaces boisés :

- La frange Ouest maintient une bande végétalisée afin de marquer la transition entre les espaces boisés et les espaces urbanisés. Cet espace peut recevoir les jardins des constructions dès lors qu'il maintient un retrait significatif des constructions.
- La frange Sud est traitée comme une haie champêtre qui s'inscrit en continuité du boisement. Elle présente des strates arborées, arbustives et herbacées. Elle est composée d'essences locales qui rappellent le cortège d'espèces présentes dans le bois.
- L'aménagement de la frange Est contribue à l'inscription d'une entrée de bourg à caractère rural où le végétal occupe une place prépondérante. Il n'est pas nécessairement attendu de mettre en place une haie arborée mais d'utiliser le végétal pour assurer une insertion harmonieuse des constructions et une transition paysagère depuis les espaces agri-naturels.
- Le seuil de l'entrée dans le futur quartier peut être souligné par un aménagement spécifique en lien avec les aménagements éventuellement réalisés sur l'espace public (pouvant par exemple être constitué d'un marquage de l'entrée de bourg par un revêtement spécifique de la chaussée.)
- La transition avec le parc bordant la limite Nord du site est assurée par la végétalisation des abords du cheminement d'accès.
- Le mur de délimitation entre le site et la voie existante est conservé en l'état ou remonté en réutilisant les matériaux existants.

Qualité architecturale et paysagère

- La typologie des constructions s'inspire des constructions traditionnelles présentes dans le bourg.

- Elle permet l'expression architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition cherche à favoriser l'implantation des maisons au Sud afin de présenter une bonne performance énergétique et de favoriser l'installation de systèmes d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, solaire thermique, etc).

Programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 15 logements.
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+1+C.

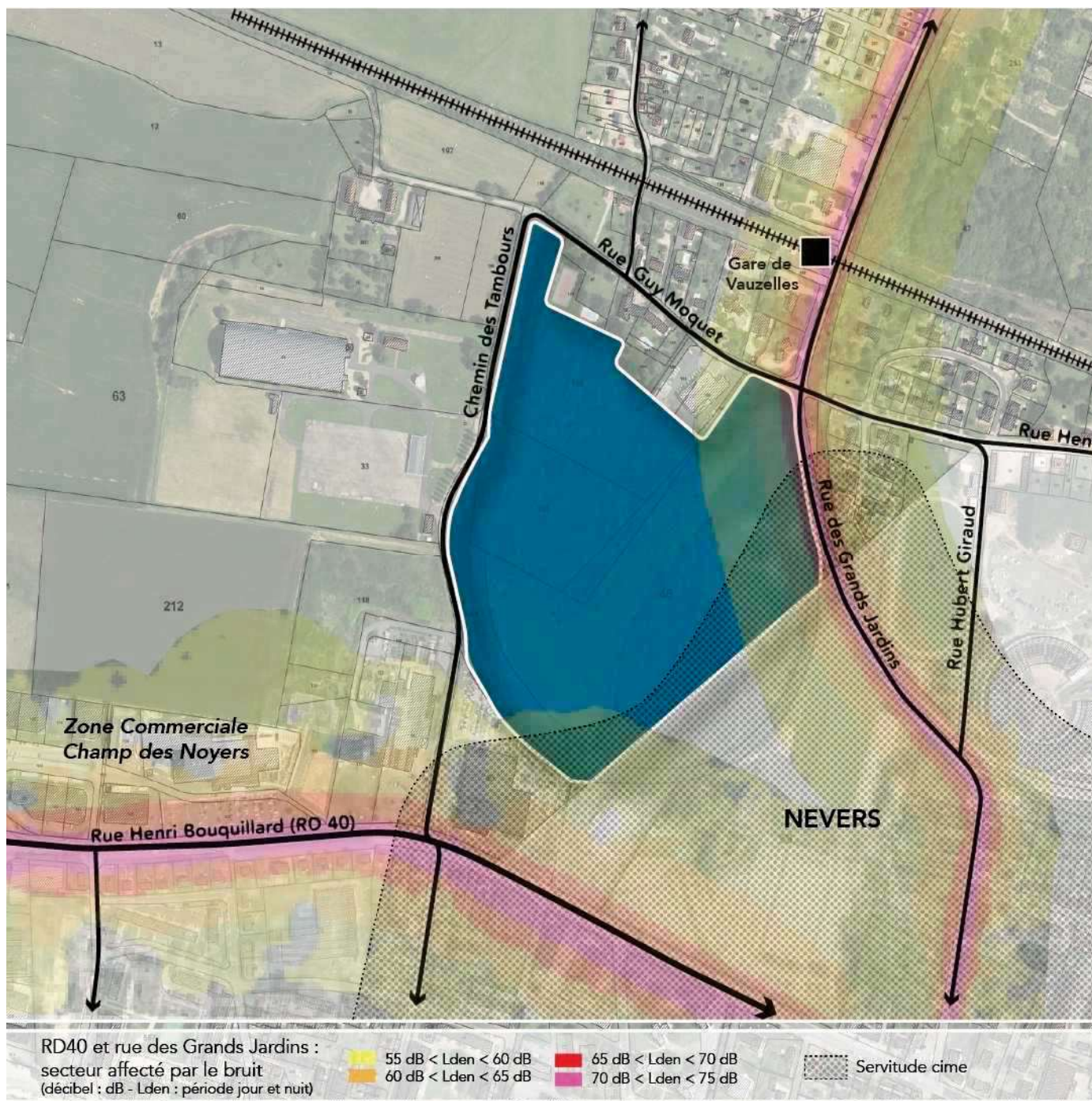
Phasage et échancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.



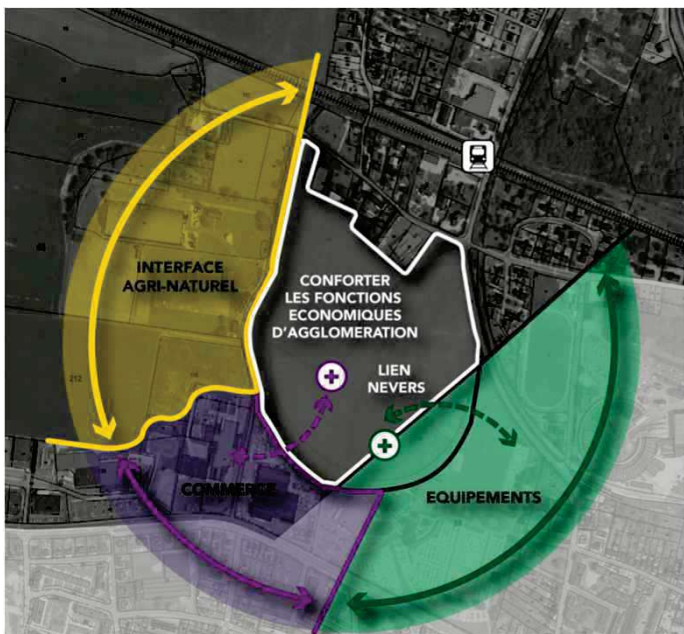
Situation et caractère

- Le site prend place dans le secteur Sud de la commune de Varennes-Vauzelles en limite avec Nevers.
- Il s'inscrit dans un environnement actuellement dédié à diverses activités et équipements de grande emprise : aéroport, cimetière, zone commerciale, ateliers SNCF.
- Il est desservi et bordé, dans sa partie Est, par la rue des Grands Jardins qui constitue une voie structurante de Varennes-Vauzelles et par les voies Guy Moquet et des Tambours dans les parties Nord et Ouest. Ces dernières sont de moindre importance mais supportent un trafic important : elles s'inscrivent dans un itinéraire de contournement de l'agglomération « de fait » utilisé comme raccourci vers la RD167 voire l'autoroute.



Servitudes et contraintes

- L'Est du site est légèrement impacté par des nuisances sonores générées par le trafic supporté par la rue des Grands Jardins / RD 267. Les constructions doivent prendre en compte ces nuisances en se référant aux prescriptions.
- Dans la partie Sud-Est le site jouxte le cimetière de l'Aiguillon, qui génère une servitude de 100 m autour de ce dernier.
- Enfin, le périmètre du site s'inscrit dans un ensemble qui s'étend également sur la commune de Nevers. L'aménagement de cet espace appelle ainsi une coordination entre les collectivités pour une cohérence et une qualité.



Valoriser une situation d'interface entre plusieurs vocations



Maîtriser la situation de transit et de contournement

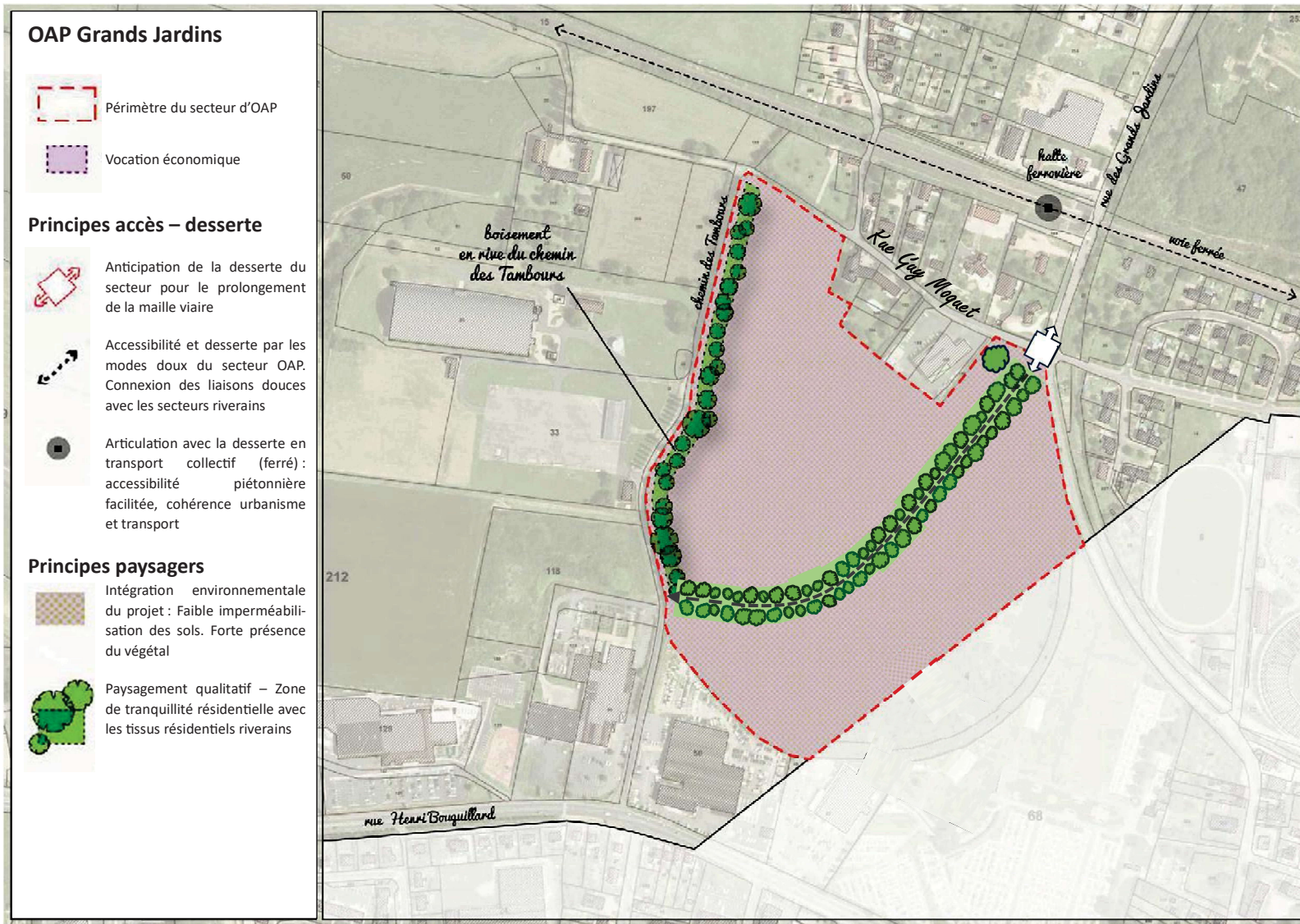


Organiser le maillage viaire à long terme en articulation avec l'évolution des abords du site sur la ville de Nevers

Objectifs

- Valoriser une situation d'interface
 - Conforter l'enveloppe urbaine de l'agglomération en proposant une couture urbaine entre les espaces bâtis existants : le tissu résidentiel au Nord, les équipements et installations ferroviaires à l'Est, le Parc Commercial au Sud-Ouest.
 - Assurer la transition paysagère avec les espaces ouverts situés à l'Ouest : les pistes de l'aérodrome mais également les espaces cultivés. Conforter une frange d'agglomération qualitative à caractère agri-naturel.
- Maîtriser la situation de transit et de contournement
 - Gérer la problématique de contournement de l'agglomération sans l'encourager.
- Organiser et hiérarchiser les logiques de circulation
 - Connecter le site à une trame viaire existante pour assurer sa fonction de maillage et de couture urbaine.
 - Assumer une fonction de traverse sans proposer d'infrastructure de transit
- Envisager la desserte interne et le lien avec Nevers
 - Développer une trame interne pour irriguer le secteur
 - Envisager l'articulation avec l'évolution des abords en lien avec la ville de Nevers

GRANDS JARDINS – CHAMP DES NOYERS



GRANDS JARDINS – CHAMP DES NOYERS

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site s'organisent à partir du réseau de voies existantes aux abords immédiats du secteur OAP.
- La section Nord du Chemin des Tambours n'a pas vocation à desservir le site. La voie existante doit conserver sa configuration actuelle et un caractère « rural » correspondant à une vocation de desserte locale.
- La trame viaire structurante du site est raccordée au réseau existant :
 - Les voies structurantes assurent la perméabilité du site en proposant des traversées. En fonction de l'avancement de la réalisation de l'opération ces voies peuvent être temporairement sans issue, mais doivent conserver une capacité à être prolongées ultérieurement. Ces voies présentent un aménagement qui favorise le partage de l'espace entre les différents modes. Elles ont vocation à accueillir une desserte par les transports collectifs, un trafic de marchandise correspondant aux maillons terminaux et aux livraisons, un trafic automobile de transit et de desserte. Ce réseau est aussi support des déplacements piétonniers et vélo. Le partage de la voirie doit être assuré de façon à sécuriser les différents modes de déplacement (piste ou bande cyclable). Ces voies sont amenées à prendre place sur une emprise minimale de 8 mètres.
 - Les voies de desserte interne irriguent les différents secteurs du site. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement. L'espace public doit être traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement des visiteurs. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.
 - Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs. L'accès et les itinéraires directs vers la halte ferroviaire seront

recherchés.

- L'aménagement du site prévoit une mutualisation des espaces de stationnements afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Qualité paysagère et environnementale

- Les abords de la voie « chemin des Tambours » sont maintenus en bande arborée d'une largeur de 10 mètres minimum. La composition s'organise en présentant des strates arborées, arbustives et herbacées et des essences locales.
- De la même manière une bande arborée de 10 mètres de large minimum assure un retrait avec les constructions résidentielles existantes le long du chemin des Tambours dans sa section Nord.
- La mise en place de la trame viaire s'accompagne d'un développement de la trame arborée afin de restituer l'ambiance arborée originelle du site. Les voies structurantes sont le support à des aménagements connexes présentant des essences arborées de haut jet et préférentiellement implantées sur des bandes enherbées ou arbustives présentant une continuité de leur linéaire (de façon à constituer une continuité naturelle support au déplacement des espèces).
- La trame de voies de desserte propose un accompagnement paysager de moindre gabarit (5 à 10 mètres de hauteur) mais toujours diversifié.
- L'ensemble des constructions prennent place dans un environnement urbain où le végétal prend s'exprime à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...

Qualité urbaine et architecturale

- Afin d'accompagner le caractère urbain de l'axe majeur du

site, les constructions s'implantent de façon à constituer un front bâti qui structure et organise l'espace et le paysage urbain.

- La composition architecturale contribue à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération et à l'affirmation d'une urbanité.
- Les secteurs situés dans la partie Est et Nord-Est du site peuvent comporter des bâtiments qui proposent une organisation en étages et des constructions combinant commerces de petites surfaces ou restauration (en rez-de-chaussée par exemple) et activités tertiaires productives ou services (en étage par exemple).

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante d'activités, les programmes comprennent du commerce, des activités tertiaires productives, des services et équipements.
- Les installations photovoltaïques au sol ne sont admises que si elles sont liées à une activité autorisée.

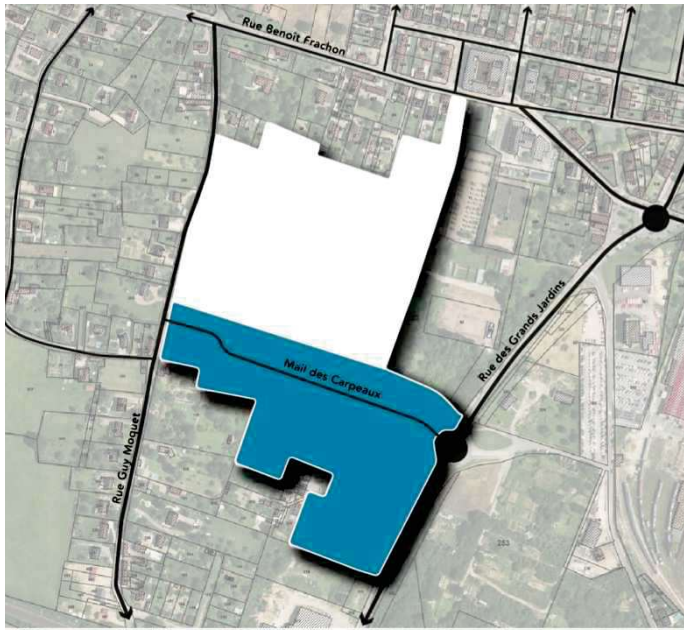
Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.

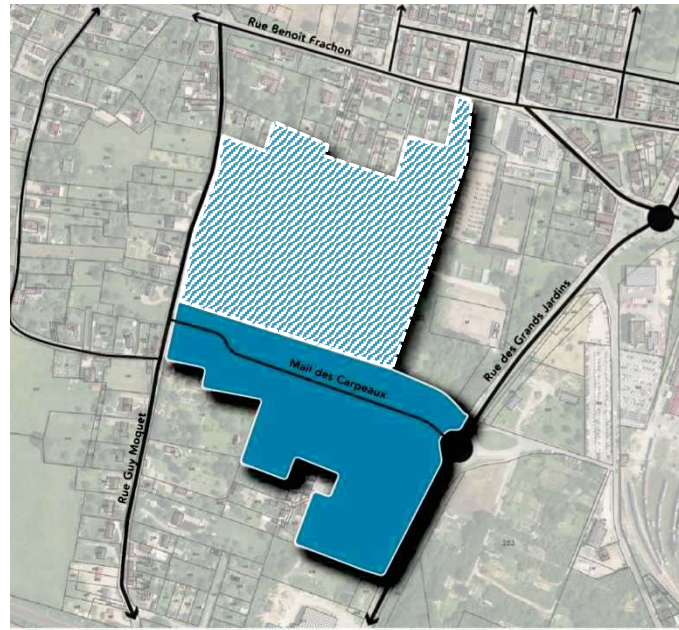


Situation et caractère du site

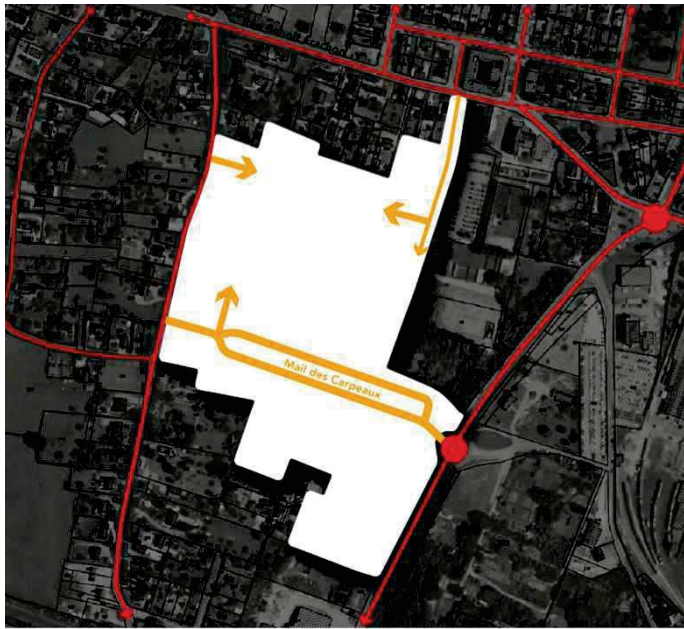
- Le projet est situé à l'extrême Sud de la commune de Varennes-Vauzelles quasiment en limite avec Nevers et en continuité de la cité-jardin. Le développement du site constitue la phase 2 du projet de logements Carpeaux 1 déjà livré.
- Le site est à proximité directe de la zone industrielle de Nevers, de l'aéroport, des voies ferrées ainsi que du Technicentre SNCF. Il est bordé par la D267 menant au centre-ville de Varennes-Vauzelles..
- Pour la commune, le projet doit s'inscrire dans la réalité d'une ville moyenne sans chercher une densité inappropriée dans une zone à caractère semi-urbaine, préservant une mixité des formes urbaines et une diversité de population à accueillir.
- Un projet d'implantation de la Gendarmerie à proximité du site est envisagé.
- Le site couvre environ 5 hectares de surface.



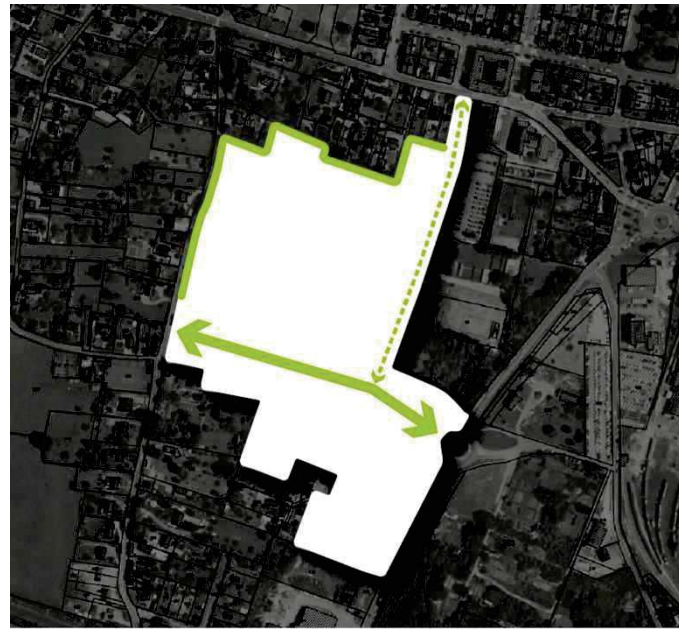
S'inscrire dans la continuité de la première tranche



Assurer la couture urbaine entre les différents quartiers



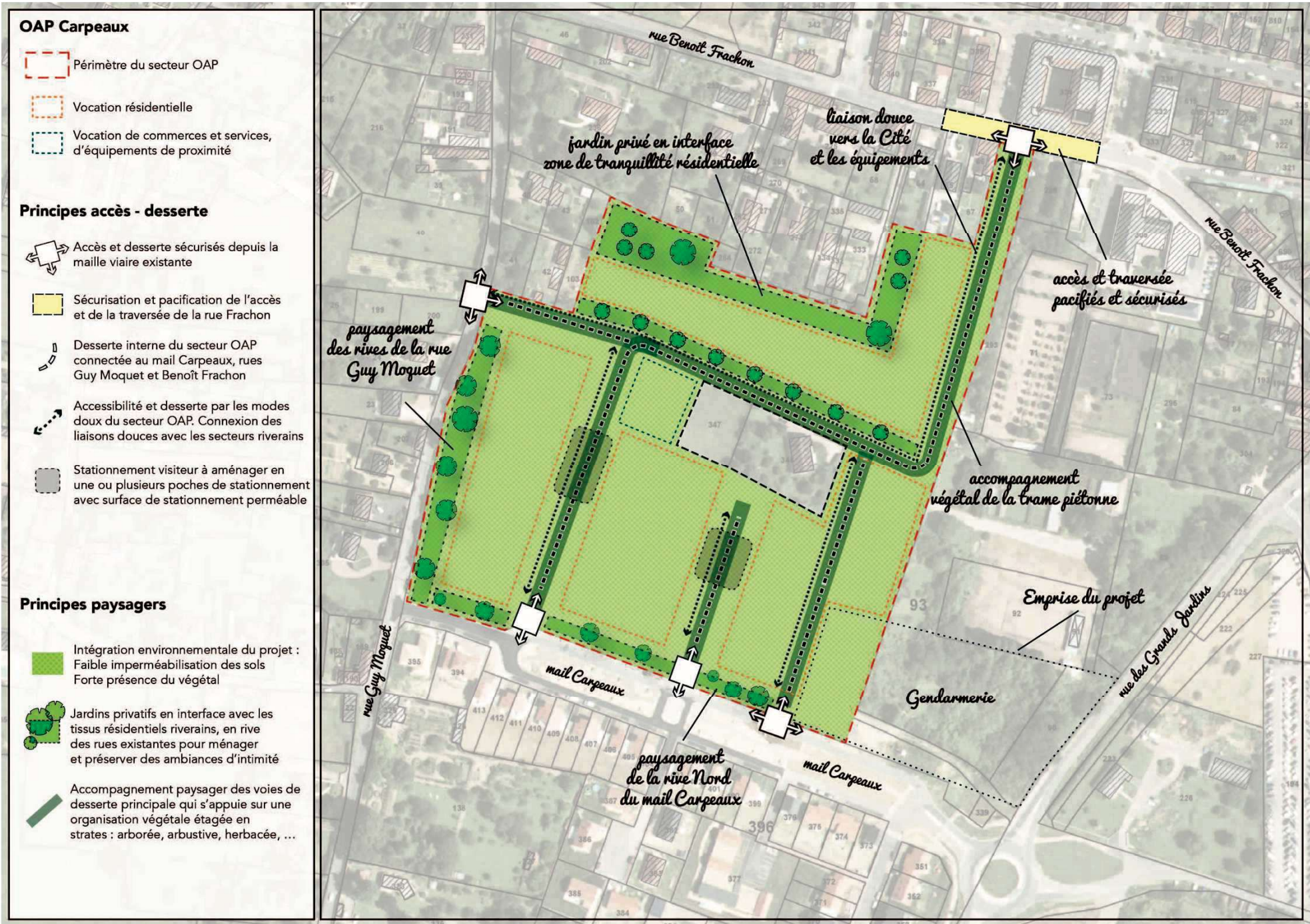
Assurer l'accroche et la perméabilité du site



Conforter la trame verte urbaine

Objectifs

- S'inscrire dans la continuité de la première tranche
 - Valoriser les aménagements réalisés dans la première tranche
 - Renforcer et optimiser l'enveloppe urbaine
- Assurer la couture urbaine entre les différents quartiers
 - Envisager un aménagement perméable aux circulations transversales
 - Assurer une continuité du bâti et des ambiances limitrophes notamment entre la cité et le reste du tissu urbain.
- Assurer l'accroche et la perméabilité du site
 - Développer une trame viaire hiérarchisée à dimension humaine
- Conforter la trame verte urbaine
 - Proposer une trame verte en écho avec celle de la cité.



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les accès s'organisent principalement sur la façade Sud du site même si des points d'accroche au réseau existant prennent place au Nord et à l'Est.
- Le seuil de l'entrée par la rue Benoît Frachon peut être souligné par un aménagement spécifique en lien avec les aménagements de sécurisation et de paysagement éventuellement réalisés sur l'espace public de la rue Benoît Frachon et permettant une sécurisation des entrées / sorties des usagers (cyclistes, piétons).
- Le schéma de desserte interne se dessine dans l'esprit de la cité-jardin, au Nord.
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de façon qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres. Celles-ci peuvent éventuellement être sans issue qu'elle que soit leur longueur.
- La desserte interne comprend des cheminements piétonniers connectés aux secteurs riverains qui permettent la traversée du site entre le mail des Carpeaux, la rue Benoît Frachon et la rue Guy Moquet (le schéma de desserte doit relier ces trois points).
- Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée de la ville de Varennes-Vauzelles.
- Il comprend des espaces publics (placettes, squares,...) qui contribuent à proposer de nouveaux espaces verts paysagers.
- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- Des jardins privatifs des habitations sont envisagés en interface avec les tissus résidentiels riverains, en bordure des voies existantes afin de ménager et préserver des ambiances d'intimités.
- Un accompagnement paysager des voies de desserte permet de contribuer à apaiser les déplacements par une gradation de la trame végétale (arborée, arbustive, herbacée etc).
- Les abords du site (notamment dans la partie Nord) font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat et les tissus résidentiels. D'une largeur de 5 mètres environ elles proposent une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et peuvent être confortées par une contiguïté avec des jardins privés .
- La trame verte du site est complétée par l'aménagement des abords des voies internes et l'interface avec la rue Guy Moquet et le Mail des Carpeaux en proposant des alignements arborés, des bandes enherbées, des noues paysagères qui contribuent à la gestion des eaux de ruissellement sur le site.

Qualité urbaine et architecturale

- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 120 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants (gendarmerie et aménagements induits) qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 25 logements par hectare.
- Le programme de logements doit contribuer à la diversification de l'offre résidentielle et proposer un tiers de logements individuels, un tiers de logements « semi-collectifs » et un tiers de logements collectifs.

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte par d'échéance.

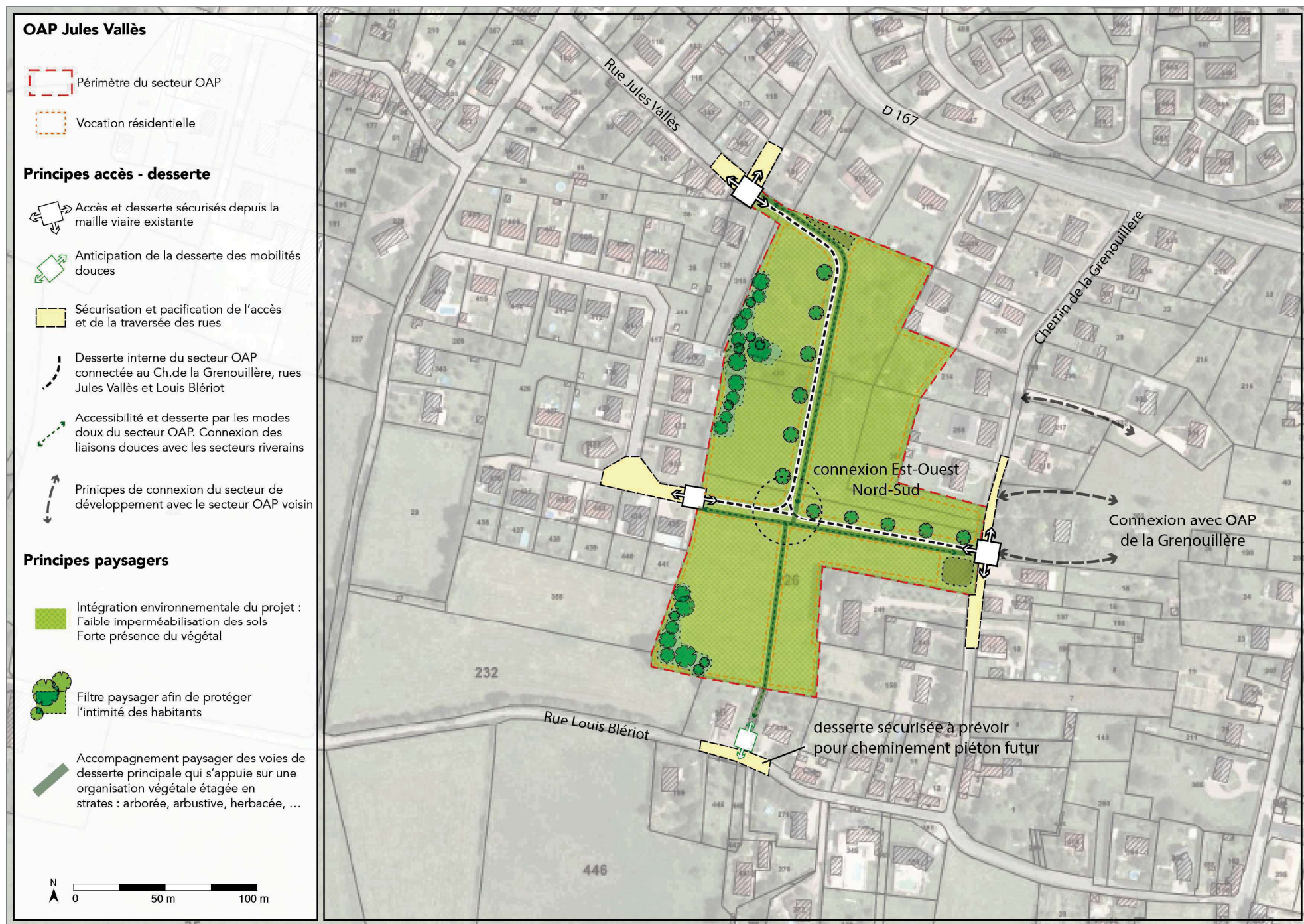


Situation et caractère du site

- Le site s'inscrit dans les quartiers Ouest de Varennes-Vauzelles, dans un tissu diversifié mixant une trame originelle à caractère rural ayant connu des découpages et une densification spontanée à un tissu régulier d'opérations pavillonnaires réalisées sur des grands tènements.
- Le secteur est bordé par la rue Jules Vallès et le Chemin de la Grenouillère qui sont des voies de desserte locale.

Objectifs

- Renforcer l'enveloppe urbaine
- Diversifier l'offre résidentielle de centre-ville
- Contribuer à la structuration d'un secteur de la ville en recomposition



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'accès au site est assuré par quatre points identifiés sur le schéma d'aménagement de l'OAP. La continuité des accès entre les différents points d'accès est assurée par des voies transversales au tracé libre.
- L'aménagement des points d'accès prévoit la sécurisation des entrées / sorties de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.
- La desserte interne est complétée par des cheminements piétons connectés aux secteurs riverains. L'objectif à terme étant d'interconnecter le réseau interne aux axes structurants limitrophes.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- Des jardins privatifs assurent l'interface avec les tissus résidentiels riverains.
- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies afin de ménager et préserver des ambiances d'intimités et contribuer à apaiser les déplacements.
- Les abords du site font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat. D'une largeur de 5 mètres environ elles proposent une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et peuvent être confortées par une contiguïté avec des jardins privés. Une attention particulière est portée sur l'aménagement paysager du secteur Sud-Ouest du site.

Qualité urbaine et architecturale

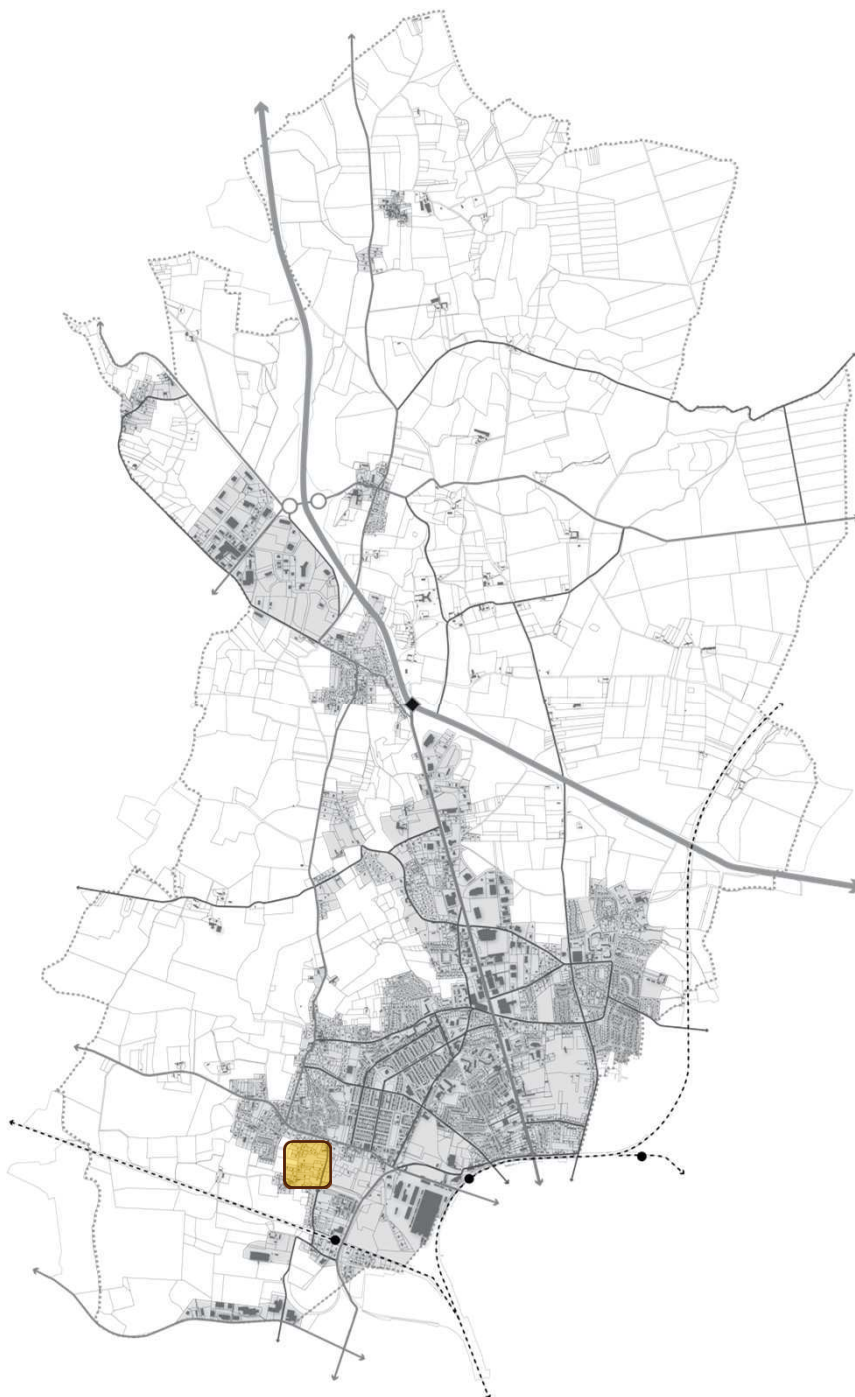
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+1+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 25 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 10 logements par hectare.
- Le programme de logements doit contribuer à la diversification de l'offre résidentielle et proposer un tiers de logements individuels, un tiers de logements « semi-collectifs et un tiers de logements collectifs.

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.
- L'OAP n'impose pas la réalisation d'une opération d'ensemble à l'échelle de son périmètre

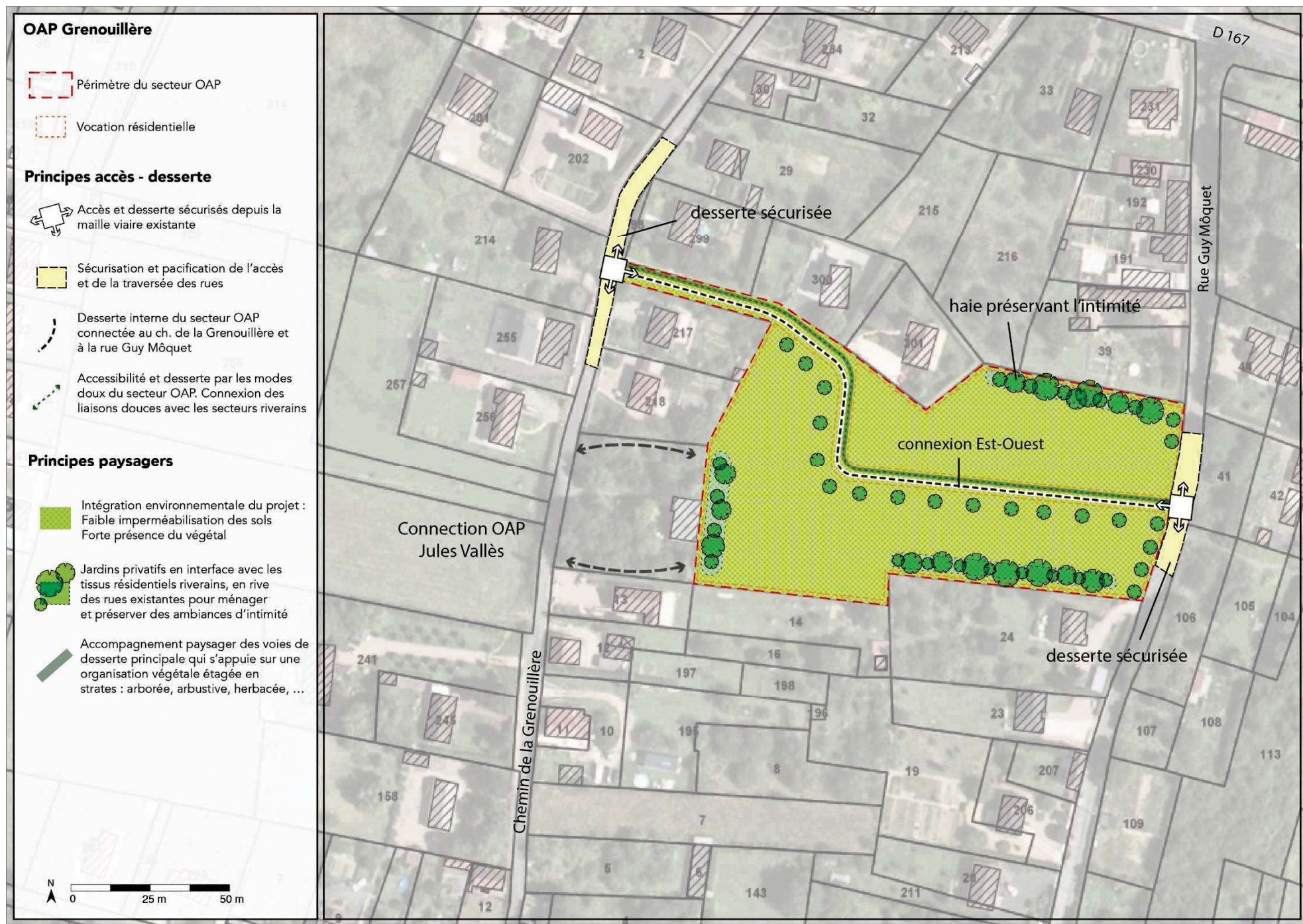


Situation et caractère du site

- Le site s'inscrit dans les quartiers Ouest de Varennes-Vauzelles, dans un tissu diversifié mixant une trame originelle à caractère rural ayant connu des découpages et une densification spontanée à un tissu régulier d'opérations pavillonnaires réalisées sur des grands tènements.
- Le secteur est bordé par la rue Guy Moquet et le Chemin de la Grenouillère qui sont des voies de desserte locale.

Objectifs

- Renforcer l'enveloppe urbaine
- Diversifier l'offre résidentielle de centre-ville
- Contribuer à la structuration d'un secteur de la ville en recomposition



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'accès au site est assuré par quatre points identifiés sur le schéma d'aménagement de l'OAP. La continuité entre les différents points d'accès est assurée par des voies transversales au tracé libre.
- L'aménagement des points d'accès prévoit la sécurisation des entrées / sorties de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.
- La desserte interne est complétée par des cheminements piétons connectés aux secteurs riverains. L'objectif à terme étant d'interconnecter le réseau interne aux axes structurants limitrophes.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- Des jardins privatifs assurent l'interface avec les tissus résidentiels riverains.
- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies afin de ménager et préserver des ambiances d'intimités et contribuer à apaiser les déplacements.
- Les abords du site font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat. D'une largeur de 5 mètres environ elles proposent une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et peuvent être confortées par une contiguïté avec des jardins privés. Une attention particulière est portée sur l'aménagement paysager du secteur Sud-Ouest du site.

Qualité urbaine et architecturale

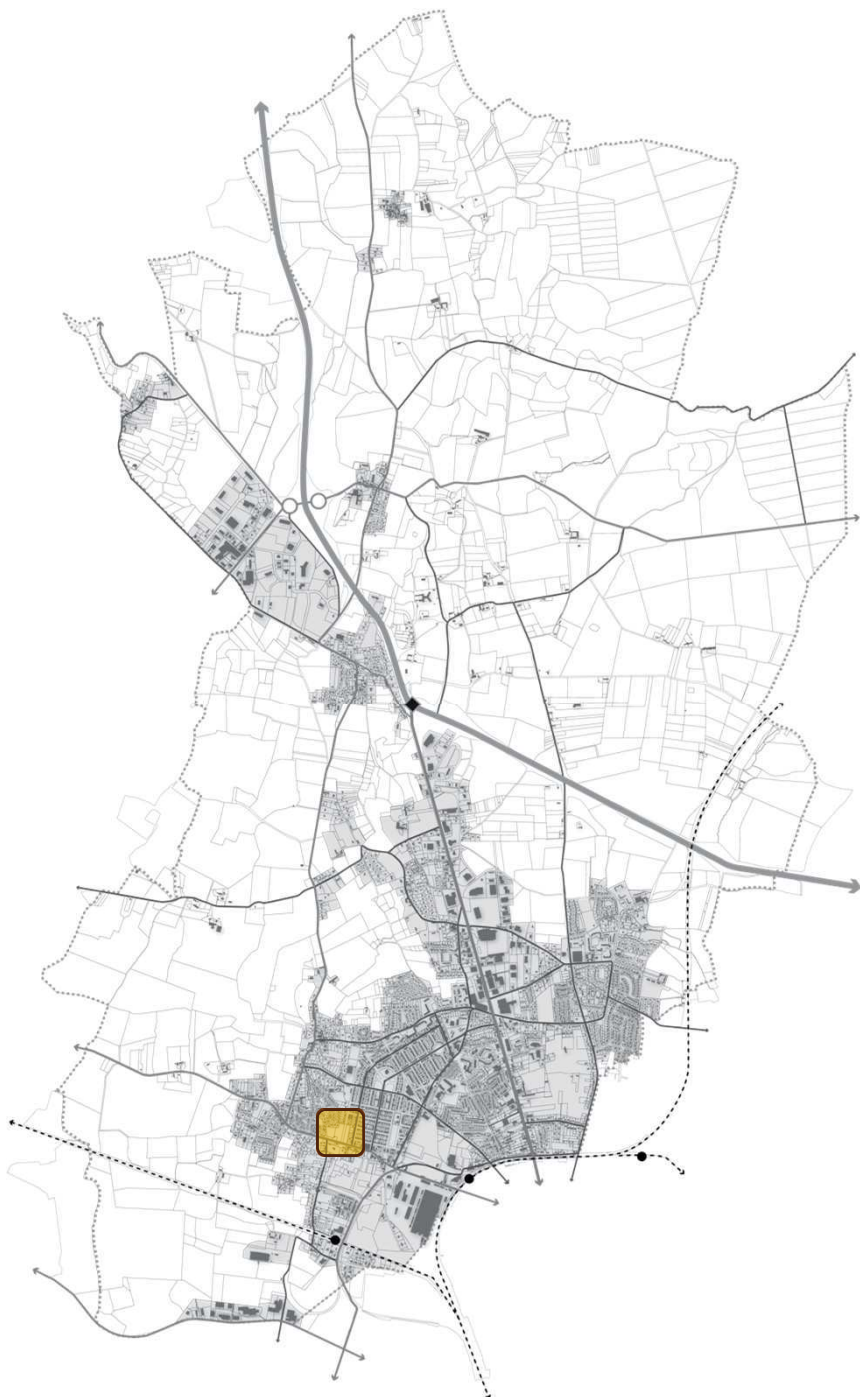
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+1+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 15 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 10 logements par hectare.
- Le programme de logements doit contribuer à la diversification de l'offre résidentielle et proposer un tiers de logements individuels, un tiers de logements « semi-collectifs et un tiers de logements collectifs.

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.

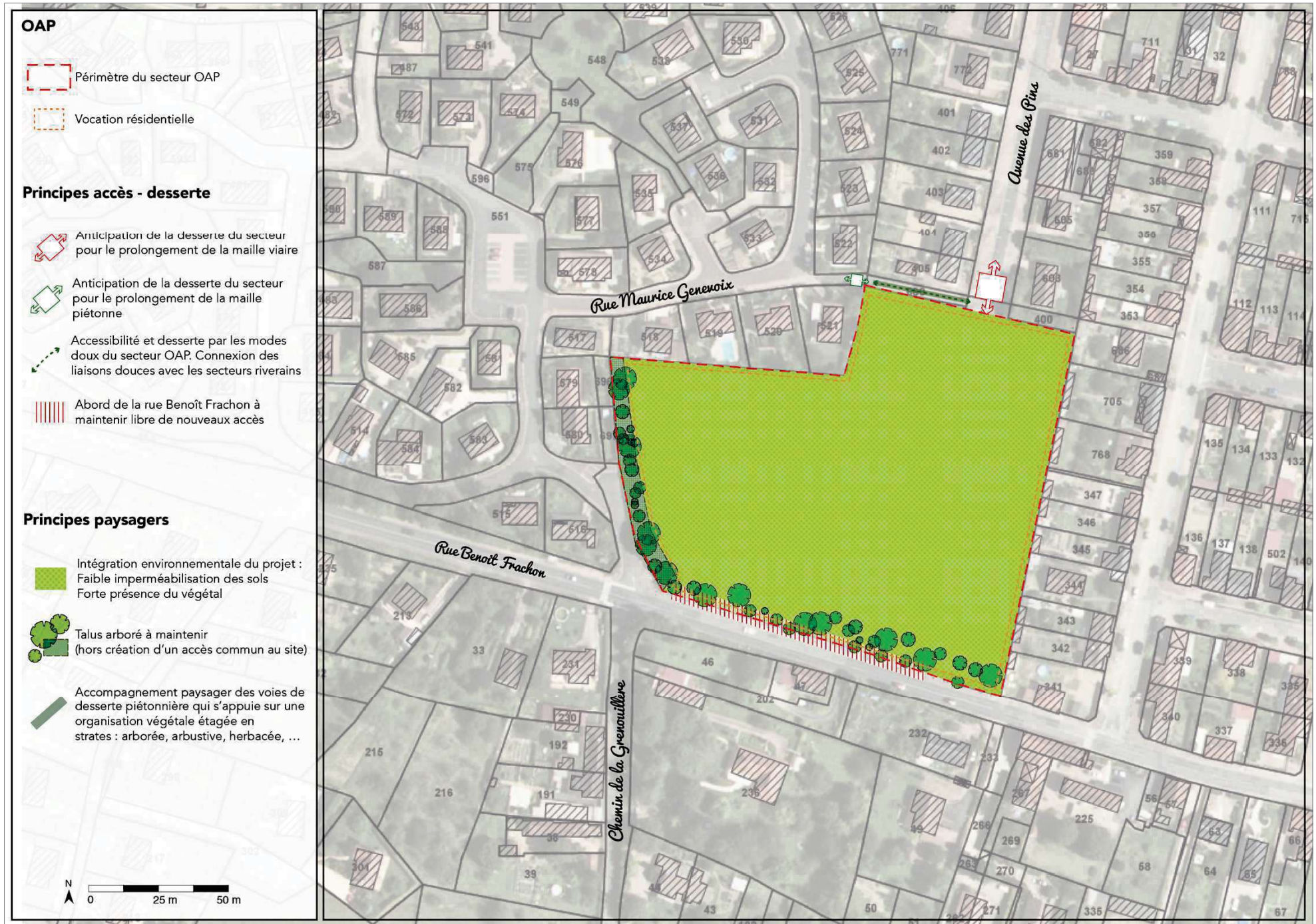


Situation et caractère du site

- Le site s'inscrit dans les quartiers Ouest de Varennes-Vauzelles, dans un tissu diversifié mixant une trame originelle à caractère rural ayant connu des découpages et une densification spontanée à un tissu régulier d'opérations pavillonnaires réalisées sur des grands tènements.
- Le secteur est bordé par la rue Benoit Frachon au Sud et un accès direct par l'avenue des Pins au Nord.

Objectifs

- Renforcer l'enveloppe urbaine
- Diversifier l'offre résidentielle de centre-ville
- Contribuer à la structuration d'un secteur de la ville en recomposition



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'accès au site est assuré par l'avenue des Pins. Aucun accès (hors liaisons dédiées aux modes actifs) ne peut être prévu dans la limite Sud du site (rue Benoît Frachon) qui conservent une vocation de bande arborée paysagère.
- L'aménagement des points d'accès prévoit la sécurisation des entrées / sorties de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres. Celles-ci peuvent éventuellement être sans issue qu'elle que soit leur longueur.
- Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.
- La desserte interne est complétée par des cheminements piétonniers connectés aux secteurs riverains. L'objectif à terme étant d'interconnecter le réseau interne aux axes structurants limitrophes. Un accès piétonnier permet de relier le site à la rue Maurice Genevoix.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- En raison d'occupations antérieures susceptibles d'avoir affecté la qualité des sols, tout aménagement et/ou occupation du site nécessite la mise en œuvre d'un plan de gestion global établi conformément à la politique nationale de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.
- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...

- Des alignements arborés accompagnent le tracé du prolongement de l'avenue des Pins afin d'en souligner le tracé.
- Les abords du site font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat. D'une largeur de 5 mètres environ elles proposent une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et peuvent être confortées par une contiguïté avec des jardins privés. Une attention particulière est portée sur l'aménagement paysager du secteur Sud-Ouest du site. Des jardins privatifs associés aux constructions présentes sur le site assurent l'interface avec les tissus résidentiels riverains.
- Les franges Sud et Ouest sont fortement végétalisées et arborées. Leur aménagement permet de gérer le dénivelé topographique. À ce titre le mur de soutènement existant est maintenu en l'état ou renforcé.

Qualité urbaine et architecturale

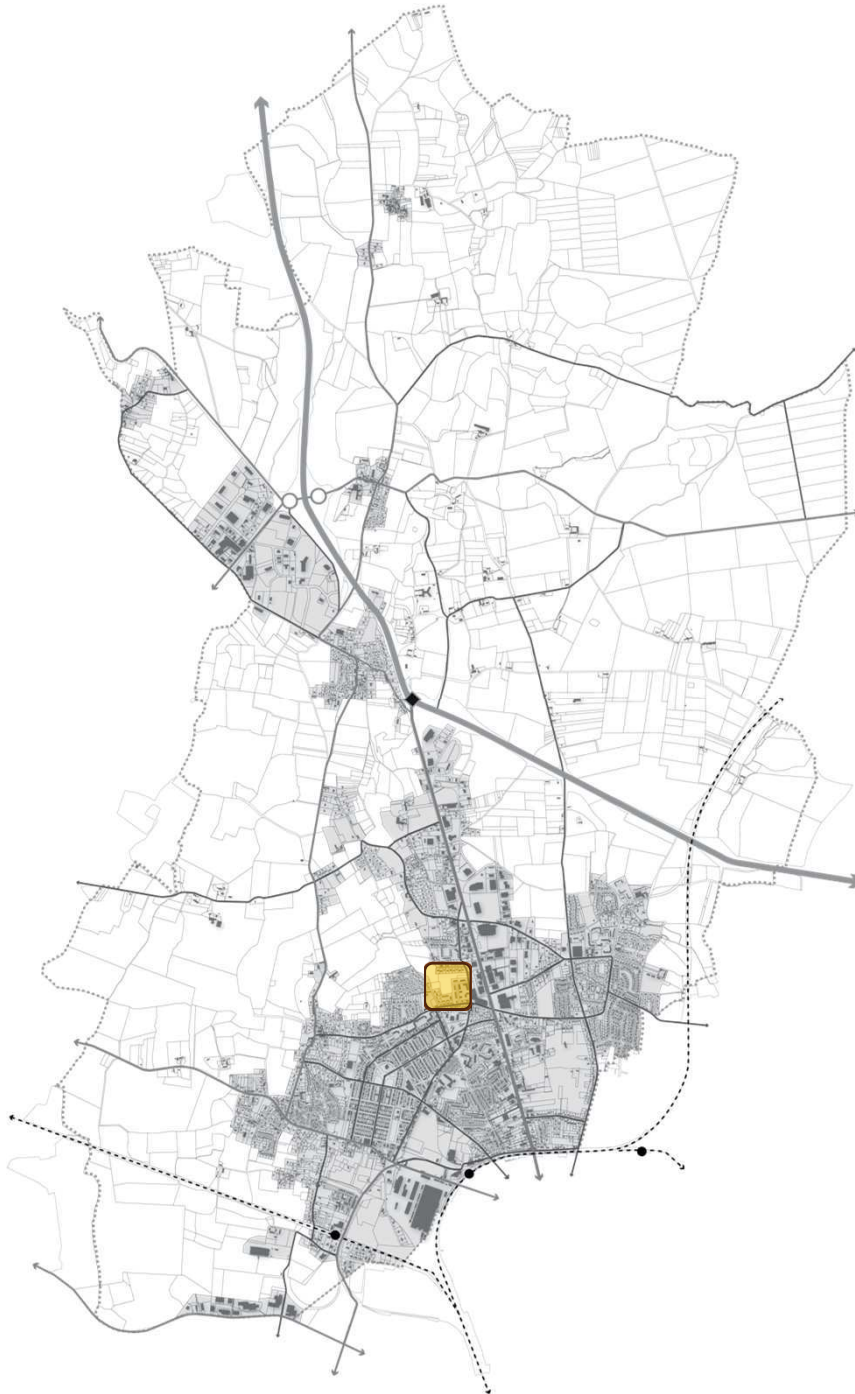
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+1+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 15 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 10 logements par hectare.

Phasage et échancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.

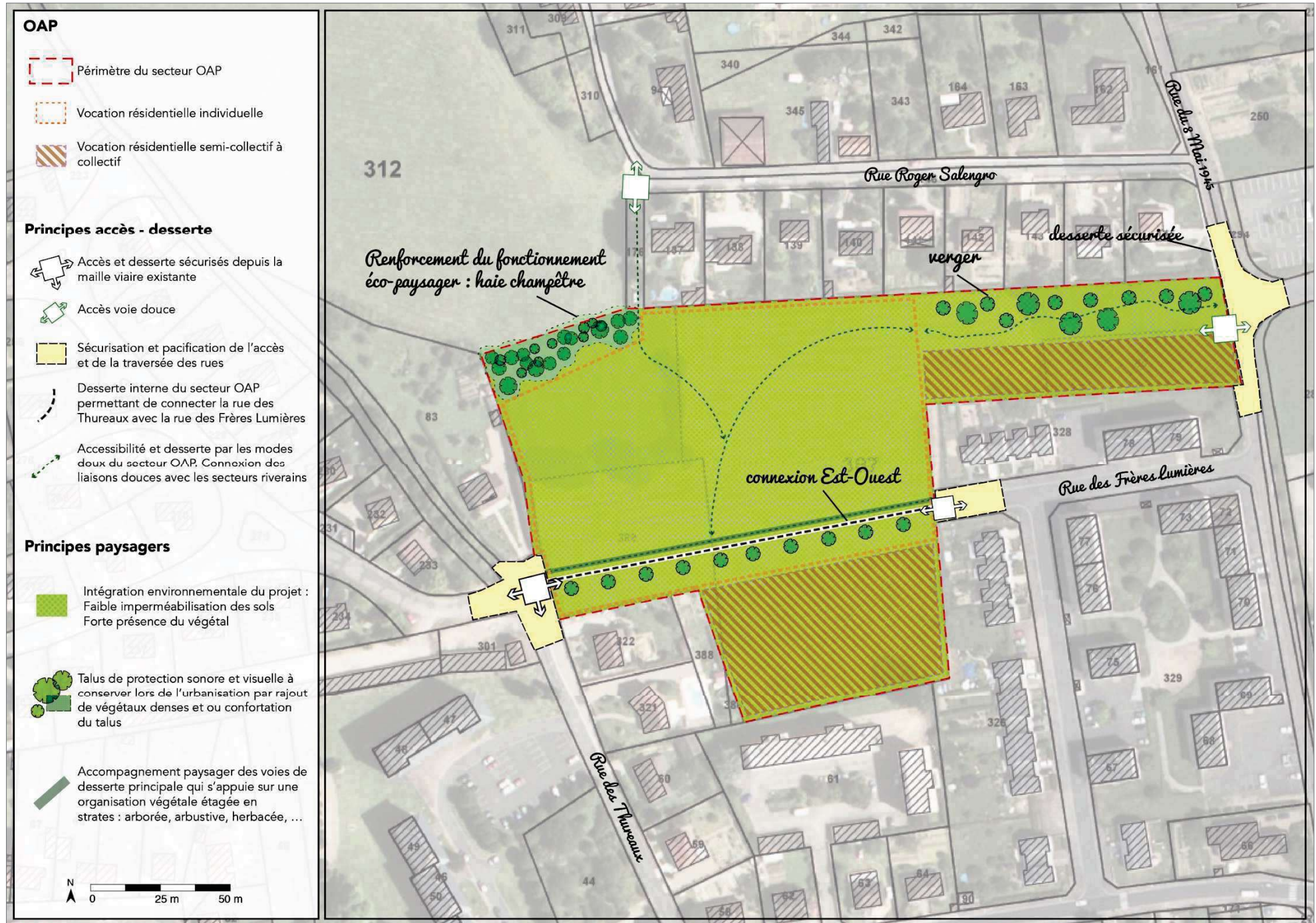


Situation et caractère du site

- Le site est situé sur la frange urbaine Nord du noyau dense urbain de la ville de Vauzelles.
- Il s'insère dans un environnement résidentiel mais séparé par la rue du 8 mai (à l'Est du site) du parc commercial associé à la RD907.
- C'est un espace de transition entre les espaces bâtis densément et les espaces agricoles.

Objectifs

- Renforcer l'enveloppe urbaine
- Diversifier l'offre résidentielle de centre-ville



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les accès sont assurés à l'Est et à l'Ouest en deux points principaux : rue des Frères Lumières et rue des Thureaux. Un troisième accès peut être envisagé rue du 8 mai 1945. La continuité des liaisons entre les différents points d'accès est assurée par des voies transversales au tracé libre.
- L'aménagement des points d'accès prévoit la sécurisation des entrées / sorties pour tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.
- La desserte interne est complétée par des cheminements piétonniers connectés aux secteurs riverains. L'objectif à terme est d'interconnecter le réseau interne aux axes structurants limitrophes. Le réseau interne au site de liaisons douces permet d'assurer l'interconnexion entre la rue du 8 mai 1945, la rue Salengro, la rue des Frères Lumières et la rue des Thureaux.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies et cheminements.
- La frange Nord-Ouest faisant l'interface avec les espaces agricoles fait l'objet d'un traitement particulier en proposant une bande végétalisée à caractère champêtre qui assure l'insertion paysagère. D'une largeur de 5-10 mètres environ elle propose une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et est confortée par une contiguïté avec des jardins privés. Des jardins privatifs associés aux constructions présentes sur le site assurent l'interface avec les tissus résidentiels riverains.

- Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la limite Nord du site en contact avec le tissu résidentiel. Les jardins des constructions à venir assurent la transition. Dans la partie Est (localisée sur le schéma de l'OAP), l'aménagement d'un cheminement piétonnier s'accompagne de l'aménagement d'un espace vert public de type « verger » en référence à la vocation actuelle du site.

Qualité urbaine et architecturale

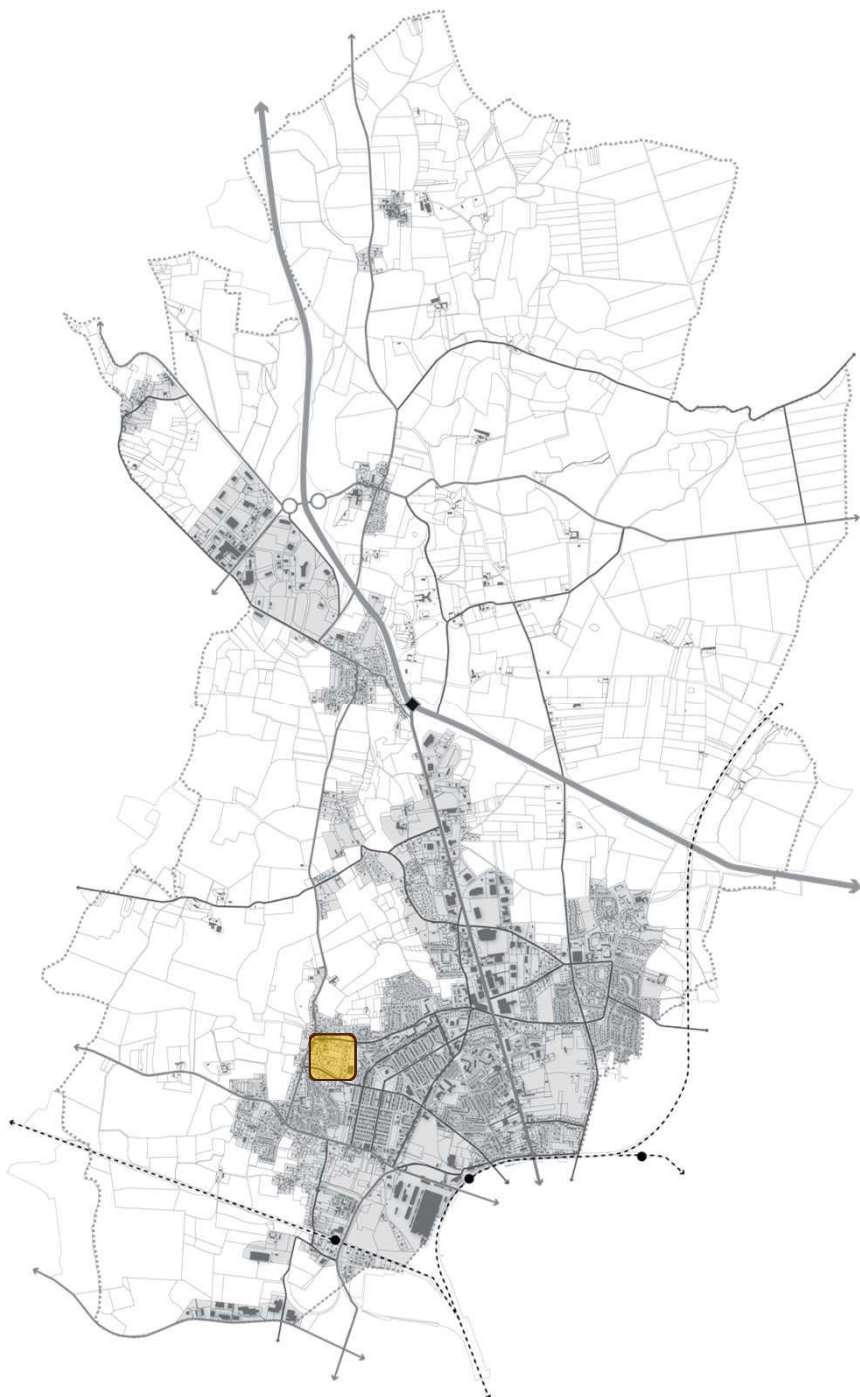
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).
- L'offre résidentielle comprend des logements de type semi collectif et collectif pouvant aller jusqu'à R+3. Les densités les plus élevées sont situées dans les parties Sud du site (secteurs localisés sur le schéma de l'OAP).

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 60 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 20 à 30 logements par hectare.
- Le programme de logements doit contribuer à la diversification de l'offre résidentielle et proposer un tiers de logements individuels, un tiers de logements « semi-collectifs » et un tiers de logements collectifs.

Phasage et échancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.
- L'OAP n'impose pas la réalisation d'une opération d'ensemble à l'échelle de son périmètre.

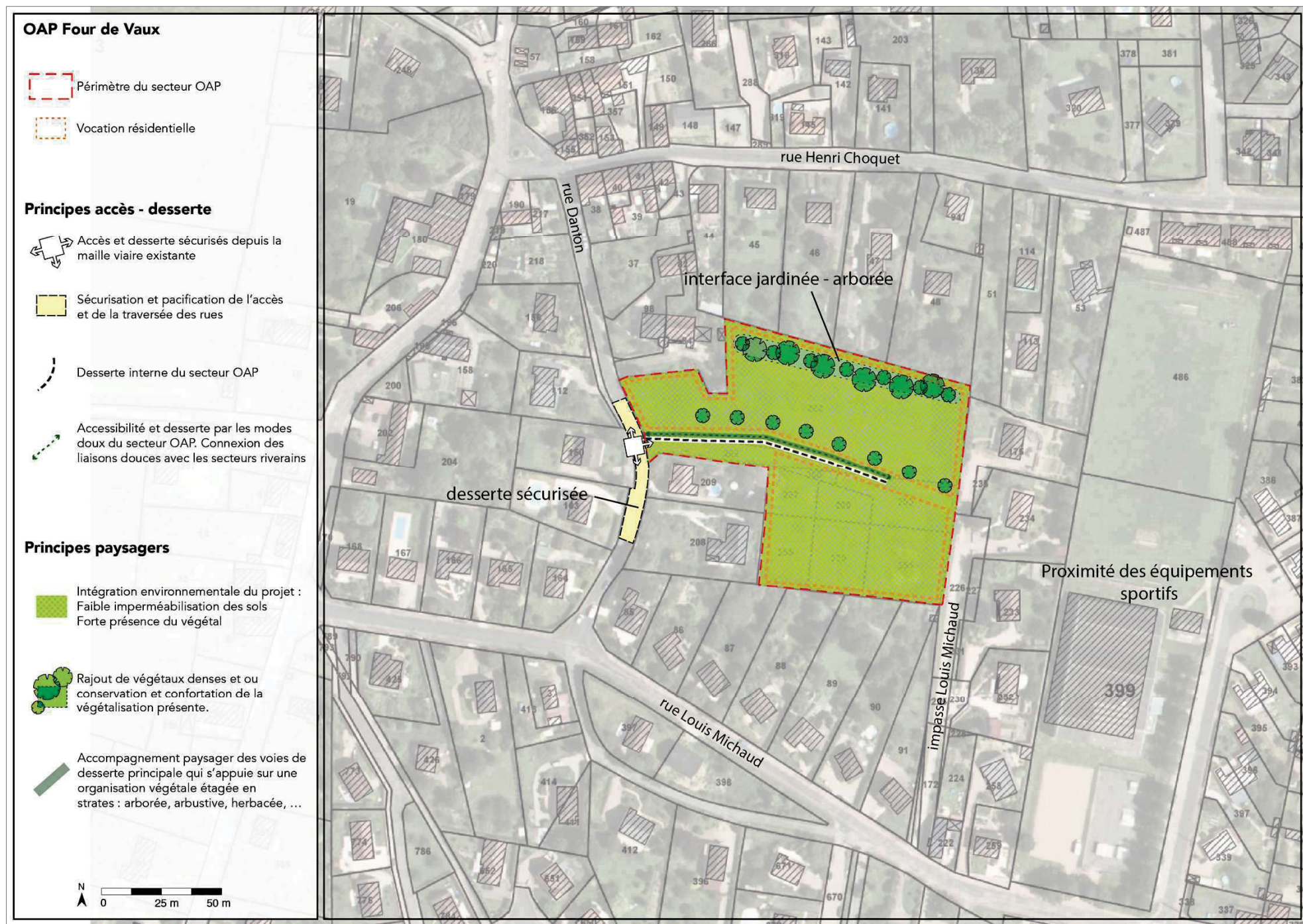


Situation et caractère du site

- Le site s'inscrit dans les quartiers Ouest de Varennes-Vauzelles, dans un tissu diversifié mixant une trame originelle à caractère rural ayant connu des découpages et une densification spontanée à un tissu régulier d'opérations pavillonnaires réalisées sur des grands tènements.
- Le secteur est bordé par la rue Danton et l'impasse Louis Michaud.

Objectifs

- Renforcer l'enveloppe urbaine
- Diversifier l'offre résidentielle de centre-ville
- Contribuer à la structuration d'un secteur de la ville en recomposition



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'accès et la desserte du site sont assurés par une nouvelle voie transversale. La continuité de la liaison entre les différents points d'accès est assurée par des voies transversales au tracé libre. L'aménagement du point d'accès prévoit la sécurisation de l'entrée / sortie de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres. Celles-ci peuvent éventuellement être sans issue qu'elle que soit leur longueur.
- Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.
- La desserte interne est complétée par des cheminements piétonniers connectés aux secteurs riverains. L'objectif à terme étant d'interconnecter le réseau interne aux axes structurants limitrophes.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies afin de ménager et préserver des ambiances d'intimités et contribuer à apaiser les déplacements.
- Les franges Nord et Sud du site font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat. D'une largeur de 5 mètres

environ elles proposent une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et peuvent être confortées par une contiguïté avec des jardins privés. Ces bandes sont renforcées par des jardins privatifs qui assurent l'interface avec les tissus résidentiels riverains.

Qualité urbaine et architecturale

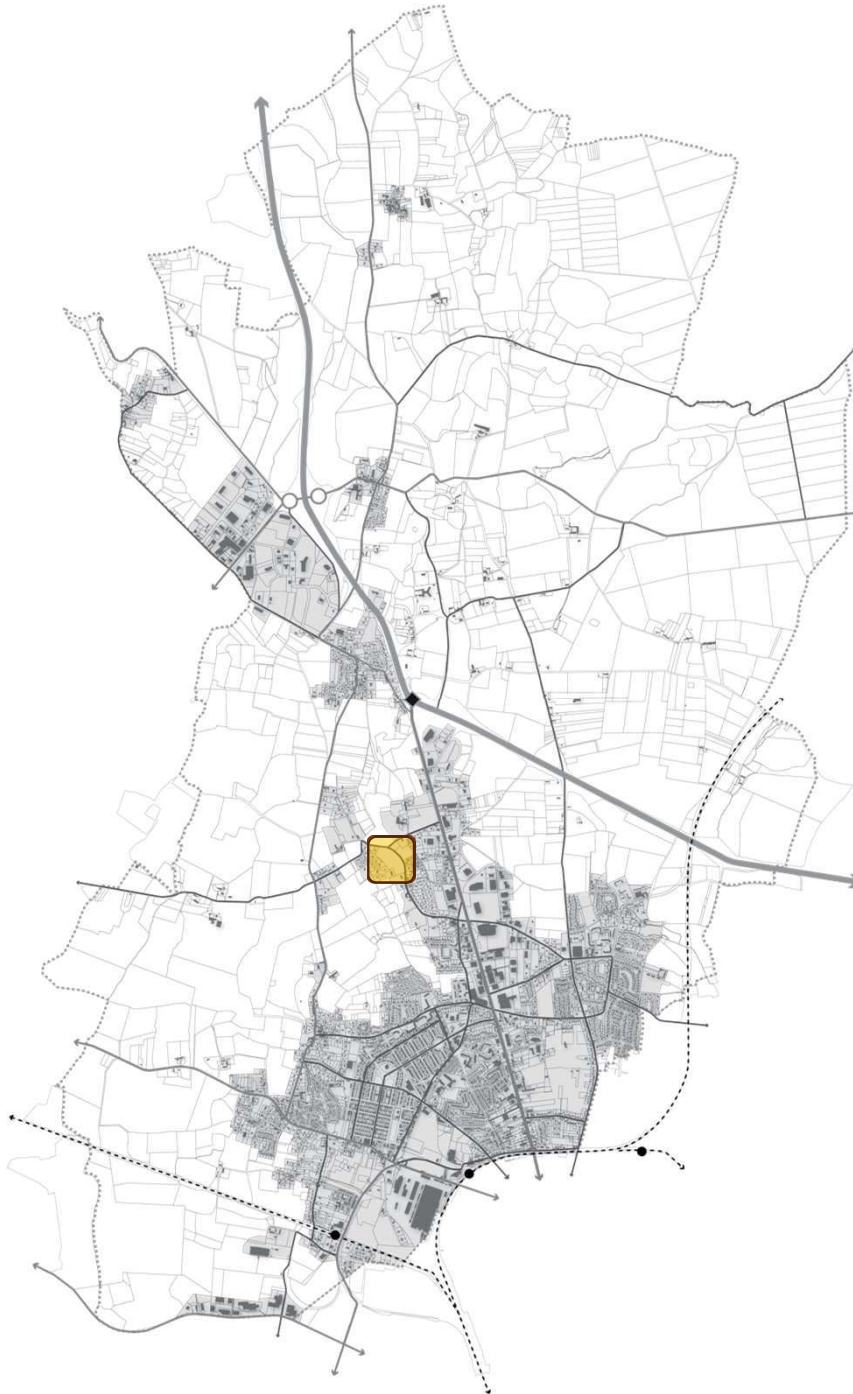
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+1+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 8 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 10 logements par hectare.

Phasage et échancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.

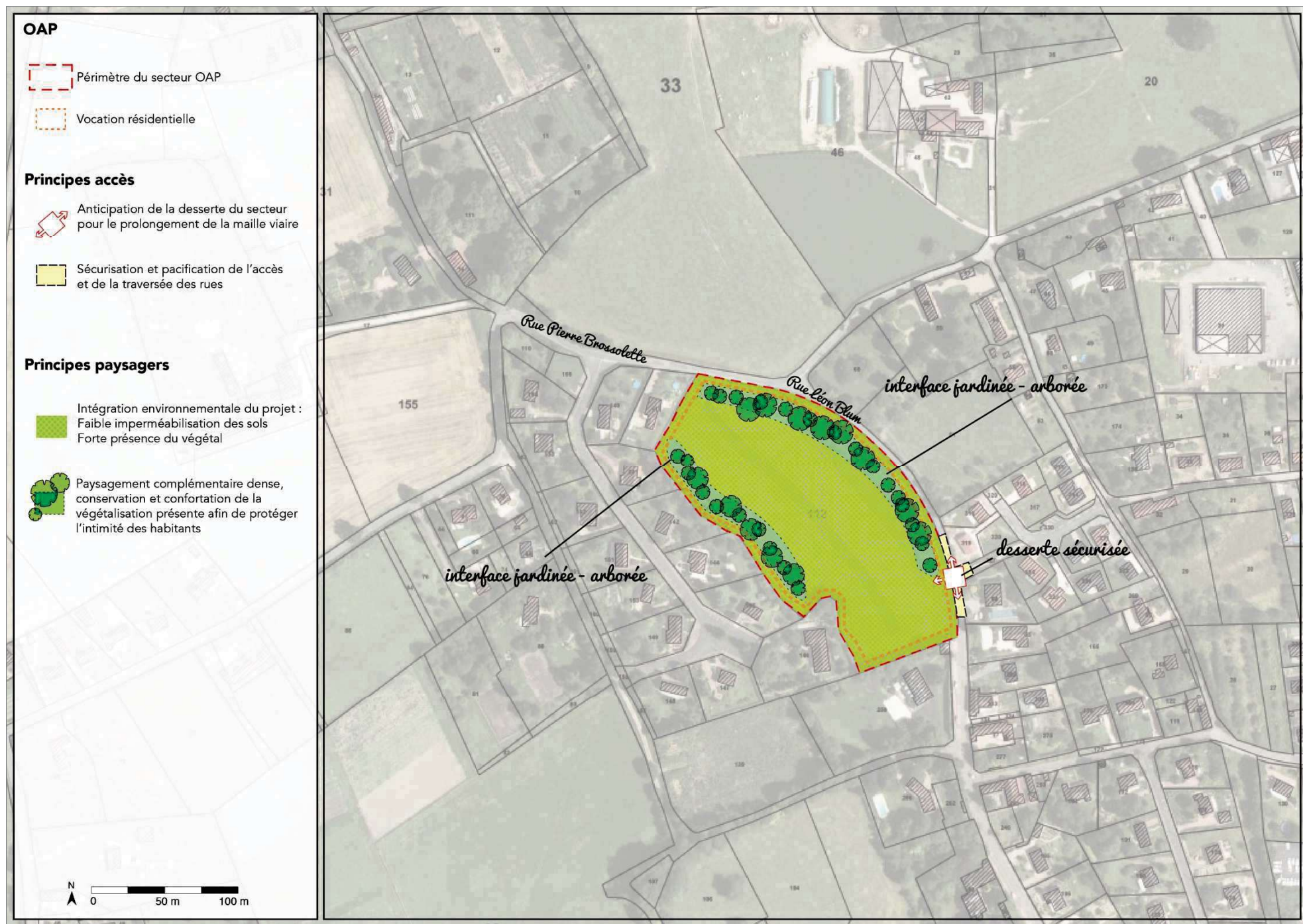


Situation et caractère du site

- Le site s'inscrit dans les quartiers Ouest de Varennes-Vauzelles, dans un tissu diversifié mixant une trame originelle à caractère rural ayant connu des découpages et une densification spontanée à un tissu régulier d'opérations pavillonnaires réalisées sur des grands tènements.
- Le secteur est bordé par la rue Léon Blum qui est une voie de desserte locale.

Objectifs

- Renforcer l'enveloppe urbaine
- Diversifier l'offre résidentielle de centre-ville
- Contribuer à la structuration d'un secteur de la ville en recomposition



Servitudes et contraintes

- Le site est surplombé par une ligne haute tension ce qui entraîne deux conséquences pour toute nouvelle construction :
 - Obligation pour le propriétaire de réserver le libre passage aux agents de l'entreprise exploitante en cas d'urgence ou de demande préalable.
 - Pour les propriétés dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir, ils doivent cependant avertir l'entreprise exploitante par lettre recommandée 1 mois avant l'un de ces travaux.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'accès et la desserte du site sont assurés depuis la rue Léon Blum en un ou plusieurs points. La continuité de la liaison entre les différents points d'accès est assurée par des voies transversales au tracé libre. Aucun accès ne sera prévu sur la rue Pierre Brosolette.
- L'aménagement des points d'accès prévoit la sécurisation des entrées / sorties de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.
- La desserte interne est complétée par des cheminements piétonniers connectés aux secteurs riverains. L'objectif à terme étant d'interconnecter le réseau interne aux axes structurants limitrophes.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et

façades végétalisées,...

- Des jardins privatifs assurent l'interface avec les tissus résidentiels riverains.
- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies afin de ménager et préserver des ambiances d'intimités et contribuer à apaiser les déplacements.
- Les abords du site font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat. D'une largeur de 5 mètres environ elles proposent une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et peuvent être confortées par une contiguïté avec des jardins privés. Une attention particulière est portée sur l'aménagement paysager du secteur Sud-Ouest du site.

Qualité urbaine et architecturale

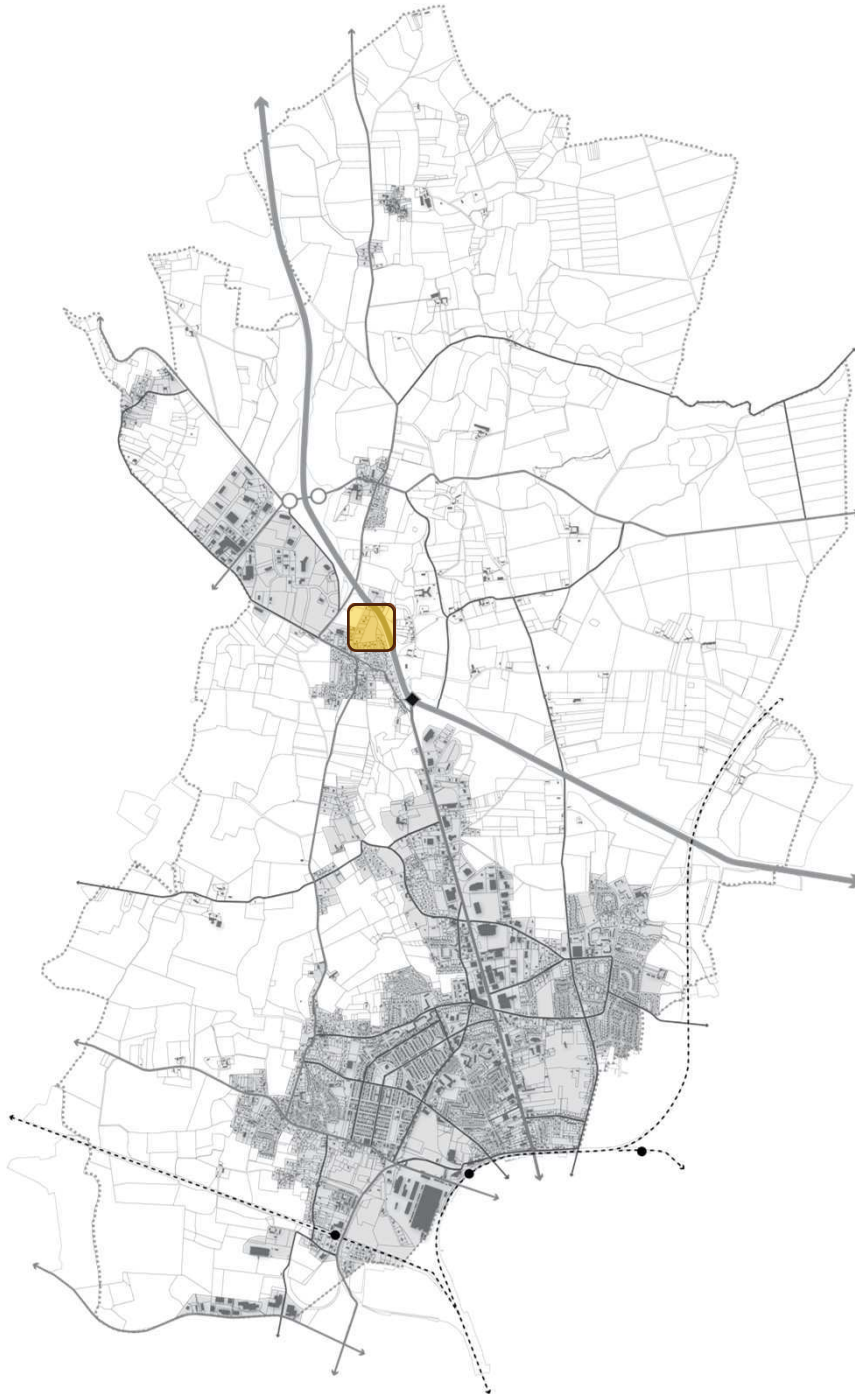
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+1+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 15 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 10 logements par hectare.

Phasage et échancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.

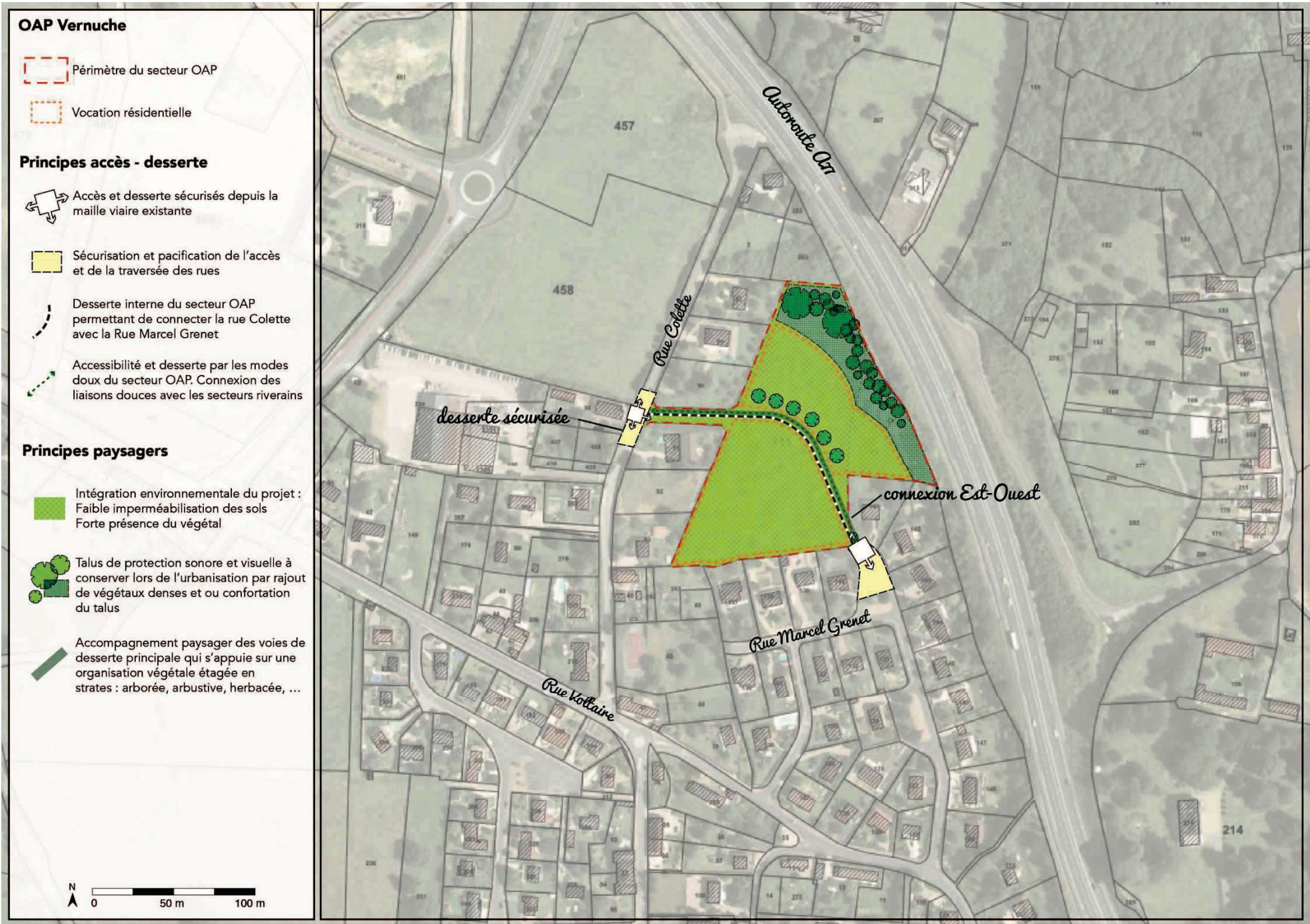


Situation et caractère du site

- Le projet est situé dans le bourg de Vernuche, dans un tissu résidentiel.
- Le secteur est bordé par la rue Colette et la rue Marcel Grenet qui permettent d'en assurer l'accès.
- La frange Est du site est marquée par l'autoroute A77.

Objectifs

- Renforcer l'enveloppe urbaine
- Diversifier l'offre résidentielle de centre-ville
- Contribuer à la structuration d'un secteur de la ville en recomposition



Servitudes et contraintes

- Le site impacté par les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 1998 ramenant le retrait des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A77 à 15 mètres.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'accès et la desserte du site sont assurés depuis les rues Colette et Marcel Grenet. La continuité de la liaison entre les différents points d'accès est assuré par des voies transversales au tracé libre.
- L'aménagement des points d'accès prévoit la sécurisation des entrées / sorties de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.
- La desserte interne est complétée par des cheminements piétonniers connectés aux secteurs riverains. L'objectif à terme étant d'interconnecter le réseau interne aux axes structurants limitrophes.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- Des jardins privatifs assurent l'interface avec les tissus résidentiels riverains.

- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies afin de ménager et préserver des ambiances d'intimités et contribuer à apaiser les déplacements.
- Les abords du site font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat. D'une largeur de 5 mètres environ elles proposent une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et peuvent être confortées par une contiguïté avec des jardins privés. Une attention particulière est portée sur l'aménagement paysager du secteur Sud-Ouest du site.

Qualité urbaine et architecturale

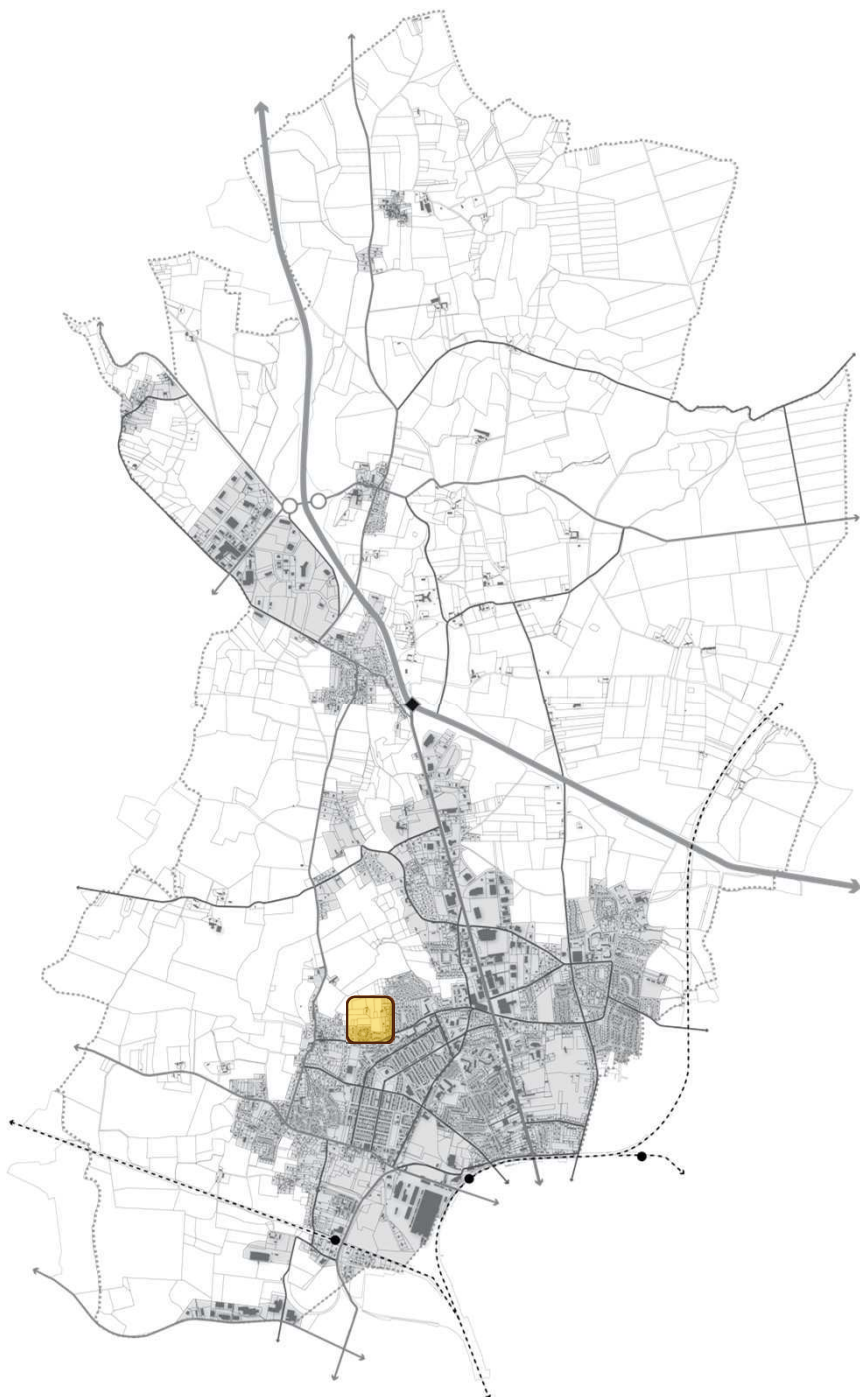
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+1+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 15 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 10 logements par hectare.

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.

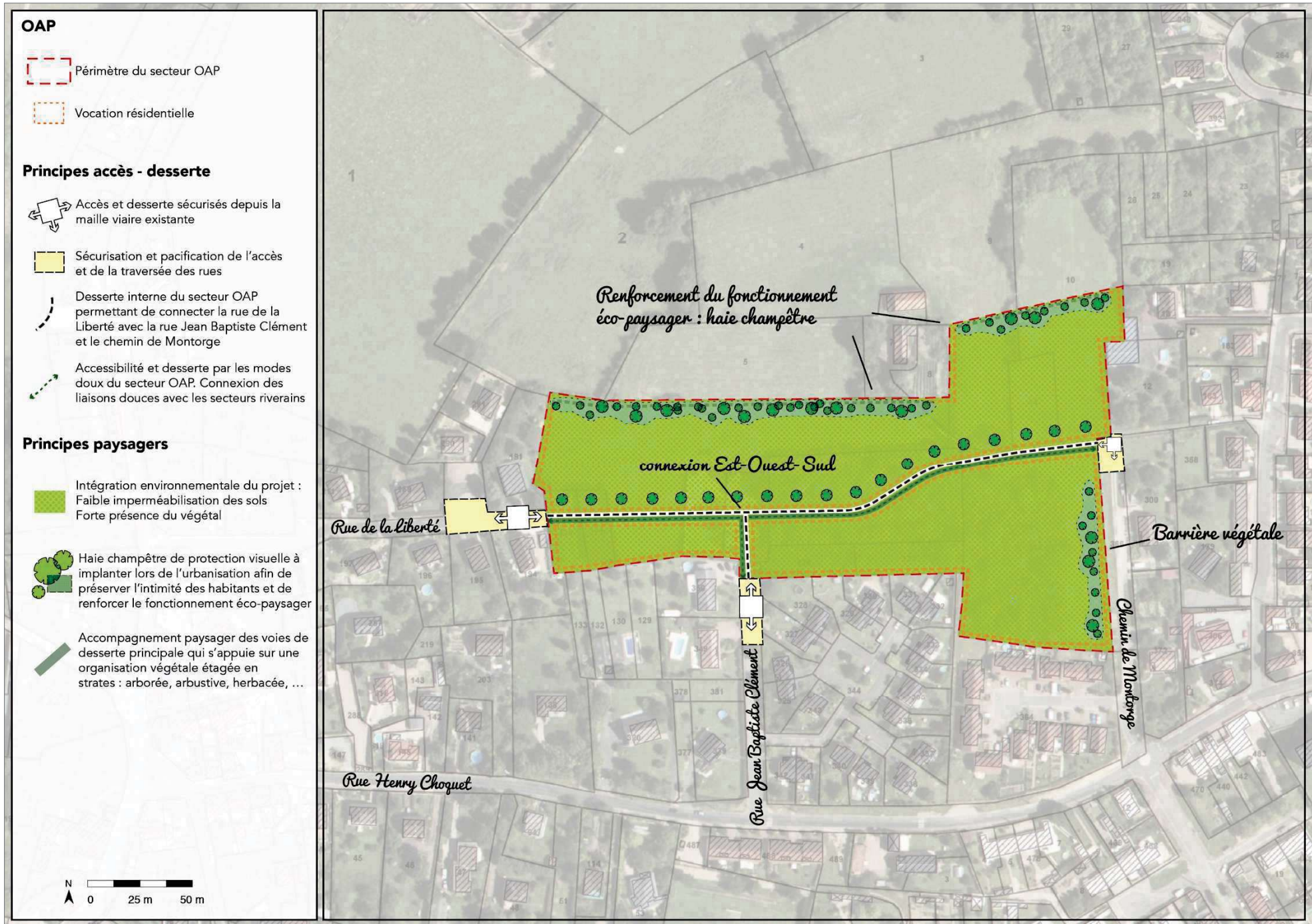


Situation et caractère du site

- Le site s'inscrit dans les quartiers Nord de Varennes-Vauzelles, en frange urbaine. L'environnement du site (diversifié) a connu un enchaînement d'opérations pavillonnaires individuelles ou accolées. Ces opérations réalisées ont maintenu des voies sans issues constituant aujourd'hui des potentialités de greffe urbaine permettant une intégration à la trame urbaine existante.
- Le secteur est accessible par la rue de la Liberté, la rue Jean Baptiste Clément et le chemin de Montorge.

Objectifs

- Consolider l'enveloppe urbaine
- Renforcer l'insertion paysagère des franges urbaines Nord



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'accès au site est assuré par trois points identifiés sur le schéma d'aménagement de l'OAP. La continuité des liaisons entre les différents points d'accès est assurée par des voies transversales au tracé libre.
- L'aménagement des points d'accès prévoit la sécurisation des entrées / sorties de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).
- Les voies internes au site ont principalement une vocation de desserte locale. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée) et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement résidentiel. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 6 mètres.
- La desserte interne est complétée par des cheminements piétons connectés aux secteurs riverains. L'objectif à terme étant d'interconnecter le réseau interne aux axes structurants limitrophes.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés, en bordure du site et en sous-sol pour les collectifs (localisation non obligatoire). Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.

Qualité paysagère et environnementale

- L'ensemble des constructions prend place dans un environnement urbain où le végétal est présent à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- Des jardins privatifs assurent l'interface avec les tissus résidentiels riverains.
- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies afin de ménager et préserver des ambiances d'intimités et contribuer à apaiser les déplacements.
- Les abords du site font l'objet d'un traitement particulier en proposant des bandes végétalisées qui assurent l'insertion avec l'environnement immédiat. D'une largeur de 5 mètres environ elles proposent une composition de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et peuvent être confortées par une contiguïté avec des jardins privés. Une attention particulière est portée sur l'aménagement paysager du secteur Nord du site.

Qualité urbaine et architecturale

- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries, de toitures et de matériaux) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au sud afin de favoriser les installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques et solaire thermique).
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+1+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle comprenant des commerces, services et équipements de proximité destinés aux habitants du quartier. L'aménagement doit favoriser la réalisation de 25 logements. Cette programmation pourra être adaptée en fonction de l'introduction d'équipements structurants qui pourra conduire à une diminution du nombre de logements à réaliser. La densité brute doit cependant s'approcher de 10 logements par hectare.
- Le programme de logements doit contribuer à la diversification de l'offre résidentielle et proposer deux tiers de logements individuels et un tiers de logements « semi-collectifs ».

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.

LA FONTAINE LINET



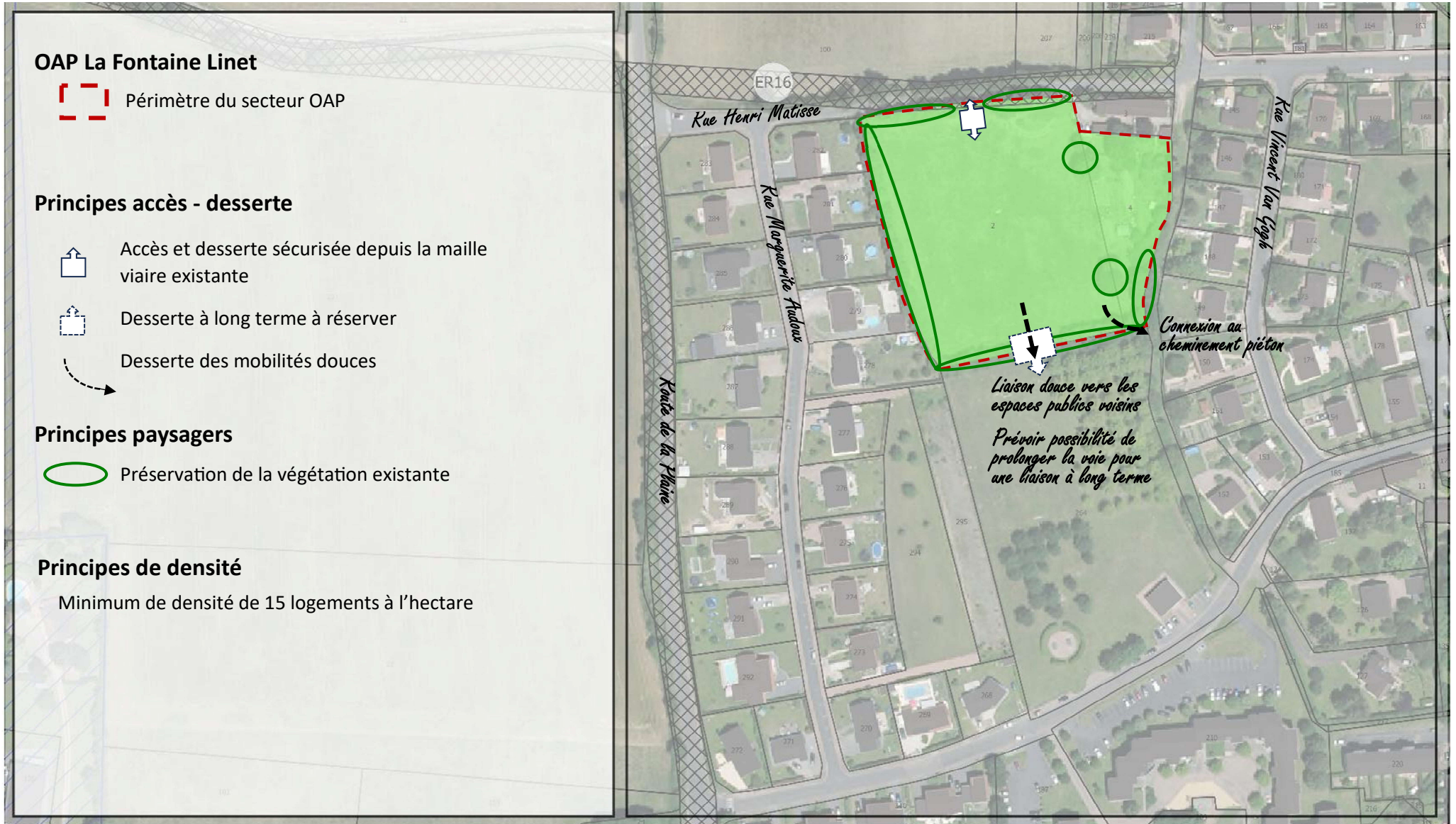
Situation et caractère

- Le secteur est situé à Veninges, à l'Est de la partie urbanisée de Varennes-Vauzelles.
- Le site est composé de deux parcelles de pré entourées de haies bocagères. Il est desservi par la rue Henri Matisse.
- Il est bordé à l'est et à l'ouest de lotissements classiques de faible densité (10 logements à l'hectare). Au nord, il est en limite d'espaces agricoles cultivés tandis qu'au sud il est bordé par un espace de sport et de loisirs.

Objectifs

- Développer un secteur d'habitat en cohérence avec la trame urbaine voisine et « fermer » la zone urbaine sur cette partie Nord-est.

LA FONTAINE LINET



LA FONTAINE LINET

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- La trame viaire de l'aménagement se raccorde au réseau existant (rue Henri Matisse) dans le but d'intégrer l'opération à la trame existante.
- L'accès au site s'effectue par un point unique débouchant sur la rue Henri Matisse.
- La desserte interne est assurée par une voie à vocation de desserte locale. Elle propose des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (automobilistes, piétons, cyclistes) comme une zone partagée. L'espace public est traité de façon qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et les besoins en stationnement visiteurs. Ce type de voie se développe sur une emprise minimale de 6 mètres.
- La possibilité de prolonger la voie vers le sud doit être préservée en conservant une largeur minimale de 6 mètres.
- Le stationnement résidentiel est assuré à l'intérieur des tenements recevant les constructions. Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.
- Un réseau de cheminement doux permet de proposer des alternatives pour les piétons. Des connexions destinées aux modes doux permet l'accès au chemin existant à l'est et au parc situé au sud (possibilité d'utiliser l'emprise de la réserve pour prolonger l'accès vers le sud).

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement paysager du site souligne son inscription dans un environnement visuel paysager marqué par une trame bocagère lâche (prairies, champs et haies bocagères). Le site lui-même est bordée de haies bocagères sur tous les côtés.
- Les haies existantes et les arbres présents sur le site seront conservés pour assurer la transition avec le paysage. Des percements sont autorisés pour permettre la desserte des parcelles.
- Des jardins privatifs assurent l'interface avec la trame urbaine voisine. Pour favoriser l'intimité des parcelles, des haies seront plantées en limite de parcelles, en complément des haies existantes.
- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies afin de ménager et préserver des ambiances d'intimité et contribuer à apaiser les déplacements.

Qualité architecturale et paysagère

- Les constructions devront s'insérer en cohérence avec le tissu urbain voisin.
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix des procédés constructifs, de volumétrie, de toitures et de matériaux sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.

Programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle.
- La densité moyenne sera de 15 logements à l'hectare au minimum.
- L'offre résidentielle comprendra des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R + 1 + combles.
- Le programme de logements doit contribuer à la diversification de l'offre résidentielle.

REFERENCES – FORMES URBAINES ET DENSITES - HABITAT SEMI-COLLECTIF



REFERENCES – AMENAGEMENT DES VOIES ET DES ABORDS

