

## OAP A 1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Déplacement et accessibilité

- Requalification de la portion Sud de la rue Emile Bravet en rue principale avec l'aménagement d'un mail paysager et de circulation douce. Déviation d'une partie de son tracé actuel dans l'emprise du nouveau quartier d'affaires afin de reconnecter la rue Saint-Exupéry et l'avenue Paul Painlevé à l'avenue du Général Sarrail. Pacification de la portion Nord de la rue Bravet, en ruelle carrossable et piétonne.

- Aménagement d'une place centrale végétalisée au sein des îlots d'activités et du quartier d'affaires (rue Bravet). Cette place est conçue comme un espace de rencontre dans le quartier.

- Requalification de l'avenue Général Sarrail dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) : elle devra permettre l'évolution aisée et en sécurité de tous les modes de déplacements au sein d'espaces publics de qualité en préservant des vues sur le grand paysage.

- Emprise pour la création de nappes de stationnement au Nord des îlots 2, 3 et 7 et également entre l'îlot 8 et l'avenue Général Sarrail.

- Emprise potentielle pour la création d'un parking silo le long de la voie ferrée (îlot B) permettant de stationner à proximité de la gare et de dégager du foncier (en vue d'un renouvellement urbain futur).

- Valorisation et sécurisation des espaces publics aux abords de l'école Jean-Jaurès et de l'intersection entre l'avenue Paul Painlevé et l'avenue de Verdun.

- Désenclavement des îlots 2 et 3 via l'aménagement d'une rue de desserte reliant le secteur à la rue Berthelot via la rue Emile Bravet.

- Création d'un réseau de cheminements piétons et de ruelles créant des espaces de liaison entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'activités.

### Paysage et environnement

- Avenue Paul Painlevé - rue Emile Bravet : aménagement d'un mail paysager support de la trame verte et bleue urbaine, de circulations douces, de zones de stationnements et d'aménagements paysagers.

- Préservation des arbres fruitiers de l'ancien verger à l'Ouest de l'entreprise Cordier, via la création d'un espace vert arboré.

- Création d'ambiances végétales apaisées sur les places et placettes.

- Le projet d'aménagement devra prévoir un système de gestion des eaux pluviales du quartier.

- Les aménagements devront prendre en compte la faible pente du secteur qui limite le raccordement gravitaire. L'infiltration des eaux à faible profondeur sera privilégiée dans l'aménagement du secteur.

### Urbanisation

L'ensemble du secteur est concerné par une exposition aux nuisances Air et Bruit (Cf. Base ORHANE). L'ensemble des constructions devront intégrer des mesures afin de limiter les nuisances pour les logements et locaux projetés.

> 5 îlots à vocation d'habitat (îlots 1 à 5) :

- Sens d'implantation du volume principal de la construction : parallèle ou perpendiculaire selon les cas et les îlots;

- Îlot 1 : habitat collectif de R+3+attique maximum;

- Îlot 2 : habitat individuel ou groupé de R+1+attique maximum;

- Îlot 3 : habitat intermédiaire de R+2+attique maximum;

- Îlot 4 : habitat collectif ou intermédiaire R+3+attique;

- Îlot 5 : îlot mixte à vocation d'habitat collectif en R+2+attique avec possibilité de stationnement et d'activités de services en rez-de-chaussée et R+1.

- Densification spontanée par extension de

## OAP A 1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

bâtiment existant ou par création de nouveaux bâtiments aux volumétries en R+2 maximum. Ces opérations de densification devront comporter un stationnement mutualisé paysager en entrée de parcelle ou bien le long d'une ruelle de desserte. La densification spontanée au Nord de l'avenue Paul Painlevé devra préserver les habitations existantes et former un alignement sur rue.

> 4 îlots à vocation d'activités économiques (îlots 6 à 9) :

- Îlots 6 à 8 : îlots mixtes à vocation d'activités économiques pouvant éventuellement accueillir un équipement d'intérêt collectif.
- Îlot 9 : îlot à vocation d'activités économiques
- Sens d'implantation du volume principal de la construction : parallèle ou perpendiculaire selon les cas et les îlots ;
- Création d'un front urbain harmonieux autour de la place centrale et de la rue Emile Bravet (îlots 7 et 8), via la mise en place d'un alignement

des constructions en recul de 3 m par rapport à l'espace public;

- Volumétrie des immeubles de bureaux : R+4+attique maximum avec la volonté d'un épannelage (R+2) lorsque la construction est à une distance inférieure de 10 m d'une construction existante de R+1.

> Deux îlots mixtes :






- Îlot A : possibilité de renouvellement urbain et création d'un équipement de quartier ponctuant l'avenue Paul Painlevé.
- Îlot B : Emprise potentielle pour la création d'un parking silo dans le prolongement de la gare routière

Nombre de logements à créer par îlot






îlot 1	îlot 2	îlot 3	îlot 4	îlot 5	Total
10 à 13	5 à 8	5 à 8	40 à 58	30 à 38	90 à 125

# OAP A 1 PLAN GUIDE










## Déplacement

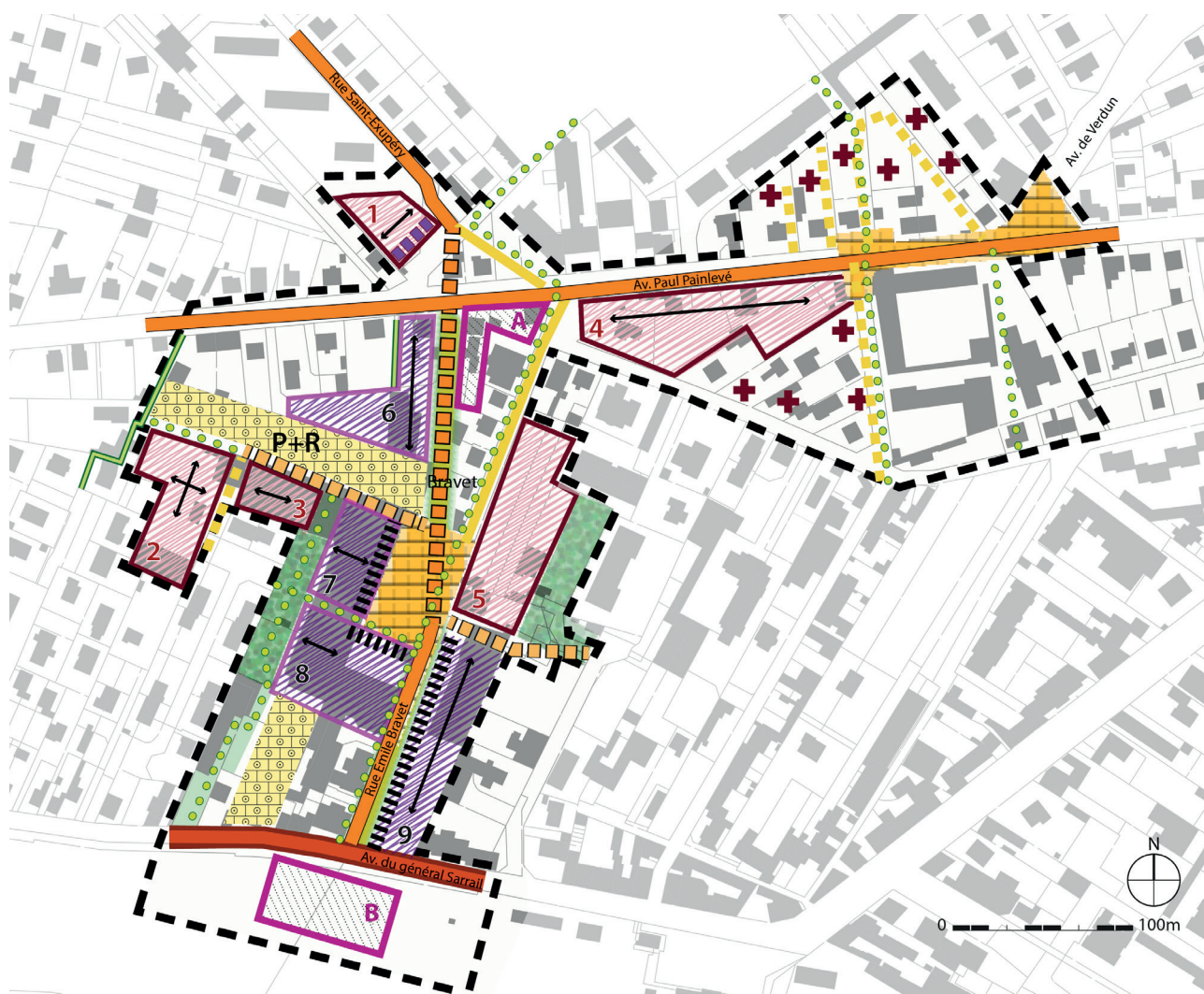
-  Boulevard à requalifier
-  Rue principale à requalifier / à créer
-  Rue à requalifier / à créer
-  Ruelle à requalifier / à créer
-  Cheminement doux existant / à créer

## Espace public - Paysage

-  Espace vert arboré à préserver
-  Espace vert
-  Place/Placette
-  Stationnements mutualisés
-  Parking relais

## Urbanisation

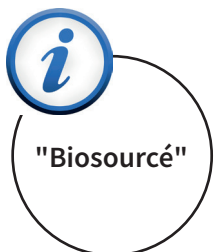
-  Ilot à dominante d'habitat
-  Ilot à dominante d'activités économiques
-  Ilot à dominante d'activités économiques pouvant accueillir un équipement public
-  Accueil de services et de commerces en rez-de-chaussée
-  Ilot d'équipement public
-  Accès au parking silo
-  Densification spontanée
-  Sens d'implantation du volume principal de la construction (parallèle / perpendiculaire)
-  Alignement des constructions en recul de 3 m par rapport à l'espace public



## E. Traitement des toitures

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 50 %.

Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et les annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.



Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique, ou lorsqu'elles sont intégrées dans un projet architectural innovant qui le justifie, ou pour les équipements d'intérêt collectif et services publics présentant d'importants volumes.

Toutefois, les couvertures végétalisées ou biosourcées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.

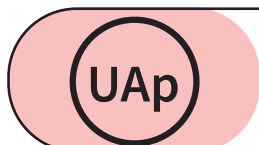
Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.



La surélévation d'une toiture est autorisée à condition que soit mise en œuvre une isolation thermique renforcée et que le matériau de couverture soit d'apparence au moins équivalente à l'existant.

L'éclairage des combles sera réalisé au moyen des dispositifs suivants : (voir illustrations dans le lexique).

- Des châssis vitrés sous condition que le versant de toiture soit peu visible du domaine public.



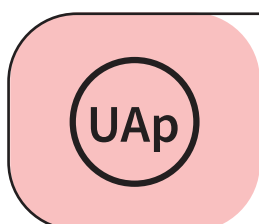
- Des fenêtres en pignon, des lucarnes à croupe ou à pignon, de largeur maximale hors tout 100cm et recopiées exactement sur les modèles traditionnels du pays.

Pour éviter la prolifération d'antennes paraboliques ou râdeaux, les immeubles collectifs devront disposer d'antennes collectives.

Les ouvrages autorisés en saillie des toitures, telles que souches de cheminées, prises d'aérateur..., et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. Toute superstructure (ventilation...) doit être entièrement dissimulée.

La mise en place de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaires individuels, capteurs solaires thermiques,...) est autorisée. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, ces dispositifs pourront être autorisés sous réserve de l'autorisation préalable de l'ABF.

*il convient de respecter l'article 47 de la loi Energie-Climat relative aux grandes toitures de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qui impose un minimum de 30 % de dispositifs de performance énergétique*



Les toitures-terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique ;

Sur les bâtiments neufs, la mise en place de tuiles solaires est à privilégier ;



une rue ou un trottoir le rendant inaccessible aux usagers du domaine public et notamment aux personnes à mobilité réduite. Dans ces cas, l'isolation par l'extérieur est interdite sur les emprises publiques.

#### **D. Traitement des rez-de-chaussée**

La hauteur des rez-de-chaussée sera obligatoirement de 3 m. minimum sous plancher le long des linéaires commerciaux portés au document graphique.

En cas d'implantation créant un front bâti continu, la hauteur du rez-de-chaussée sera adaptée aux caractéristiques des bâtiments avoisinants. Les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux (RdC).

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes (sauf impossibilité technique dûment justifiée) :

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

#### **E. Traitement des toitures**

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 50 %. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et les bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique, ou lorsqu'elles sont intégrées dans un projet architectural innovant qui le justifie, ou pour les équipements d'intérêt collectif et services publics présentant d'importants volumes.

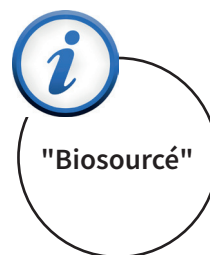
Toutefois, les couvertures végétalisées ou biosourcées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.

La surélévation d'une toiture est autorisée à condition que soit mise en œuvre une isolation thermique renforcée et que le matériau de couverture soit d'apparence au moins équivalente à l'existant.

Eclairage des combles : sont interdits tout type de lucarnes

Pour éviter la prolifération d'antennes paraboliques ou râteaux, les immeubles collectifs devront disposer d'antennes collectives.



UCp

une teinte neutre choisie parmi les teintes de type :

- Brun argile RAL 8003
- Brun acajou RAL 8016
- Brun orangé RAL 8023
- Brun beige RAL 8024
- Vert réséda RAL 6011
- Vert jonc RAL 6013
- Bleu pigeon RAL 5014
- Bleu pastel RAL 5024
- Gris petit gris RAL 7000
- Gris platine RAL 7036
- Gris poussière RAL 7037

- **Volets extérieurs**

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre choisie dans la gamme du nuancier communal. Ils seront « à panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales, sans écharpe. La largeur des lames sera comprise entre 15 et 20cms.

Les persiennes à la française existantes seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les lambrequins existants seront conservés, complétés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Afin de mettre en valeur les fenêtres à meneau, les éléments moulurés et sculptés présents sur la façade, les volets extérieurs existants seront supprimés au profit de volets intérieurs.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Il peut être mis en place un lambrequin en métal ou en bois en retrait du nu extérieur de la façade pour les masquer.

## **F. Traitement des toitures**

i

"Biosourcé"

• Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 50 %.

Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et les bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

• Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique ou lorsqu'elles sont intégrées dans un projet architectural innovant qui le justifie.

Toutefois, les couvertures végétalisées ou biosourcées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.

i

"Lucarne"

• Les couvertures devront être réalisées en tuiles teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé,

**D. Traitement des rez-de-chaussée**

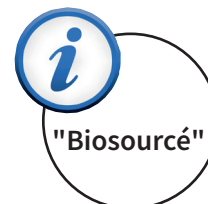
Les rez-de-chaussée des constructions neuves comprenant des surface de vente doivent avoir une hauteur minimum de 4 m sous plancher haut pour l'aménagement de ces fonctions.

1AUc

1AUe

**E. Traitement des toitures**

- Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment,...) sont interdits pour les bâtiments principaux.
- Les couvertures biosourcées ou végétalisées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermique des bâtiments sont autorisées.
- Pour éviter la prolifération des antennes paraboliques ou râteaux, les immeubles devront disposer d'antennes collectives.
- La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaire individuel, capteurs solaires thermiques, photovoltaïques, etc.) est autorisée, sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation, etc.) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les antennes, capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.



*il convient de respecter l'article 47 de la loi Energie-Climat relative aux grandes toitures de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qui impose un minimum de 30 % de dispositifs de performance énergétique*

Les matériaux d'aspect brillant en couverture sont interdits.  
Pour les bâtiments à vocation artisanale, les teintes marron foncé, rouge orangé et paille sont interdites.

1AUc

1AUe

- Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprises entre 30 et 50%. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égales à 20m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.
- Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de faible importance ou invisible depuis les voies et emprises publiques ou lorsqu'elles sont intégrées à des projets innovant le justifiant. Dans tous les cas, les couvertures biosourcées ou végétalisées sont autorisées.
- En cas de toiture à pente couverte de tuiles, les couvertures devront être réalisées soit en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair.
- La surélévation d'une toiture est autorisée à condition que soit mise en œuvre une isolation thermique renforcée et que le matériau de couverture soit d'apparence au moins équivalente à l'existant.
- Pour l'éclairage des combles, les lucarnes sont interdites

1AUh



## **B. Aspect des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées (par un écran végétal, enterrées, etc.).

## **C. Façades**

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les installations de pare-vues en plastique, cannisses, etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

## **D. Traitement des rez-de-chaussée**

Non réglementé.

## **E. Percements et ouvertures**

Non réglementé.

## **F. Menuiseries**

Les teintes de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

## **G. Traitement des toitures**

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprises entre 30 et 50%. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de faible importance ou invisible depuis les voies et emprises publiques ou lorsqu'elles sont intégrées à des projets innovant le justifiant. Dans tous les cas, les couvertures végétalisées



excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits. Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les installations de pare-vues en plastique, cannisses, etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

#### **D. Traitement des rez-de-chaussée**

Non réglementé.

#### **E. Percements et ouvertures**

Non réglementé.

#### **F. Menuiseries**

Non réglementé.

#### **G. Traitement des toitures**

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprises entre 30 et 50%. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

Les teintes de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de faible importance ou invisible depuis les voies et emprises publiques ou lorsqu'elles sont intégrées à des projets innovant le justifiant. Dans tous les cas, les couvertures biosourcées ou végétalisées sont autorisées.

Pour l'éclairage des combles les lucarnes sont interdites (voir illustrations dans le lexique).

La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaire individuel, capteurs solaires thermiques, photovoltaïques, etc.) est autorisée, sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits.

Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveaux ou aux voies et éventuellement à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

