

Ville de Courtry

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

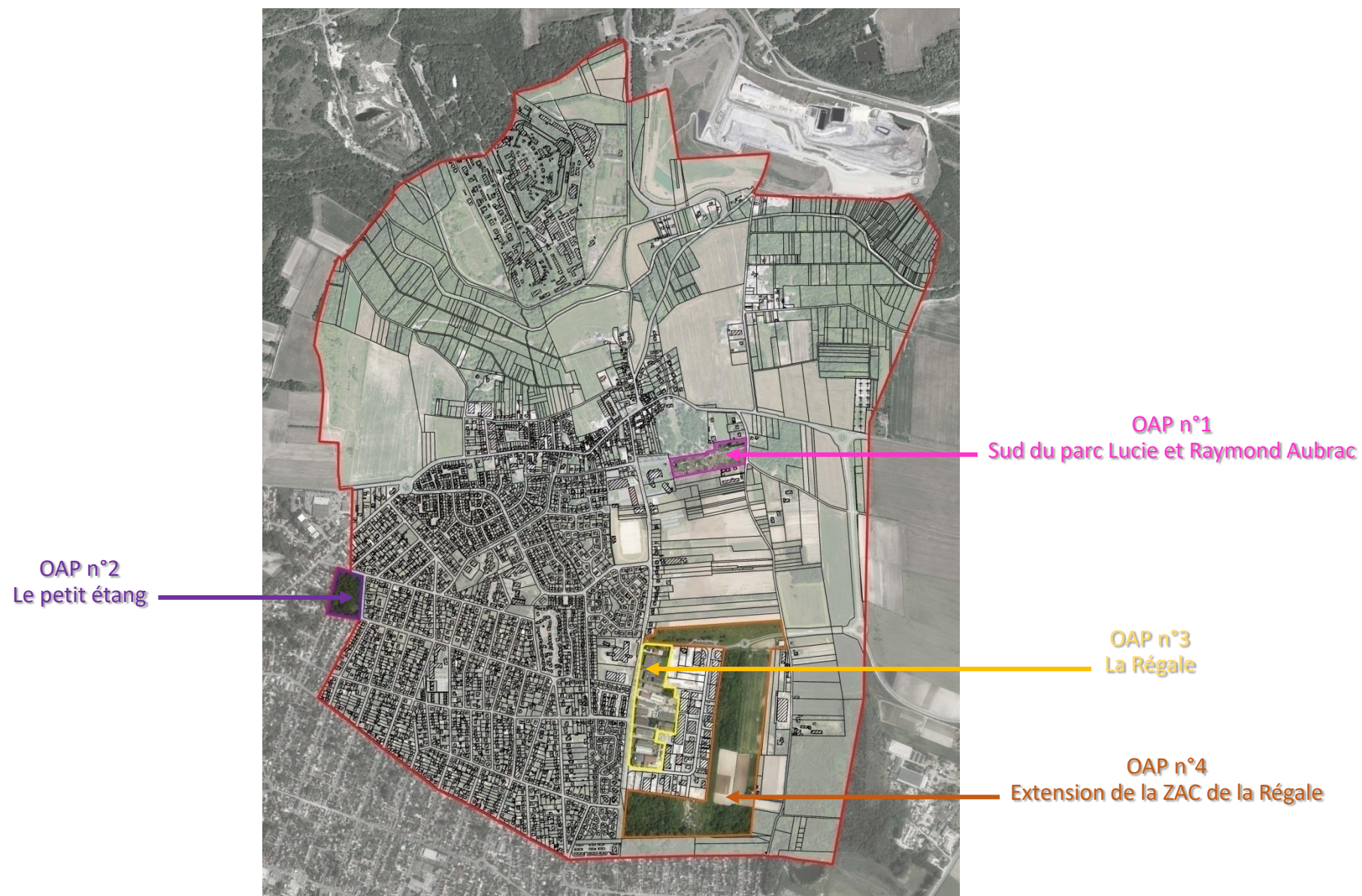
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document pour approbation le 28 SEPTEMBRE 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 octobre 2022



Localisation des OAP





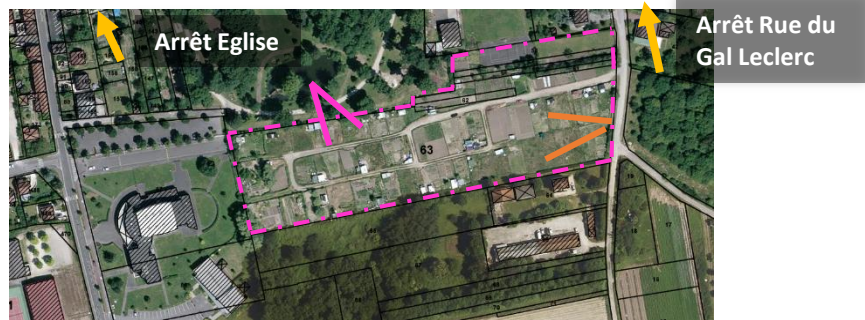
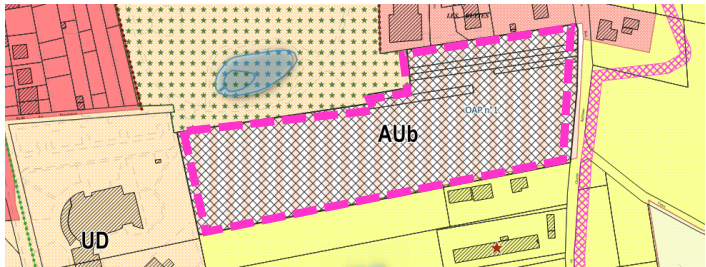
OAP n°1 – Sud du parc Lucie et Raymond Aubrac – 1,94 ha – environ 190 logements

SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP concerne des parcelles situées au sud du parc Lucie et Raymond Aubrac, tout proche du centre ville.

Actuellement les terrains sont composés de friches.

Classés en zone AUb au PLU, les terrains couvrent une superficie d'environ 1,94 ha.

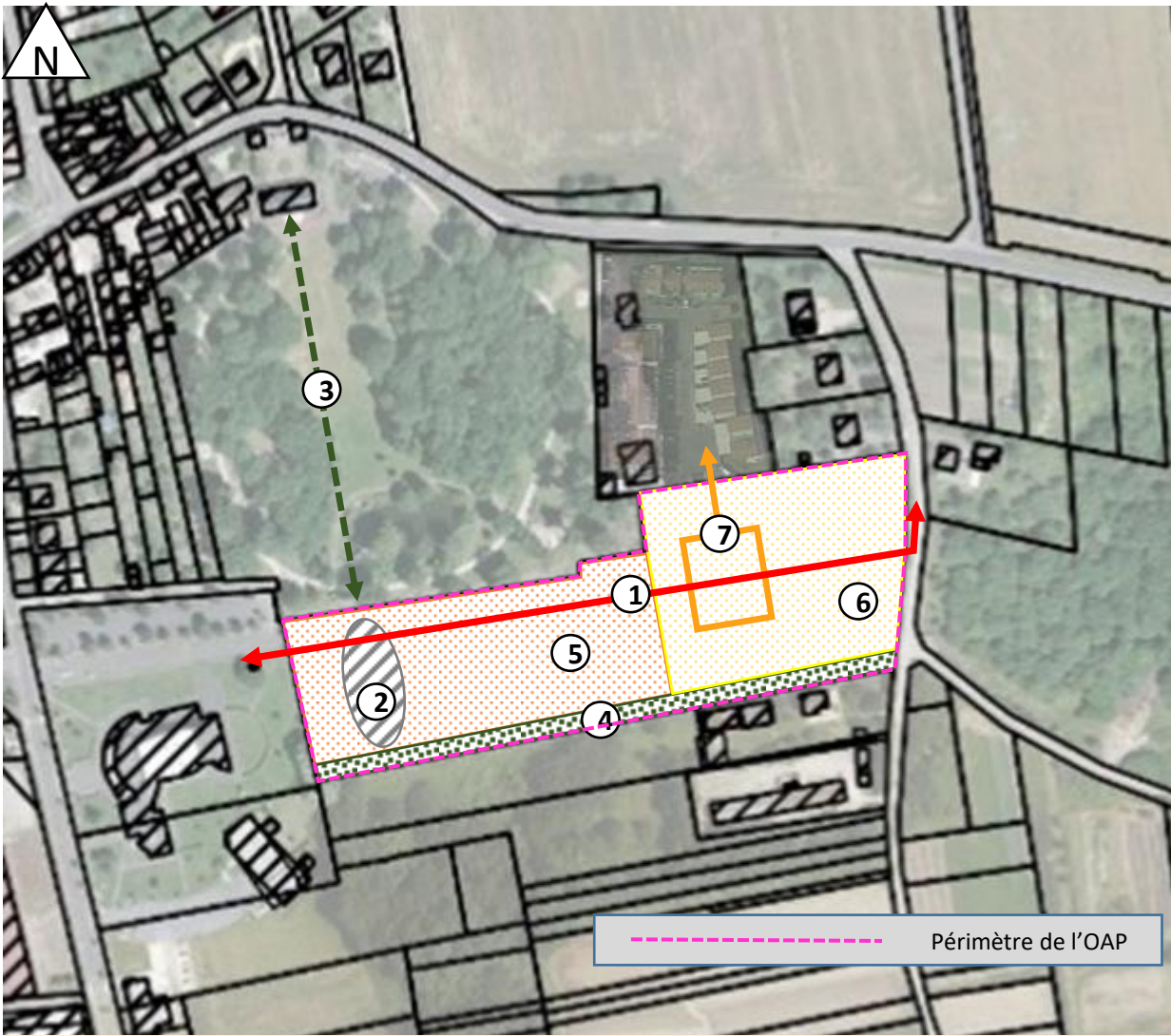




OAP n°1 – Sud du parc Lucie et Raymond Aubrac – 1,94 ha – environ 190 logements

Enjeux et orientations

- ① Créer les réseaux et une voie publique dans la continuité de l'aménagement existant à l'ouest du site. Le profil de voie devra au minimum présenter une chaussée à double sens, un stationnement latéral et deux trottoirs et des plantations d'alignement.
- ② Un stationnement public devra être aménagé et paysagé en transition avec le site d'équipements publics situé à l'ouest de l'îlot.
- ③ Une composition paysagère devra mettre en valeur la perspective vers le bâtiment principal de la mairie.
- ④ La lisière en limite sud du site devra être plantée d'une haie champêtre d'une largeur de 2 mètres minimum (3 rangs). Aucune construction ne sera implantée sur la limite de la zone.
- ⑤ Les bâtiments devront composer un ensemble urbain structuré en implantant l'essentiel des façades perpendiculairement ou parallèlement à la rue. Les cœurs d'îlots devront être visibles depuis la rue. A l'ouest du site la hauteur maximum est de R+2+C. 50% au moins du stationnement sera réalisé en sous-sol.
- ⑥ Les bâtiments devront composer un ensemble urbain structuré en implantant l'essentiel des façades perpendiculairement ou parallèlement à la rue. Les cœurs d'îlots devront être visibles depuis la rue. A l'est du site la hauteur maximum est de R+1+C. 50% au moins du stationnement sera réalisé en sous-sol.
- ⑦ Une placette doit être organisée pour ponctuer le parcours est-ouest et permettre un raccordement vers l'îlot de logements situé au nord de l'opération.



PROGRAMMATION :
L'urbanisation de l'îlot doit permettre la construction de 190 logements environ dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux.



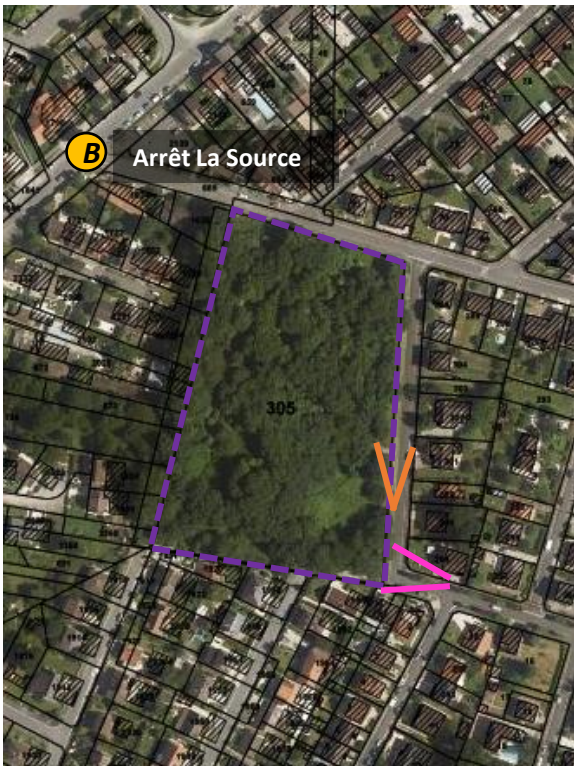
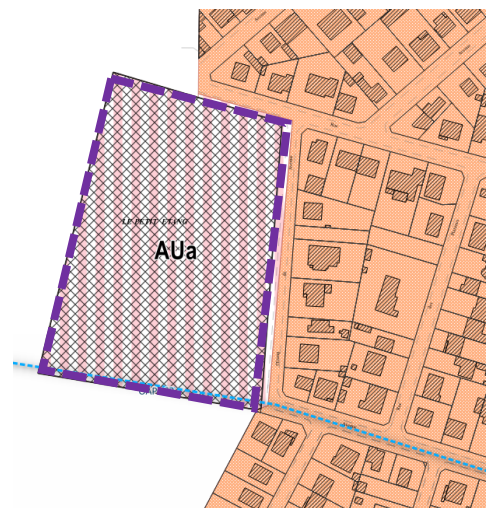
OAP n°2 – Le petit étang – 1,56 ha – 110 logements minimum dont 102 logements sociaux minimum et 8 logements en accession à la propriété

SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe en périphérie Est au niveau de la limite communale et est en continuité du tissu pavillonnaire existant.

Actuellement les terrains sont boisés.

Classés en zone AUa au PLU, les terrains couvrent une superficie d'environ 1,56 ha.





OAP n°2 – Le petit étang – 1,56 ha – 110 logements minimum dont 102 logements sociaux minimum et 8 logements en accession à la propriété

Enjeux et orientations

- ① Créer une desserte interne à la périphérie ouest de l'îlot.
- ② Créer une liaison piétonne du sud au nord de l'îlot.
- ③ Aménager un espace vert du cœur d'îlot.
- ④ Aménager un espace public d'entrée du site à l'angle de la rue Fluttaz et de l'avenue du Petit Etang.
- ⑤ Organiser des percées visuelles entre les nouvelles constructions vers le cœur d'îlot.
- ⑥ Sur l'ensemble de l'îlot la hauteur maximum est fixée à 10 mètres soit R+1+combles ou R+2.

Les plantations seront constituées exclusivement d'espèces champêtres correspondant au secteur de Courtry.

Il sera conservé une surface importante de boisement.



PROGRAMMATION :

L'urbanisation de l'îlot doit permettre la construction de 110 logements au minimum dont 102 de logements locatifs sociaux au minimum, une maison de santé et une crèche.



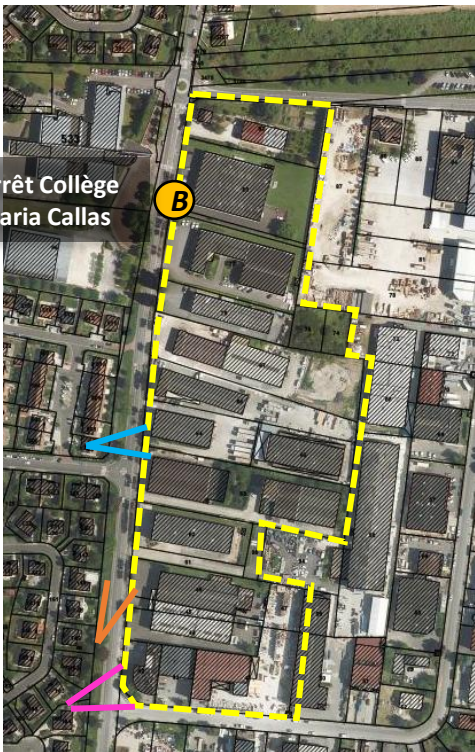
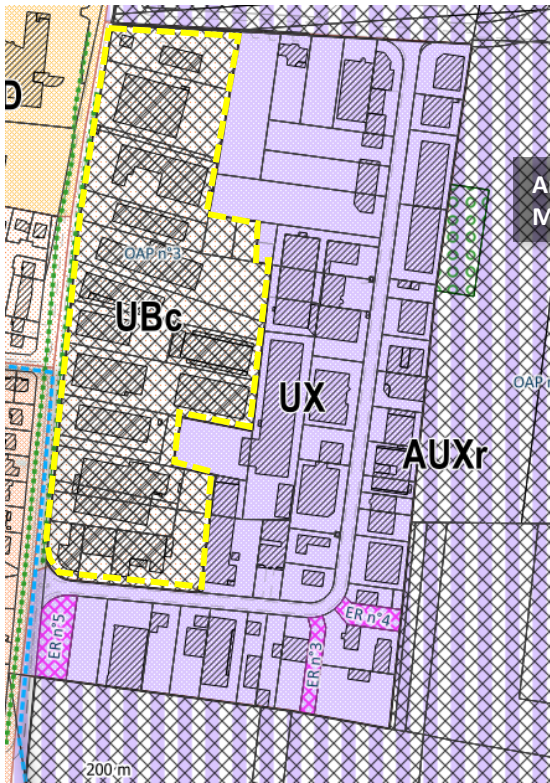
OAP n°3 – La Réale - 4,89 ha – environ 210 logements

SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP concerne des parcelles situées en frange ouest de la ZAC de la Réale, le long de la rue Van Wyngène, à proximité des équipements publics et en vis-à-vis d'un secteur résidentiel.

Actuellement les terrains sont occupés par des locaux d'entreprises (artisanales et industrielles) pour certains en déprise.

Classés en zone UBc au PLU, les terrains couvrent une superficie d'environ 4,89 ha.

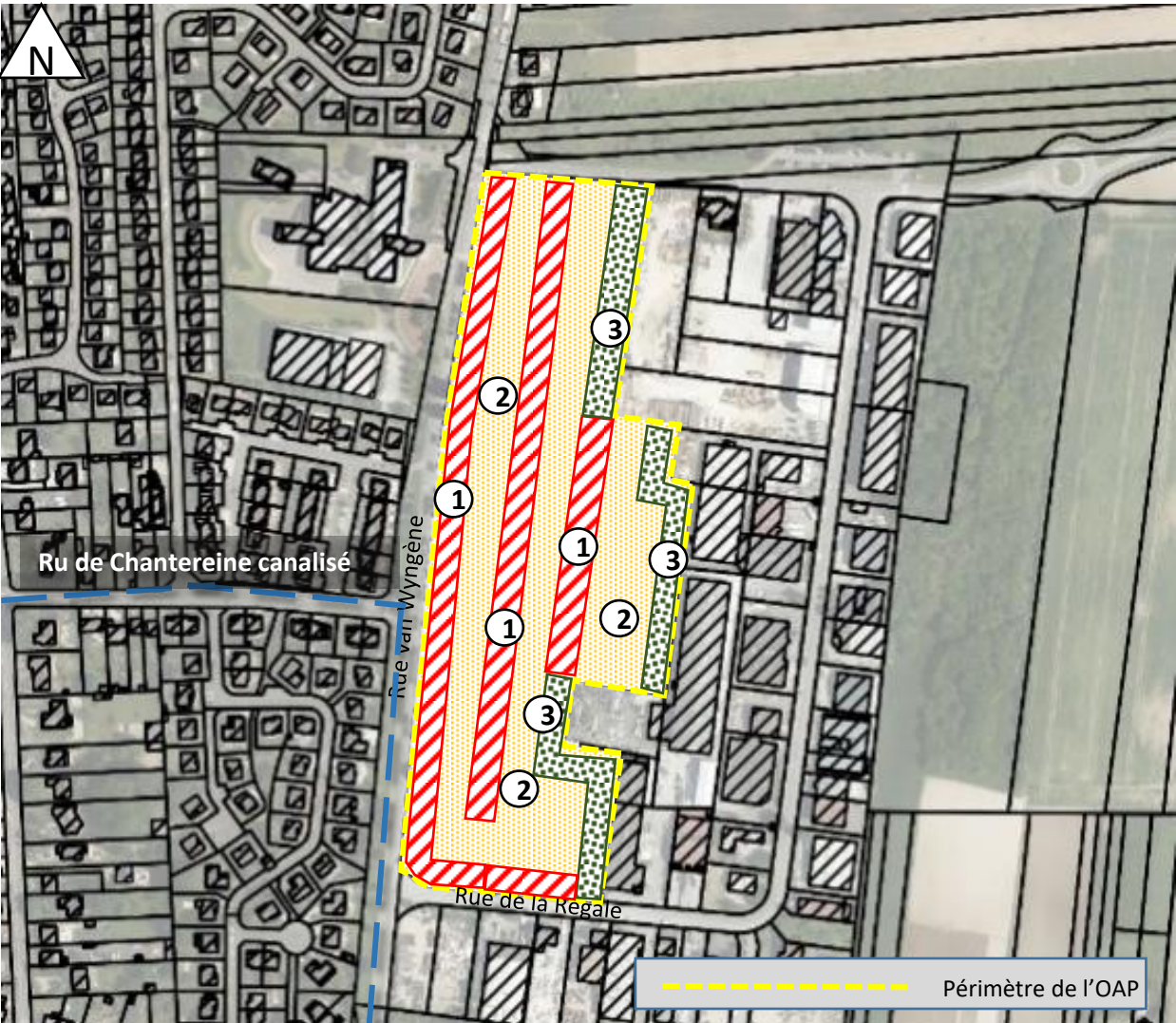




OAP n°3 – La Régale - 4,89 ha – environ 210 logements

Enjeux et orientations

- ① Planter les nouvelles constructions de logements parallèlement à la voie de desserte du projet (rue Van Wyngène ou rue de la Régale). Afin de préserver des percées visuelles sur les cœurs d'îlots, les façades sur la rue Van Wyngène ne pourront dépasser 40 mètres de long sur une ou plusieurs unités foncières.
- ② Organiser des emprises non bâties parallèles à la rue de desserte d'une épaisseur minimum de 20 m. Ces espaces pourront accueillir des stationnements et des jardins.
- ③ Créer une bande paysagère de transition en limite est des projets de 8 m de large minimum. Ces espaces seront obligatoirement plantés d'arbres à grand développement et d'arbustes. Un merlon sera créé pour renforcer l'écran vis-à-vis des activités maintenues à l'est du site.



PROGRAMMATION :
L'urbanisation de l'îlot doit permettre la construction de 210 logements locatifs sociaux au minimum.



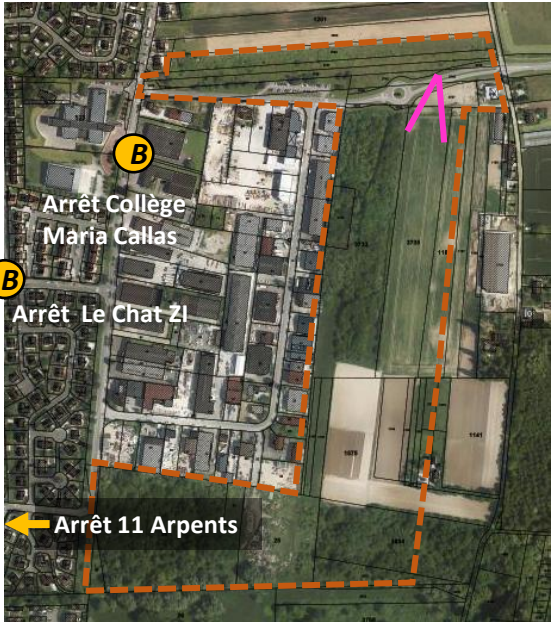
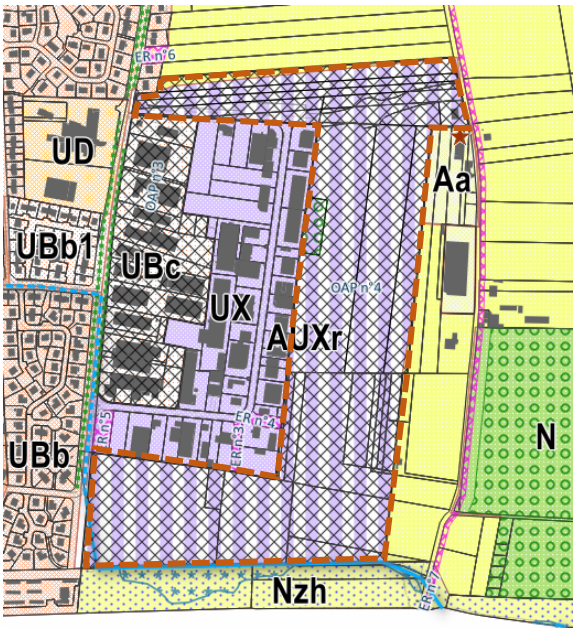
OAP n°4 – Extension de la ZAC de la Régale – 18,16 ha

SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP concerne des parcelles situées en continuité nord, sud et est de la ZAC de la Régale.

Actuellement les terrains sont en friches partiellement boisées ou cultivés.

Classés en zone AUXr au PLU, les terrains couvrent une superficie d'environ 18,16 ha.



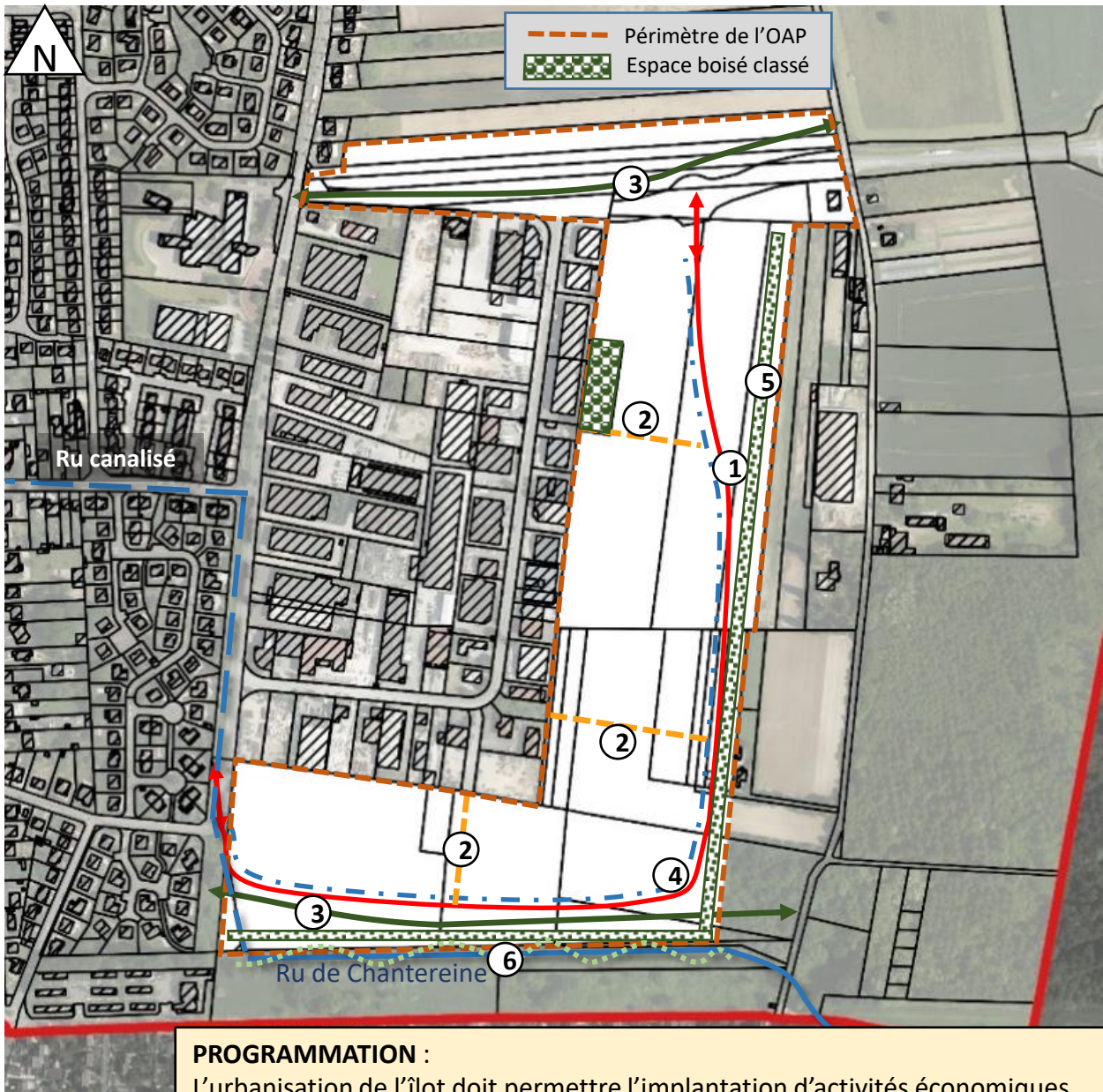


OAP n°4 – Extension de la ZAC de la Régale – 18,16 ha

Enjeux et orientations

- ① Créer une voie nouvelle accompagnée de stationnement latéral, de plantations et de trottoirs.
- ② Créer si nécessaire des voies secondaires de maillage avec la zone d'activités existante.
- ③ Créer des liaisons douces se raccordant aux parcours existants.
- ④ Mettre en place une gestion écologique des eaux pluviales par un réseau de noues plantées.
- ⑤ Planter une haie champêtre en limite sud et est
- ⑥ Végétaliser les berges du Ru à l'aide d'espèces hélophytes

Orientations concernant la qualité architecturale et urbaine :
Les bâtiments possédant une limite sur la rue de la Régale, en partie nord, en entrée d'agglomération apporteront une attention architecturale particulière pour assurer une image qualitative de vitrine de la ZAE en entrée d'agglomération. Une cohérence d'ensemble sera recherchée. Chaque nouveau projet devra s'insérer dans l'environnement bâti existant. Les bâtiments devront être de couleurs aux teintes moyennes ou sombres. Les menuiseries seront en harmonie avec le bâtiment en évitant les couleurs vives. Les volumes devront rester sobre, limitant les décrochés de façade et de toiture au besoin fonctionnel et d'intégration du bâti en fonction de la taille du lot. L'orientation principale du bâti devra être parallèle à la rue.
L'aménagement, dont les clôtures, devra suivre les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC.



PROGRAMMATION :
L'urbanisation de l'îlot doit permettre l'implantation d'activités économiques.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, RUE Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
