



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

J OAP SECTORIELLES

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°3

approuvée le 18/04/2024

—

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MARSEILLE PROVENCE

Les OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques pour la réalisation des objectifs du Territoire. Elles sont déclinées sur différentes échelles de projet, d'un secteur particulier de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers. A chaque échelle, les OAP définissent les orientations ou prescriptions à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement ou de construction.

Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes :

- Les OAP d'intention qui comprennent des principes d'évolution urbaine qui définissent des objectifs généraux assurant le respect d'un parti d'aménagement équilibré et durable ;
- Les OAP de composition qui comprennent des principes de composition urbaine pouvant intégrer des prescriptions très précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Dans ce cadre, des prescriptions d'implantation ou de volumétrie précisent le règlement : coefficient d'emprise bâtie, coefficient d'espaces verts ou de pleine terre, implantation des constructions, description des formes urbaines, hauteurs des constructions, traitement du rez-de-chaussée...

Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes.

Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de complément au règlement du PLUi. Les projets d'urbanisme ou de construction doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions mentionnées dans les OAP sectorielles.

AVERTISSEMENT

Certains termes utilisés dans les OAP sont définis dans le lexique du Règlement du PLUi, notamment : emprise au sol, espace vert, espace de pleine terre, étage en attique, hauteur de façade et totale, limites arrières, latérales et séparatives, pôle de vie, profondeur des constructions...

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MARSEILLE PROVENCE



SOMMAIRE

J14 PLAN-DE-CUQUES

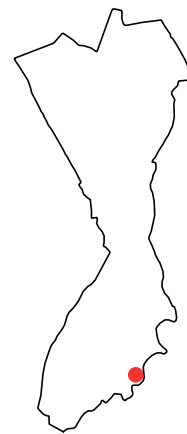
PDC-01

LES PLAINES OUEST

OAP modifiée - modification n° 3

OAP n° PDC-01

Plan-de-Cuques
Les Plaines Ouest





Plan-de-Cuques - "Les Plaines Ouest"

D'une superficie d'environ 8 hectares à la limite de la commune avec Allauch, le site des « Plaines Ouest » est le dernier grand secteur de projet urbain de Plan-de-Cuques. Il s'agit d'un espace agricole ancien aujourd'hui encerclé par l'urbanisation. La commune souhaite y établir un projet d'ensemble susceptible à la fois d'accueillir une régie agricole municipale, de répondre de manière qualitative aux besoins communaux en termes de logements et d'agir positivement sur l'image et le fonctionnement de l'avenue P. Sirvent, son entrée de ville principale. L'objectif pour la commune est de construire ce projet autour de l'identité agricole préexistante, en respectant le site et ses riverains et en développant un haut niveau d'exigence en termes de programmation d'équipements et de qualité d'insertion architecturale et urbaine, pour garantir à tous un cadre de vie privilégié.

PARTIE 1 - INTENTIONS URBAINES

PRINCIPALES AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

SITE 1 : UNE RÉGIE AGRICOLE MUNICIPALE COMME CŒUR DE PROJET

Pour favoriser les circuits courts.

Pour sensibiliser la population aux enjeux d'agriculture urbaine.

Pour alimenter les cantines municipales et le restaurant municipal du bel âge.

SITE 2 : UN HABITAT INTÉGRÉ SUR LA FRANGE EST DU SITE

Pour répondre aux besoins en logements de la commune.

SITE 3 : UNE PROMENADE ET UN ESPACE DE LOISIR LE LONG DU CANAL

Pour proposer de nouvelles aménités à l'ensemble des habitants.

SITE 4 : UNE ENTRÉE DE VILLE À VOCATION ÉCONOMIQUE

Pour parfaire l'offre de commerces et services de proximité à l'entrée du futur quartier.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Objectifs généraux

Composer le projet d'ensemble des « Plaines Ouest » autour d'une identité agricole.

SITE 1 : LA RÉGIE AGRICOLE

Objectifs

Implanter et développer une régie agricole municipale.

Dispositions

Positionner la régie agricole en cœur de projet et la mettre en scène depuis les nouvelles voies d'accès, depuis l'entrée de ville (av P. Sirvent) et depuis l'intérieur des futures opérations.

Composer le projet en préservant des vues sur les anciens hameaux agricoles implantés au Nord du site, le long de l'avenue Rambert.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Plan-de-Cuques, identifié comme une centralité locale, présente une densité de population plus importante que d'emplois, une offre importante d'équipements et d'administrations, mais la desserte en transports en commun reste faible. Afin de préserver le cadre naturel, marqué par la proximité du massif de l'Étoile, le confortement de la centralité locale se traduira principalement par l'optimisation des capacités foncières et le renouvellement urbain.

Le secteur des Plaines Ouest constitue une zone d'extension future dans la perspective d'étendre et renforcer le village en privilégiant la mixité fonctionnelle, notamment avec des équipements sportifs.

SITE 2 : HABITAT À L'EST DU SITE

Objectifs

Inscrire le projet d'habitat dans une proximité ville/nature.

Promouvoir des opérations de qualité, intégrées au site et respectueuses de son environnement naturel, agricole et urbain.

Dispositions

Proposer des formes urbaines d'habitat intermédiaire et de petit collectif.

Travailler l'épannelage et les implantations bâties pour s'intégrer au mieux aux formes urbaines environnantes.

Rechercher une proximité avec la nature environnante en mettant en scène les vues sur le Massif de l'Etoile, les hameaux agricoles préexistants, les espaces de culture de la régie agricole...

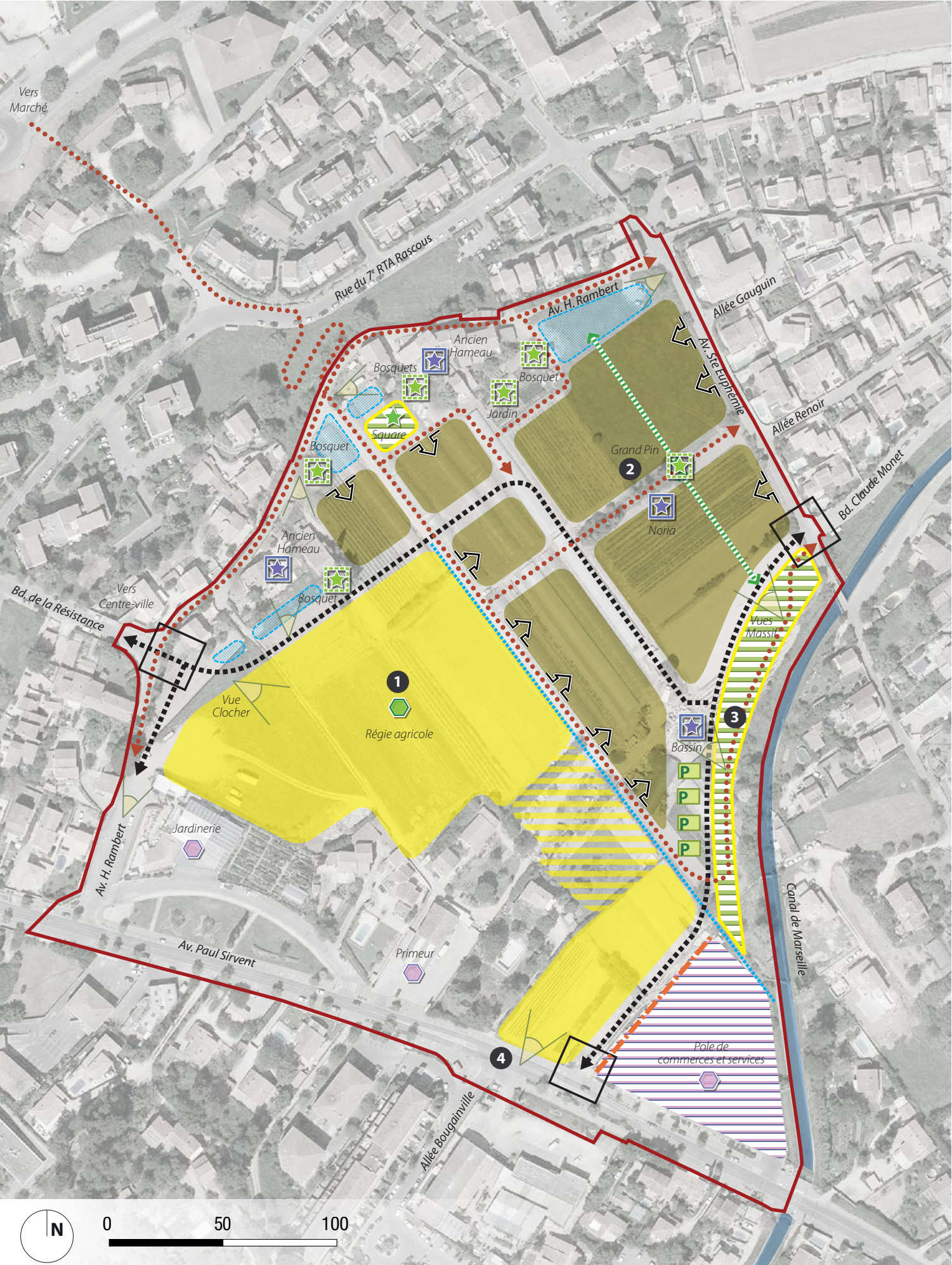
Développer une urbanisation dans un écrin de verdure (accentuation de la présence végétale, limitation de l'imperméabilisation des sols...). Mettre en scène les vues lointaines sur le massif de l'étoile depuis le Canal de Marseille en partie haute du site.

SITE 3 : BERGES DU CANAL DE MARSEILLE

Objectifs

Aménager les berges du Canal de Marseille comme espace vert de quartier et itinéraire de promenade inter quartiers.

PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE



Dispositions

Aménager un espace vert de quartier en pied de canal, et le ponctuer d'aménités pour les habitants (jeux d'enfants, tables de pique-nique, agrès sportifs, points de vue remarquables sur le Massif de l'Etoile...).

Prévoir un itinéraire de promenade inter-quartiers traversant ce nouvel espace vert et reliant l'entrée de ville au secteur des Rascous.

SITE 4 : ENTRÉE DE VILLE

Objectifs

Structurer la façade Nord de l'entrée de ville avec des façades d'activités et un espace agricole permettant de mettre en scène le projet des « Plaines Ouest ».

Dispositions

Contrôler les implantations bâties pour préserver des porosités visuelles vers l'arrière du site.

Préserver une coupure d'urbanisation sur l'entrée de ville à l'ouest du nouvel accès pour mettre en scène les arrières plans agricoles et urbains et mettre à distance les habitations préexistantes.

Développer des activités au contact Est de la nouvelle voie d'accès avec des commerces et services en rez-de-chaussée pour animer cette porte du quartier.

Préserver et mettre en valeur les commerces de proximité existant entrant en résonance avec le projet agricole (jardinerie, primeurs...).

Améliorer l'insertion urbaine des implantations économiques existantes situées à la pointe Nord- Est de l'entrée de ville.

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

Objectifs

Intégrer le projet de régie agricole municipale au cœur du projet. Constituer un maillon pour de futurs itinéraires de promenade inter-quartiers.

Proposer de nouveaux espaces récréatifs collectifs.

Se servir du maillage viaire et piétonnier pour mettre en scène les différentes composantes du projet (régie agricole, hameaux, promenade des berges du canal).

Dispositions

Poursuivre les réserves foncières dans l'attente d'une programmation affinée de la future régie agricole (emprise, spatialisation, vocations...).

Penser le nouveau maillage viaire comme un élément de qualité du futur projet :

- proposer une desserte du site dans l'axe du centre-ville et de l'avenue de la Résistance ;
- éloigner les futures voies publiques des habitations préexistantes à l'opération pour limiter les nuisances et accroître l'acceptabilité du projet par les riverains ;
- implanter les carrefours d'accès aux endroits les moins impactant ;
- implanter les voies publiques en limite des opérations ;
- tracer des voies courbes, voire anguleuses et limiter la vitesse automobile ;
- réduire les emprises de chaussée au profit d'aménagements paysagers (plantations) d'une gestion pluviale aérienne (noues latérales...) et d'une mise à distance automobiles / modes doux pour le confort et la sécurité des piétons.

Développer des venelles piétonnes publiques :

- indépendantes des voies de circulation automobile paysagées et perméables ;
- reliant entre elles les opérations ;
- proposant aux habitants des lotissements alentours de nouveaux cheminements vers le centre et vers l'entrée de ville.

Limiter autant que possible la présence et l'impact des automobiles :

- dessertes riveraines aménagées en impasse et selon les principes de 'voies partagés' ;
- stationnements souterrains à privilégier.

Légende

 périmètre d'application de l'OAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

 site 1 (cf texte)

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  agriculture
-  mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  mixité fonctionnelle à dominante économique
-  activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

-  préservation et mise en valeur d'élément de patrimoine bâti (édifices historiques, bastides, hameau, etc...)
-  principe d'alignement avec possible discontinuité
-  principe de perméabilité visuelle
-  principe de vue à préserver
-  principe de percée visuelle à travers les coeurs d'îlot

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

-  flux, carrefour à organiser
-  principe de raccordement à créer
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

-  préservation et mise en valeur d'élément de patrimoine naturel ou paysage (arbres remarquables, bosquets d'accompagnement, etc...)
-  alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer
-  espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
-  aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
-  agriculture urbaine à préserver ou à développer
-  continuité écologique à préserver ou à réhabiliter
-  bassin de rétention paysager à créer
-  système d'irrigation à créer ou conforter
-  principe de localisation d'aires paysagères de stationnement

Proposer deux nouveaux itinéraires de promenade inter-quartiers et les ponctuer d'aménités pour les habitants (jeux d'enfants, tables de pique-nique, agrès sportifs, points de vue remarquables sur le Massif de l'Etoile, parcours pédagogique, projet d'agriculture urbaine...) :

- une coulée verte le long du Canal de Marseille permettant de relier l'entrée de ville au secteur des Rascous ;
- un sentier agricole à l'interface entre la régie, les opérations de logements et l'entrée de ville, permettant de relier le centre-ville à la promenade du Canal.

Aménager un petit square de proximité entre les hameaux agricoles :

- pour les habitants du futur quartier ;
- pour créer un espace tampon entre hameaux et opérations.

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PATRIMONIAUX OU NATURELS

Objectifs

Valoriser le belvédère sur le Massif de l'Etoile depuis les berges du Canal de Marseille et la perspective sur le clocher d'Allauch.

Imaginer des principes de gestion pluviale intégrés.

Valoriser la présence du Canal de Marseille.

Dispositions

Mettre en scène les vues lointaines sur le Massif de l'Etoile depuis la promenade du Canal et la perspective sur le clocher d'Allauch depuis l'avenue de la Résistance.

Maintenir les porosités visuelles vers l'arrière du site depuis l'entrée de ville en préservant un espace agricole.

Mettre en scène le rapport ville / campagne :

- par un travail sur le front urbain ;
- par la préservation et la mise en valeur de l'ancien bassin, de la noria, du pin remarquable au milieu de l'opération et des bosquets d'arbres accompagnant les hameaux.

Développer des principes de gestion gravitaire des eaux pluviales avec l'aménagement de bassins de rétention paysagers en points bas du site, le long de l'avenue Rambert (entre les hameaux agricoles) et de l'entrée de ville (avenue Sirvent).

Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols sur les espaces collectifs comme privatifs.

Prévoir l'utilisation de l'eau du Canal de Marseille pour l'irrigation de la régie agricole.

Prévoir des systèmes d'utilisation de l'eau du Canal de Marseille pour l'arrosage des espaces verts publics et privés, pour le rafraîchissement ou pour des usages domestiques dans les futures opérations.

La nature en ville

Donner plus de place à la nature s'affirme plus que jamais comme un enjeu majeur dans la fabrique de la ville. Ses bienfaits et ses services rendus sont nombreux : lutte contre les îlots de chaleur, amélioration de la qualité de vie, accès à tous à des espaces de nature, valorisation et préservation des continuités écologiques existantes, support de biodiversité, gestion de l'eau...

La Nature en ville est multiforme : elle peut être un grand parc public, un jardin urbain, un projet d'agriculture urbaine, de la végétation le long des voiries, des berges de cours d'eau, un jardin privé, un parking éco-aménagé... Elle est à prendre en compte à différentes échelles que ce soit à la grande échelle pour assurer la préservation des continuités écologiques ou du grand paysage, ou à la petite échelle pour l'aménagement des espaces libres publics ou privés.

Une attention particulière doit désormais être portée pour l'intégration de cette thématique lors de toutes les phases des projets, depuis leur élaboration où l'on s'attachera à la mise en valeur des éléments végétaux remarquables pré-existants et à protection des continuités végétales, jusqu'à leur mise en œuvre en phase chantier durant laquelle des dispositifs de protection des végétaux devront être amé-

nagés. Ces nouvelles attentions doivent permettre ainsi des aménagements adaptés, garants d'une nature en ville qualitative et pérenne.

Au-delà de chaque projet, cette thématique doit également s'appréhender plus largement afin que le développement urbain préserve le plus possible les continuités des espaces végétalisés, principe de la Trame Verte et Bleue des lois Grenelle 1 et 2. Cette mise en réseau participe aux continuités écologiques, à la résilience face aux risques naturels (inondation, mouvement des sols), aux besoins « d'itinéraires verts » en ville (liaisons douces), à l'amélioration de la qualité paysagère des tissus urbains et à l'optimisation de la gestion (réseaux d'arrosage, écoulements des eaux, etc.).

La présente OAP sectorielle obéit à une philosophie générale de respect des éléments de nature existants, en veillant à ce que les caractéristiques du projet (emprise au sol, préservation boisements/végétaux existants...) permettent un équilibre entre développement urbain et développement de la nature adapté au territoire.

PARTIE 2 - PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE SUR LE SECTEUR N°2 « UN HABITAT INTÉGRÉ SUR LA FRANGE EST DU SITE »

PROGRAMMATION

Les principes de composition urbaine définis dans cette partie de l'OAP s'appliquent sur un périmètre de projet correspondant à la zone AUH délimitée au règlement graphique. D'autre part, la présente OAP ne définit pas de secteurs de projets au titre de l'article 1 du règlement de la zone AU.

Le projet prévoit environ 150 logements qui seront réalisés suivants plusieurs formes urbaines : petits collectifs, immeubles plots et habitat individuel groupé.

L'habitat ancien situé au nord le long de l'avenue Henri Rambert sera préservé en conservant la forme urbaine actuelle de hameau.

LA QUALITÉ URBAINE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La volonté municipale est de développer un éco-quartier qui permette un équilibre entre un développement urbain raisonné et une préservation des éléments paysagers marqueurs de l'histoire du site. En particulier, il s'agit d'urbaniser une partie du secteur des Plaines Ouest tout en garantissant un cadre de vie agréable, paysagé et confortable.

La préservation d'espaces verts généreux, dont une grande partie en pleine terre, doit permettre de limiter la hausse des températures urbaines et ainsi de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur. Pour maximiser la part des espaces verts, les parkings seront souterrains et s'inscriront le plus possible sous l'emprise des bâtis pour préserver la pleine terre.

Ce nouveau quartier résidentiel marqué par des ambiances paysagères et des gabarits villageois aura une écriture architecturale simple et contemporaine. Seront notamment recherché une variété de façades et des jeux volumétriques pour permettre à chaque loge-

Extrait de l'étude urbaine, proposition de plan d'ensemble • Illustration de principe



ment de bénéficier d'un extérieur privatif et de limiter les vis à vis. Les accès individuels aux logements seront privilégiés par l'extérieur.

Un soin particulier sera porté à l'aménagement des espaces publics de proximité et des espaces collectifs extérieurs des opérations, avec l'utilisation de matériaux simples et pérennes. La qualité d'aménagement des cheminements et itinéraires modes actifs (piétons et vélos) internes et externes devra être renforcée par un accompagnement paysager et par l'utilisation de matériaux perméables tels que des pavés drainants, des dalles alvéolées ou de tous autres matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le projet comprend environ 150 logements dont à minima 50% de logements locatifs sociaux.

Il s'inscrit dans le secteur des Plaines Ouest qui prévoit la création d'une régie agricole ainsi qu'une promenade et des aires de loisirs le long du canal.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Le site est caractérisé par la présence de boisements significatifs qui seront préservés afin de valoriser le cadre de vie du site et de préserver la biodiversité. A ce titre, le grand pin situé à proximité de l'avenue de Sainte-Euphémie constitue un symbole fort du site qui devra être mise en valeur dans la composition du projet.

Les boisements accompagnant l'habitat ancien, au nord le long de l'avenue Henri Rambert, seront en grande partie préservés pour assurer une interface entre les habitations existantes et les îlots du projet.

La topographie naturelle du site entraîne un écoulement et une accumulation des eaux sur la partie Nord du site. L'urbanisation nécessitera la mise en place de plusieurs bassins de rétention au regard de l'écoulement des eaux, la déclivité du site sera mise à profit pour acheminer naturellement les eaux pluviales depuis la partie Sud vers la partie Nord.

L'ensemble de ces bassins pourra être paysagé et aménagé en espaces verts afin de créer une interface de qualité entre l'opération et le tissu urbain voisin.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Mobilités

Le projet prévoit la création de 2 nouvelles voies :

- à l'Est du site, une voie reliant l'avenue Paul Sirvent au carrefour entre l'avenue de Sainte-Euphémie et le boulevard Claude Monet ;
- au centre du site, une voie reliant la 1^{re} nouvelle voie au carrefour entre l'avenue Henri Rambert et le boulevard de la Résistance.

De plus, il est également prévu d'élargir :

- l'avenue Henri Rambert entre l'avenue Paul Sirvent et le boulevard de la Résistance ;
- l'avenue de Sainte-Euphémie entre le boulevard Claude Monet et l'avenue Henri Rambert.

Ainsi, deux carrefours, dont un nouveau, devront être aménagés sur l'avenue Paul Sirvent particulièrement fréquentée.

Une fois le nouveau maillage réalisé, la 2^e partie de l'avenue Henri Rambert, entre le boulevard de la Résistance et l'avenue de Sainte-Euphémie, sera apaisée avec une circulation qui pourrait être réservée aux riverains et aux modes actifs.

Modes actifs

Le projet s'organise autour de 3 principaux cheminements modes actifs :

- **Le sentier agricole**

Ce cheminement permet de relier l'avenue Henri Rambert au canal en longeant la régie agricole. Au-delà du périmètre du projet, ce cheminement permettra de rejoindre le centre-ville de la commune au nord-ouest.

- **Une venelle piétonne**

Ce cheminement permet de relier l'avenue de Sainte-Euphémie et le sentier agricole en traversant le secteur dédié au développement résidentiel.

- **Une promenade le long du canal**

Ce cheminement relie l'avenue Paul Sirvent à l'avenue de Sainte-Euphémie en longeant la nouvelle voie créée à l'Est du site. Il permet la desserte des aires de loisirs le long du canal et pourra être prolongé au nord le long du boulevard Claude Monet.

Stationnement

Des places de stationnement public seront créées sur plusieurs sections des 2 nouvelles voies. Une poche de stationnement plus importante sera positionnée à proximité de la promenade et des aires de loisirs le long du canal. Ces espaces de stationnement seront ponctués d'arbres ou de végétaux afin de limiter leur impact visuel et de créer un ombrage.

Concernant le stationnement privé, celui-ci sera situé très majoritairement en sous-sol des bâtis pour les logements collectifs.

Réseaux

L'aménagement de la zone nécessite une desserte suffisante par les différents réseaux (gaz, électricité,...) et le renforcement de certains pourra être nécessaire.

HABITAT : FORMES URBAINES

PETITS COLLECTIFS

- **Emprise bâti : 35% maximum.**
- **Pleine terre : 40% minimum.**
- **Hauteur : R+1 à R+3 (avec un épannelage varié des constructions).**

PRINCIPES DE COMPOSITION

- **Une alternance de formes bâties « plots » et « petites barres » :**
 - aérer le tissu urbain avec des constructions espacées les uns des autres ;
 - alterner constructions implantées à l'alignement et constructions en retrait par rapport à la voie ;
 - le long de la venelle piétonne, l'implantation des constructions devra respecter un prospect de $L \geq H$;
 - créer un épannelage varié (« effet de pianotage ») en alternant la hauteur des constructions entre R+1 et R+3 ;
 - programmer une diversité de typologie de logements dans chaque construction ;
 - maîtriser les épaisseurs et les emprises bâties (profondeur des constructions maximum : 15m) ;
 - favoriser les logements traversant ou « bi-orientés » et limiter les logements « mono-orientés ».
- **Un espacement entre les constructions :**
 - créer des césures entre les constructions ;
 - maintenir des perméabilités visuelles depuis la voie et le sentier agricole ;
 - éviter les effets de masque produits par de longues façades.
- **Des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement :**
 - aménager des jardinets en rez-de-chaussée ;
 - prévoir de larges balcons ;
 - rendre accessible les toits terrasses dans les niveaux supérieurs.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- **Des espaces libres à usages collectifs généreux : jardin, espace vert, jeux d'enfants...**
- **Des retraits paysagers en pleine terre le long des voies et limites séparatives :**
 - créer des espaces plantés et végétalisés ;
 - favoriser une mise à distance par le végétal ;
 - prévoir un accompagnement paysager des clôtures le long des espaces publics.
- **Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols :**
 - regrouper et superposer les emprises bâties et les niveaux de stationnement souterrain ;
 - assurer les espaces de pleine terre à l'endroit des retraits d'implantation ;
 - favoriser la végétalisation des lots avec des arbres de haute tige ;
 - permettre l'infiltration des eaux pluviales propres ;
 - optimiser le dimensionnement des réseaux et dispositifs de gestion pluviale.
- **Des systèmes de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux de pluie propres pour :**
 - les usages domestiques, après un traitement approprié ;
 - l'arrosage des espaces extérieurs.

- **Un traitement soigné des clôtures :**
 - privilégier les grilles usinées assurant les transparences visuelles ;
 - rechercher une cohérence du dessin et des teintes de clôtures sur l'ensemble du secteur ;
 - proscrire les grillage simples et murs pleins ;
 - prévoir un accompagnement végétal des clôtures.

STATIONNEMENT

- **Les places de stationnement pour les résidents et visiteurs en souterrain.**

IMMEUBLES PLOTS

- **Emprise bâti : 30% maximum.**
- **Pleine terre : 50% minimum.**
- **Hauteur : R+1 à R+3 (avec un épannelage varié des constructions).**

PRINCIPES DE COMPOSITION

- **Une urbanisation sous forme de petits « plots » bâtis :**
 - aérer le tissu urbain avec des constructions espacées les uns des autres ;
 - implanter les constructions en retrait des voies et limites séparatives ;
 - le long de la venelle piétonne, l'implantation des constructions devra respecter un prospect de $L \geq H$;
 - créer un épannelage varié (« effet de pianotage ») en alternant la hauteur des constructions entre R+1 et R+3 ;
 - programmer une diversité de typologie de logements dans chaque plot ;
 - simplifier les volumes et l'écriture architecturale ;
 - maîtriser les épaisseurs et les emprises bâties ;
 - favoriser les logements traversant ou « bi-orientés » et limiter les logements « mono-orientés ».
- **Un espacement entre les plots :**
 - assurer une perméabilité visuelle depuis la voie du quartier ;
 - éviter les effets de masque produits par de longues façades.
- **Des extérieurs privatifs pour chaque logement :**
 - aménager des jardins en rez-de-chaussée ;
 - prévoir de larges balcons.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- **Des espaces libres à usages collectifs généreux : jardin, espace vert, jeux d'enfants...**
- **Des retraits paysagers en pleine terre le long des voies et limites arrières :**
 - créer des espaces plantés et végétalisés ;
 - favoriser une mise à distance par le végétal ;
 - prévoir un accompagnement paysager des clôtures le long des espaces publics.
- **Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols :**
 - regrouper et superposer les emprises bâties et les niveaux de stationnement souterrain ;
 - préserver des espaces de pleine terre sur la périphérie des lots ;
 - permettre la végétalisation des lots avec des arbres de haute tige ;
 - permettre l'infiltration des eaux pluviales propres ;
 - optimiser le dimensionnement des réseaux et dispositifs de gestion pluviale.

- **Des systèmes de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux de pluie propres pour :**
 - les usages domestiques, après un traitement approprié ;
 - l'arrosage des espaces extérieurs.
- **Un traitement soigné des clôtures**
 - privilégier les grilles usinées assurant les transparences visuelles ;
 - rechercher une cohérence du dessin et des teintes de clôtures sur l'ensemble du secteur ;
 - proscrire les grillage simples et murs pleins ;
 - prévoir un accompagnement végétal des clôtures.

STATIONNEMENT

- **Les places de stationnement pour les résidents et visiteurs en souterrain.**

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

- **Emprise bâti : 30% maximum**
- **Pleine terre : 35% minimum**
- **Hauteur : R+1 à R+2**

PRINCIPES DE COMPOSITION

- **Un emboîtement de volumétries et de typologies de logements :**
 - exprimer la diversité programmatique en façade ;
 - jouer avec les volumes et les superpositions ;
 - éviter les modénatures répétitives.
- **Des césures entre plots :**
 - organiser les circulations verticales par l'extérieures (escaliers et coursives) ;
 - assurer une perméabilité visuelle (escaliers à claire-voie, gardes corps non opaques) ;
 - éviter les effets de masque produits par de longues façades ;
 - le long de la venelle piétonne, l'implantation des constructions devra respecter un prospect de $L \geq H$.
- **Des accès aux logements par l'extérieur :**
 - créer des accès individualisés et de plain-pied au rez-de-chaussée ;
 - desservir les niveaux supérieurs par des escaliers et coursives extérieures.
- **Des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement :**
 - aménager des jardinets en rez-de-chaussée ;

- prévoir de larges balcons ;
- rendre accessible les toits terrasses dans les niveaux supérieurs.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- **Des espaces libres à usages collectifs généreux : jardins partagés, espace verts, jeux d'enfants en dehors des voies d'accès...**
- **Des retraits paysagers en pleine terre le long des voies et limites séparatives :**
 - créer des espaces plantés et végétalisés ;
 - favoriser une mise à distance par le végétal ;
 - prévoir un accompagnement paysager des clôtures le long des espaces publics.
- **Un traitement soigné des clôtures :**
 - privilégier les grilles usinées assurant les transparences visuelles ;
 - rechercher une cohérence du dessin et des teintes de clôtures sur l'ensemble du secteur ;
 - proscrire les grillage simples et murs pleins ;
 - prévoir un accompagnement végétal des clôtures.
- **Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols :**
 - limiter les emprises bâties et des niveaux de stationnement souterrain ;
 - préserver des espaces de pleine terre ;
 - permettre la végétalisation des lots avec des arbres de haute tige ;
 - permettre l'infiltration des eaux pluviales propres ;
 - optimiser le dimensionnement des réseaux et dispositifs de gestion pluviale.
- **Prévoir des systèmes de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux de pluie propres pour :**
 - les usages domestiques, après un traitement approprié ;
 - l'arrosage des espaces extérieurs.

STATIONNEMENT

- **Les places de stationnement pour les résidents en souterrain.**
- **Les places de stationnement pour les visiteurs en surface à condition qu'elles soient :**
 - Regroupées en poche et au plus près de la voie d'accès ;
 - éco-aménagées (revêtements perméables permettant l'infiltration pluviale) ;
 - ombragés (plantations d'arbres de haute tige ou dispositifs végétalisés de type treilles ou pergolas).

 **Périmètre d'application des principes de composition urbaine zone AUH du règlement graphique**

 **Parcellaire (source cadastre 2020)**

A/ Composition urbaine

-  Principe d'alignement avec possibilité d'interruption
-  Prospect le long de la venelle piétonne ($L \geq H$)
-  Principe de percée visuelle à travers les îlots
-  Espace de pleine terre paysager
-  Mise en valeur d'élément bâti de composition urbaine
-  Mise en valeur d'élément paysager de composition urbaine
-  Axe d'écoulement des eaux à préserver

B/ Espace public et accessibilité

-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement (tracé à préciser)
-  Dispositif de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Espace public à créer / requalifier (emprise à préciser)
-  Sentiers publics
-  Espace de loisir à créer, conserver ou améliorer pouvant accueillir des bassins de rétention
-  Parking public paysager

C/ Formes urbaines et implantation

-  Petits collectifs
-  Immeubles Plots
-  Habitat individuel groupé
-  Hameau préservé
-  Régie agricole
-  12 Hauteur (en m)
-  30 Emprise bâtie (%)
-  50 Pleine terre (%)
-  50 Logements sociaux (% à minima)

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

