

7. OAP « CLOS GÉREON »

7.1 PRÉAMBULE

7.1.1 CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

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. »

7.1.2 CONTENU DES OAP : PRESCRIPTIONS ET PRECONISATIONS

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée incitative).

Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée prescriptive, les textes et illustrations sont **surlignés** ou **encadrés** en bleu foncé.

Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée de recommandations, les textes et illustrations sont **surlignés** ou **encadrés** en bleu clair.

7.1.3 PORTEE DES OAP

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'OAP n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

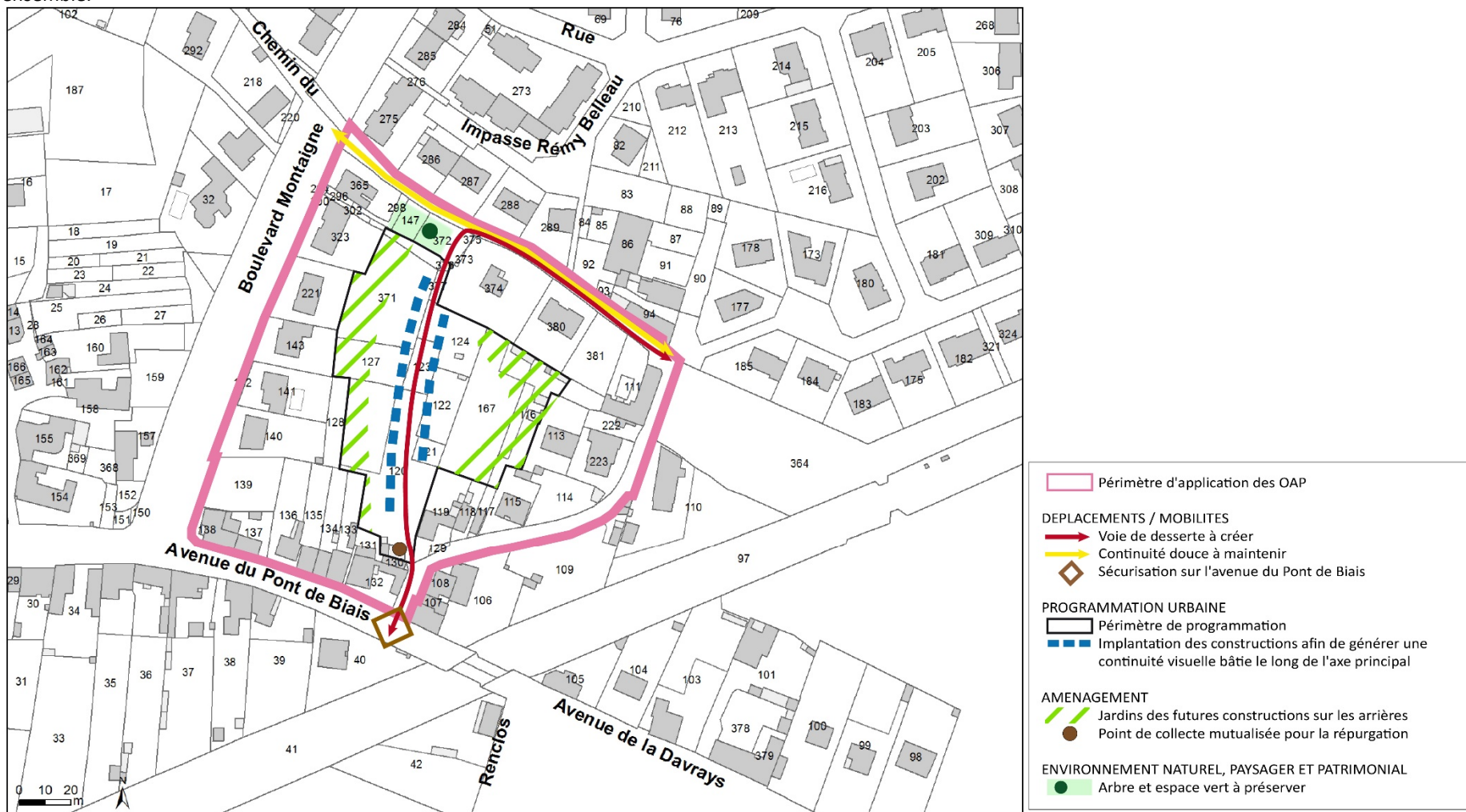
Ces principes ne présentent **pas d'échéance de mise en œuvre** : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, **les OAP ne valent pas obligation de projet.**

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite.** De la même manière, il peut **décider de le vendre**, ou encore **faire construire...** L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

Le secteur du Pré Haussé est divisé en 6 sous-secteurs permettant d'affiner la programmation.

7.2 CLOS GÉRÉON

Le périmètre de l'OAP est plus étendu que le périmètre de programmation, afin de souligner que l'évolution du cœur d'îlot s'inscrit dans une mutation de l'îlot dans son ensemble.



Déplacements / mobilités

Création d'une voie traversante au cœur du site, entre l'avenue du Pont de Biais et la rue du Clos Géréon. Cette voirie sera à sens unique, préférentiellement dans le sens sud/nord ; une interversion du sens de circulation reste toutefois envisageable en fonction de ce qui sera défini en phase opérationnelle.

Les accès aux lots se feront depuis cette voie.

Maintien de la liaison douce située au nord du site en voie partagée (modes doux + automobiles priorité piétons).

Sécurisation du point de connexion entre le site et l'avenue du Pont de Biais (solution technique à définir en phase opérationnelle).

Programmation

Création de 10 logements minimum (permettant d'arriver à une densité de 17 logements/ha minimum à l'échelle de l'îlot correspondant au périmètre d'application des OAP) et de 13 logements maximum, compte-tenu de la configuration des lieux (confidentialité, maintien d'espaces d'intimité, limitation du niveau de circulation au sein du site).

Modalités de mise en œuvre : opération d'ensemble en un seule et même phase.

Typologies envisageables : individuel, individuel groupé.

Dispositions spécifiques applicables en termes d'implantation : les constructions seront implantées de manière semi-continue de manière à former une continuité visuelle bâtie le long de l'axe principal (implantation sur au moins une limite séparative).

Aménagement

Les jardins des futures constructions seront situés sur les arrières par rapport à la nouvelle voie de desserte, autant que possible au contact des jardins existants, de façon à préserver au maximum des espaces d'intimité.

Un ou plusieurs points de collecte mutualisée pourront être mis en place afin d'éviter que la collecte des ordures ménagères n'emprunte la voie traversante.

Environnement naturel, paysager et patrimonial

Préservation de l'espace vert et de l'arbre identifiés au nord du site.