

COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'OLERON

Plan Local d'Urbanisme

5a – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

DOSSIER D'ARRET

Conseil municipal du 15/12/2025

Le maire,
Dominique RABELL

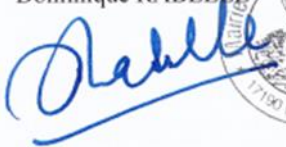


Table des matières

INTRODUCTION	4
SITUATION, NOMINATION ET SURFACES	5
ECHEANCIER PREVISIONNEL.....	6
ENJEUX D'AMENAGEMENT GENERAUX.....	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE	9
OAP 1 – Rue de la Fontaine.....	10
situation -etat initial - enjeux.....	10
OBJECTIFS	11
L'OAP GRAPHIQUE	12
L'OAP ECRITE	13
OAP 2 - Chemin des Prés Naud	15
situation -etat initial - enjeux.....	15
OBJECTIFS	16
L'OAP GRAPHIQUE	17
L'OAP ECRITE	18
OAP 3 –Avenue du Trait d'Union.....	20
situation -etat initial - enjeuX	20
OBJECTIFS	21
L'OAP GRAPHIQUE	22
L'OAP ECRITE	23
OAP 4 – Rue du Cellier / Avenue du Trait d'Union.....	25
situation -etat initial - enjeux.....	25
OBJECTIFS	26
L'OAP GRAPHIQUE	27
L'OAP ECRITE	28
OAP 5 - Rue Rosa Bonheur.....	30
situation -etat initial - enjeux.....	30
OBJECTIFS	31
L'OAP GRAPHIQUE	32
L'OAP ECRITE	33
OAP 6 – Rue de la Seigneurerie.....	35
situation -etat initial - enjeux.....	35
OBJECTIFS	36
L'OAP GRAPHIQUE	37
L'OAP ECRITE	38
situation -etat initial - enjeux.....	40
OBJECTIFS	41

L'OAP GRAPHIQUE	42
L'OAP ECRITE	43
OAP 8 – Chéray –rue de la Porte Rouge	45
situation - etat initial - enjeux.....	45
OBJECTIFS	46
L'OAP GRAPHIQUE	47
L'OAP ECRITE	48
Principales caractéristiques des voies et espaces publics	50

INTRODUCTION

Article L151-7 du code de l'urbanisme

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...) »

Article R 151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

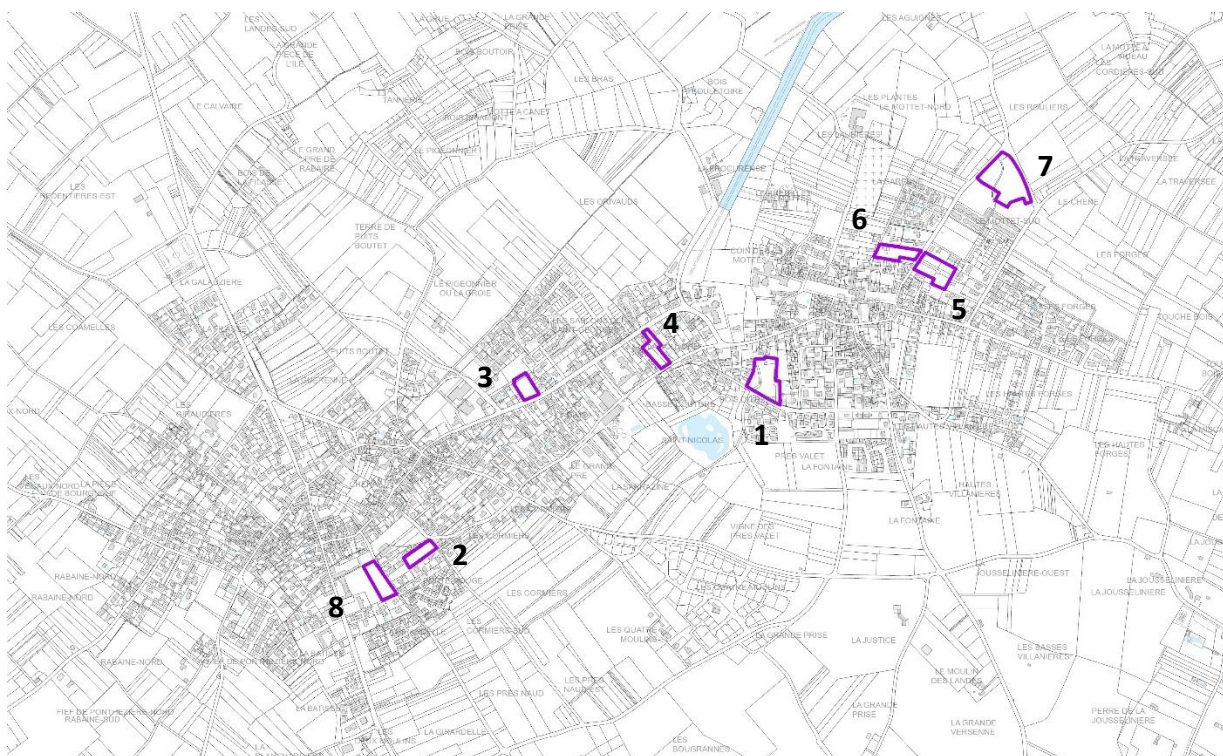
RAPPEL :

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ÊTRE REMISE EN CAUSE, ÊTRE ADAPTÉE LORS DE L'ÉLABORATION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT.

SITUATION, NOMINATION ET SURFACES

OAP	Surface en m ²	Zonage PLU
OAP 1 - rue de la Fontaine	8 180	Ub
OAP 2 - sud Chéray- chemin des Prés Naud	3 000	Ub
OAP 3 - Avenue trait d'Union	2 720	Ub
OAP 4 – rue du Cellier/avenue trait d'Union	3 550	Ub
OAP 5 – rue Rosa Bonheur	6 110	Ub
OAP 6 – rue de la Seigneurerie	4 200	Ub
OAP 7 – Mottet sud / secteur nord	12 350	Ubh
OAP 8 – Chéray –rue de la Porte Rouge	4 350	Ub



ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
OAP 1 - rue de la Fontaine	2025/2028	2025/2026
OAP 2 - sud Chéray- chemin des Prés Naud	2028/2032	2028/2029
OAP 3 - Avenue trait d'Union	2032/2035	2032/2033
OAP 4 – rue du Cellier/avenue trait d'Union	2031/2036	2031/2032
OAP 5 – rue Rosa Bonheur	2028/2032	2027/2028
OAP 6 – rue de la Seigneurie	2032/2036	2031/2032
OAP 7 – Mottet sud / secteur nord	2026/2029	2026
OAP 8 – Chéray –rue de la Porte Rouge	2033/2036	2032/2033

ENJEUX D'AMENAGEMENT GENERAUX

ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES OAP SECTORIELLES

Extraits du PADD

- **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales**
 - intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité...)
 - liaisons inter-quartiers (liens entre îlots et pôles d'animation), liaisons douces...
 - mixité de l'habitat
 - gestion des eaux pluviales
 - espaces verts
 -

- ✓ **Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les « vides urbains » et « espaces résiduels » stratégiques, en respectant les orientations suivantes :**
 - éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
 - rechercher une diversité de logements dans les opérations et soutenir l'habitat accessible
 - assurer un équilibre entre densité et qualité de l'insertion des programmes
 - concevoir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
 - exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
 - réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
 - favoriser les parkings mutualisés
 - garantir la bonne gestion du pluvial des opérations et des quartiers dans lesquelles elles s'insèrent

Ces principes sont repris et précisés dans les OAP sectorielles, au cas par cas.

LES QUESTIONNEMENTS PRELIMINAIRES – LES PRINCIPES

Insertion/échelle/forme urbaine

- Enjeu de forme urbaine : paysage urbain / implantations/ gabarits/densités
 - quelles formes urbaines pour le nouveau quartier ?
 - Privilégier les opérations en « greffe » avec les cœurs de bourgs, les quartiers riverains
 - Tourner les logements au maximum vers des orientations solaires favorables
 - Proposer des logements traversants
- Enjeu de diversité des logements
 - Individuel, individuel groupé, petits collectifs
 - Proposer des logements pour des familles, mais aussi pour les personnes seules
- Enjeu de qualité de vie et d'animation des quartiers (proposer des espaces partagés, des cheminements doux, des espaces verts, de « rencontre »)
 - Enjeu d'espace public / place du piéton, desserte, espaces verts...
 - Enjeu sur le stationnement : mutualiser, intégrer le stationnement (2 places par logements, espace de stationnement « visiteurs » selon les secteurs et l'offre environnante en stationnement public)
 - Proposer des logements ayant tous un espace extérieur individuel ou partagé
 - Enjeu par rapport aux constructions de l'îlot déjà existantes (savoir s'implanter tout en respectant l'intimité de chacun ;
 - Enjeu de préservation des interfaces de jardins riverains (éviter de venir s'implanter trop près des fonds de jardins voisins)
 - Enjeu de préservation des « cœurs d'îlots » (privés ou publics, compris ou non dans l'opération)

Environnement

Que souhaite-t-on apporter comme réponse en termes de bâti, d'économies d'énergie et de préservations des ressources ?

- Anticiper le chemin de l'eau à l'échelle de l'îlot
- Imaginer une conception tournée vers le bon sens, une conception bioclimatique
- Proposer des matériaux respectueux de l'environnement : bois, matériaux biosourcés
- Réfléchir aux économies d'énergies : réseau de chaleur, panneaux solaires
- Récupérer les eaux de pluie pour l'arrosage
- Prendre en compte la sensibilité du site, les risques

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE

OAP 1 – Rue de la Fontaine

SITUATION - ETAT INITIAL - ENJEUX



SITUATION

La parcelle, d'une surface de terrain de 8180 m², se situe à un emplacement privilégié et stratégique. Proche du centre-ville (avec une connexion piétonne directe), des écoles (400 mètres) et de l'espace de nature les Prés Valets, le site offre un cadre de vie qualitatif à proximité des services et espaces de loisirs de Saint-Georges d'Oléron.

ÉTAT DES LIEUX

La parcelle est une grande enclave boisée à l'articulation du centre-ville et des Prés Valets. Elle est bordée sur sa partie nord d'un tissu urbain ancien notamment la maison de maître à laquelle elle était historiquement rattachée. L'urbanisation plus récente autour du site s'étend vers l'ouest et le sud préservant ainsi la parcelle comme le réel poumon vert de ce quartier d'habitat pavillonnaire. On remarque que sur le secteur, on retrouve une majorité de bâti en retrait de la rue avec des parcelles importantes et un couvert boisé très présent. La parcelle est bordée sur sa partie nord d'un tissu urbain ancien notamment la maison de maître à laquelle elle était historiquement rattachée.

Sur site, on observe des éléments patrimoniaux historiques bâtis (portail, une maison basse et un puits) mais aussi des éléments patrimoniaux paysagers (allée plantée, bande de peupliers sur la rue des Fontaines, le cèdre monumental, un ancien fil d'eau arboré).

ENJEUX

Cette structure paysagère doit venir desservir un projet qui prend en compte et valorise l'histoire de cette parcelle.

- Préserver les éléments architecturaux et construire une forme urbaine qualitative autour (maison basse, puits, ancien portail et muret).
- S'appuyer sur la trame paysagère pour créer des connexions piétonnes entre le centre-bourg au nord et le parc des Prés Valets au sud et intégrer cette connexion au maillage des déplacements doux de la commune.
- Préserver les sujets arborés et la zone humide en partie sud-ouest et construire un projet définitivement construit autour d'un parc habité. Préserver le patrimoine bâti et construire un espace partagé autour de ces éléments en connexion avec le centre-ville (via la venelle située au nord).
- Maintenir un recul au fossé longeant le projet à l'Ouest pour y permettre son entretien.

OAP 1 – Rue de la Fontaine

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine tout en conservant une trame végétale significative en cœurs d'îlot et sur rue
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



Caue17 - 05/2025

CE SCHEMA ILLUSTRATIF SERA VERSÉ AU RAPPORT DE PRESENTATION

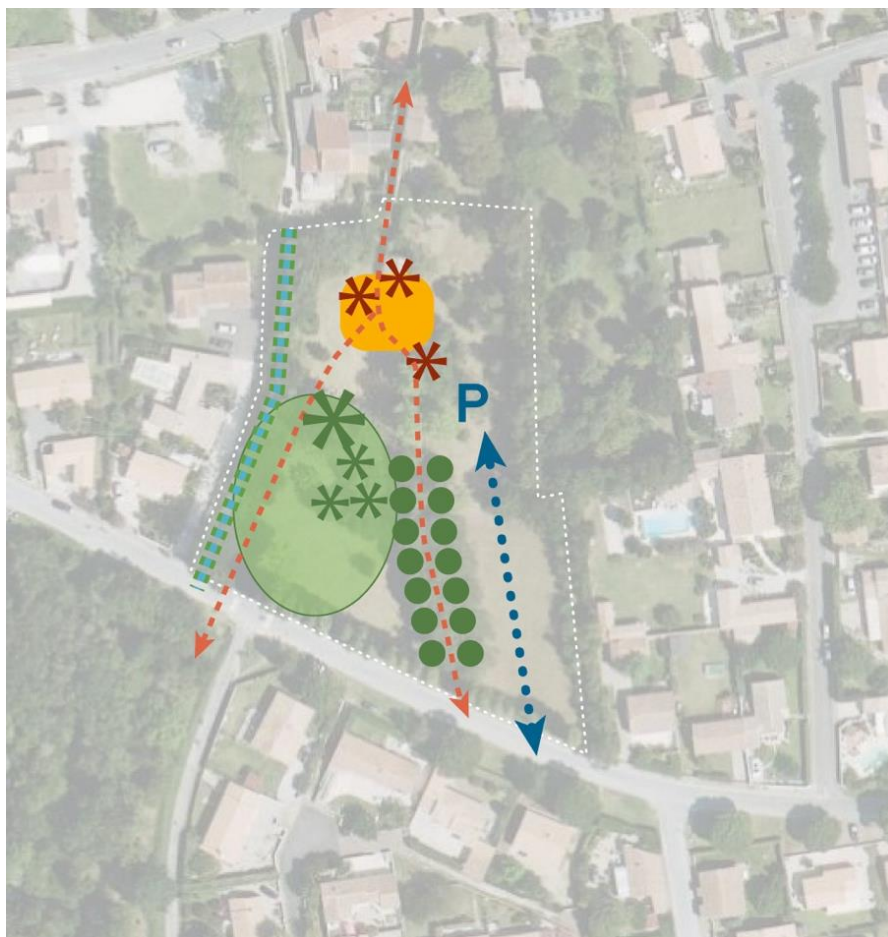
Commentaires : (ils seront versés uniquement au rapport de présentation)

30 logements : 24 maisons individuelles / 9 logements en collectif sur rue

Stationnement : environ 55 places de stationnement (37 en extérieur, 18 couverts)

OAP 1 – Rue des Fontaines

L'OAP GRAPHIQUE



-  Voie de desserte à double sens en impasse
-  Principe de cheminements piétons
-  Querreu piéton en connexion avec la venelle au nord de la parcelle
-  Zone humide inconstructible
-  Fossé à ciel ouvert à préserver en limite parcellaire
-  Allée plantée à préserver en liaison douce
-  Stationnement mutualisé
-  Arbres remarquables à préserver (notamment le cèdre)
-  Patrimoine bâti à préserver (puits, portail, petite maison)

OAP 1 – Rue des Fontaines

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en 1 phase unique (2025/2028)

ENJEUX

- Un projet qui s'articule autour du jardin et sa trace historique : l'allée plantée historique, le cèdre, le puits, le portail, ...
- Le mail planté préservé en une liaison douce
- Principe d'arbres haute tige le long de la rue à conserver
- 1 accès unique rue des fontaines à l'ouest du terrain
- Stationnements mutualisés à l'ouest du terrain
- Un espace vert structuré autour du grand cèdre à conserver
- Des espaces de jardins en franges du terrain
- Le maintien du fossé à ciel ouvert en limite ouest
- Des espaces préservés en point bas au sud-ouest du site

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Accès :

- 1 accès unique sur rue

Desserte :

- une voie d'accès principale
- une venelle ou ruelle piétonne sur l'allée plantée existante, qui connecte le cœur de bourg à la rue des Fontaines
- un réseau de cheminements doux qui irrigue les lots/logements

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

Seront inscrites au sein de l'opération, des espaces partagés ;

- Placettes, querreux
- Stationnement mutualisé autour de l'espace vert

LES PARCOURS DOUX

- Un réseau de cheminements doux qui irrigue les lots/logements

STATIONNEMENT

Sur le terrain d'assiette de l'opération, stationnement individuel et mutualisé

OAP 1 – Rue des Fontaines

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue des Fontaines.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

FORMES URBAINES

- Des maisons individuelles groupées
- Rdc à R+1

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE / DENSITE

- 25 à 36 lots/logements
- densité de 44 lgts /ha max

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Respect du règlement écrit.

OAP 2 - Chemin des Prés Naud

SITUATION - ETAT INITIAL - ENJEUX



SITUATION

La parcelle, d'une surface de 3000 m², se situe au sud du village de Chéray, à proximité directe du marché. Elle s'insère dans un tissu urbain d'extension de bourg. Elle est bordée par le chemin des Prés Naud, une voie en impasse. Elle jouxte des parcelles accueillant des maisons individuelles récentes.

ÉTAT DES LIEUX

On observe un tissu d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense qui s'est constitué par opportunités (divisions parcellaires) ou opérations groupées.

Le terrain est de forme plutôt régulière se rapprochant d'un parallélogramme rectangle.

On remarque qu'en général sur le secteur, on retrouve une majorité de bâti aligné sur la rue ou en léger retrait.

ENJEUX

Le lotissement à créer doit s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu urbain avoisinant. Il s'agira de proposer une forme urbaine avec un front bâti sur rue à R+1 et des volumes à Rdc en cœur d'îlot afin de dialoguer avec les volumes voisins existants. Il sera nécessaire de proposer un éloignement affirmé des maisons par rapport aux jardins des habitations déjà existantes sur les parcelles voisines par la création de jardins en limite séparative.

Un espace vert de cœur d'îlot d'un seul tenant viendra dialoguer avec les jardins voisins afin de recréer un cœur d'îlot élargi mais aussi pour la gestion des eaux pluviales.

Le stationnement se fera sur parcelle pour les logements situés en entrée de parcelle et sera mutualisé en cœur d'îlot afin de proposer une venelle piétonne en partie est de la parcelle et ainsi créer des espaces partagés apaisés et proposer des ambiances urbaines proches des formes urbaines traditionnelles de la commune.

OAP 2 - Chemin des Prés Naud

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logement « tout social » (réserve logements 100 % social)

Schéma illustratif



Caue17 - 05/2025

CE SCHEMA ILLUSTRATIF SERA VERSÉ AU RAPPORT DE PRESENTATION

Commentaires : (ils seront versés uniquement au rapport de présentation)

12 à 15 logements au total

9 maisons individuelles

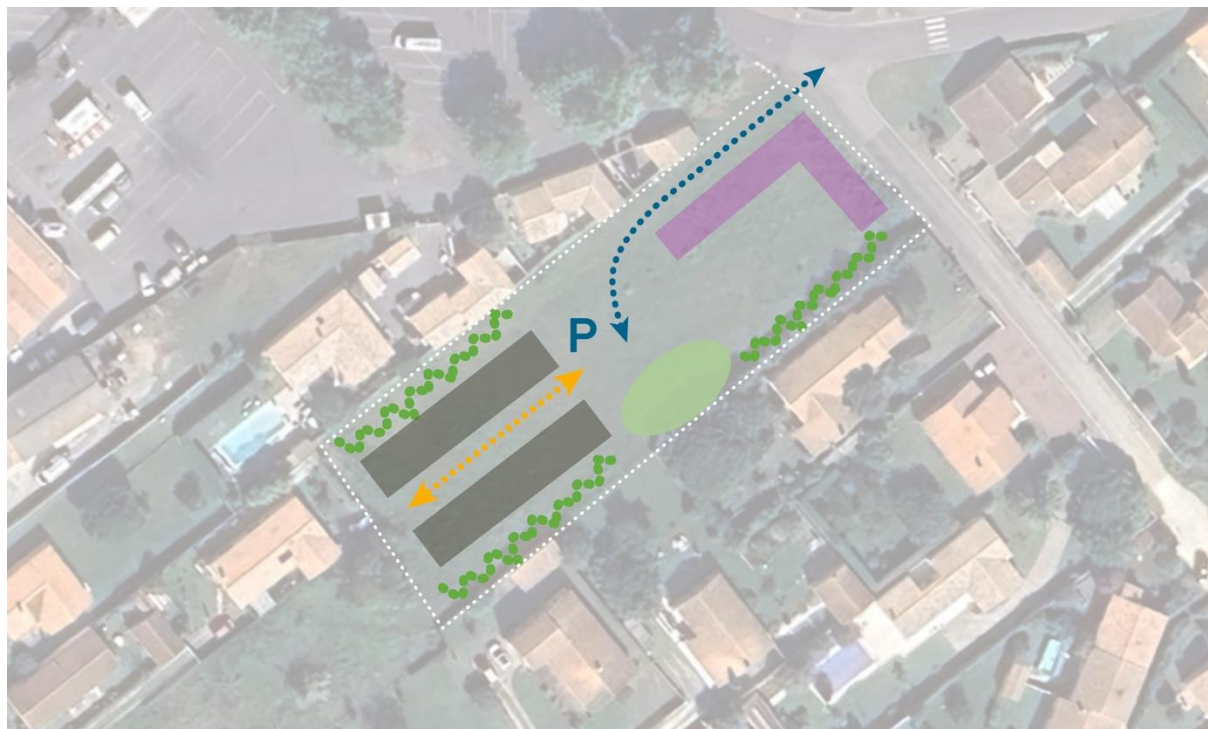
6 logements en collectif sur rue

24 places de stationnement au total

6 places de stationnement à la parcelle garage intégré à la maison (trois maisons sur rue et trois maisons en entrée d'opération) / 18 places en parking aérien + possible stationnement sur parking du marché de Chéray

OAP 2 - Chemin des Prés Naud

L'OAP GRAPHIQUE



-  Voie de desserte à double sens
-  Venelle piétonne desservant maisons à RDC en fond de parcelle
-  Principe de front bâti sur rue à R+1
-  Principe de bâti en bande à Rdc
-  Espace vert en coeur d'opération d'un seul tenant sur le point bas du terrain en continuité avec les jardins riverains
-  Bandes «vertes» en limite parcellaire dédiées aux jardins
-  Stationnement mutualisé

MAJ Caue17 –05/2025

OAP 2 - Chemin des Prés Naud

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en 1 phase unique (2028/2032)

ENJEUX

- limiter la longueur de la voie pour éviter la raquette de retournement
- enjeu de gestion des eaux pluviales sur la partie centrale (espace vert)
- venelle piétonne qui distribue le fond de parcelle / traitement des pieds de mur, matériaux, décrochés de façades etc...
- stationnement en cœur d'îlot mais intégré à la composition d'un cœur d'îlot vert (matériaux drainant)
- logements traversants
- front bâti structurant sur rue, possibilité de R+1

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Accès :

- 1 accès unique sur rue : chemin de la Porte Rouge

Desserte :

- Une voie de desserte structurante desservant le cœur d'îlot
Voirie le long des maisons existantes (pour créer de fait une zone de retrait/tampon avec futures habitations)
- une venelle ou ruelle piétonne qui dessert lots et maisons Rdc en fond de parcelle (et jardins en bordures de parcelle)

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

Seront inscrites au sein de l'opération, des espaces partagés ;

- un petit espace vert en cœur d'opération d'un seul tenant, sur le point bas du terrain avec dispositif de gestion des eaux pluviales (continuité avec les jardins des riverains jouxtant la parcelle)
- stationnement mutualisé autour de l'espace vert
- un quereu autour duquel vient s'organiser des maisons individuelles (poursuivi par la ruelle de desserte des maisons)

LES PARCOURS DOUX

Voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages

STATIONNEMENT

- Un stationnement mutualisé pour proposer des pratiques piétonnes en cœur d'îlot (le quereu est piéton)
- 2 places par logements
- stationnement complémentaire possible sur la place du marché

OAP 2 - Chemin des Prés Naud

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue chemin de la Porte Rouge.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

FORMES URBAINES

- Un front bâti sur la rue et des jardins à l'arrière
- Des logements traversants
- Bâti sur rue : R+1 à favoriser avec 1 garage sur rue pour chaque logement en rdc
- Bâti en cœur de parcelle en RdC

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE / DENSITE

- 10 à 15 logements
- Densité 50 logts/ha maximum

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Réserve 100 % logements sociaux.

OAP 3 –Avenue du Trait d’Union

SITUATION -ETAT INITIAL - ENJEUX



SITUATION

La parcelle, d’une surface de terrain de 2700 m², est située entre les deux centre-bourgs principaux à proximité des équipements tels que les écoles et les Près Valets. On observe un tissu d’habitat pavillonnaire individuel dense en partie ouest.

ÉTAT DES LIEUX

La parcelle possède un accès sur sa partie sud-est sur l’avenue du Trait d’Union. L’étalement urbain a englobé ce cœur d’îlot resté longtemps intouché du fait de sa vocation maraîchère encore récente. La parcelle s’inscrit donc dans un tissu urbain récent et est le vestige d’un cœur d’îlot maraîcher.

ENJEUX

Pour intégrer le futur aménagement dans son tissu urbain, il sera nécessaire de créer un front bâti sur l’avenue du Trait d’union avec du logement intermédiaire à R+1 mais pouvant également accueillir du commerce en Rdc. Les maisons groupées individuelles en cœur d’îlot pourront proposer du RDC et du R+1. Le stationnement sera mutualisé en cœur d’îlot pour favoriser les circulations piétonnes. Une préservation du végétal sur site présent sera à privilégier et devra être le support d’un aménagement paysager.

OAP 3 –Avenue du Trait d’Union

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l’habitat, en s’insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l’enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



CE SCHEMA ILLUSTRATIF SERA VERSÉ AU RAPPORT DE PRESENTATION

Commentaires : (ils seront versés uniquement au rapport de présentation)

Logements : 10 à 16 logements : 7 maisons individuelles / Logement collectif sur rue 3 à 6 logements

Stationnement ; 18 stationnements en aérien

OAP 3 –Avenue du Trait d'Union

L'OAP GRAPHIQUE



-  Voie de desserte à double sens
-  Desserte piétonne desservant maisons à RDC en coeur de parcelle
-  Principe de front bâti sur rue à R+1 avec commerce possible en RDC
-  Principe de bâti en bande à Rdc
-  Querreu piéton en connexion avec la venelle au nord de la parcelle
-  Espaces verts en coeur d'opération ; partie Nord préservation des arbres / partie Sud point bas de la parcelle gestion des eaux pluviales
-  Bandes «vertes» en limite parcellaire dédiées aux jardins
-  Stationnement mutualisé

Caue17 – 05/2025

OAP 3 –Avenue du Trait d’Union

L’OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en **phases possible**

ENJEUX

- 1 accès unique
- Stationnement mutualisé, intégré, planté (voie la plus courte possible pour ne pas produire de la voirie inutile)
- Un front bâti homogène avec comme référence les habitations implantées sur rue, un peu plus au nord, et en face (maisons groupées individuelles ou petit collectif)
- Accès à ces logements sur l’avenue uniquement par l’arrière (portillon sur jardin)
- Possibilité d’implantation de commerce(s) sur l’avenue
- Enjeu de gestion des eaux pluviales sur la partie sud-est (espace vert) / point bas sud / à gérer avec fonds de jardins et épaisseur végétale sur rue
- Préserver la végétation en partie nord-ouest
- Venelle(s) piétonne(s) qui distribue(nt) les parcelles / traitement des pieds de mur, matériaux, décrochés de façades etc...

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D’ACCES DE DESSERTES

Accès :

- 1 accès unique depuis l’avenue du Trait d’Union
- Pas d’accès individuels aux logements depuis l’avenue

Desserte :

- Une voie de desserte structurante l’entrée et cœur d’îlot jusqu’aux espaces de stationnement mutualisé pour desservir les habitations et le cœur d’îlot

PLACES / PLACETTES / ESPACES VERTS

- Préservation de la végétation en partie nord-ouest

STATIONNEMENT

- Stationnement mutualisé, intégré, planté (voie la plus courte possible pour ne pas produire de la voirie inutile)
- 2 places par logements

LES PARCOURS DOUX

- Voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages / stationnement mutualisé à proximité des accès
- Réseaux de venelles piétonnes pour desservir les lots

OAP 3 –Avenue du Trait d’Union

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s’effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis l’avenue du Trait d’Union.

L’ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d’eau potable
- Au réseau collectif d’assainissement,
- Au réseau d’électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l’assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d’aménagement devront prendre en compte l’enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l’imperméabilisation liée à l’urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d’études hydrauliques systématiques (notamment l’étude des capacités d’infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l’échelle du site par l’aménagement de dispositifs de rétention et/ou d’infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l’emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

FORMES URBAINES

- Front bâti structuré et homogène avec comme référence les habitations implantées sur rue, un peu plus au nord, et en face (maisons groupées individuelles ou petit collectif)
- Des logements traversants
- Bâti R+1 sur rue (avec commerces en rdc possible) et en RDC ou R+1 à l’arrière

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE / DENSITE

- 13 logements maxi
- Densité 48 logts / ha maximum

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Respect du règlement écrit.

OAP 4 – Rue du Cellier / Avenue du Trait d'Union

SITUATION - ETAT INITIAL - ENJEUX



SITUATION

La parcelle, d'une surface de terrain de 3550 m² est située entre la rue du Cellier et l'avenue du Trait d'Union. Elle est une enclave arborée dans un tissu d'habitat en extension de bourg ancien.

ÉTAT DES LIEUX

La parcelle possède deux accès possibles. La parcelle s'inscrit dans un tissu urbain d'extension urbaine et sa densité arborée en fait un poumon vert.

ENJEUX

Pour intégrer le futur aménagement dans son tissu urbain, il sera nécessaire de préserver l'ambiance arborée du site. Pour cela, il serait important de limiter d'imperméabilisation du site avec deux entrées distinctes limitées en longueur et de préserver une vocation de jardin de cœur d'îlot qui viendra privilégier les pratiques piétonnes. Il sera nécessaire avec toute étude capacitaire de faire l'inventaire des arbres et baser l'aménagement autour d'un parc en cœur d'îlot. Conserver la traversée de la parcelle par les pratiques piétonnes. Mutualiser le stationnement et réduire l'imperméabilisation mais aussi proposer un stationnement sur parcelle sur certains lots sur la partie sud-ouest.

OAP 4 – Rue du Cellier / Avenue du Trait d'Union

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine tout en conservant une trame végétale significative en cœur d'îlot et sur rue
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



CE SCHEMA ILLUSTRATIF SERA VERSÉ AU RAPPORT DE PRESENTATION

Commentaires : (ils seront versés uniquement au rapport de présentation)

26 places de stationnement : 14 places de stationnement en parking mutualisé / 8 places sur parcelles

10 à 14 logements (partie à R+1 sur partie sud/ouest pouvant accueillir deux logements par volume)

OAP 4 – Rue du Cellier / Avenue du Trait d'Union

L'OAP GRAPHIQUE



-  Voie de desserte à double sens
-  Desserte piétonne desservant maisons à RDC en coeur de parcelle
-  Clôture à préserver
-  Végétalisation en limite de rue / préservation des sujets et plantations
-  Querreu / placette
-  Principe de bâti en bande à Rdc
-  Principe de bâti en bande à R+1 possible
-  Espace vert en coeur d'opération : cheminements piétons
Préservation d'un maximum de sujets
-  Stationnement mutualisé
-  Recul du périmètre de l'opération pour permettre de préserver les arbres et maintenir les ouvertures de la maison sur la parcelle voisine

Caue17-05/2025

OAP 4 – Rue du Cellier / Avenue du Trait d'Union

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en 1 ou 2 phases (2028/2032)

ENJEUX

- 2 accès , 1 sur chaque rue
- accès « courts » puis desserte des lots par ruelle/venelle piétonne / chemin piéton
- maintien d'un « poumon vert » en cœur d'îlot : espace commun de l'opération ou espace privé (jardin)
- parkings mutualisés en entrées (proches des accès),
- retrait du bâti/rue, avec maintien d'un front végétal
- habitat individuel ou individuel groupé
- R+1 possible côté rue du Cellier (en continuité de *logements R +1 existants de part et d'autre*)
- fonds de jardins plantés en limites latérales
- sur rue : une bande végétalisée pour garder le caractère paysager de la parcelle et préserver les sujets (surtout sur l'avenue du trait d'union au nord).

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Accès :

- 2 accès , 1 sur chaque rue

Desserte :

- 2 accès « courts » puis desserte des lots par une venelle ou ruelle piétonne

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

- maintien d'un « poumon vert » en cœur d'îlot : espace commun de l'opération ou espace privé (jardin)
- fonds de jardins en limites latérales

STATIONNEMENT

- stationnements mutualisés (1 ou 2 poches)
- 2 places par logement

LES PARCOURS DOUX

- Liaison douce de rue à rue : traverse de l'îlot via l'espace vert « central »

OAP 4 – Rue du Cellier / Avenue du Trait d'Union

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue du Cellier et l'avenue du Trait d'Union.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement
- Au réseau d'électricité par voie souterraine
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

Enjeu de gestion des eaux pluviales sur la partie Nord est (espace vert) (point bas)

FORMES URBAINES

- habitat individuel ou individuel groupé
- retrait du front bâti sur la rue
- logements traversants
- Bâti Rcc à R+1 (R+1 privilégié côté rue du Cellier)

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE / DENSITE

- 10 à 14 logements maximum
- Densité : 42 logts/ha maximum

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Respect du règlement écrit.

OAP 5 - Rue Rosa Bonheur

SITUATION - ETAT INITIAL - ENJEUX



SITUATION

La parcelle, d'une surface de terrain de 6100 m² est située rue Rosa Bonheur. Elle est une grande enclave dans un tissu d'habitat pavillonnaire.

ÉTAT DES LIEUX

La parcelle possède aujourd'hui un accès sur sa partie sud ainsi qu'une végétation spontanée sur rue. La parcelle s'inscrit dans un tissu pavillonnaire assez lâche avec au nord une autre emprise libre de construction d'emprise similaire.

ENJEUX

Pour intégrer le futur aménagement dans son tissu urbain, il sera nécessaire de proposer une forme urbaine en cohérence avec le site (mise à distance des limites séparatives par des jardins, création d'un cœur d'îlot vert, densité similaire).

Pour cela, il faudra proposer la création d'un font bâti sur rue à R+1 pour marquer l'entrée de ville et de créer un cœur d'îlot apaisé et arboré accueillant des maisons individuelles alignées sur l'espace commun pour structurer l'espace (à Rdc et R+1). Le cœur d'îlot arboré se veut un espace circulé où les pratiques piétonnes seront prioritaires. Le stationnement sera mutualisé pour les logements sur rue et à la parcelle pour les maisons individuelles.

OAP 5 – Rue Rosa Bonheur

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



Caue 17 - 05/2025

CE SCHEMA ILLUSTRATIF SERA VERSÉ AU RAPPORT DE PRESENTATION

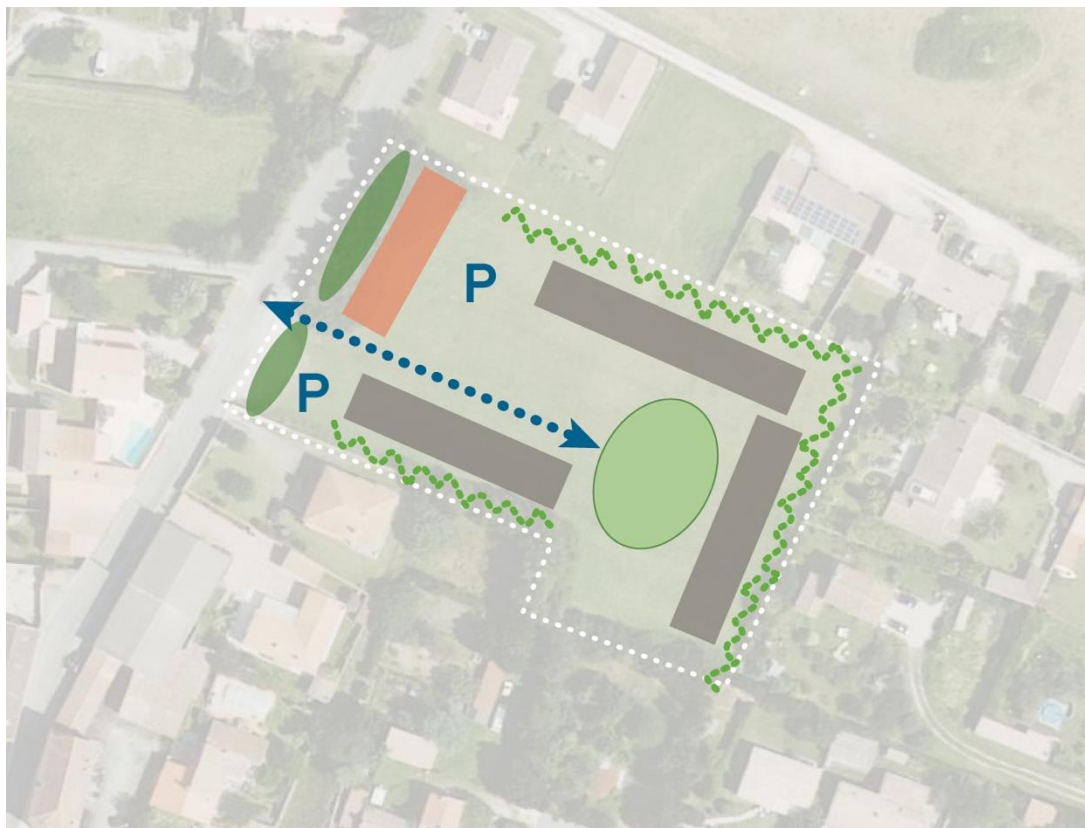
Commentaires : (ils seront versés uniquement au rapport de présentation)

17 à 22 logements (12 maisons individuelles à RdC ou R+1 / 5 à 10 logements en bande sur rue (R+1)

Stationnement : 18 places en parking mutualisé / 24 places sur parcelle (garage et aérien)

OAP 5 – Rue Rosa Bonheur

L'OAP GRAPHIQUE



Voie de desserte à double sens réduite



Principe de front bâti en partie Ouest à R+1 avec logements en bande



Principe de front bâti à l'alignement ou en retrait à Rdc et R+1 de maisons individuelles



Végétation sur rue à préserver



Bande végétalisée en limite parcellaire



Stationnement mutualisé



Place végétalisée permettant le retournement et la desserte du cœur d'îlot

Cave17 05/2025

OAP 5 – Rue Rosa Bonheur

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en 1 phase unique (2028/2032)

ENJEUX

- 1 accès unique (voie la plus courte possible pour ne pas produire de la voirie inutile)
- habitat en r+1 sur rue
- bâti en cœur de parcelle et en fond de terrain en RdC (logements traversants)
- espaces de jardins en bordures/limites
- parking mutualisé
- gestion de l'eau : Légère pente de la parcelle vers rue. Prévoir gestion des pluies courantes à la parcelle et gestion globale sur l'ensemble du projet pour les pluies fortes, avec surverse à la rue Rosa Bonheur

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Accès :

- 1 accès unique sur rue : rue Rosa Bonheur

Desserte :

- Une voie de desserte structurante desservant le cœur d'îlot
- une venelle ou ruelle piétonne qui dessert lots et maisons Rdc en fond de parcelle (et jardins en bordures de parcelle)

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

Sera inscrite au sein de l'opération au moins un espace partagé (place, placette végétalisée/plantée)

LES PARCOURS DOUX

Voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages

STATIONNEMENT

- Stationnement mutualisé autour d'un espace vert, ou parking planté en entrée d'opération derrière de petit collectif
- 2 places par logement

OAP 5 – Rue Rosa Bonheur

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue Rosa Bonheur.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet. La gestion à la parcelle pour les pluies courantes devra être maximisée avant la gestion collective pour l'ensemble de l'opération.

Compte tenu de la légère pente orientant les eaux pluviales vers la rue Rosa Bonheur, la gestion des pluies courantes s'effectuera à la parcelle. Il sera mené une gestion globale sur l'ensemble du projet pour les pluies fortes, avec surverse à la rue Rosa Bonheur.

FORMES URBAINES

- Un front bâti sur la rue (petit collectif ou individuel groupé)
- Des logements traversants
- Bâti sur rue : R+1
- Bâti en cœur de parcelle et fond de terrain en RdC

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE / DENSITE

- 20 logements environ
- Densité : 33 logts/ha maximum

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Respect du règlement écrit.

OAP 6 – Rue de la Seigneurie

SITUATION - ETAT INITIAL - ENJEUX



SITUATION

La parcelle, d'une surface de terrain de 3950 m² est située rue de la Seigneurie. Elle est une grande enclave dans un tissu d'habitat pavillonnaire avec une maison et un couvert arboré.

ÉTAT DES LIEUX

La parcelle possède aujourd'hui deux accès possibles (rue de la Seigneurie et rue Rosa Bonheur). Elle est bordée de maisons individuelles construites par opportunités successives et est bordées de voies en impasse.

ENJEUX

Pour intégrer le futur aménagement dans son tissu urbain, il sera nécessaire de proposer une forme urbaine en cohérence avec le site (mise à distance des limites séparatives par des jardins, création d'un cœur d'îlot vert, densité similaire) et permettant la traversée de la parcelle et d'une voie à sens unique.

Une urbanisation traditionnelle de maisons à l'alignement avec en cœur d'îlot la création d'un espace partagé et apaisé (querreu et espace vert) permettra d'intégrer le futur aménagement dans un maillage urbain en cohérence avec la densité de l'entrée de bourg.

OAP 6 – Rue de la Seigneurerie

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



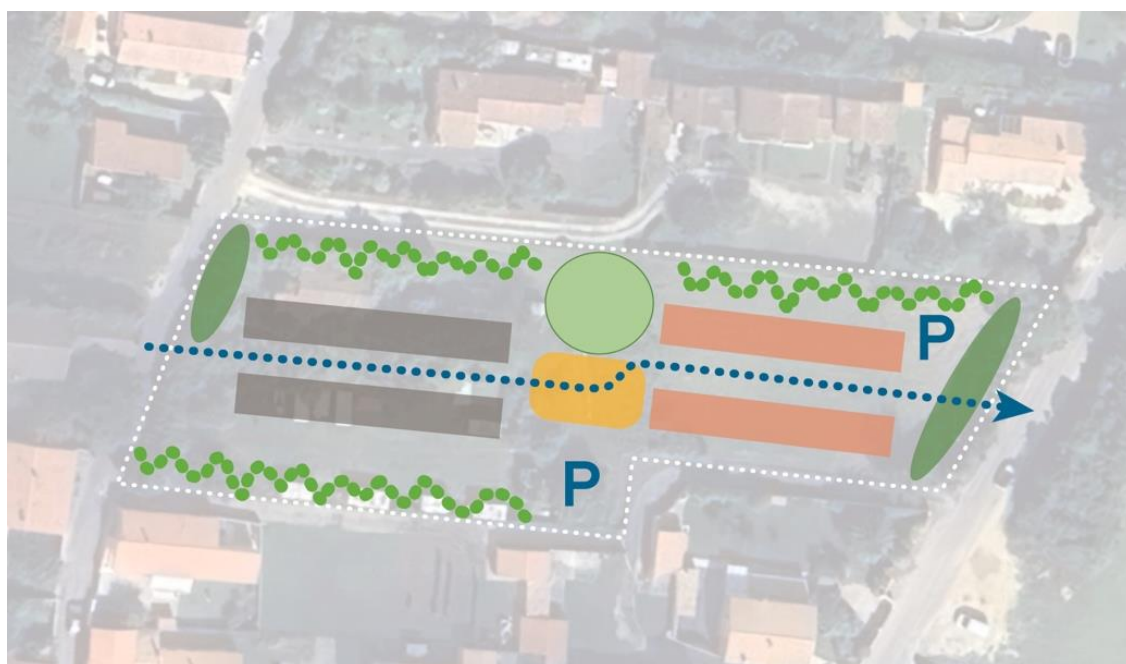
Caue17 - 05/2025

CE SCHEMA ILLUSTRATIF SERA VERSÉ AU RAPPORT DE PRESENTATION

*Commentaires : (ils seront versés uniquement au rapport de présentation)
20 à 25 logements (9 maisons individuelles à Rdc et R+1 (partie ouest))*

OAP 6 – Rue de la Seigneurerie

L'OAP GRAPHIQUE



-> Voie de desserte à sens unique
- Principe de maisons individuelles à Rdc et R+1
- Principe de logement groupé en bande à R+1
- Végétation sur rue à préserver
- Espace vert de coeur d'opération
- Bande végétalisée en limite parcellaire
- P Stationnement mutualisé
- Querreux/ placette

Caue17 –05/2025

OAP 6 – Rue de la Seigneurerie

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en 1 phase unique (2032/2036)

ENJEUX

- 1 voie de desserte traversante entre les 2 rues de la seigneurerie et Rosa Bonheur (traverse d'îlot sens unique ou double sens), intégrant un cheminement doux lisible (accès au cimetière)
- Des lots organisés de part et d'autre de la voie (maisons individuelles / groupées, R et R+1)
- Maintien d'un espace végétalisé (arbres) au stationnement mutualisé
- Maintien du végétal en bordure de rues

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Accès :

- 1 accès unique sur chaque rue

Desserte :

- Une voie de desserte traversante

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

Seront inscrites au sein de l'opération,

- stationnement mutualisé autour d'un espace vert planté, ou parking planté
- des espaces verts privatifs en continuité des jardins des riverains
- maintien d'une haie en bordure de rues

STATIONNEMENT

- stationnement mutualisé
- 2 places par logement

LES PARCOURS DOUX

Voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages

OAP 6 – Rue de la Seigneurie

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis les rues de la Seigneurie et Rosa Bonheur.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

La parcelle étant plus basse que les rues adjacentes, elle est exposée à un risque d'engorgement en cas de fortes pluies. L'aménagement du site devra porter une vigilance particulière sur la gestion des eaux pluviales en limitant autant que possible les surfaces imperméabilisées.

FORMES URBAINES

- Individuel et/ou individuel groupé
- Des logements traversants

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE / DENSITE

- 20 lots/logements (maximum)
- Densité : 50 logts/ha maximum

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Respect du règlement écrit.

OAP 7 – Mottet Sud-secteur Nord

SITUATION - ETAT INITIAL - ENJEUX



SITUATION

La parcelle, d'une surface de terrain de 12200 m² est la dernière parcelle en partie nord de l'opération Mottet Sud. Entrée de bourg en limite d'espaces agricole, elle aura un impact important sur le paysage d'entrée de ville quant à son urbanisation future.

ÉTAT DES LIEUX

La parcelle, de forme triangulaire, est bordée au sud par des tissus d'urbanisation récents très denses et est bordée de deux voies, rue de Rosa Bonheur sur sa partie ouest et d'une voie communale sur sa partie nord.

ENJEUX

En limite nord de l'opération d'ensemble de Mottet Sud, il s'agit de donner à cette parcelle un rôle de lisière en limite d'espace agricole afin de dédensifier les tissus urbains à mesure que l'on se rapproche des espaces naturels. La priorité sera à créer un maillage en connexion avec l'opération située au sud mais également avec les voies de desserte. Le maillage piéton sera aussi une trame d'aménagement structurante au cœur de l'aménagement afin de créer de réels îlots avec des ambiances paysagères prédominantes. La forme urbaine sera traditionnelle avec un bâti à l'alignement et la création de cœur d'îlots. La forme urbaine proposera des maisons individuelles (avec stationnement à la parcelle) et des petits collectifs (avec stationnement mutualisé).

OAP 7 – Mottet Sud-secteur Nord

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel en s'insérant dans le quartier résidentiel existant et l'environnement paysager en interface agricole
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



CAUE 17 - 05/2025

CE SCHEMA ILLUSTRATIF SERA VERSÉ AU RAPPORT DE PRESENTATION

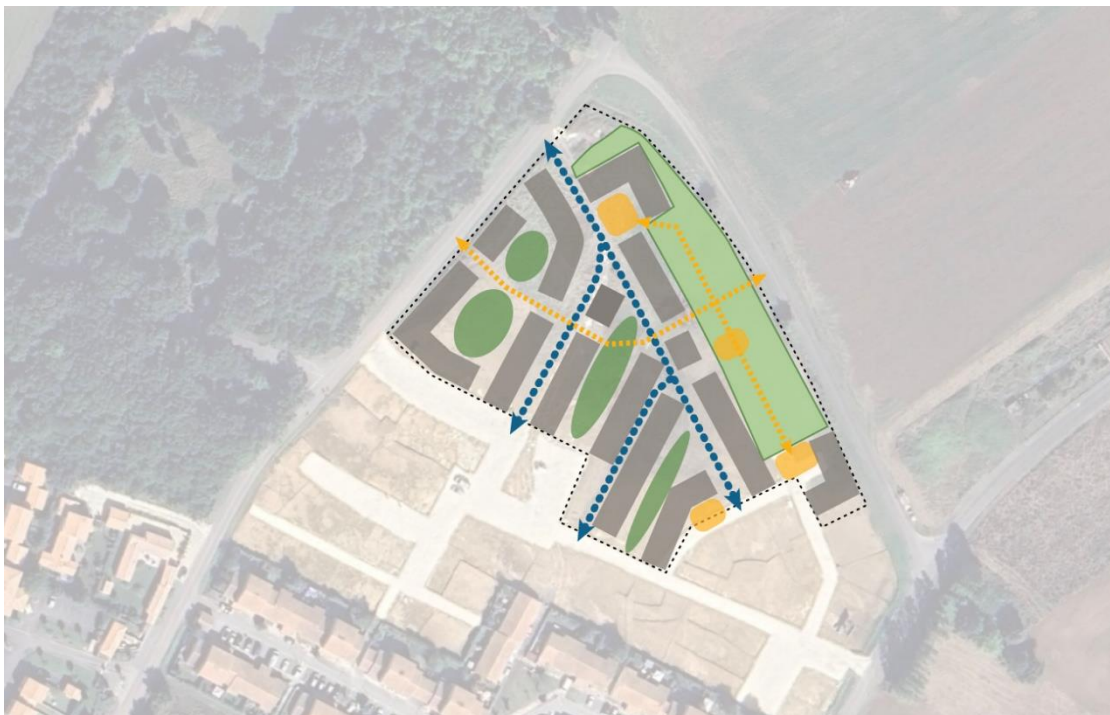
Commentaires : (ils seront versés uniquement au rapport de présentation)

Esquisse : 55 logements : 40 maisons individuelles (Rdc et R+1) / 15 logements en petits collectifs à R+1

Stationnement : 114 places au total avec 30 places en parking mutualisé (collectifs) / 84 places sur parcelles (2 places par logement individuel)

OAP 7 – Mottet Sud-secteur Nord

L'OAP GRAPHIQUE



Voies de desserte à double sens



Cheminements piétons



Principe de front bâti à Rdc et R+1 à l'alignement (ou retrait) sur rue et quereu



Querreux avec bâti à l'alignement dédié aux usages piétons (mais accessible aux voitures pour accès aux garages)



coeurs d'îlot végétalisés



Lisière arborée et paysagée en limite avec les espaces agricoles

CAUE 17 – 05/2025

OAP 7 – Mottet Sud-secteur Nord

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en 1 phase unique (2026/2029)

ENJEUX

- Continuité des voiries et liaisons douces avec opération en cours au sud (liens inter-quartiers)
- Pas d'accès nord
- Une frange paysagère plantée en interface agricole/nord, plantée (bosquets)
- Bande bâtie RDC au nord / R+1 au sud de cette bande bâtie
- Composition d'îlots organisés, structurés en bande sur rue avec cœurs d'îlot en jardins

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Accès :

- 2 accès : 1 rue Rosa Bonheur, 1 rue de l'océan à St Georges
- Aucun accès depuis la rue qui bord le secteur au nord

Desserte :

- Voie de desserte principale est ouest, en lien avec le réseau viaire et les rue du quartier résidentiel au sud

Le réseau viaire se greffe sur le réseau existant en créant ainsi des continuités urbaines et en hiérarchisant les réseaux suivant une typologie de voies :

- un réseau primaire structurant,
- un réseau secondaire de venelles.

La voie principale traverse le quartier mais reste un axe de desserte et non une voie de transit.

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

- Des placettes ou des quereux (2 à 4) inscrits dans l'opération
- Une bande verte plantée en interface nord avec l'espace agricole ouvert entre la rue et les fonds de jardins au sein de laquelle les eaux pluviales pourront être gérées.
- Une trame verte de jardins et des îlots composés avec cœur d'îlots libres, plantés

LES PARCOURS DOUX

- Des cheminements et parcours piétons lisibles « propres » entre la rue au nord et le quartier, à travers la bande plantée
- Des cheminements piétons intégrés aux rues et ruelles (voie propre ou partagée)

OAP 7 – Mottet Sud-secteur Nord

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis les rues qui encadrent le secteur

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

FORMES URBAINES

- Individuel groupé
- Logements traversants
- Bande bâtie RdC au nord / R+1 au sud de cette bande bâtie
- Composition d'îlots organisés, structurés en bande sur rue avec cœurs d'îlot en jardins

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE / DENSITE

- 55 lots/logements
- Densité : 40 logts/ha maximum

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Respect du règlement écrit (Ubh).

OAP 8 – Chéray –rue de la Porte Rouge

SITUATION - ETAT INITIAL - ENJEUX



SITUATION

La parcelle, d'une surface de terrain de 4350 m² fait partie intégrante du jardin du château, est intégrée au sein d'un mur de clos et est protégée au titre du Site Patrimonial Remarquable. Elle est située au sud de Chéray à proximité du marché.

ÉTAT DES LIEUX

La parcelle concernée est en bordure directe de la rue sur une largeur réduite derrière le mur de clos afin de ne pas impacter le cœur du jardin protégé.

ENJEUX

Proposer une densité réduite et une forme urbaine permettant de préserver la valeur patrimoniale du site. Un stationnement mutualisé avec une emprise de voie minimale sur la partie sud du site afin de proposer une imperméabilisation faible du site, un bâti de forme urbaine et architecturale traditionnelles, aligné sur une venelle piétonne en front de mur, des espaces paysagers très qualitatifs et des percées visuelles préservées vers le château depuis la rue.

OAP 8 - Chéray –rue de la Porte Rouge

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » à l'arrière d'un hôtel, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant et dans le respect de la servitude SPR (AVAP) : densité modérée
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en oeuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif

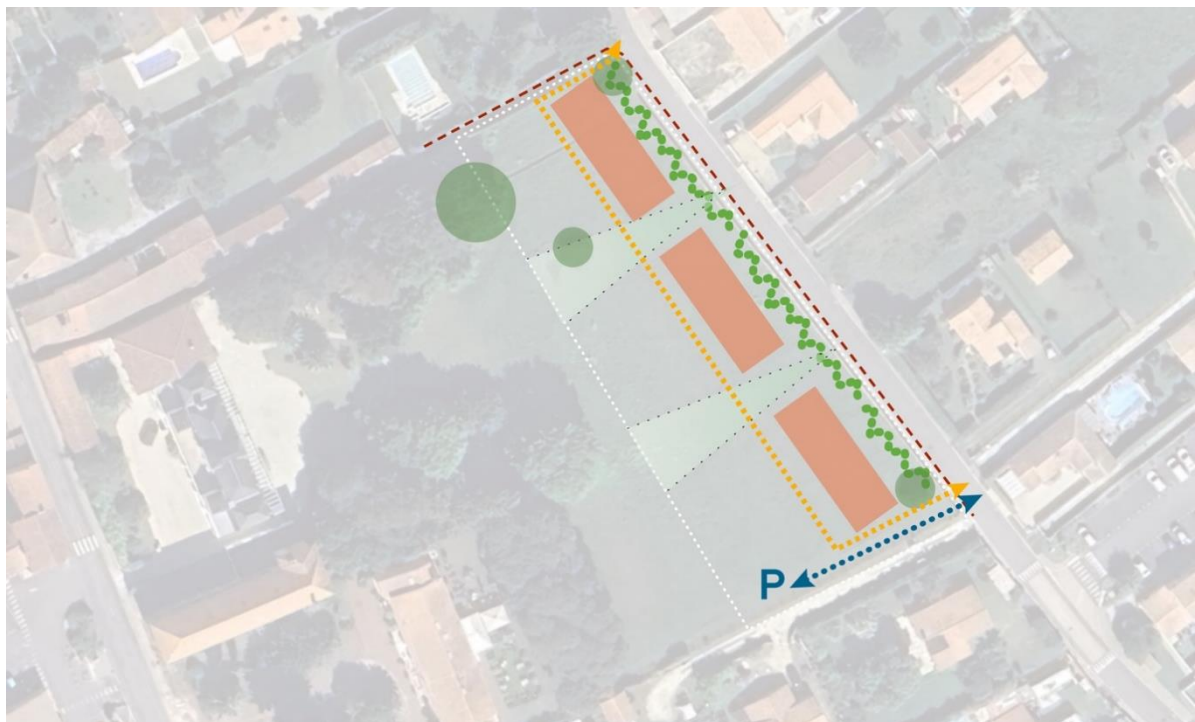


CAUE 17 - 05/2025

CE SCHEMA ILLUSTRATIF SERA VERSÉ AU RAPPORT DE PRESENTATION

OAP 8 - Chéray – rue de la Porte Rouge

L'OAP GRAPHIQUE



Voie de desserte à double sens réduite



Venelle piétonne desservant les maisons et traversant la parcelle



Principe de front bâti en retrait du mur de clos R+1 et Rdc parallèle à la rue



Arbres sur parcelle à préserver



Bande végétalisée en pied de mur de clos



Stationnement mutualisé enherbé et planté



Percées visuelles à maintenir sur le parc

Caue17- 05/2025

OAP 8 - Chéray –rue de la Porte Rouge

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en 1 phase unique (2028/2032)

ENJEUX

- Maintien du mur sur rue
- 1 accès unique sud parcelle
- Bande bâtie en parallèle du mur et de la rue, « segmentée » pour maintenir des percées visuelles à maintenir sur le groupe d'arbres, sur le château
- Stationnement mutualisé cœur d'îlot
- Maintien du végétal en cœur d'îlot

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Accès :

- 1 accès unique sud parcelle

Desserte :

- Voie partagée, double sens
- Retournement cœur d'îlot au niveau du stationnement
- Accès par voiture aux habitations par l'arrière
- Possibilité de venelle piétons / vélos d'accès entre le mur et les habitations (option)

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

- Espace vert commun en cœur d'îlot, e interface avec le parc de l'hôtel
- Maintien des arbres
- Espaces de jardins privés entre le mur de clos et le front bâti sur rue
- Et/ou à l'arrière côté cœur d'îlot
- Selon option retenue : accès venelle piétons vélos entre mur de clos et front bâti

LES PARCOURS DOUX

- Accès piéton via la voie d'accès et de desserte partagée
- Possibilité de venelle piétons/vélos d'accès entre le mur et les habitations (option)

OAP 8 - Chéray – rue de la Porte Rouge

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue chemin de la Porte Rouge.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

DENSITE ET FORMES URBAINES

- Bande bâtie en parallèle du mur et de la rue, « segmentée » pour maintenir des percées visuelles à maintenir sur le groupe d'arbres, sur le château
- Individuel groupé ou petits collectifs
- Rdc et/ou R+1

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

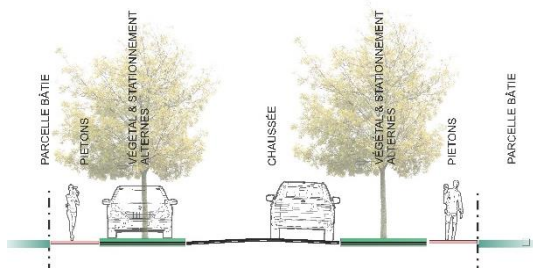
- 12 lots/logements
- Densité : 26 logts/ha maximum

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Respect du règlement écrit.

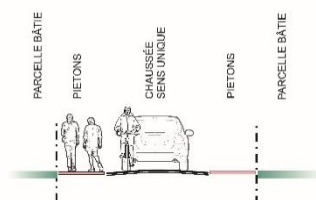
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

VOIES DE DESSERTE



Voie de type **1a** : desserte principale et accès (double sens)

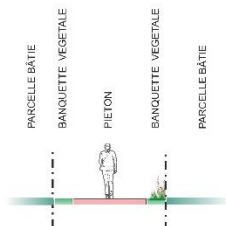
L'emprise envisageable porte sur 12 à 14,00 mètres



Voie de type **2** : voie intermédiaire de type sens unique (voie « partagée » (type « chaussidou ») à double sens)

L'emprise envisageable porte sur 6,00 mètres

VOIES DOUCES



Voie de type **3** : voie douce

L'emprise envisageable porte sur 3,50 mètres

LIAISONS DOUCES

- dissocier les cheminements piétons et cycles de la trame viaire.
- créer un maillage dense permettant de relier chaque îlot aux équipements.

A pied, à vélo, en bus, mais aussi, secondairement en voiture... tous les modes de déplacement coexistent harmonieusement dans le futur quartier et en continuité avec le coeur de la commune.

Le projet d'aménagement consiste à minimiser les axes de circulations automobiles et de favoriser la réalisation d'un quartier calme constitué de placettes et de venelles appropriables par les habitants.

Le maillage de circulations douces se situe principalement dans les espaces paysagers pour éviter les conflits d'usage, mais se prolonge aussi à travers les coeurs d'îlots.

L'aménagement privilégiera les voies vertes plutôt qu'un espace « séparé »/cloisonné entre piétons et vélos. Le cheminement piéton sera poursuivi dans les rues jouxtant les opérations pour pouvoir se rendre en centre-bourg, aux marchés, commerces, équipements en vélo ou à pieds.

STATIONNEMENT

- Penser l'aménagement du stationnement de manière à l'intégrer dans l'ambiance de l'îlot.
- Les nappes de stationnement laissant trop de place visuellement à la voiture sont proscrites.
- Les aires de stationnement mutualisé doivent faire l'objet d'un traitement paysager, tout comme le stationnement privé doit s'intégrer dans le dessin des espaces extérieurs.