

P LAN L LOCAL D' U R BANISME



Modification n°9

OAP du Châtelet

SECTEUR DU CHATELET

Contexte

Le site du Châtelet se situe au cœur de la polarité intercommunale, au sein du bourg de Nozay. Il est situé le long de la rue du Petit Perray, en continuité des lotissements de la rue Jean de La Fontaine et de la rue du 11 Novembre.

Périmètre

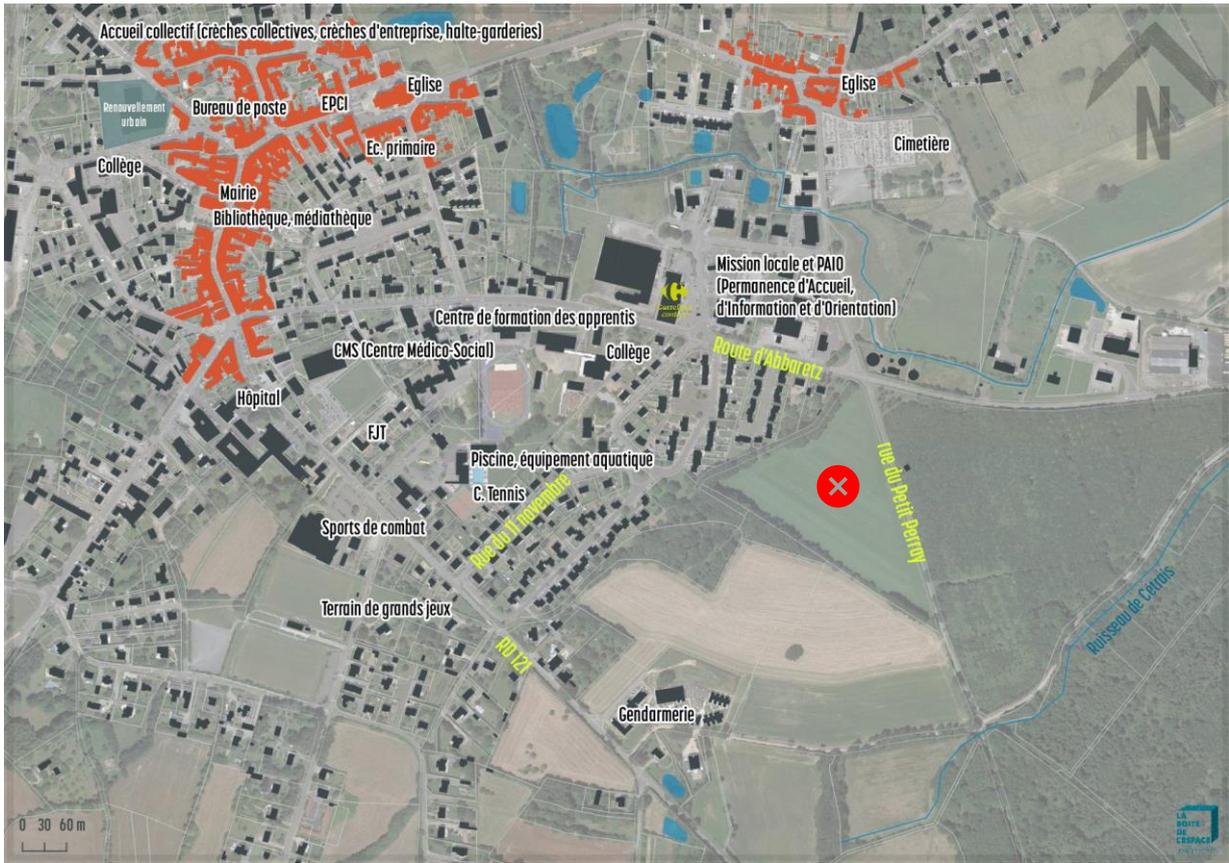


Périmètre de l'OAP (source la boîte de l'espace)

Ambiance du secteur

Le secteur de projet s'inscrit en lisière sud-est du bourg et en bordure du bois de la Justice et de la forêt du Châtelet. Des chemins ruraux et une enveloppe bocagère cadre le site et forme un écrin.

Le clocher de l'église Saint-Saturnin se détache au-dessus de la grande haie au nord du site et se dresse comme un repère dans le paysage. On distingue également le vieux bourg. Le site est en parti déjà connecté à un maillage piéton qu'il faudra renforcer.



Carte de localisation du secteur (source la boîte de l'espace)



Ambiances sur site (source la boîte de l'espace)



1 >> Vue depuis le site et sur les grandes haies bordant la zone au Nord (source la boîte de l'espace)



2 >> Vue dans le bois de la Justice (Source la boîte de l'espace)



3 >> Vue depuis le bois de la justice sur le périmètre opérationnel du site et sur le bois du Châtelet au loin (source la boîte de l'espace)



4 >> Vue sur la forêt du Châtelet depuis le carrefour rue du Petit Perray/route d'Abbaretz (source la boîte de l'espace)



5 >> Chemin situé au sud (source la boîte de l'espace)



6 >> Chemin des écoliers (source la boîte de l'espace)

Objectifs

Objectif principal

Développer un secteur à vocation principale d'habitat avec une offre proposant une mixité sociale et typologique.

Il s'agit d'assurer la création d'un nouveau quartier bien connecté au maillage de liaisons douces menant au centre-bourg et au centre ancien de Nozay. Le site présente en effet une situation stratégique en étant situé à proximité de tous les équipements nozéens.

Intégré dans un écrin végétal préservé, l'aménagement du site sera garant de la valorisation de l'ambiance rurale et végétale. Le cadre qualitatif sera notamment assuré au sein de l'opération et depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale.

Programme (phase 1)

Dans l'économie générale du PADD et en matière de programmation :

- Accueillir une opération de 70 à 75 logements
- Optimiser le site en accueillant une densité de 20 logements/hectare minimum (ensemble des phases)
- Assurer une mixité sociale en prévoyant au moins 20% du programme en social (rappel du règlement)
- Gérer la temporalité de la production des logements et phaser
- Favoriser une mixité du programme en termes de taille de logement et de typologie (location/accession)

Orientations d'aménagement spatialisées



Vocation des espaces

-  Surface opérationnelle pour la production de logements diversifiés et organisés autour d'une voirie interne. La densité est plus appuyée au nord de l'opération. (site «phase 1»).
-  Autres secteurs d'aménagement ultérieur. (sites «phases 2 & 3»).

Accès et desserte de l'opération

-  Aménager une placette sécurisée de gestion des flux au niveau du futur croisement entre la rue du Petit Perray et l'entrée du site.
-  Carrefour à aménager afin de marquer l'entrée de ville. Au nord, assurer une traversée sécuritaire et lisible vers l'ancien bourg.
-  Assurer une desserte interne organisée autour d'une voie structurante partagée et apaisée.
-  Rue du Petit Perray dont l'aménagement favorisera le partage entre les différents modes de déplacements (piéton, cycle, voiture...). Le fossé existant le long de cette rue devra être préservé. Ainsi, les accès automobiles seront limités et garantiront le bon fonctionnement du fossé.
-  Créer des liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres cheminements existants ou futurs. Faire du bois de la Justice et de la rue du même nom, la porte d'entrée pédonnelle du site.
-  Chemin piéton sud à conserver en l'état et pour cet usage. Aucun accès véhicule depuis le site n'est autorisé vers ce chemin. Le fossé existant le long du chemin doit être préservé.

 Laisser la possibilité ultérieure d'une desserte du secteur ouest par une voie afin de relier, à terme, la rue du Petit Perray et la gendarmerie.

Implantations et volumes bâtis

-  Diversifier les typologies d'habitat et les formes urbaines sur rue.
-  Optimiser l'implantation pour favoriser l'ensoleillement des habitations et rythmer les fronts bâtis.
-  Organiser les îlots autour de courées orientées vers le bocage. Ces courées seront traitées au maximum selon des dispositifs perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales (ex pavés joints en gazon).

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Zone humide à préserver.
-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitée en noues larges et paysagères ou en infrastructures qualitatives et intégrées.
-  Créer un espace paysager collectif central, perméable et connecté, pouvant être support aux écoulements des eaux.
-  Boisements, haies, motifs végétaux et espaces enherbés à conserver.
-  Préserver les perspectives vers l'église et l'ancien bourg de Nozay.

Orientations détaillées

Programme (site phase 1)

- ▶ densité moyenne d'au moins 20 logements à l'hectare soit au moins 70 logements.
- ▶ part sociale est de 20%, soit 14 logements sociaux au minimum.
- ▶ le site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ Les sites de la phase 2 et de la phase 3 (zone 2AU) devront également respecter une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.

Accès et desserte de l'opération

- ▶ Les accès principaux de l'opération devront se faire par la rue du Petit Perray. Un carrefour d'entrée/sortie devra organiser le rapport du nouveau quartier à la voie existante (placette, gestion du croisement et des flux...). Plusieurs accès sont possibles.
- ▶ La voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à ses usages.
La voie doit inclure dans son gabarit ou son traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pied au minimum, vélo si possible...) sans pour autant dissocier les circulations.
- ▶ Les accès directs et individuels sur la rue du petit Perray sont interdits (à l'exception de ceux destinés aux mobilités actives).
- ▶ La voie du Petit Perray devra être un support aux mobilités actives ; du chemin situé au sud jusqu'au carrefour nord.
- ▶ La desserte interne devra permettre de desservir l'ensemble des lots et logements et garantir à terme une accessibilité à l'espace situé à l'Ouest.
- ▶ Les voies internes devront être les supports des perspectives paysagères sur les haies/bois.
- ▶ Les porosités piétonnes devront être recherchées avec les quartiers environnants et les voies existantes. A minima, une liaison douce sera assurée vers et depuis le bois de la Justice et l'allée piétonne nord.



Implantations et volumes bâtis (site phase 1)

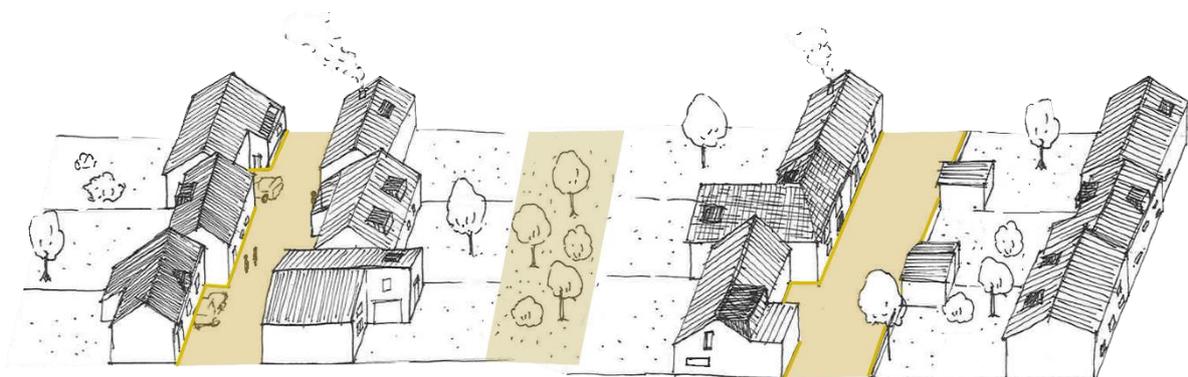
► Les implantations bâties doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade avec une implantation proche de la voie et des ruptures dans le front bâti au moins tous les 4 logements.

► Une plus grande densité est attendue au nord du site. Ainsi, l'implantation de logements collectifs et/ou semi-collectifs pourra y être privilégiée. Leur rapport à la rue et aux espaces publics devra qualifier l'entrée du quartier de manière à garantir l'effet de rue urbaine et traitée.

► Proposer une mixité des formes urbaines en jouant sur les typologies (individuel libre, individuel groupé et intermédiaire) et permettant de favoriser une architecture à la fois classique et contemporaine.

► Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

► Travailler de manière qualitative les avants et arrières de lots libres notamment (*exemple illustration*)



Légende illustration : travailler le rapport à la rue et des fonds de jardins tout en offrant des vues sur les haies (source la boîte de l'espace)

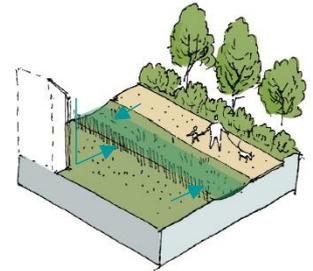
Stationnement

► Les espaces de stationnement devront être mutualisés pour limiter l'impact visuel de la voiture et optimiser le fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► Les lots individuels ou groupés devront privilégier 2 places de stationnement non couvertes par logement.

► Au minimum 30% des places de stationnement sur un espace public devront être réalisés en matériaux perméables type stationnement enherbé, stationnement pavé joint gazon...

Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle



Enjeux paysagers et environnementaux

► Composer des clôtures légères et qui s'insèrent dans l'environnement direct : composition végétale et perméable (essences bocagères locales à privilégier). Les murs ne sont pas préconisés.

► Préserver et valoriser les haies bocagères. Seules de petites percées sont autorisées de manière limitée pour les mobilités actives. A l'Ouest, une percée pour la circulation automobile sera autorisée afin de garantir une connexion avec le les sites « phases 2 et 3 ».

► Le bois de la justice doit être conservé dans sa totalité (espace enherbé compris). Seul des aménagements légers sont autorisés (chemin, tables de pique-nique...). Il est le support de connexion au maillage de chemins existants et des sites entre eux.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R.214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Cet espace sera ouvert et des aménagements pourront y être réalisés en veillant à la bonne infiltration et circulation des eaux pluviales. Les matériaux seront choisis afin de supporter une immersion temporaire. Les ouvrages de gestion hydraulique, notamment celui situé au sud-est, devront être paysagés, de préférence non clôturés et accessibles aux piétons de façon sécurisée

Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle

