

# WILLEMS

## SITE DE LA CHAUSSEE DE VERDUN

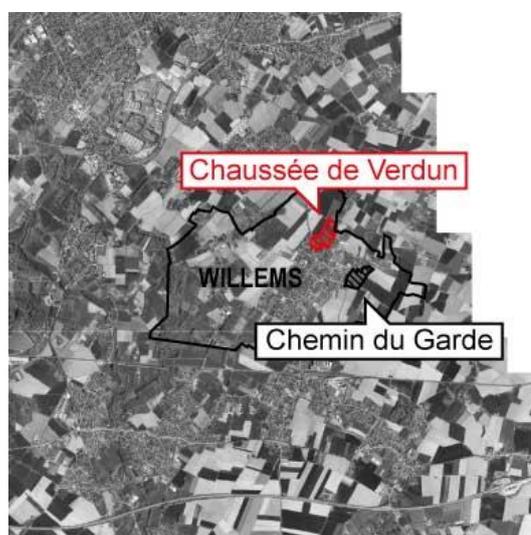
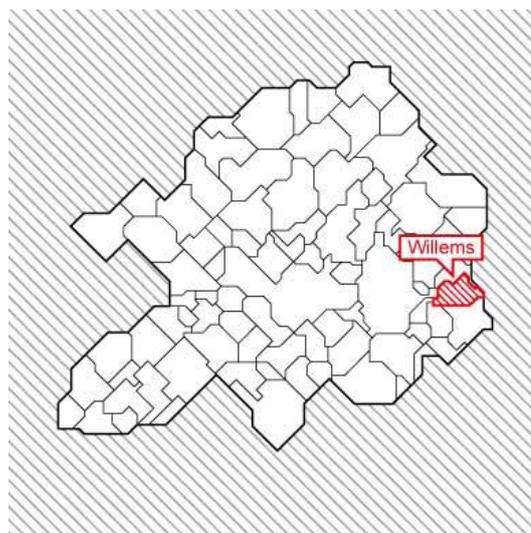
### ► Contexte

Le site de la chaussée de Verdun, d'une superficie de 4,7 ha, rassemble plusieurs terres agricoles. Situé à proximité de l'entrée nord du village, il est bordé à l'Est par la chaussée de Verdun, à l'Ouest par la rue de Rocmetz et au Nord par le chemin Vert.

Le site s'inscrit dans un environnement visuellement ouvert situé à l'interface entre plusieurs entités : plaine agricole, exploitation forestière et lotissement. Chaussée de Verdun, un rang de maisons de ville structure un espace public planté d'alignements d'arbres. La rue Rocmetz est bordée par quelques fermes, des longères et maisons de ville. Plus récemment, des pavillons ont été construits autour d'impasses.

Le site présente une légère déclivité qui offre des points de vue sur un horizon marqué par le secteur boisé de la petite marque.

Depuis ce secteur, les principaux équipements communaux (écoles, pôle multifonctionnel, salle de sport, mairie) sont accessibles en 10 minutes de marche via le réseau existant de venelles.



## ► Objectifs poursuivis

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Maintenir et valoriser les structures paysagères identitaires du territoire, témoins de la diversité et de la typicité des paysages ruraux métropolitains.
- Travailler l'insertion du quartier dans son environnement.
- Diversifier l'offre nouvelle de logement afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels.
- Développer une offre de logements inclusive à tous les âges.
- Promouvoir un espace public confortable et adapté aux usages.
- Mettre en place les conditions de déplacements doux et piétons confortables et faciles.

SECTION 1

**Modalités  
d'aménagement  
et d'équipement  
de la zone**

ARTICLE 1.1

**Échéancier d'ouverture  
à l'urbanisation**

Avant toute ouverture à l'urbanisation, les conditions de desserte tout mode confondu du site, telles que définies par le PDU en vigueur, devront être réunies au regard de sa localisation et de la programmation définie dans la présente OAP.

ARTICLE 1.2

**Modalités d'aménagement  
d'ensemble**

Afin de garantir la cohérence du projet, l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés.

ARTICLE 1.3

**Phasage**

Sans objet.

SECTION 2

**Conditions  
de desserte  
et d'équipement  
de la zone**

ARTICLE 2.1

**Réseaux d'eau potable**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.2

**Réseaux d'assainissement et  
gestion des eaux pluviales**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.3

**Réseaux de communication  
électronique**

*A/ Conditions d'implantation*

Les dispositions du règlement s'appliquent.

*B/ Conditions de raccordement aux  
réseaux existants*

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

La desserte est assurée à partir du réseau existant avec bouclage de ce réseau pour améliorer la qualité de desserte de la zone.

*C/ Dimensionnement des  
infrastructures*

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.4

## Desserte par les autres réseaux au regard du projet

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.5

## Voiries et accès

### A/ Desserte du site



Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

Les voiries principales de l'opération permettent de connecter la chaussée de Verdun, la rue Rocmetz et le chemin Vert.

### B/ Accès au site

Les accès au site se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Trois accès à la zone sont autorisés : chaussée de Verdun, rue Rocmetz et chemin Vert.

ARTICLE 2.6

## Trame viaire

La trame viaire du site s'organise conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Les voiries doivent être aménagées en zone apaisée.

ARTICLE 2.7

## Liaisons modes doux



Les déplacements (piétons ou vélos) alternatifs à l'usage de l'automobile sont favorisés. Sur l'ensemble de l'opération, un réseau de liaisons douces permettant de garantir des trajets sûrs aux piétons est développé. Le traitement de sol doit permettre une lecture claire des espaces publics et des cheminements.

Le chemin existant permettant de connecter la rue Rocmetz et la chaussée de Verdun en limite des fonds de jardins est conservé et pleinement intégré au schéma global des cheminements doux du quartier. Il doit être accompagné par un traitement végétal qualitatif.

Un cheminement doux est aménagé dans le prolongement du chemin du Meunier. Celui-ci permet de connecter l'opération au réseau existant de venelles autour de l'école élémentaire Condorcet.

Un espace de promenade est créé au contact de l'espace agricole. Le chemin est bordé de part et d'autre par des aménagements paysagers. La largeur totale de cet espace de promenade doit être au minimum de 5 m. Celui-ci participe à la mise en place progressive d'un itinéraire de tour de village.



## ARTICLE 2.8

### **Stationnement**

#### ***A/ Nombre de places***

Les normes de stationnement indiquées dans le règlement sont applicables.

#### ***B/ Modalités de réalisation***

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

De manière générale, le stationnement dédié aux logements est géré à l'unité foncière. Concernant les logements collectifs, celui-ci s'organise de préférence sous la forme de poches de stationnement aérien mutualisé. En complément, des places de parking visiteur sont aménagées le long des voiries.

En cas de création de garage, il est de préférence intégré au volume principal de la construction. Au-delà de deux, les garages ne peuvent être accolés. Les garages annexés aux logements individuels respectent la continuité des linéaires bâtis ou s'implantent en retrait du volume principal. En aucun cas, ils ne s'implantent en débord de la façade principale.

#### ***C/ Traitement paysager des espaces de stationnement***

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

Concernant les espaces de stationnement sur emprise publique, ceux-ci sont traités de manière à limiter leur impact visuel. Dans cet objectif, une attention particulière est apportée au traitement paysager de ces espaces (arbres d'alignement, haies...). Les solutions proposées doivent permettre de fractionner les surfaces. Des matériaux perméables à l'eau et à l'air doivent être utilisés. L'utilisation d'un simple marquage au sol doit être évitée.

Concernant les espaces de stationnement aérien créés sur emprise privée, des aménagements paysagers sont réalisés afin d'améliorer leur intégration visuelle. Des carports ou solutions équivalentes (structure légère) permettant de rendre compte du caractère semi-privé de ces espaces peuvent être installés.

ARTICLE 2.9

### **Transports en commun**

Des cheminements doux sont aménagés pour rejoindre les arrêts de bus « Baraques » et « Beau Coin » situés le long de la chaussée de Verdun.

.....  
SECTION 3

## **Programmation**

ARTICLE 3.1

### **Objectifs d'optimisation foncière**

127 logements maximum

ARTICLE 3.2

### **Mixité fonctionnelle**

#### ***A/ Habitation***

##### Programmation et forme d'habitat

La programmation mise en place doit être la plus diversifiée possible intégrant la construction de logements collectifs et/ou intermédiaires de manière complémentaire à la création de logements individuels.

##### Typologie de logements

Le projet développe une diversité de typologies de logements.

#### ***B/ Commerce et activités de service***

L'introduction de fonctions différentes et complémentaires à l'habitat (locaux professionnels et artisanaux, professions libérales) est possible.

#### ***C/ Équipements d'intérêt collectif et services publics***

Sans objet.

## ARTICLE 3.3

**Mixité sociale****A/ Répartition diversifiée de l'offre**

Logement	% minimum
Libre	40%
Locatif social	30%
Accession sociale	30%
Total	100%

**B/ Répartition des types de logements locatifs sociaux**

Type	Nombre / %
PLUS	Entre 0 et 75% du total de LLS
PLAI	25% au moins du total de LLS
Total	

## SECTION 4

**Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

## ARTICLE 4.1

**Travailler l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche**

Un traitement paysager des franges est nécessaire pour permettre la liaison du site avec son environnement. Il s'agit de créer un horizon végétal pour limiter l'impact du bâti dans le paysage et préserver l'identité rurale de la vallée de la Petite Marque.

## ARTICLE 4.2

**Principes de composition urbaine du projet**

Les espaces situés à proximité de la lisière agricole présentent une densité bâtie moins importante créant des perméabilités visuelles vers la plaine agricole.

Le secteur boisé situé à l'angle du chemin Vert et de la plaine agricole fait l'objet d'une urbanisation modérée : faible densité de constructions, forte densité végétale, constructions peu impactantes pour l'imperméabilisation des sols. L'urbanisation du secteur maintient un environnement arboré.

L'espace végétalisé s'inscrivant dans le prolongement du chemin du Meunier est structuré sur ses abords par le bâti.

## ARTICLE 4.3

**Traiter les franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels**

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

Au contact de la plaine agricole, un espace paysager linéaire est aménagé de

manière à créer un lieu de promenade. Il est densément végétalisé et intègre arbustes, vivaces et quelques arbres.

Cet espace de transition participe au renforcement des continuités écologiques. La palette végétale est composée d'espèces indigènes, fructifères et mellifères favorables au développement de la biodiversité.

Le traitement des limites séparatives dominant sur la plaine agricole est à dominante végétal. La hauteur des végétaux ne dépasse pas 1,80 m. Il permet de créer une mise à distance entre le chemin et les fonds de jardins.

---

## SECTION 5

### **Gabarit et implantation des constructions**

#### ARTICLE 5.1

#### **Emprise au sol**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

#### ARTICLE 5.2

#### **Hauteurs**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

#### ARTICLE 5.3

#### **Implantation des constructions**

De manière générale, l'implantation du bâti contribue à structurer les abords de la rue Rocmetz et de la voirie principale nouvellement créée.

Le long de la chaussée de Verdun, une façade urbaine annonce l'entrée dans le village. Ces nouvelles constructions s'implantent en retrait pour ménager l'intimité des logements et conserver l'alignement d'arbres existant.

L'implantation bâtie ménage des perméabilités visuelles vers la plaine agricole depuis la voirie nouvellement créée.



## SECTION 6

**Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

## ARTICLE 6.1

**Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages**

Trois espaces végétalisés ouverts sont aménagés de manière à offrir des connexions visuelles depuis la voirie principale vers la plaine agricole. Des espaces intergénérationnels sont aménagés au Sud à proximité du béguinage. Le long du chemin menant au centre-bourg des jeux pour enfants sont installés.

## ARTICLE 6.2

**Préserver et valoriser les éléments d'intérêt urbains, architecturaux ou paysagers**

L'alignement d'arbres et le fossé existants le long de la chaussée de Verdun sont conservés et intégrés aux aménagements de la future opération. Des vues vers la vallée de la Petite Marque sont préservées et mises en valeur.

## ARTICLE 6.3

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

## ARTICLE 6.4

**Aspect extérieur des constructions**

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

Les façades sont constituées de trois matériaux maximum, dont la composition forme un ensemble homogène. Le choix des matériaux et couleurs dominantes permet aux nouvelles constructions de

s'inscrire harmonieusement dans le paysage existant. L'emploi de matériaux pérennes est privilégié. Toutes les façades d'un même bâtiment font l'objet du même soin.

Les éléments techniques sont non perceptibles depuis l'espace public. Des solutions les dissimulant sont mises en place. Ils doivent idéalement être considérés comme des éléments de composition du projet et s'intégrer dans le gabarit général de la construction.



ARTICLE 6.5

## **Dispositions relatives aux clôtures**

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

De manière générale, le traitement des clôtures devra être végétal et uniforme sur l'ensemble de l'opération. La recherche d'essences remarquables est demandée.

ARTICLE 6.6

## **Promouvoir la qualité paysagère de l'opération**

La nature de la transition entre les parcelles privées et l'espace public est pensée dans le cadre du projet paysager global.

Dans un souci d'harmonie paysagère avec le contexte, le traitement des limites séparatives permet de mettre en place un paysage inspiré du monde rural.

De manière générale, les cheminements doux associés aux voiries principales (trottoir, piste cyclable) doivent être séparés de la chaussée par un aménagement paysager.

De manière générale, le choix des matériaux de sol doit aider à la lecture de la hiérarchie des voies.

Des traitements de sol et/ou des effets de seuil invitant les automobilistes à ralentir sont mis en place pour améliorer la sécurité des piétons au sein de l'opération.

Des éléments paysagers (haie, clôture tressée, cabanon...) occultent les emplacements extérieurs dédiés au stockage des poubelles.

L'éclairage public doit être homogène le long des cheminements piétons.

SECTION 7

**Développement durable et adaptation au changement climatique**

ARTICLE 7.1

**Participation à la trame verte et bleue**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 7.2

**Amélioration du cycle de l'eau**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 7.3

**Mettre en œuvre les principes d'une conception bioclimatique**

Les constructions neuves sont compactes, orientées de manière à optimiser les apports solaires passifs et limitent les déperditions thermiques.

ARTICLE 7.4

**Encourager le développement de la biodiversité**

Concernant l'aménagement des espaces verts de proximité, la majorité des essences plantées sont endémiques.

ARTICLE 7.5

**Mettre en place une gestion plus durable des déchets**

Un système de collecte des ordures limitant les nuisances pour les habitations est mis en place. Pour ce faire, des points de collectes mutualisés et positionnés aux entrées du quartier peuvent être aménagés.

SECTION 8

**Prévention des risques et nuisances**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

SECTION 9

# Schéma d'aménagement d'ensemble

