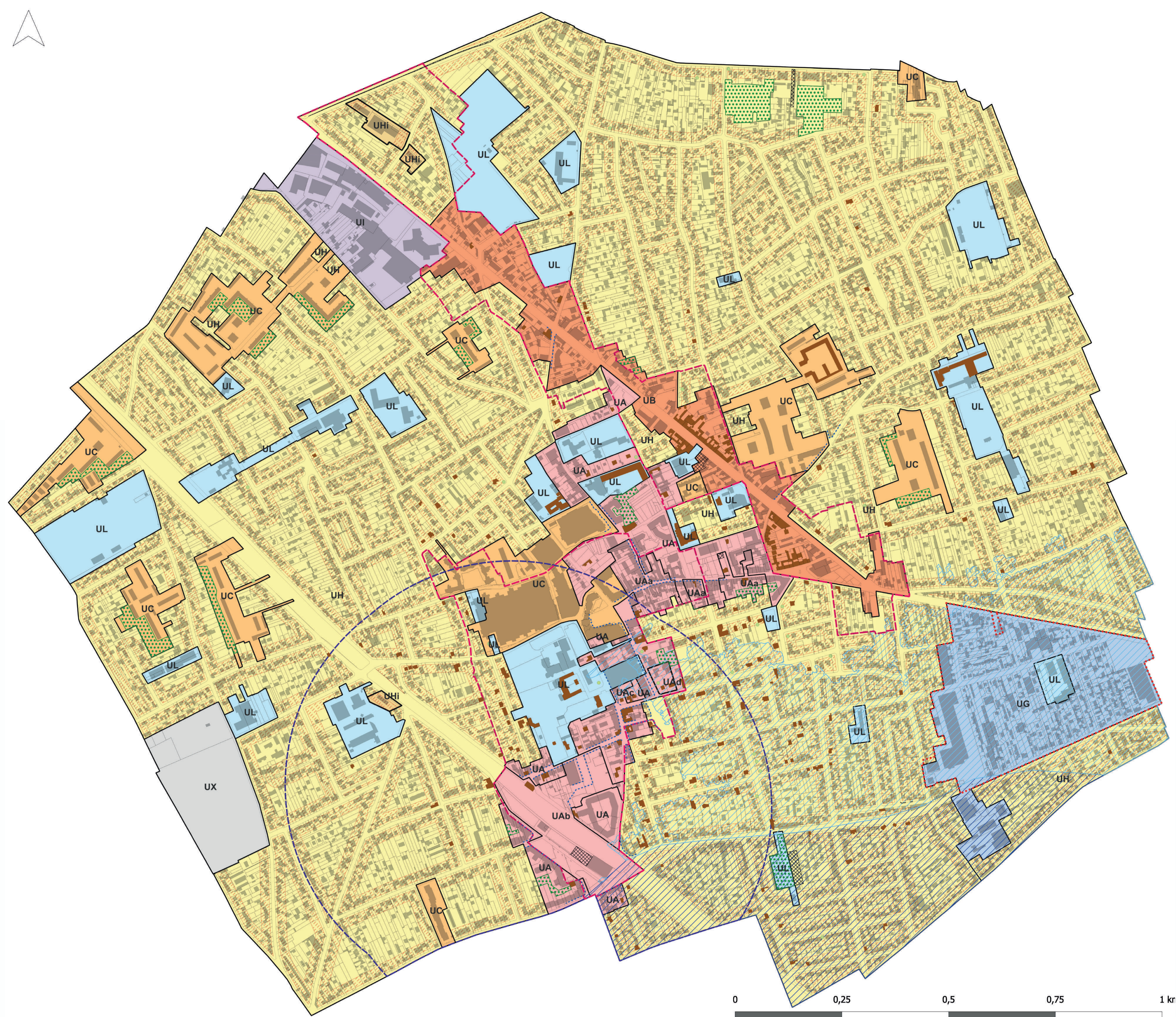


Le plan de zonage

Un plan de zonage qui traduit les orientations portées dans le PADD et notamment la protection des quartiers pavillonnaires



Les zones

- UA** : Centre-ville
- UB** : Renouveau du boulevard Henri Barbusse
- UC** : Grandes résidences d'habitat collectif
- UH** : Habitat pavillonnaire
- UHi** : Habitat intermédiaire
- UI** : Zones d'activités
- UL** : Equipements publics
- UX** : Marine Nationale
- UG** : Les Pierrats (PAPAG)

Les prescriptions

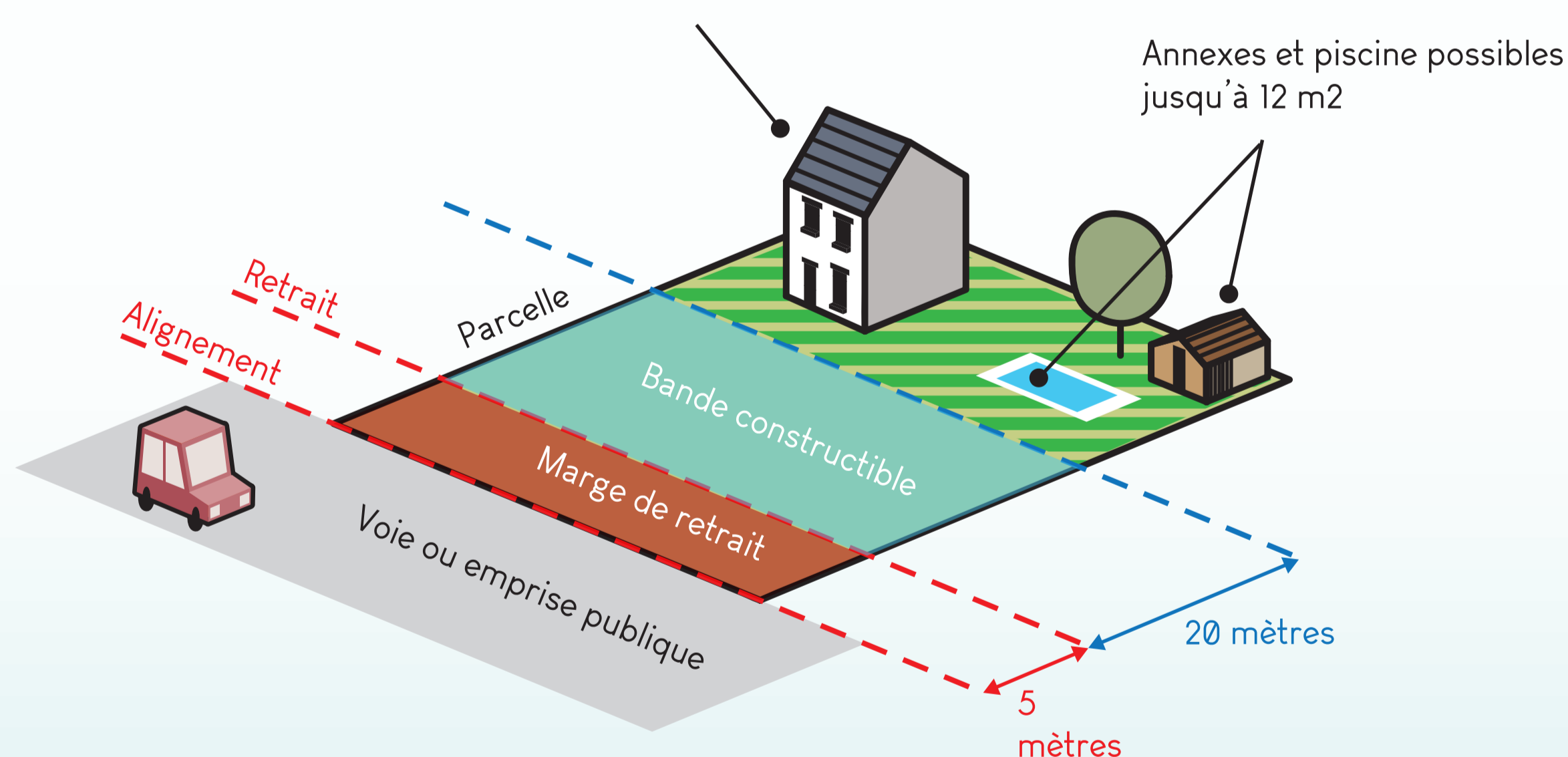
- Linéaire commercial protégé
- Arbre remarquable protégé
- Batiment patrimonial protégé
- Emplacement réservé pour infrastructures et équipements
- Secteur d'OAP
- Secteur situé à moins de 500m des points d'accès aux transports en commun
- Espace paysager protégé
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global
- Territoire à risque faible d'inondation (DGPR 2020)
- Plus hautes eaux connues en 2004 (DRIEE)
- Bande de constructibilité privilégiée

La protection des coeurs d'ilot



La bande de constructibilité

- Démolitions principales existantes au delà de la bande :
- Démolition/reconstruction possible
- Extension surélévation jusqu'à 30 m² d'emprise au sol



A l'intérieur de la bande de constructibilité, les constructions principales sont autorisées.

En dehors de la bande de constructibilité, seules la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que les annexes et piscines sont autorisées.

- Zone UH et UHi
- Bande de constructibilité
- Construction limitée à l'existant et son évolution et protection des jardins
- Coeur d'ilot paysager protégé du PLU actuel

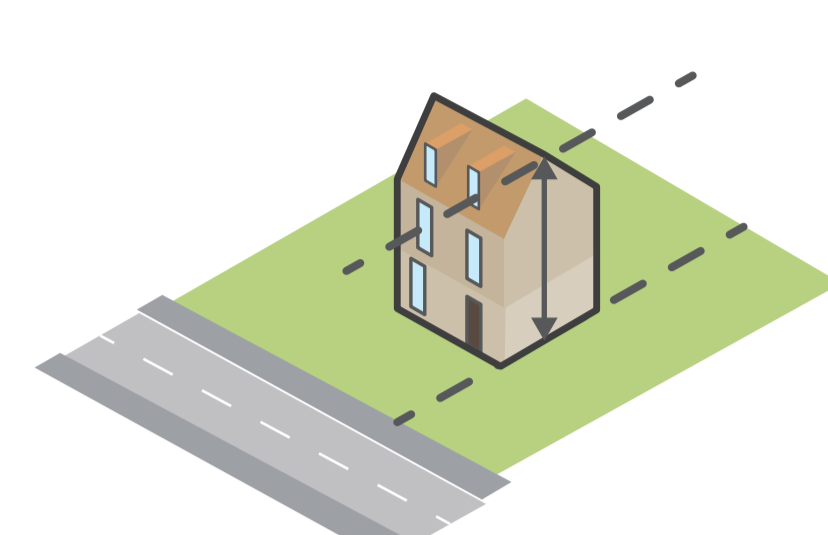


Synthèse des règles des principales zones

UH : L'habitat pavillonnaire

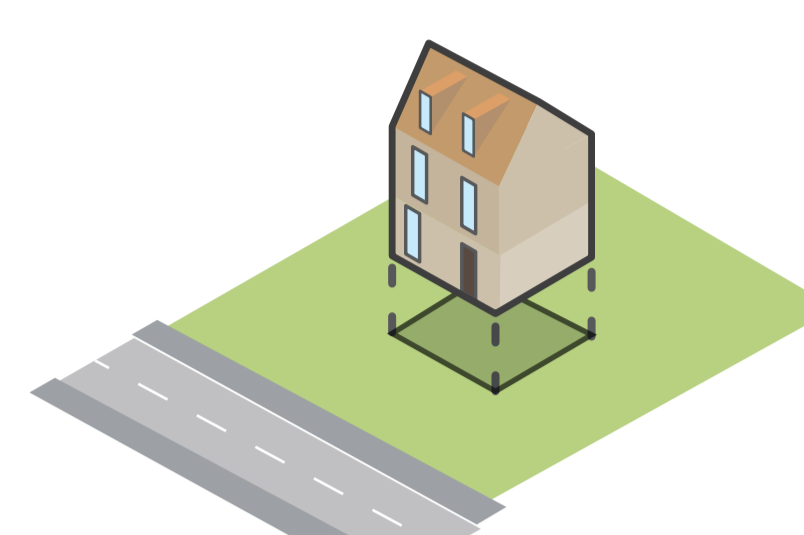


Hauteur maximale



11 mètres

Emprise au sol



40 %

Pleine terre



40 %

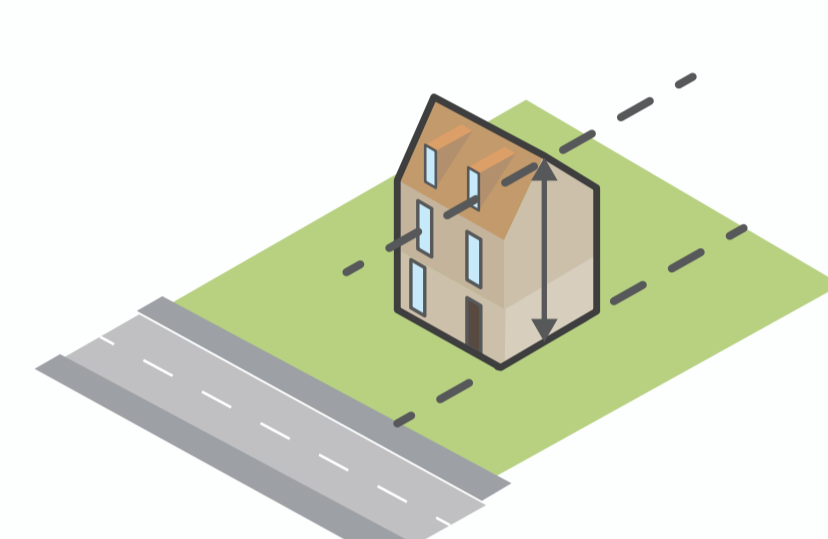
Les principales évolutions :

- Le zonage des quartiers pavillonnaires est simplifié, le nouveau zonage unique applique les règles de volumétrie les plus protectrices du précédent zonage.
- Pour une plus grande équité, la protection des cœurs d'îlot vert n'est plus gérée par une délimitation aléatoire d'espace vert protégé mais par des bandes de constructibilité de 25 mètres depuis la voie existante.
(voir le panneau «Plan de zonage»)

UB : Le renouvellement du boulevard Henri Barbusse

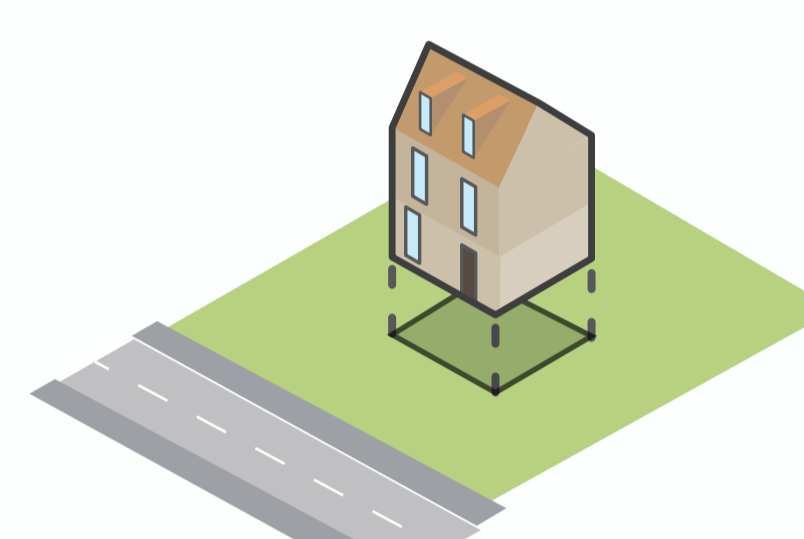


Hauteur maximale



16 mètres

Emprise au sol



60 %

Pleine terre

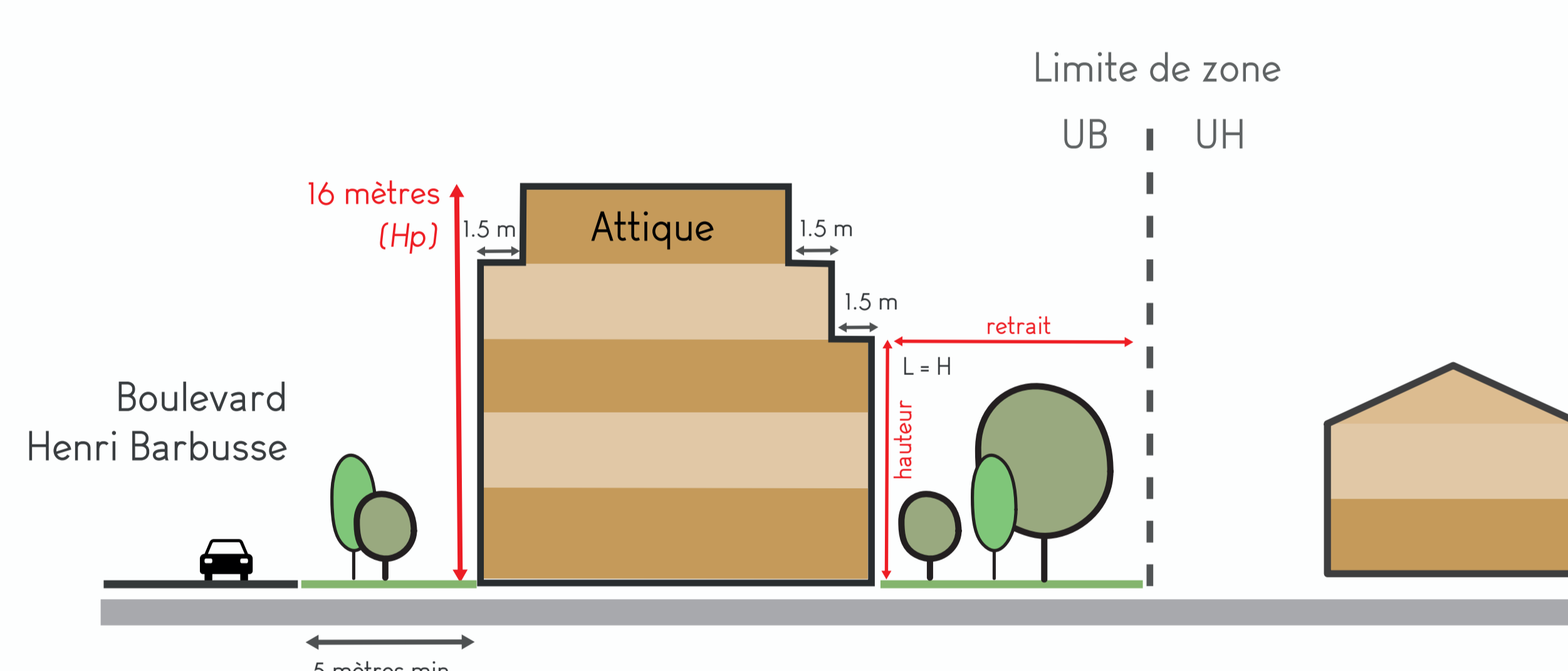


20 %

Les principales évolutions :

- Les abords de boulevard Henri Barbusse sont amenés à évoluer vers plus de qualité urbaine et architecturale et paysagère, le PLU contient une OAP précisant les intentions d'aménagement sur le secteur.
- Le renouvellement du boulevard est encadré par une règle garantissant une bonne transition urbaine avec le tissu pavillonnaire environnant.

Règle de transition avec les quartiers pavillonnaires protégés

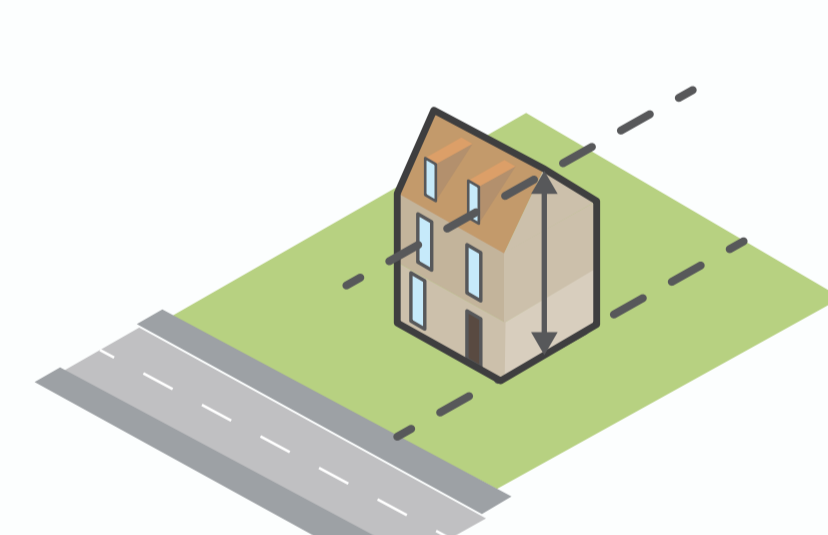


La distance de retrait d'une nouvelle construction par rapport à la limite de la zone pavillonnaire UH devra être égale à la hauteur de cette nouvelle construction sans être inférieure à 8 mètres. Au delà, de 8 mètres, les étages supérieurs de la construction devront être en gradins.

UA : Le centre-ville

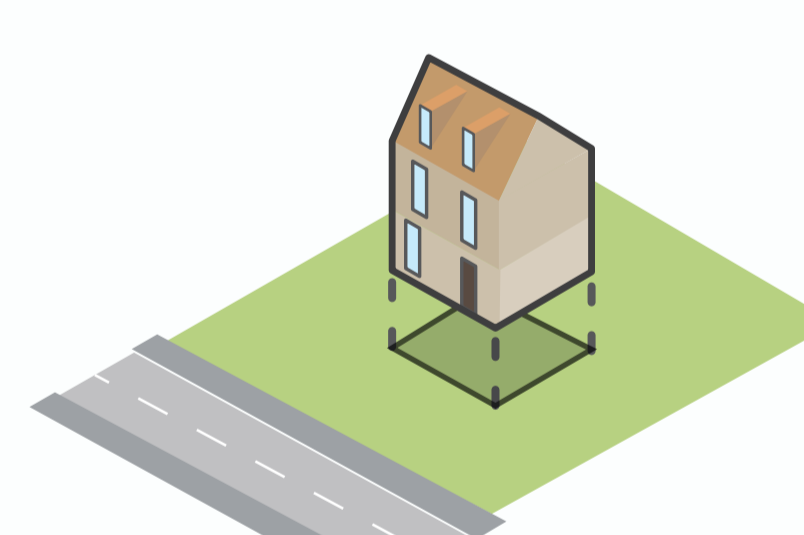


Hauteur maximale



17 mètres (UA)
14 mètres (UAa : centre ancien)

Emprise au sol



70 %

Pleine terre



20 %

Les principales évolutions :

- 4 sous-secteurs de la zone UA sont délimités dont le centre ancien UAa et 3 secteurs de projet :
 - le secteur Gare faisant l'objet d'une OAP (UA_b)
 - le secteur Foch accueillant la maison de santé (UA_c)
 - le secteur Carnot permettant la réalisation d'un équipement petite enfance rénové (UA_d)
 (Des règles spécifiques s'appliquent aux différents projets)

- L'emprise au sol bâtie maximale de la zone UA est abaissée de 80 à 70 % de la superficie du terrain.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment de manière qualitative les principes d'aménagement envisagés.

Il existe deux types d'OAP :

Les OAP thématiques

Elles s'appliquent à tout le territoire de la commune.

Les OAP sectorielles

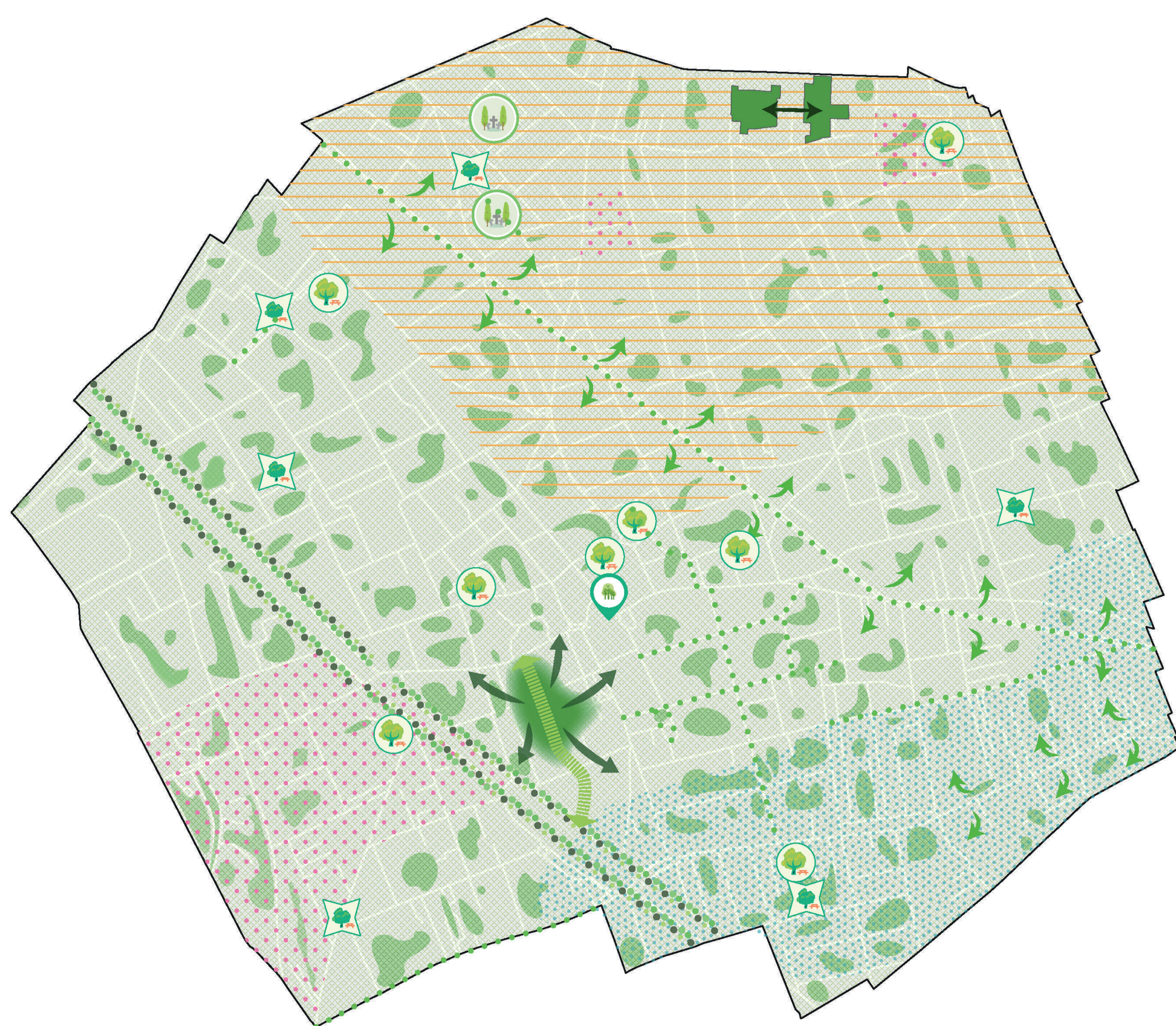
Elles concernent un secteur précis généralement concerné par un projet.

Les OAP en cours d'élaboration dans le PLU révisé :

- ➔ Trame verte et bleue, nature en ville et risques
- ➔ Qualité urbaine, architecturale et paysagère
- ➔ Le centre-ville et la gare
- ➔ Le boulevard Henri Barbusse

Trame verte et bleue, nature en ville et risques

Extrait de l'OAP thématique (Carte de synthèse des enjeux)



- Assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers, etc.).
- Protéger les espaces de pleine terre dans les cœurs d'îlots, support d'îlots de fraîcheur et nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales
- Préserver les alignements d'arbres existants, ou conserver le principe d'un alignement d'arbres et permettre leur renouvellement pour des raisons sanitaires.
- Privilégier des méthodes de gestion durable pour renforcer la biodiversité au sein des espaces verts et des sites d'équipements publics existants.
- Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche.
- Adopter une gestion différenciée pour favoriser la biodiversité
- S'appuyer sur le parc Charles de Gaulle pour renforcer le caractère végétal du centre-ville.
- Végétaliser la place Michelet

- Créer une liaison verte entre la gare et le parc Charles de Gaulle
- Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.
- Lier les deux espaces verts
- Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées.
- Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés.
- Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.
- Intégrer le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles dans la conception des futures constructions



Le centre-ville et la gare

OAP sectorielle

Logements et renouvellement urbain

- Préserver et valoriser l'identité architecturale du centre-ancien
- Valoriser le tissu urbain existant, notamment par la requalification des pieds d'immeubles
- Secteur de renouvellement urbain
- Permettre un bâtiment signal de hauteur plus importante sur le secteur de la gare (*localisation indicative*)

Activités

- Conserver un linéaire actif en rez-de-chaussée
- Conforter la centralité de la gare, en y développant des activités tertiaires

Nature en ville

- Requalifier les principaux espaces publics tels que les places et rues commerçantes en y favorisant les déplacements doux et la végétalisation
- Renforcer le caractère végétal et la biodiversité du parc Charles de Gaulle, square Georges Brassens et création d'un espace vert au sein de la friche de la gare
- Créer des liaisons douces végétalisées entre les principaux espaces verts du centre-ville
- Intégrer des transitions paysagères végétalisées aux abords de la voie ferrée

Mobilités

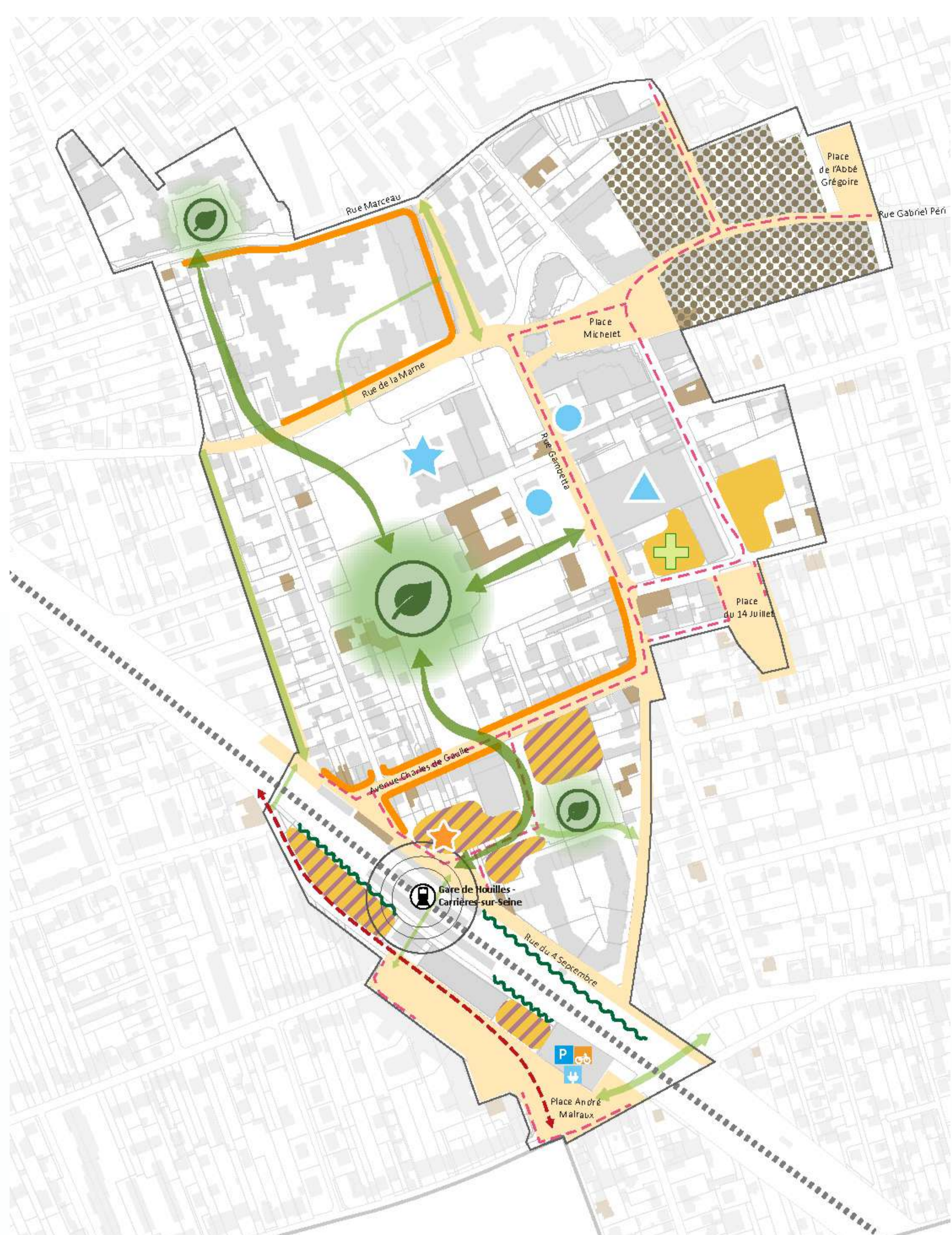
- Créer, valoriser et sécuriser les circulations piétonnes et cyclables
- Accompagner la mise en place du RER vélo
- Diversifier l'offre en stationnements et retravailler l'aspect du parking silo

Equipements

- Renouveler le secteur du Dôme et favoriser la végétalisation des espaces extérieurs
- Pérenniser le centre-ville comme pôle d'équipements
- Conforter la halle du marché
- Création d'une maison de santé

Patrimoine

- Préserver l'aspect patrimonial des bâtiments remarquables



Le boulevard Henri Barbusse

OAP sectorielle



- Créer un espace de respiration à l'angle de la rue du Commandant Raynal**
 - Ouverture des angles de rues ;
 - Création d'une petite polarité de quartier intégrant commerces et services de proximité ;
 - Valoriser le cheminement vers les serres, l'école, etc.
- Aérer le linéaire du boulevard par la création d'espaces publics végétalisés :**
 - Créer un espace de respiration à l'angle de la rue Camille Pelletan
 - Ouvrir les angles de rue et élargir les rues Locarno et Jean Allemane (emplacements réservés voirie)
- Réaménager l'îlot entre les rues Parmentier et Stalingrad :**
 - Réaménager l'îlot pour marquer la transition avec le centre-ville et faciliter les circulations en provenance des quartiers résidentiels.
- Valoriser la place Victor Schoelcher et son rôle de liaison entre le boulevard et le centre-ville.**
 - La rue commerçante G. Péri est une porte d'entrée vers le centre-ville. Le réaménagement de la place Victor Schoelcher permettrait de limiter l'effet de rupture urbaine avec le boulevard Henri Barbusse.

Logements et Renouvellement urbain

- Requalifier les abords des grands axes sur des secteurs ciblés et stratégiques.
- Apaiser les secteurs pavillonnaires
- Préserver et valoriser patrimoine bâti
- Projet engagé ou récent

Nature en ville

- Préserver un espace vert
- Préserver les alignements d'arbres existants, ou conserver le principe d'un alignement d'arbres et permettre leur renouvellement pour des raisons sanitaires.
- Création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot pour limiter l'effet de front bâti (emplacements indicatifs)

Mobilité

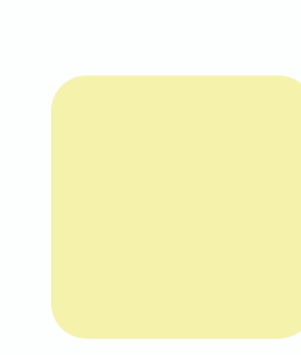

- Favoriser l'aménagement de déplacements doux (marche, vélos, etc.), en prévoyant notamment l'élargissement de la voie.



Le zonage actuel



Le zonage révisé

-  Zonages pavillonnaires
-  Secteurs de projet



Les évolutions réglementaires en faveur de la protection des quartiers pavillonnaires :

- **Une protection plus souple et équitable des coeurs d'îlot verts**
- **Un zonage pavillonnaire simplifié, étendu et plus protecteur, qui garantit une transition équilibrée avec les secteurs de projet.**
- **Des secteurs de renouvellement urbains ciblés sur le boulevard Henri Barbusse et la gare.**

