

Altereo

128 rue de Charenton

75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'APPROBATION
DU

CACHET DE LA MAIRIE



COMMUNE LES AGEUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Identification du document

Élément	
Titre du document	3.Orientations d'aménagement et de programmation
Nom du fichier	3-OAP
Version	10/12/2020 09:56:00
Rédacteur	CEH/CED
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC



SOMMAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU des Ageux	4
Principes généraux édictés par le PADD	5
RENDRE LE PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLE, ÉCOLOGIQUE ET DIVERSIFIÉ.....	5
RENFORCER LE CŒUR DE VILLAGE ET AMÉLIORER SON ACCESSIBILITÉ.....	5
FAVORISER LA MIXITÉ DU TISSU URBAIN.....	5
CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT	5
Les orientations d'aménagement.....	7
PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES SITES	7
L'ANCIEN SITE DU LECLERC ET SON PROLONGEMENT	8
RUE DU CLOS DES NOYERS.....	11
Programmation	12

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU des Ageux

Au travers du PADD, la municipalité s'est engagée dans un projet urbain durable et cohérent. L'ambition générale de la commune est de combler les espaces interstitiels du tissu actuel pour ne pas s'étendre sur les terres agricoles. S'agissant de réussir la couture urbaine avec l'existant et l'intégration de ces nouvelles constructions, cet objectif passe notamment par une réflexion poussée sur les secteurs repérés.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de chaque opération d'aménagement. Ainsi, à titre d'exemple, chacune d'entre elle s'assure de la réalisation de liaisons entre les différents quartiers et notamment de la réalisation de liaisons douces, chacune tend à promouvoir un urbanisme plus dense et plus respectueux des formes anciennes permettant la densité.

La municipalité a choisi de définir des orientations d'aménagements sur les 2 sites principaux :

- 1. Le site très stratégique qui comprend l'ancien centre Leclerc et la zone naturelle située dans le prolongement
- 2. Une dent creuse, rue du clos des Noyers



Principes généraux édictés par le PADD

RENDRE LE PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLE, ÉCOLOGIQUE ET DIVERSIFIÉ

La municipalité souhaite que cette nouvelle dynamique de construction permette de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels et de constituer une offre de logements qui s'adapte à chacun, quel que soit son âge et son parcours dans la vie.

Il s'agit de favoriser la réalisation de logements pour chaque étape de la vie et cela implique une offre en habitat individuel, en logements intermédiaires et en habitat collectif.

L'architecture contemporaine répondant aux objectifs de performance énergétique et écologique (bâtiment basse consommation, toit végétalisé, panneaux solaires, construction en bois...) pourra trouver sa place au sein des nouveaux projets pour permettre de rénover le parc existant et pour favoriser les constructions économes en énergie et en émission de gaz à effet de serre.

RENFORCER LE CŒUR DE VILLAGE ET AMÉLIORER SON ACCESSIBILITÉ

La commune a comme ambitions de :

- Comblent les espaces interstitiels du tissu actuel pour ne pas s'étendre sur les terres agricoles.
- Redistribuer le fonctionnement communal, suite au déménagement du centre commercial sur le territoire voisin et le potentiel de renouvellement urbain ainsi dégagé.

S'agissant de réussir la couture urbaine avec l'existant et l'intégration de ces nouvelles constructions, la commune se fixe les objectifs suivants :

- Accompagner le développement urbain avec une densité adaptée au cœur du village ;
- Garantir la mixité fonctionnelle avec des surfaces dédiées aux activités économiques, aux équipements, aux commerces et services de proximités. Cela favorisera notamment le développement des services à la personne à destination des personnes âgées et les services liés à l'accueil de la petite enfance.
- Intégrer les opérations dans leur environnement (traitement paysager, accessibilité et déplacement).

Le réseau des cheminements piétons-cycles sera développé dans les futures opérations afin de renforcer les liens entre le cœur de village, la gare et les quartiers périphériques. Les objectifs avancés sont aussi de favoriser les déplacements non motorisés et de maintenir le cadre de vie par des itinéraires doux.

FAVORISER LA MIXITÉ DU TISSU URBAIN

Afin de conforter le dynamisme du cœur de village et de renforcer les liens entre les différents quartiers, les nouvelles opérations devront avoir plusieurs vocations.

Les projets à l'intérieur du cœur de village devront ainsi accueillir à la fois :

- De l'habitat avec une densité adaptée (privilégiant les formes intermédiaires et collectives),
- Des activités économiques intégrées dans leur environnement urbain (maîtrise des nuisances et des risques),
- Des équipements (pouvant notamment répondre au besoin en matière de petite enfance et de santé), des espaces publics fédérateurs et récréatifs (placette, espaces verts, jardin d'enfants...).

Cet objectif permettra de réduire les déplacements automobiles et les émissions de gaz à effet de serre tout en favorisant le maintien des emplois sur la commune.

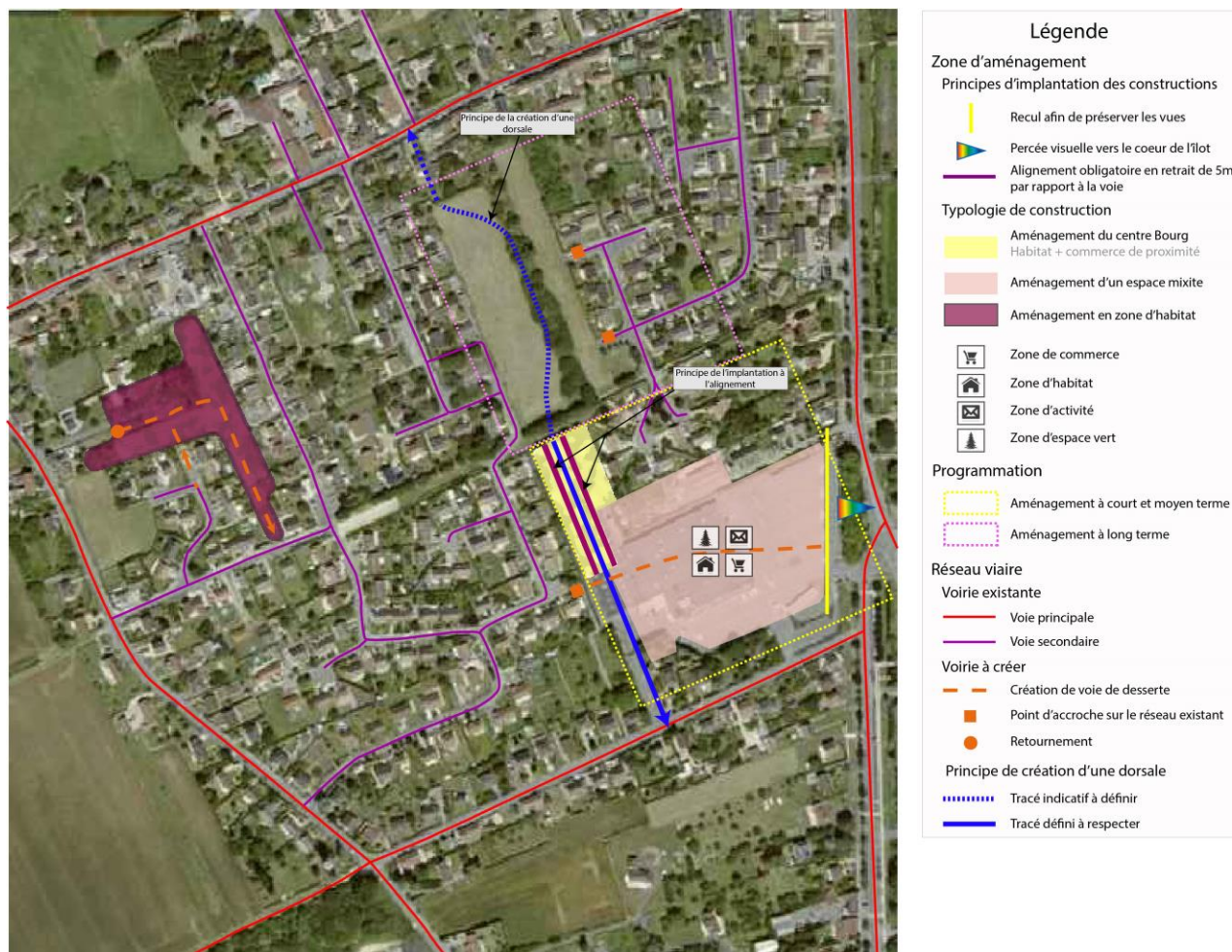
CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT

A travers cette orientation, la commune souhaite :

- Maintenir la vocation économique des principales zones d'activités existantes,
- Conserver et favoriser l'installation de nouvelles entreprises, de services et de commerces de proximité à l'intérieur du tissu urbain.



En prenant en compte les orientations ci-avant, nous avons abouti au schéma d'orientations d'aménagements suivant :





Les orientations d'aménagement

PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SITES

Implantation des constructions – Ensoleillement

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.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîtage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre d'un habitat passif.

L'implantation des constructions devra, dans la mesure du possible, offrir une mitoyenneté pour les constructions individuelles et l'habitat intermédiaire (semi collectifs, maisons en bande) afin de diminuer les déperditions thermique.

Eaux pluviales

L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale et favoriser dans la mesure du possible l'infiltration avant rejet au réseau d'eaux pluviales existant.

Espaces libres et plantations

Le traitement paysager des différents quartiers devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site.

Des jardins privatifs comme des espaces verts collectifs devront composer la trame verte des futurs quartiers pour assurer un cadre de vie qualitatif, des espaces de refuge pour la biodiversité et pour limiter l'imperméabilisation trop importante des sols et faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

Des plantations devront être réalisées sur les pourtours des quartiers pour assurer des espaces tampons avec les constructions existantes et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions. Cette lisière de plantations pourra être composée des jardins privatifs.

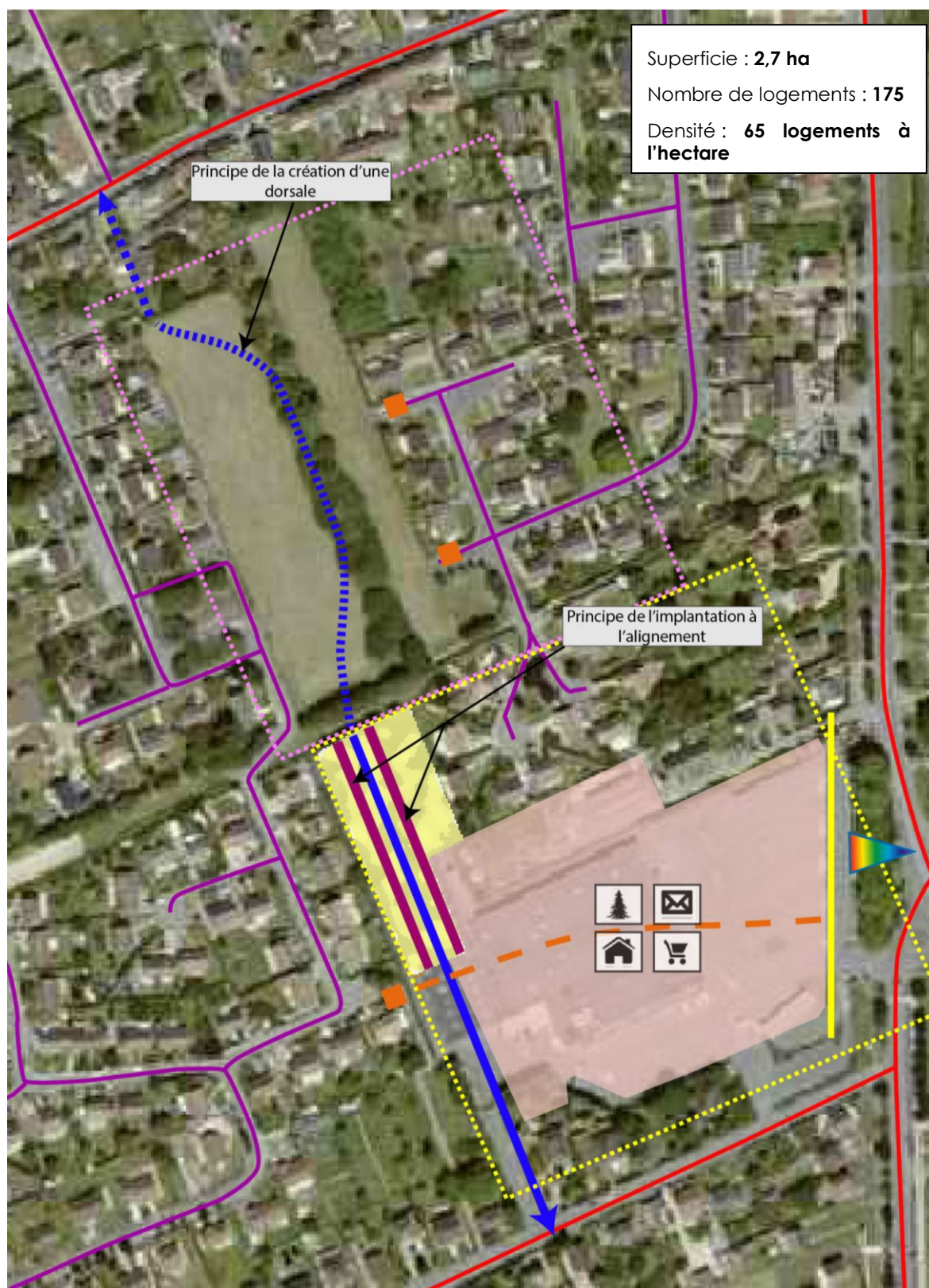
Voirie et liaisons douces

Les voiries qui desserviront les sites devront, si elles ne prévoient pas de cheminement doux en site propre, être réalisées de manière à ce que la circulation soit ralentie, en vue de sécuriser cet espace partagé.

Le réseau sera complété par l'aménagement de cheminement doux en site propre, permettant de lier les différents quartiers. A l'échelle élargie, il permettra de créer une liaison entre la commune des Ageux et ses abords immédiats (zone commerciale, gare, ...).

Les stationnements en surface seront limités et dans la mesure du possible, ils devront être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.

L'ANCIEN SITE DU LECLERC ET SON PROLONGEMENT





Organisation de la zone

Le secteur de l'ancien site Leclerc fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Le quartier s'organisera autour de la future dorsale qui desservira le site sur sa partie Ouest. Au nord-ouest de l'ancien site Leclerc, il s'agira de reconstituer une véritable rue de centre bourg. L'implantation des constructions, en retrait, permettra de structurer ce caractère de rue. Les constructions pourront aussi bien être des habitations que des commerces ou des locaux de services (cabinet de médecins par exemple). La rue, constituant la dorsale, devra être traitée comme une voie structurante et non comme une simple voie de desserte : double sens de circulation, aménagements piétonniers, mobiliers urbains qualitatif,...

Entre la dorsale et la RD1017, il s'agira de proposer un quartier mixte, offrant à la fois des logements, des commerces, des locaux d'activités (on entend ici par locaux d'activités, principalement des bureaux dont l'architecture devra particulièrement être soignée et s'intégrer au site) ou encore des équipements publics (crèche par exemple). L'ensemble du site devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné avec des espaces verts communs de qualité favorisant les rencontres.

Le long de la RD1017, un retrait depuis la voie devra être maintenu afin de garder un espace de respiration avec la route. La liaison prévue avec le quartier créera une percée visuelle invitant à rentrer dans celui-ci.

Non urbanisée, la partie nord constitue cependant le prolongement du futur cœur de bourg.

Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface et au raccordement des deux zones. Une placette, point de convergence, pourra être réalisée pour assurer une transition douce et une cohérence entre les deux espaces.

Programme de construction

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation de 20 % de logements aidés au minimum à l'échelle de la zone. La résidence seniors prévue sur le secteur fait partie du pourcentage de logements aidés.

Un maximum de 50% des nouvelles constructions pourront prendre la forme d' « habitat individuel ».

Le développement du nouveau quartier devra respecter une forme urbaine dense, notamment sur la partie « nouveau cœur de bourg » au Nord-ouest et assurer une intégration aux zones construites limitrophes.

Les formes urbaines mises en œuvre devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces verts communs.

Ainsi environ 175 logements seront réalisés lors de cette opération.

Implantation et aspect des constructions

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

Si besoin, les lampadaires installés devront être identiques à ceux de la commune bourg.

Les constructions à vocation de service ne devront pas dépasser 100 m² (par local). Au total, un maximum de 850 m² de services pourra être implanté dans le secteur d'OAP.

Les clôtures sur voies des logements individuels devront avoir une hauteur maximale de 1,5 mètre. Elles devront être réalisées en murs pleins ou par un soubassement surmonté d'une clôture.

Les clôtures sur voies des logements collectifs devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être réalisées par un soubassement de 0,5 mètre maximum, surmonté de panneaux grillagés.

Les logements individuels ne pourront être mitoyens par plus de deux.



Voirie et liaisons douces

Traversant la zone du nord vers le sud, la voie principale se raccordera dans le prolongement de la rue Louis Drouart et se terminera au sud sur la Rue du Chemin Vert. Cet axe devra être aménagé de façon à signifier clairement son caractère de voie principale. Dans l'attente de cette réalisation (soumise à un emplacement réservé), le point d'accroche pourra être la rue des Pommiers. La rue des érables pourra constituer également un autre point de raccordement avec le quartier existant.

Une jonction sera créée entre l'axe nord – sud et la RD 1017 pour assurer une meilleure connexion avec le tissu urbain existant.

La partie des liaisons douces reliant le mail Saint-Georges et la rue des Huit Arpents devront être créées avec une largeur minimale de 3 mètres.

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.

Le long des voies, la plantation d'arbres devra être réalisée sur les parcelles privées et non pas sur l'emprise publique.

Les places de stationnement visiteurs pourront être végétalisées (type écovégétal, evergreen...).

Pour les opérations d'ensemble, les places de stationnement végétalisées pourront être décomptées dans le pourcentage de 10 % du terrain d'assiette devant être réalisé en espaces verts communs.

Les normes de stationnement pourront être de :

- 2 places/logements
- 1 place pour 25m² d'activité
- 1 place maximum par logement pour les logements sociaux

RUE DU CLOS DES NOYERS



Superficie : 0,96 hectare

Nombre de logements : 23 logements

Densité : 25 logements à l'hectare.

Organisation de la zone

Le quartier s'organise autour d'une voie centrale qui prend appui sur la rue du Clos des Noyers, en entrée et sur la rue des Anciens Combattants, pour sortie.

Les constructions se répartissent autour de cette voie unique.

Programme de constructions – densité

Le programme de constructions privilégiera des constructions pavillonnaires individuelles avec jardins, en cohérence avec le tissu existant dans lequel il s'insère.

Implantation des constructions

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

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.

Programmation

Court terme : dans les 5 premières années du PLU

Moyen terme : 5 à 8 ans

Long terme : 8 ans ou au-delà du PLU

Court à moyen terme

Site de renouvellement urbain suite au départ du centre Leclerc



Long Terme

Dents creuses – au regard de la multiplicité des terrains, la temporalité de l'urbanisation de ce site reste imprécise.

