



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Jaurès est -

Modification n° 3 du PLU

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 février 2023

1. Le rôle et le contenu des OAP	3
2. Secteur « Jaurès est ».....	4
A. Présentation du site	4
B. Objectifs	4
C. Aménagements	5

1. Le rôle et le contenu des OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 23 novembre 2018, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, **les entrées de villes** et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

En complément, l'article R.151-6 précise que les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques du règlement.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les OAP.

2. Secteur « Jaurès est »

A. PRESENTATION DU SITE

L'îlot « Jaurès est » est situé en lisière du Site Patrimonial Remarquable, en face du Pigeonnier d'Orgemont (monument Historique), et en entrée de bourg du centre ancien. Il constitue un vaste site occupé par trois constructions d'habitat individuel, un commerce et un dépôt automobile en friche. La présence du Croult en fond de parcelle est un élément paysager structurant. Cette vaste emprise présente par sa localisation un potentiel important pour répondre aux enjeux portés par le PADD : Diversification du parc immobilier, valorisation de l'entrée de ville et du patrimoine, renaturation des berges du Croult. Toutefois, la programmation reste contrainte du fait du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Le pigeonnier d'Orgemont se situe dans un parc constituant un véritable écrin végétal. Les sujets entourant le pigeonnier sont relativement anciens, foisonnants, et massifs. Ils agissent comme un masque visuel rendant le monument assez confidentiel.

L'environnement bâti du site sur le côté pair de la rue de Paris, et de l'autre côté de la rue Nungesser et Coli est très hétérogène et peu harmonieux :

- Sur le côté impair de la rue de Paris, le pignon de la copropriété de 4 étages (résidence de la Prade), sise 10 rue de Paris, émerge au-dessus des pavillons et vient créer une rupture très brutale. La façade de cette copropriété, extrêmement simple dans sa composition et dans ses matériaux, est imposante. Elle ne valorise ni le monument ni les différentes perspectives sur ce monument ;
- A l'ouest (du côté de la rue Nungesser et Coli) sur l'autre façade du site, il y a la présence d'un site extrêmement hétérogène et occupé par des locaux d'activités anciens et une habitation. La perte d'attractivité du site, liée à l'évolution du trafic sur la départementale, a conduit à une dégradation progressive de l'activité. La modification n° 3 du PLU prévoit la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) « Jaurès Ouest »

A proximité directe du site et du monument, il n'y a aucune construction avec une architecture vernaculaire ou à valeur patrimoniale.

Les principales perspectives sur le monument sont issues à l'ouest de la rue Raymond Rambert, et à l'est de la rue de Paris.

La renaturation des berges du Croult est un projet majeur inclus dans le SAGE et doit être compatible avec le PLU. Le projet doit ainsi tenir compte du programme de revitalisation des berges du Croult qui sera mené parallèlement au projet.

Sur cet îlot indexé CDT au titre du Contrat de Développement Territorial (CDT), la programmation devra être proportionnée pour permettre un projet d'ensemble valorisant, tout en proposant une ventilation cohérente des droits à construire du secteur de renouvellement urbain n° 22 identifié dans le CDT.

La partie sud du site se trouve dans l'enveloppe de présomption d'une zone humide identifiée par le SAGE et annexée au PLU.

B. OBJECTIFS

Dans ce contexte urbain hétérogène et pourtant stratégique en terme d'enjeux urbains, les objectifs seront de permettre une requalification valorisante, proportionnée et cohérente dans un projet urbain d'ensemble.

L'OAP est la pièce la plus adaptée pour traduire ces enjeux opérationnels au regard des ambitions PADD.

C. AMENAGEMENTS

a) Programmation urbaine

L'opération doit être une opération d'ensemble permettant de fournir une réponse cohérente aux enjeux identifiés. Les limites de l'opération sont fixées dans le plan de zonage et dans le schéma de principe de l'OAP (section AN n° 1,2,3,4,5,6,7,8,9).

Au regard du PADD, le projet devra permettre de poursuivre la requalification urbaine et l'amélioration de l'offre de logement, tout en confortant le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et commerciales notamment avec la programmation d'une offre médicale (ex : centre médical).

Au regard des disponibilités de logements dans le CDT, le nombre de logements sera compris dans une fourchette allant de 80 à 120 logements.

b) Programmation écologique

La renaturation des berges du Croult se fera parallèlement au projet. Les emprises dédiées sur le schéma de principe devront être laissées libres de tout aménagement et construction.

Un cheminement piéton sera intégré au projet afin de permettre la desserte des berges du Croult restaurées écologiquement et aménagées pour la mobilité douce.

Une vérification du caractère humide des sols sera faite en amont du projet, afin de permettre la prise en compte d'une éventuelle zone humide.

c) Composition et qualité architecturales

Implantation et volumétrie:

Sur la rue de Paris, l'implantation et la volumétrie devront se faire dans le prolongement de la copropriété sise 10 rue de Paris. Cela viendra redonner une cohérence urbaine à cette copropriété et permettra aussi de créer une continuité architecturale en entrée de bourg.

La volumétrie prévue par le PLU en zone UCc est adaptée au enjeu.

Traitement des façades :

Le monument historique est relativement excentré par rapport au « bourg rural ». A proximité du monument, il n'y a pas d'architecture traditionnelle invitant à prolonger le bâti existant par une architecture d'accompagnement.

Le parti pris d'une architecture contemporaine est donc opportun à condition que le vocabulaire architectural soit strictement contemporain (pas de mélange architectural).

Toutefois, le traitement des façades faisant face au monument historique (rue de Paris) doit être sobre et privilégier la simplicité des formes.

Pour éviter l'effet « barre », les façades doivent être rythmées, possiblement, en respectant le rythme parcellaire existant.

Les choix architecturaux devront être cohérents sur les bâtiments de même gabarit.

Pour faciliter l'articulation avec les zones pavillonnaires environnantes, le sud de l'opération pourra comporter des pavillons avec une architecture traditionnelle.

Traitement des perspectives sur le monument et sur l'entrée de bourg

Pour valoriser les vues sur le monument et faire écho au parc d'Orgemont, il sera privilégié de laisser l'angle de l'îlot libre et traité avec une composition paysagère soignée et étagée.

Si l'angle est bâti, la composition architecturale s'inspirera des principes retenus pour le traitement de la façade rue de Paris.

Schéma de principe de l'OAP

