PLU

# JOUE LES TOURS

document d'étude susceptible d'évoluer projeté lors de la réunion publique du 10/04/2018

# Du projet à la règle

Mars 2018

Réunion Publique le 10 avril 2018

# La démarche d'élaboration d'un PLU

**Diagnostic**
**État initial de l'environnement**

Met en évidence des enjeux

**Le PADD**
**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune

**Autres pièces du PLU**

Zonage, règlement, orientations d'aménagement

**Mettent en œuvre le PADD**

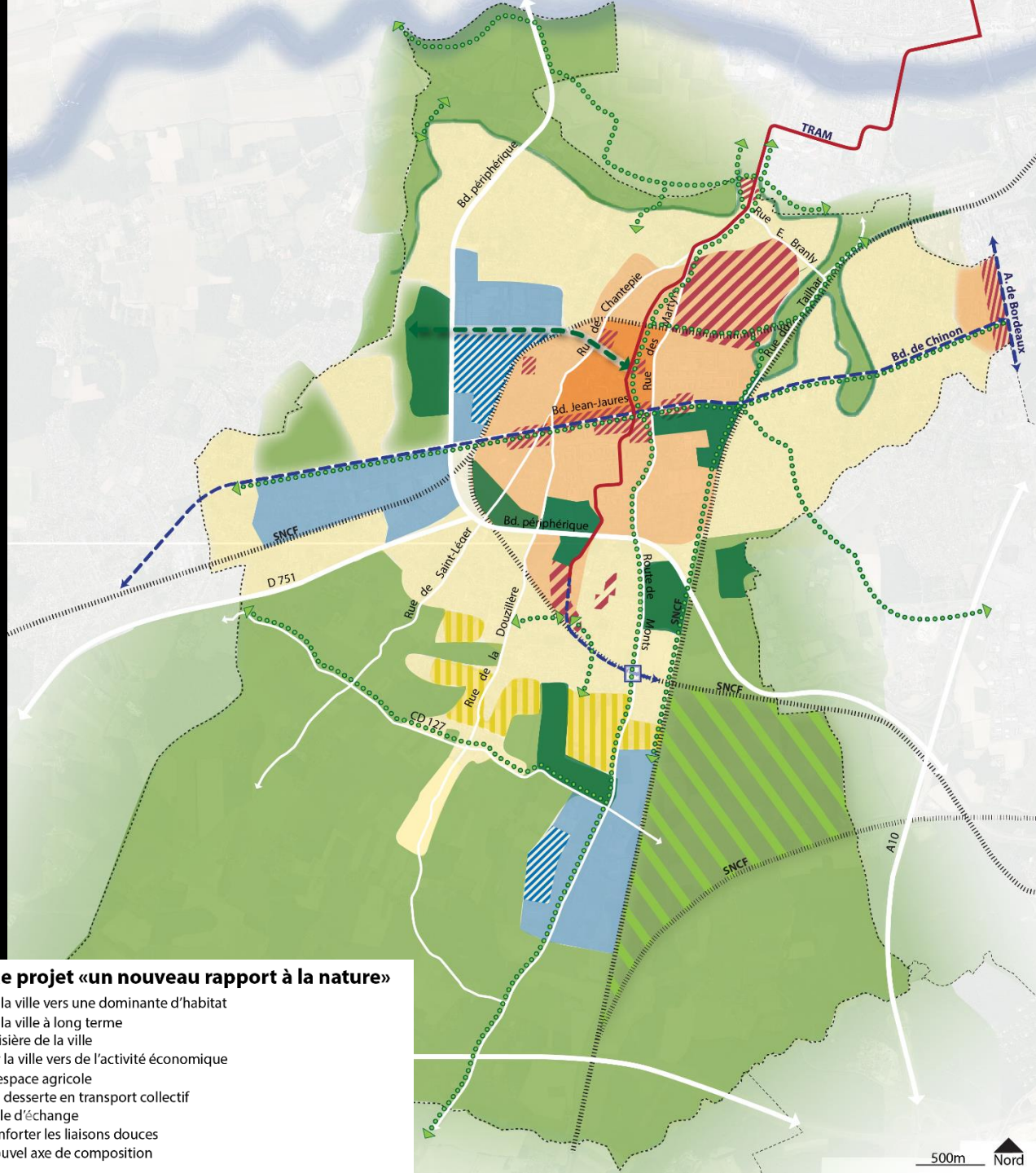
***Décembre 2016***

***Printemps***
***Approbation***
***Début 2019***

*Rappel :*

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors **la réunion publique du 28 novembre 2017**

document d'étude




**La ville existante valorisée**

- Protéger l'espace agricole et naturel
- Conserver la spécificité des quartiers
- Conforter la ville mixte et dense
- Reconquérir le centre-ville
- Renforcer le pôle d'équipements
- Valoriser les parcs d'activités existants

**Les espaces de projet «un nouveau rapport à la nature»**

- Renouveler la ville vers une dominante d'habitat
- Renouveler la ville à long terme
- Habiter en lisière de la ville
- Développer la ville vers de l'activité économique
- Renforcer l'espace agricole
- Renforcer la desserte en transport collectif
- Créer un pôle d'échange
- Créer ou conforter les liaisons douces
- Créer un nouvel axe de composition

# 1. CONFORTER LE SOCLE NATUREL ET URBAIN EXISTANT

document d’études

## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

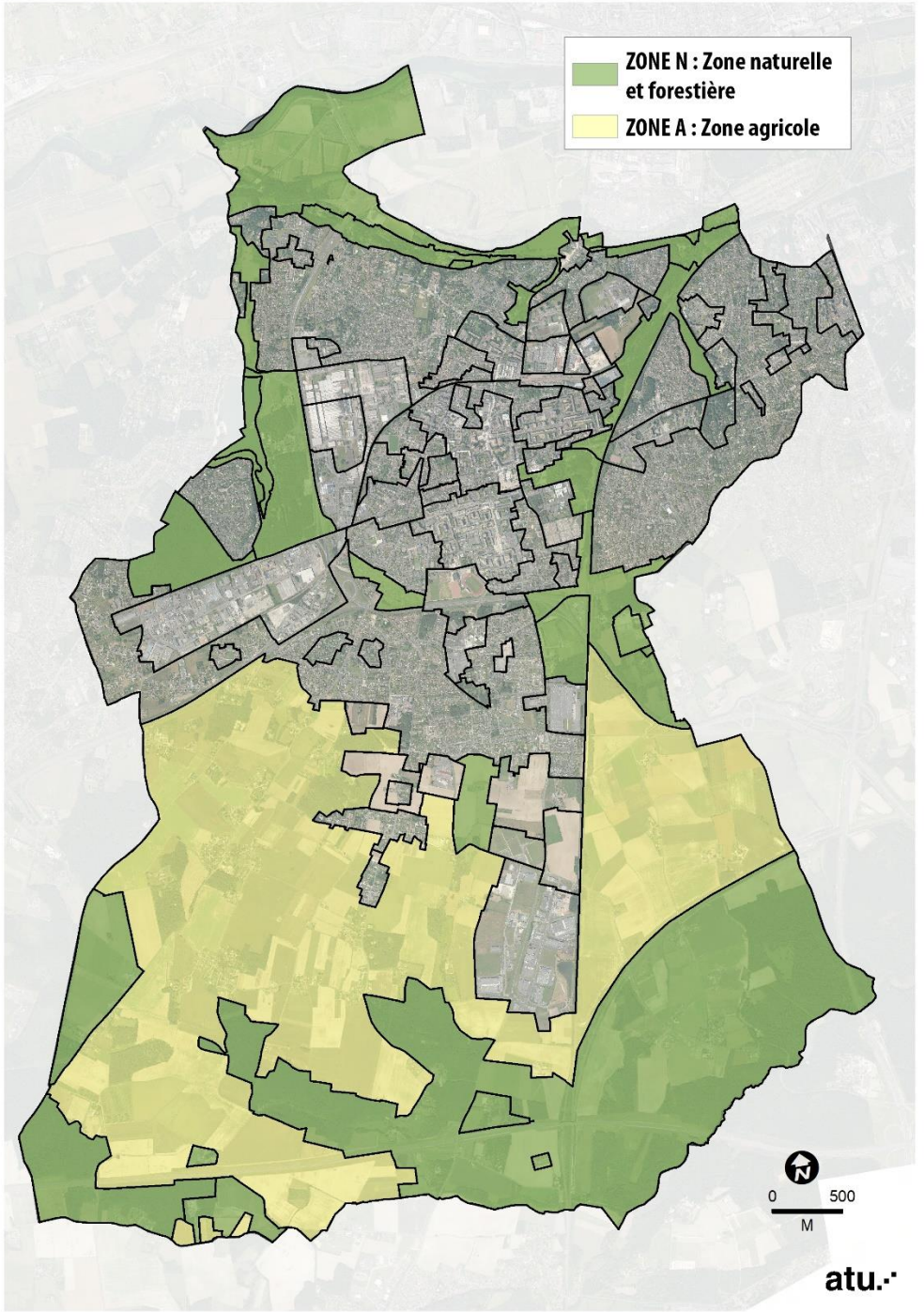
**Protéger les continuités paysagères et les espaces d'intérêt écologique**

**Préserver le plateau agricole Sud**

document d'études

Au sein **des zones A et N**, la constructibilité se limite aux :

- activités agricoles
- aux extensions et annexes de l'habitat existant



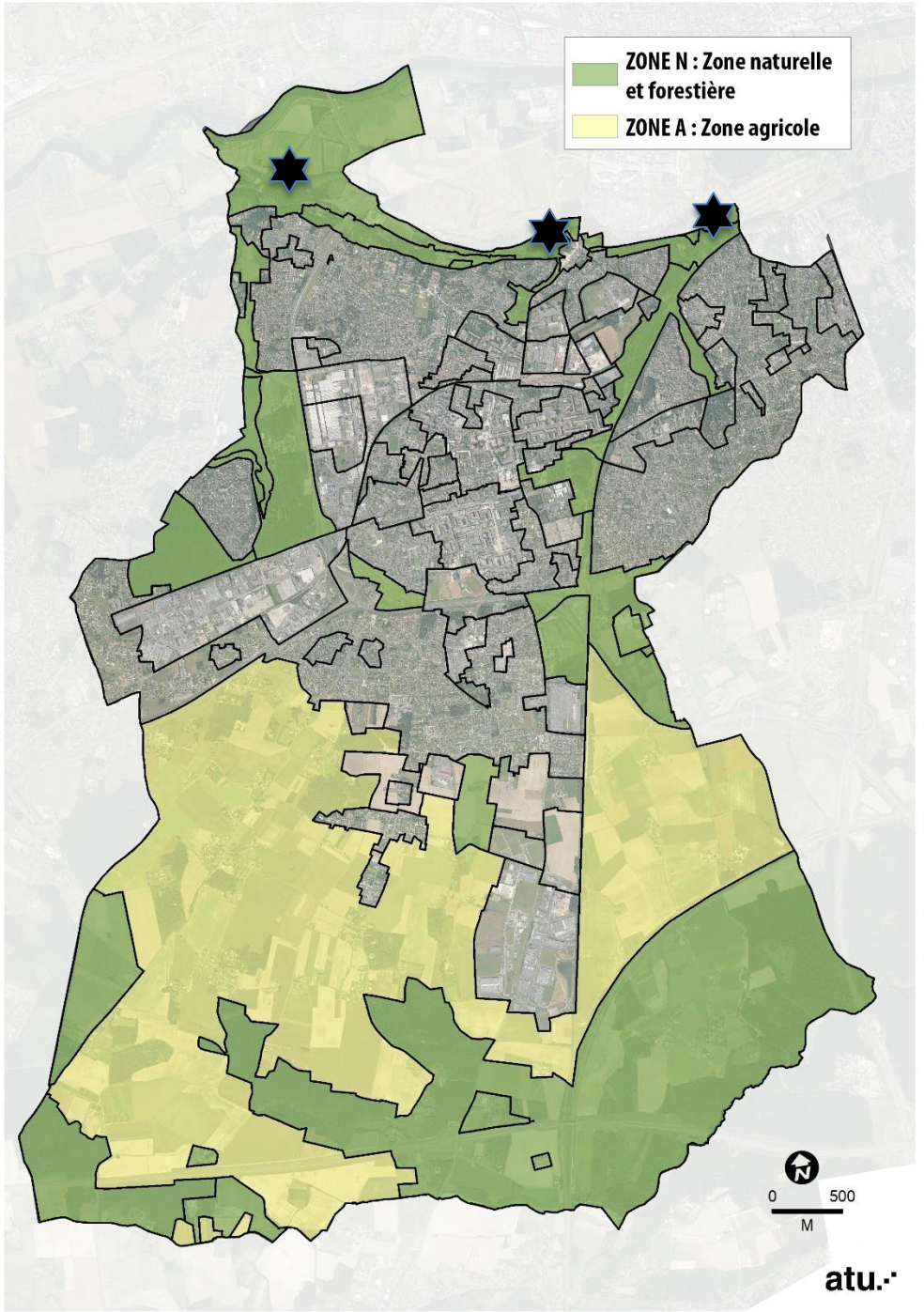
## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

**Protéger les continuités paysagères et les espaces d'intérêt écologique**

**Préserver le plateau agricole Sud**

document d'études

Dans la plaine inondable, une constructibilité très réduite par le plan de prévention des risques inondation



## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

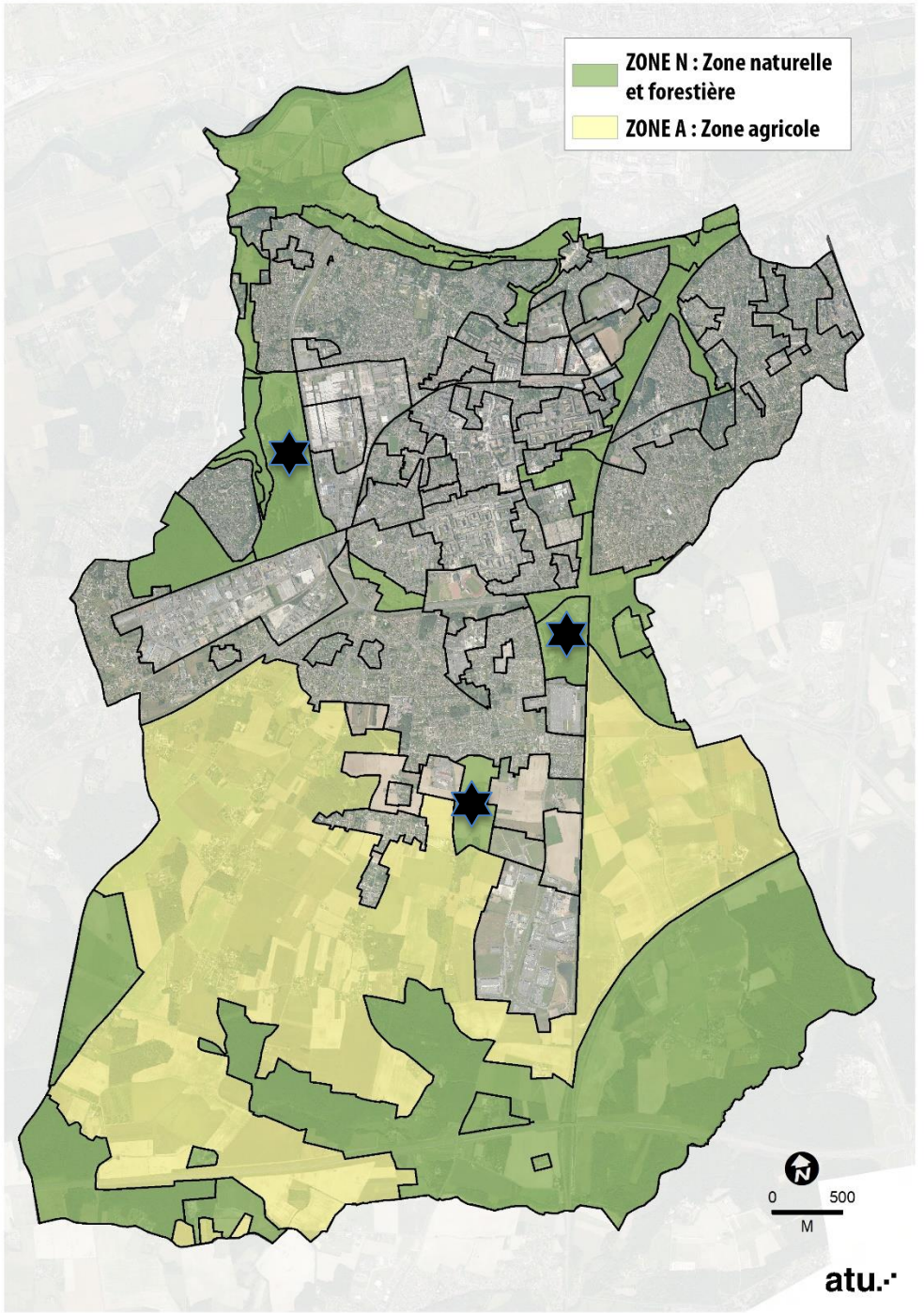
**Protéger les continuités paysagères et les espaces d'intérêt écologique**

**Préserver le plateau agricole Sud**

document d'études

Au sein **des zones A et N**, la constructibilité se limite :

- aux loisirs (secteur Nl)



## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

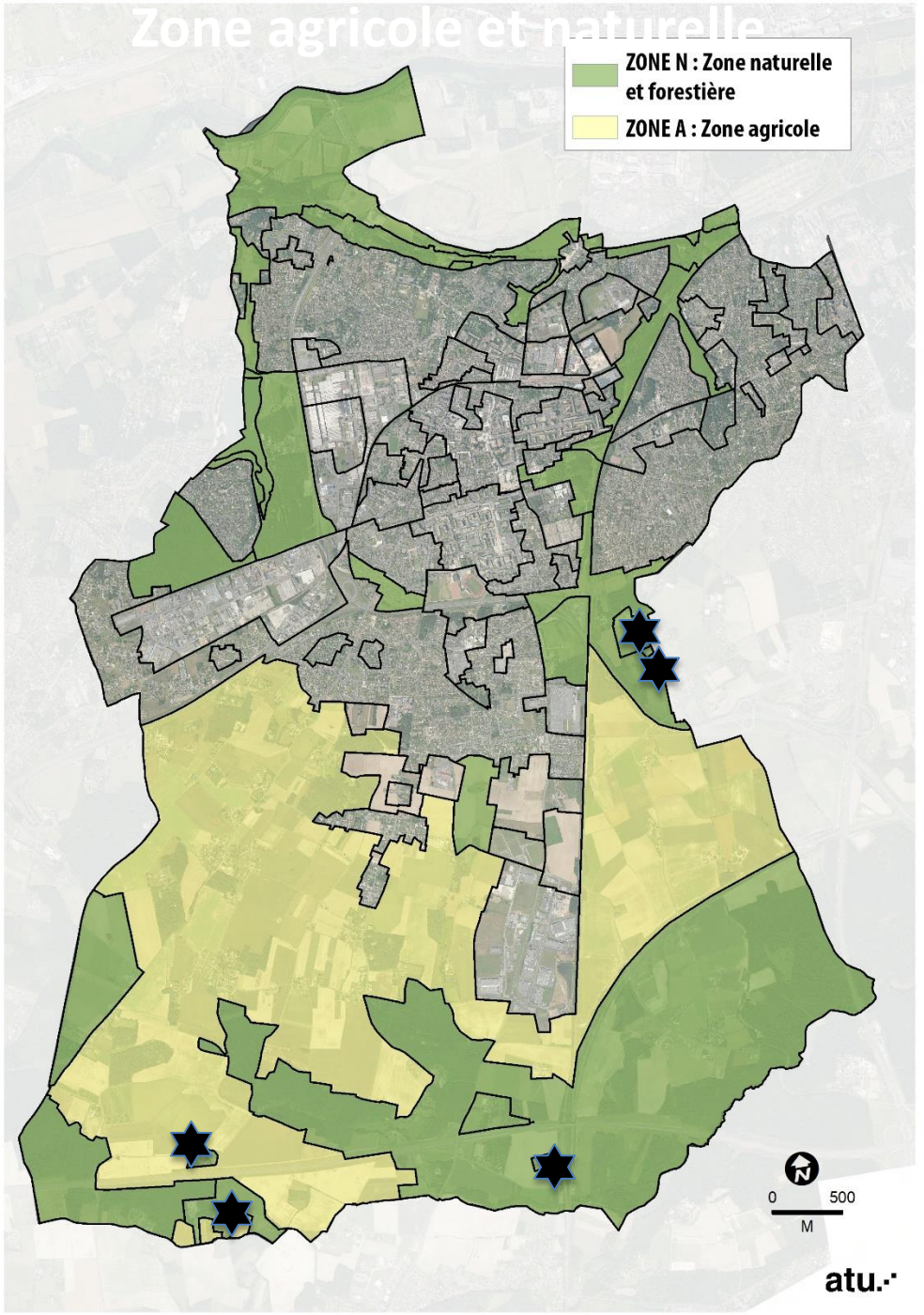
**Protéger les continuités paysagères et les espaces d'intérêt écologique**

**Préserver le plateau agricole Sud**

document d'études

Au sein **des zones A et N**, la constructibilité se limite :

- aux équipements et activités existantes (secteur Ne)



## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

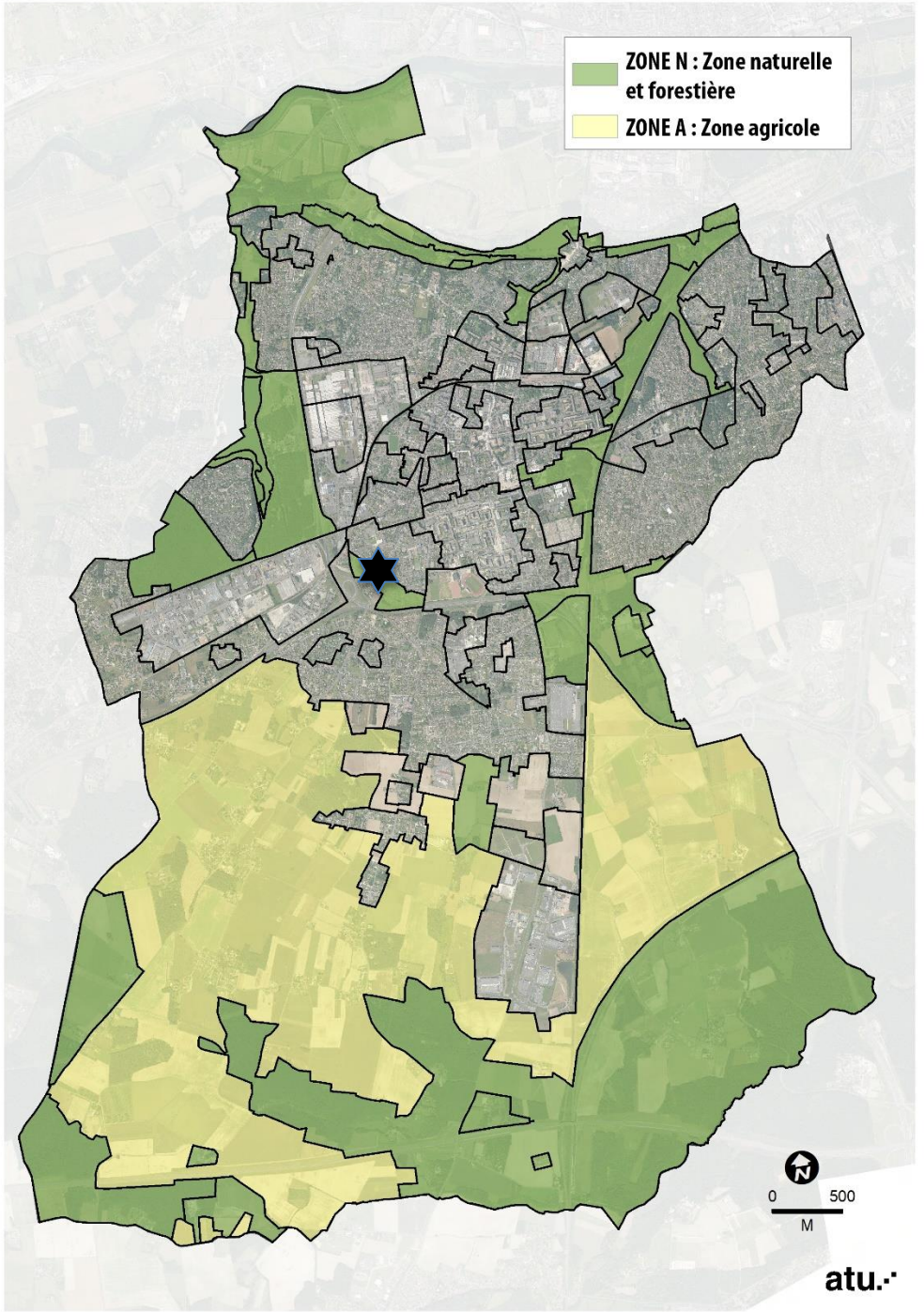
**Protéger les continuités paysagères et les espaces d'intérêt écologique**

**Préserver le plateau agricole Sud**

document d'études

Au sein **des zones A et N**, la constructibilité se limite aux :

- aux jardins familiaux (secteur Nj)

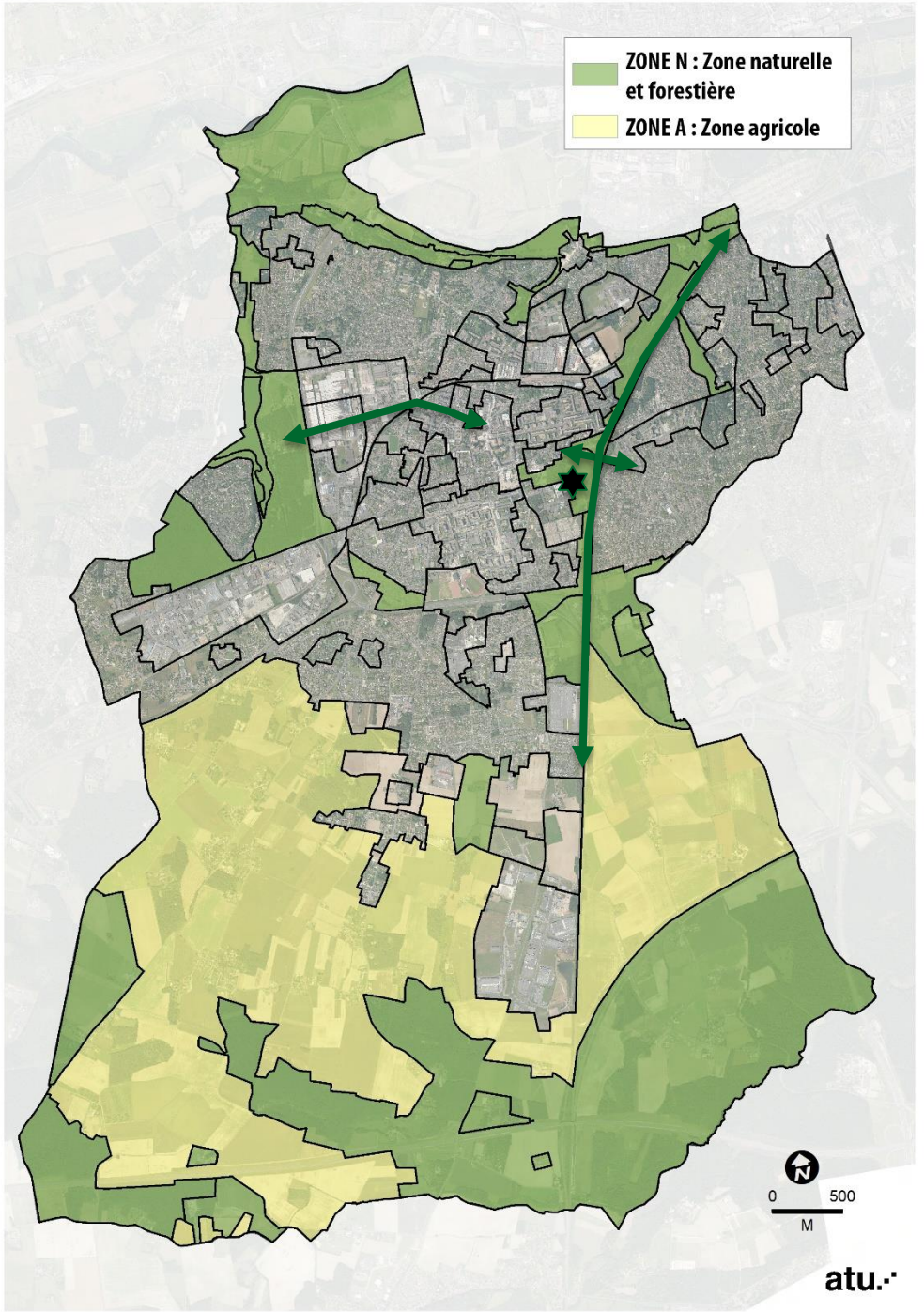


## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

**Renforcer la présence de la nature en ville**

document d'études

- Création de liens entre les espaces naturels et de loisirs et la ville



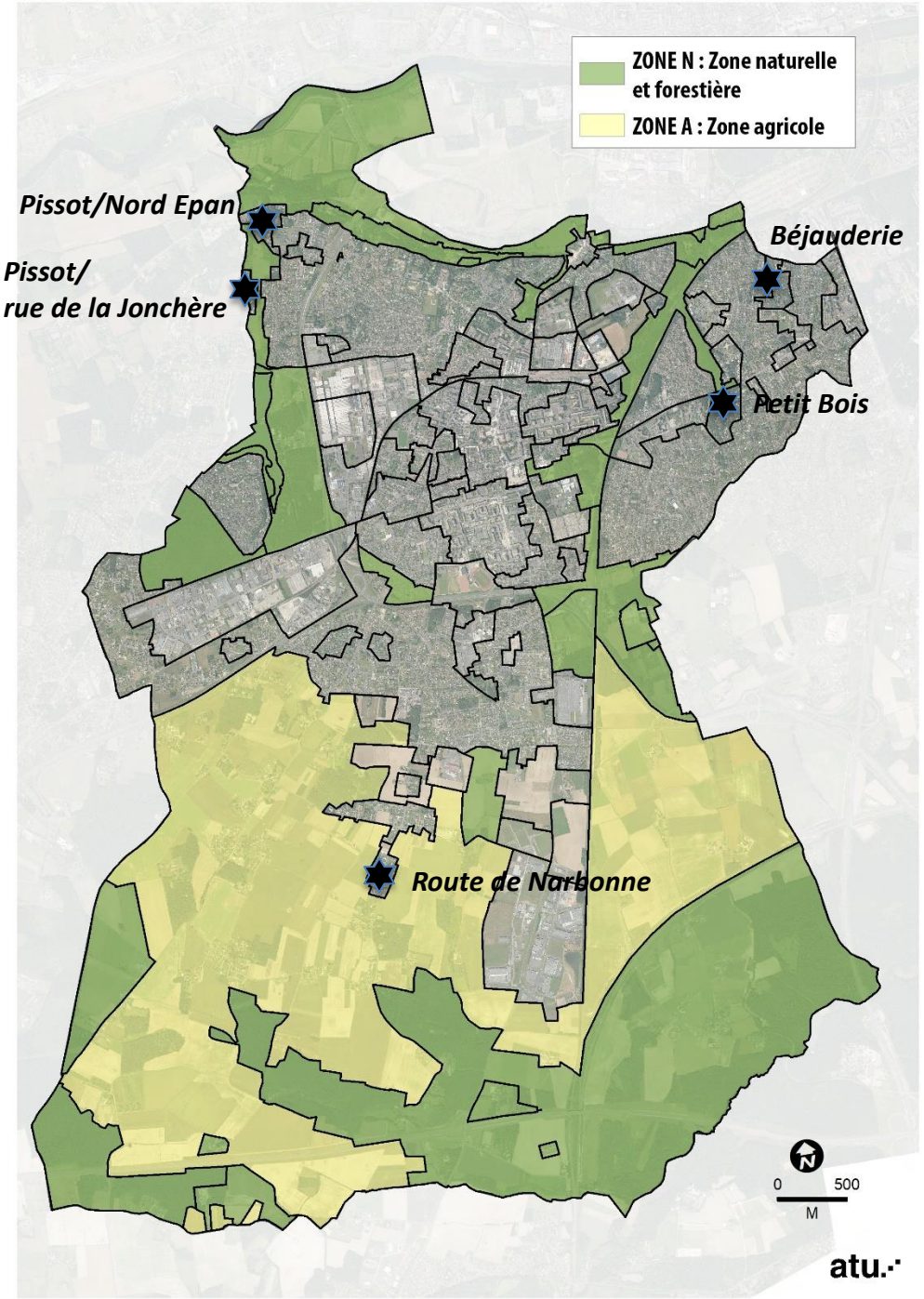
## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

**Renforcer la présence de la nature en ville**

document d'études

- Préservation des ambiances végétales et du paysage dans certains quartiers

(secteurs UC1 et UC3)

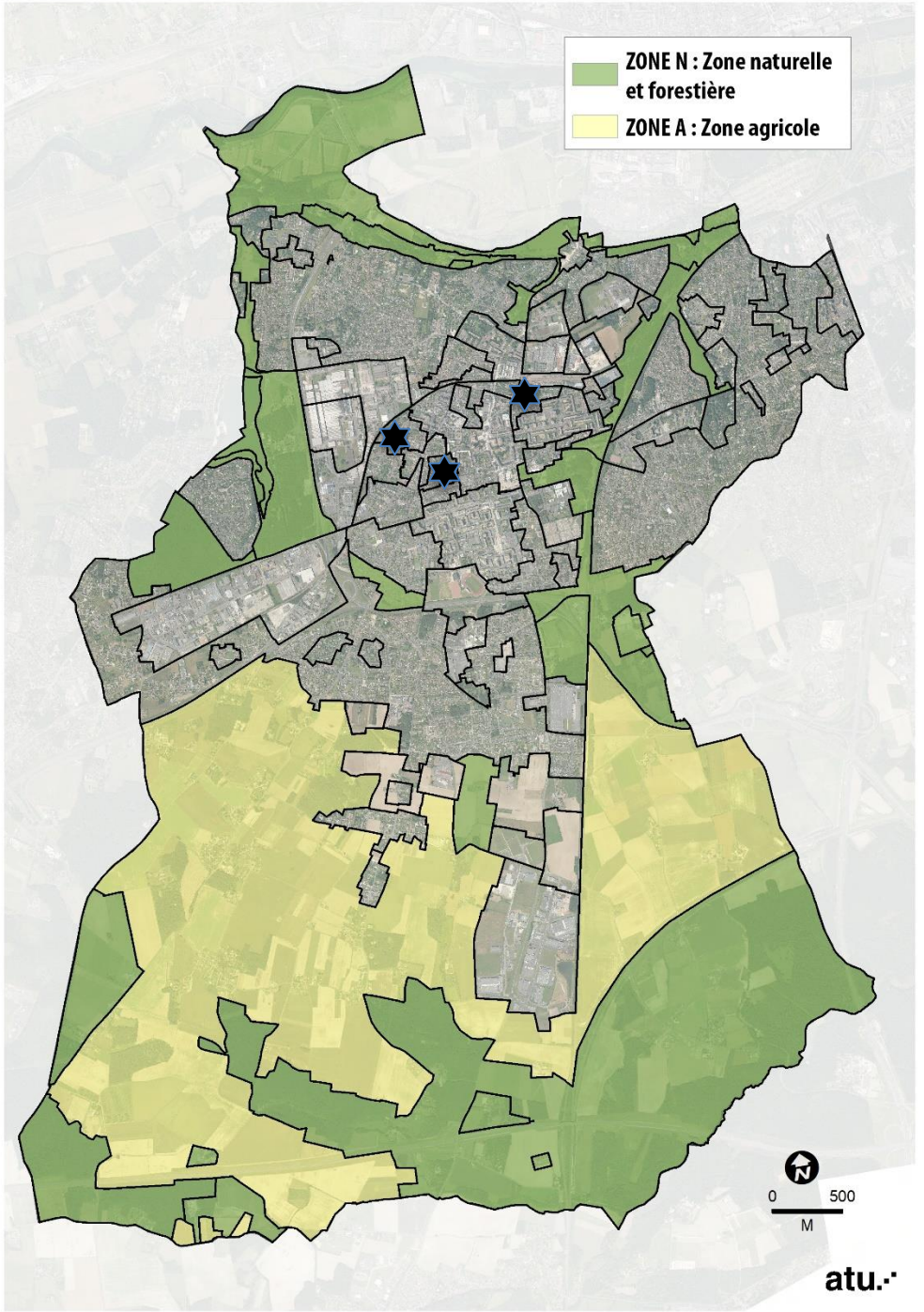


## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

### Renforcer la présence de la nature en ville

document d'études

- Protection de cœurs d'îlot verts dans le centre ville (secteur UAc)

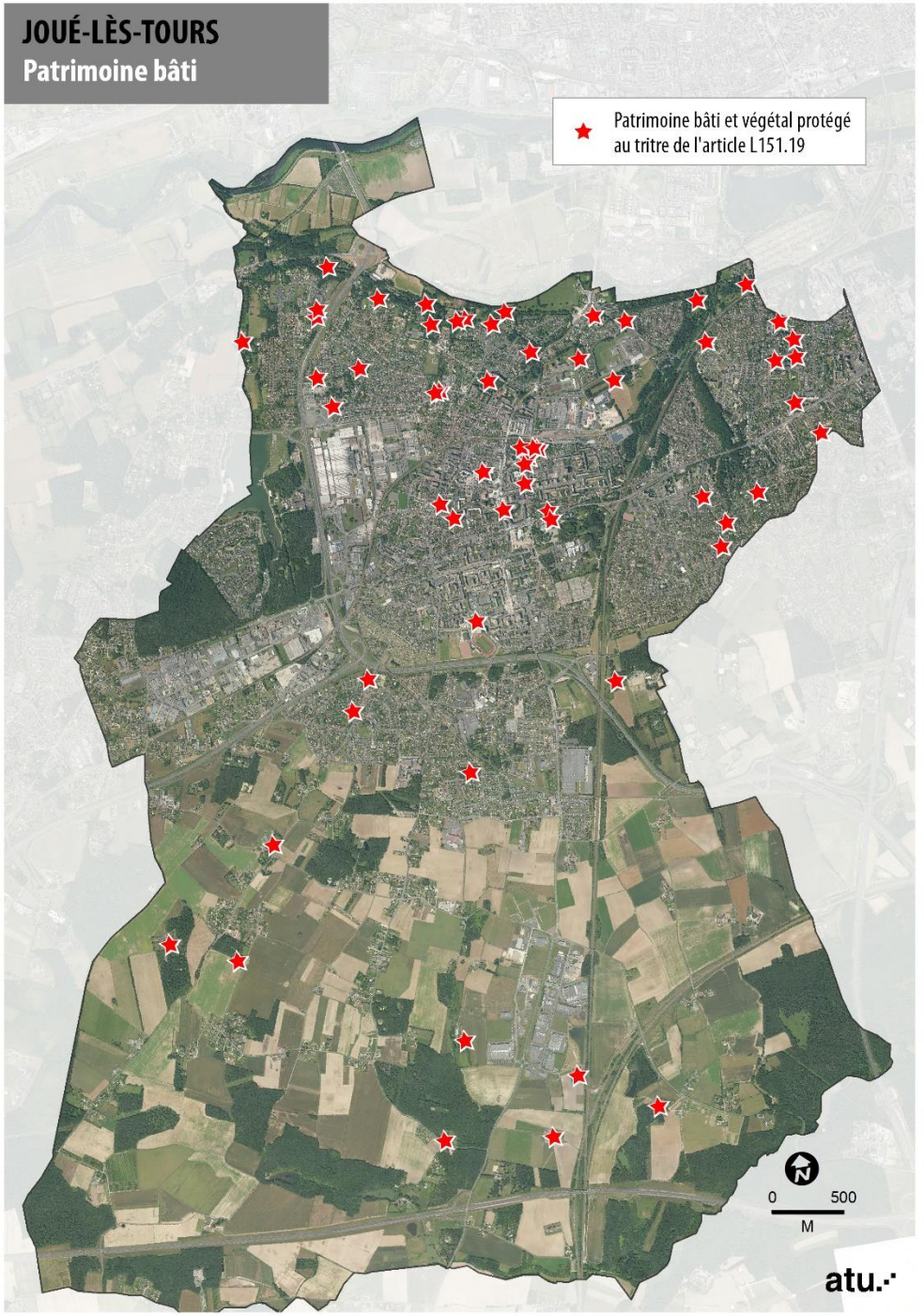


## 1.1 Mettre en valeur les espaces agro-naturels

**Renforcer la présence de la nature en ville**

document d'études

- Protection des parcs et jardins des propriétés remarquables

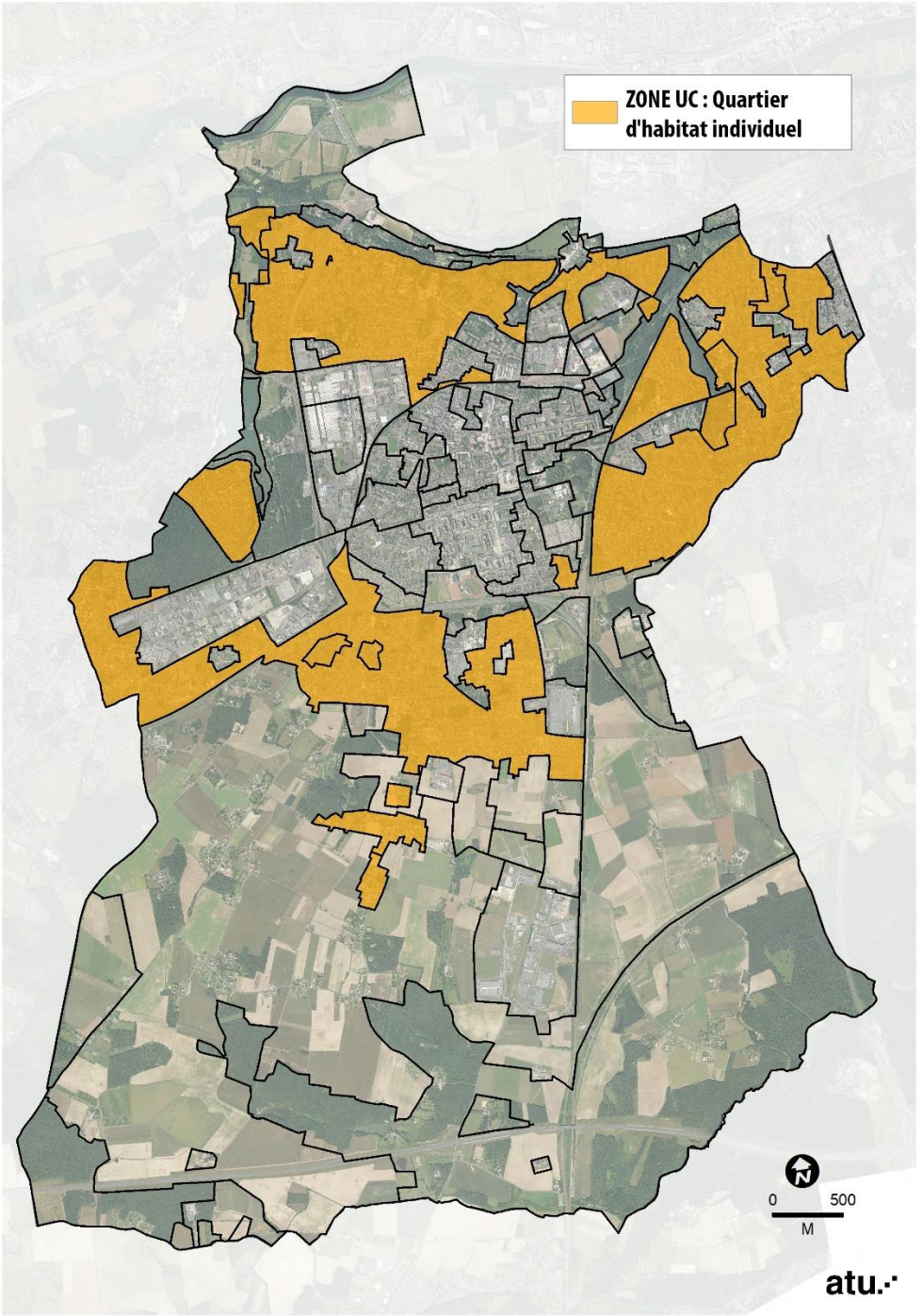


## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

### Conserver les spécificités des quartiers résidentiels

document d'études

- Maintenir l'habitat pavillonnaire (recul, toiture; hauteur…)

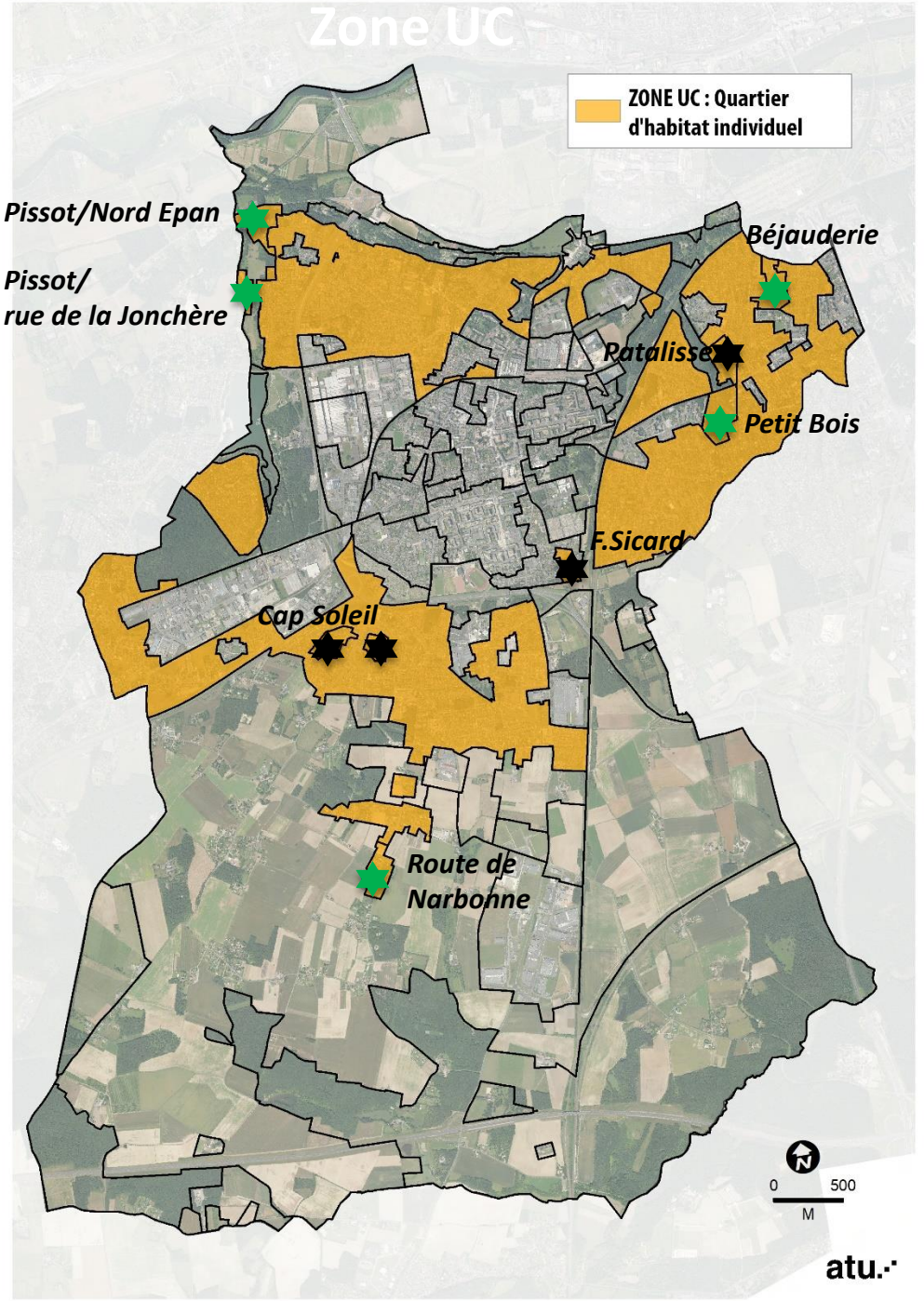


## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

**Conserver les spécificités des quartiers résidentiels**

document d'études

- Mettre en valeur les spécificités de certains quartiers d'habitat individuel
  - UC1 : maintenir l'ambiance végétale du secteur
  - UC2 : préserver les spécificités urbaines et architecturales
  - UC3 : prendre en compte le grand paysage

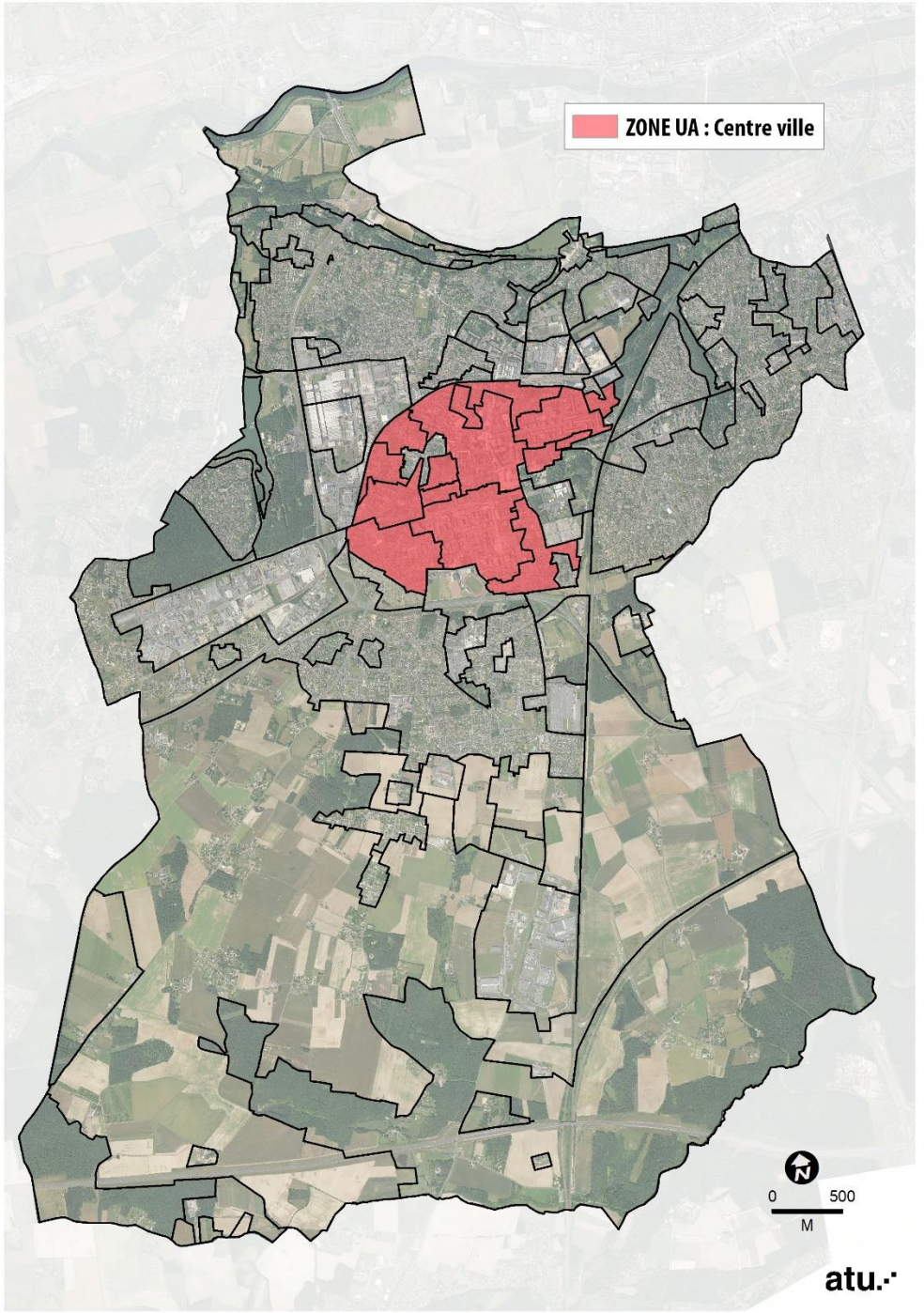


## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

**Maîtriser l'émergence d'un centre élargi**

document d'études

- Maintenir des quartiers contrastés
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal
- Améliorer les espaces publics

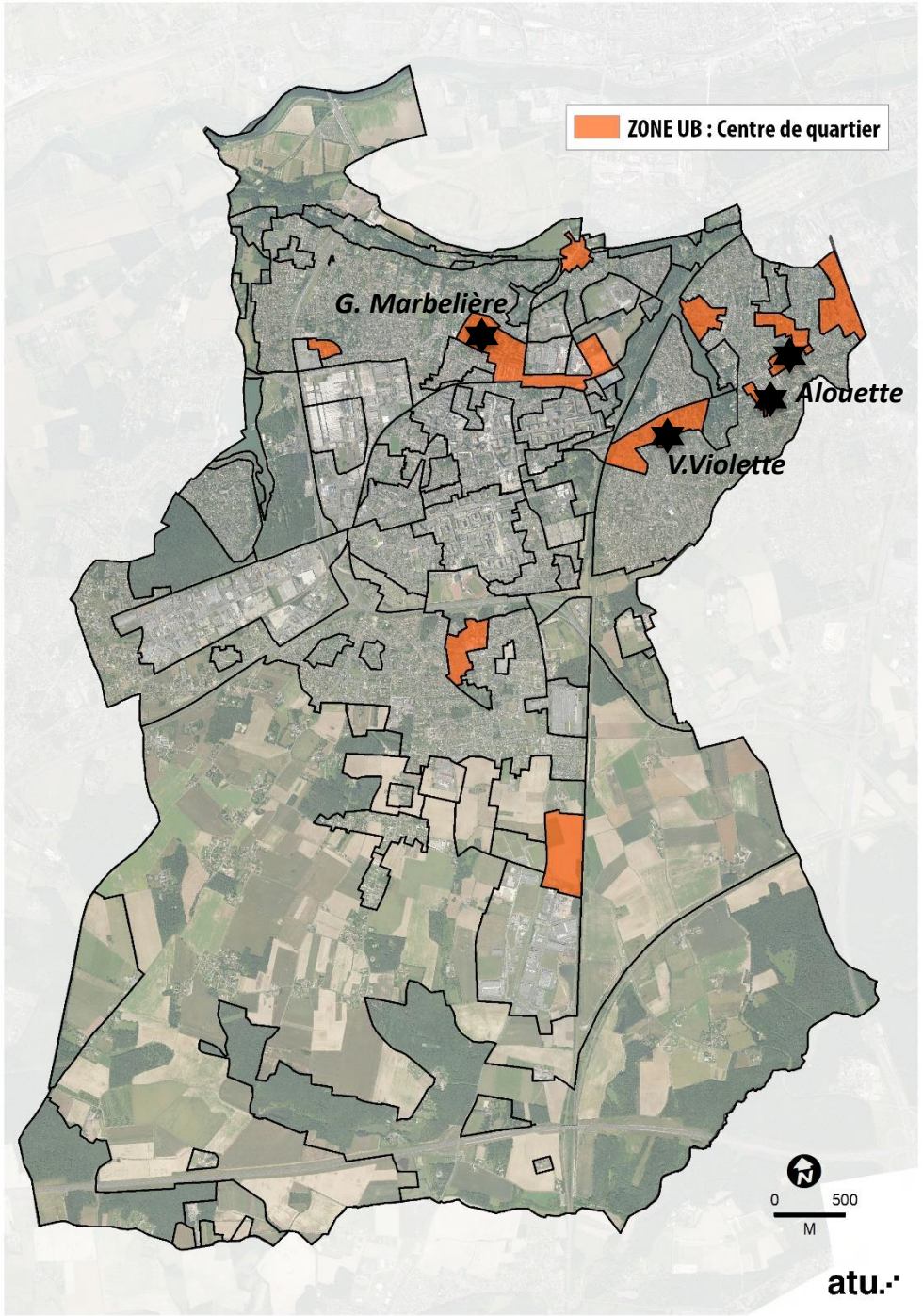


## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

**Maîtriser l'émergence d'un centre élargi**

document d'études

- Valoriser les centres de quartier (zone UB)

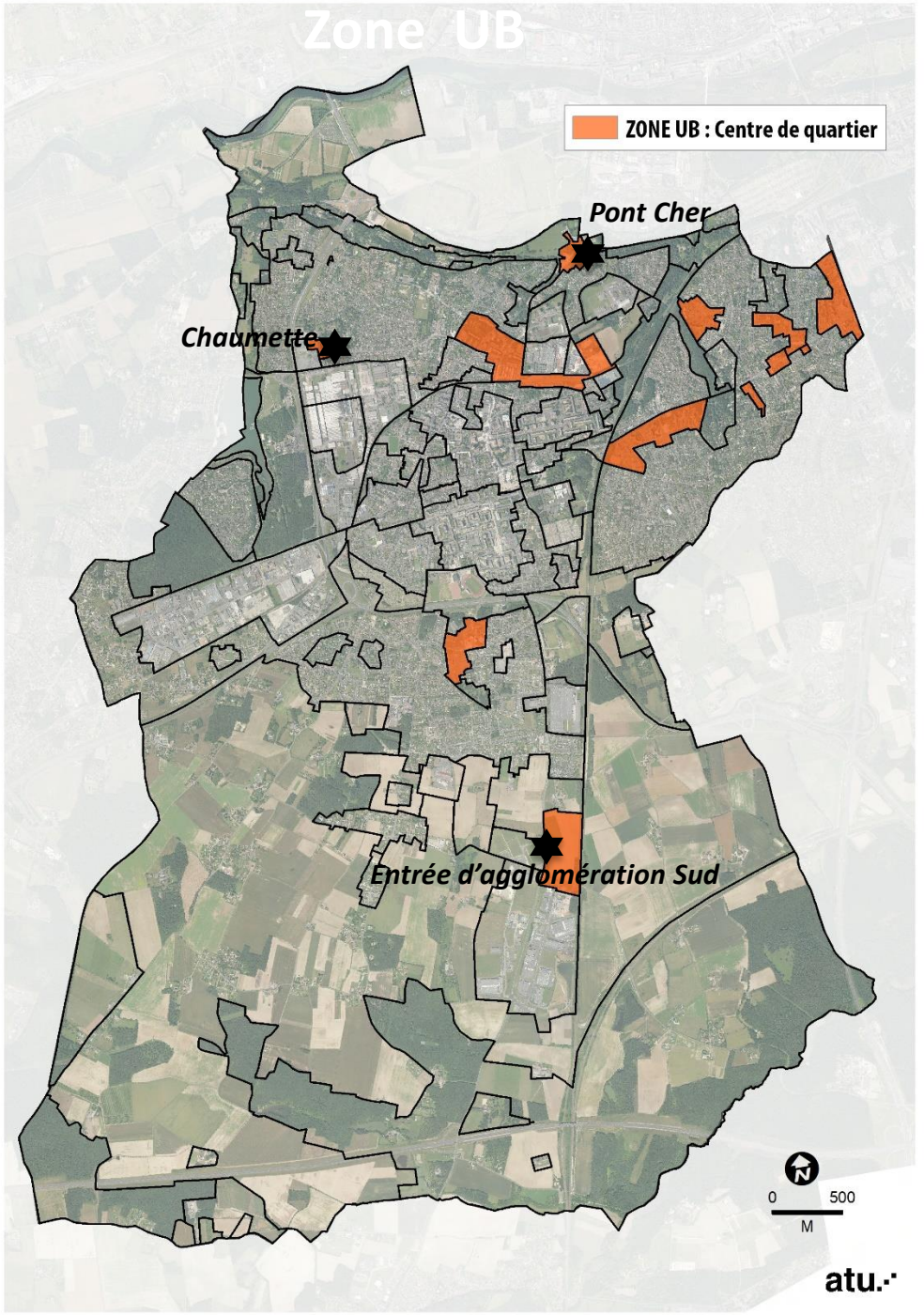


## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

Maîtriser l'émergence d'un centre élargi

document d'études

- Accompagner le développement et valoriser les entrées de ville et d'agglomération



# 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

## Une amélioration des entrées de ville

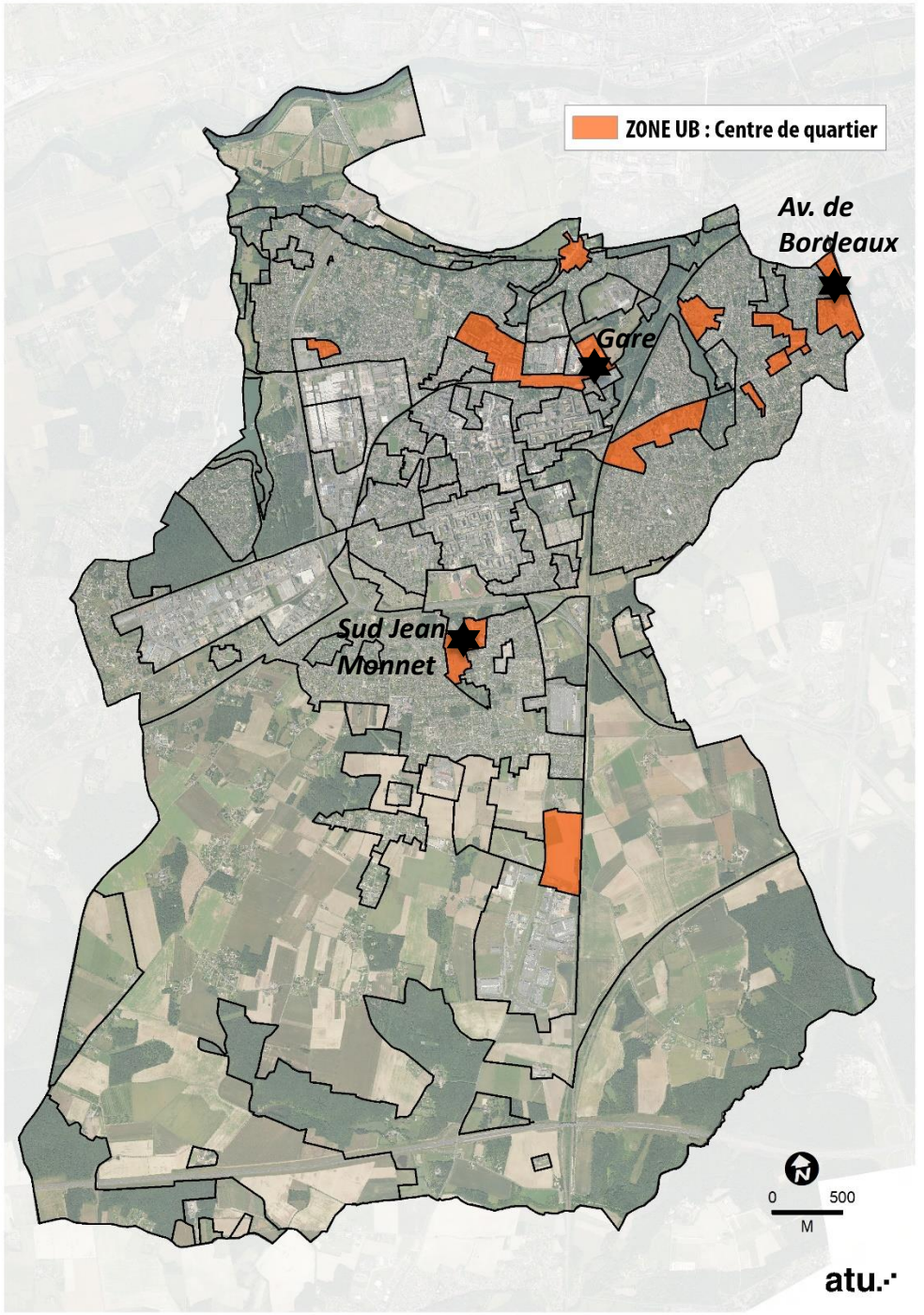
document d'études

## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

document d'études

**Maîtriser** l'émergence d'un centre élargi

- Renouveler et développer certains espaces situés le long du tramway et de la gare



## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

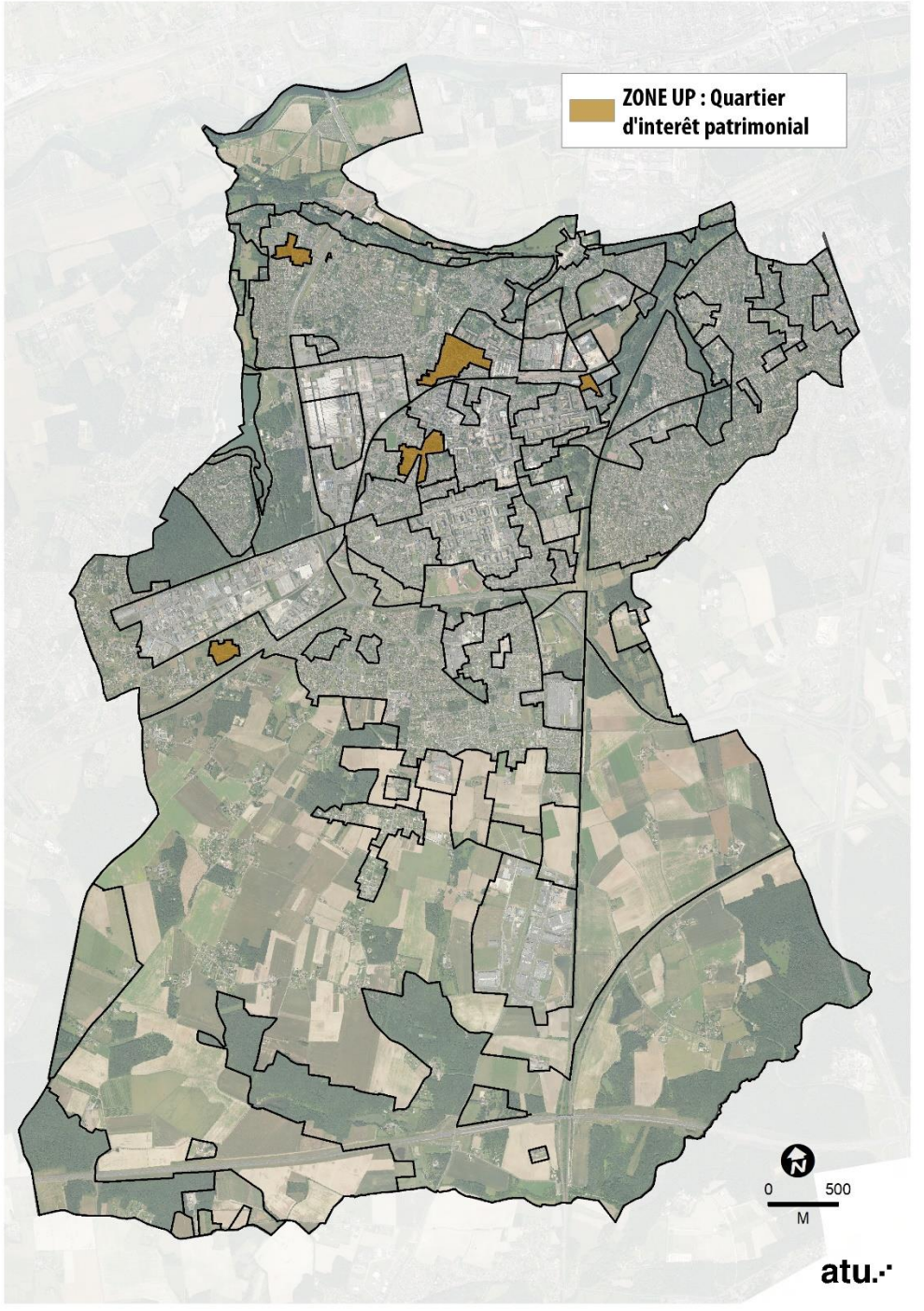
document d'études

### Mettre en valeur le patrimoine bâti

Trois quartiers des années 1930 :
- Chantepie/rond-point des 3 croix
- Chantepie/Nord voie ferrée
- Rue Beguine

Deux noyaux anciens :
- Epan
- Place des Vaux

Trois grandes typologies de bâti protégé :
- Les grandes propriétés
- Les maisons bourgeoises de ville
- Le bâti rural

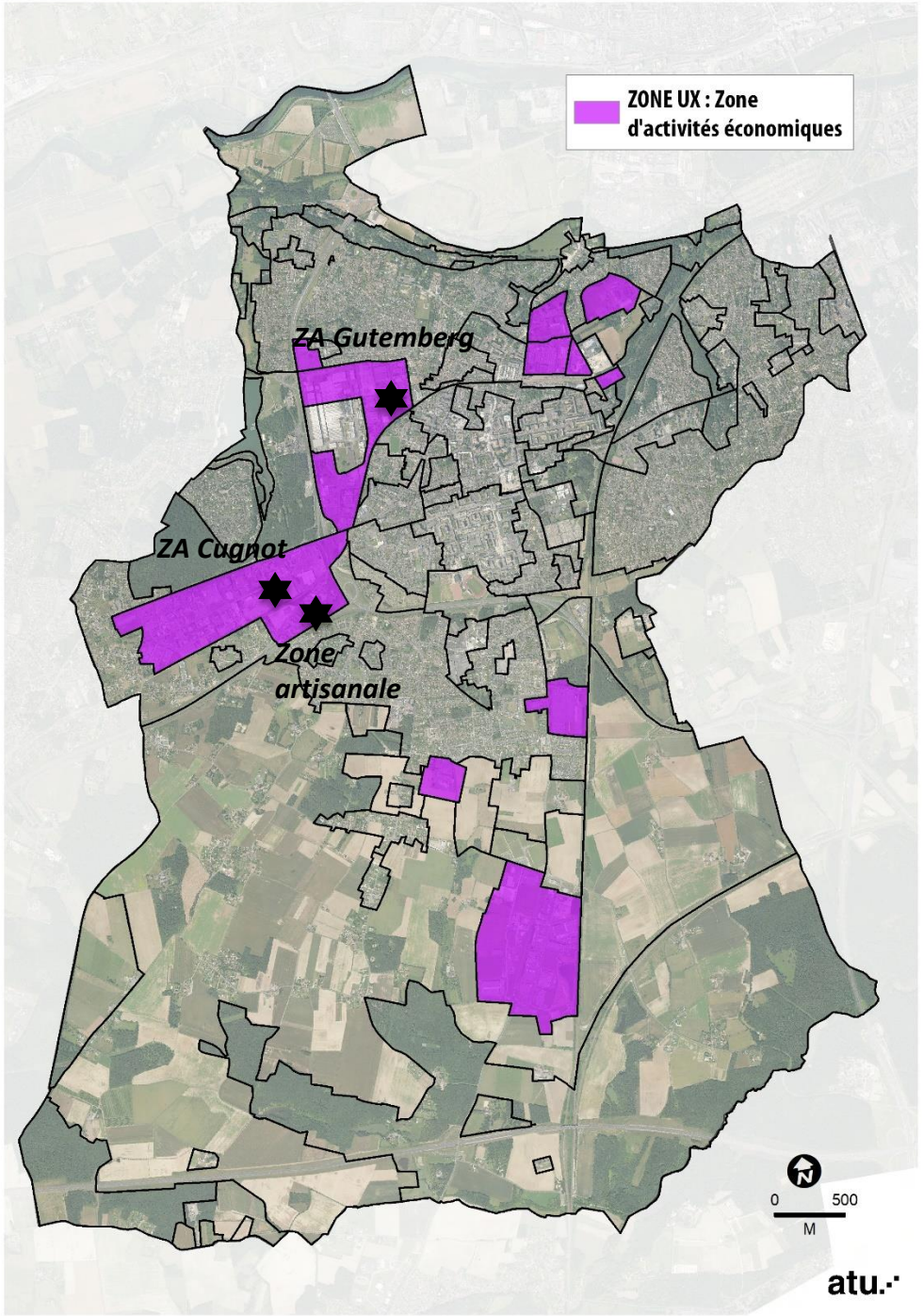


## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

### Une insertion qualitative des activités économiques

document d'études

- Permettre le développement et le renouvellement des activités économiques

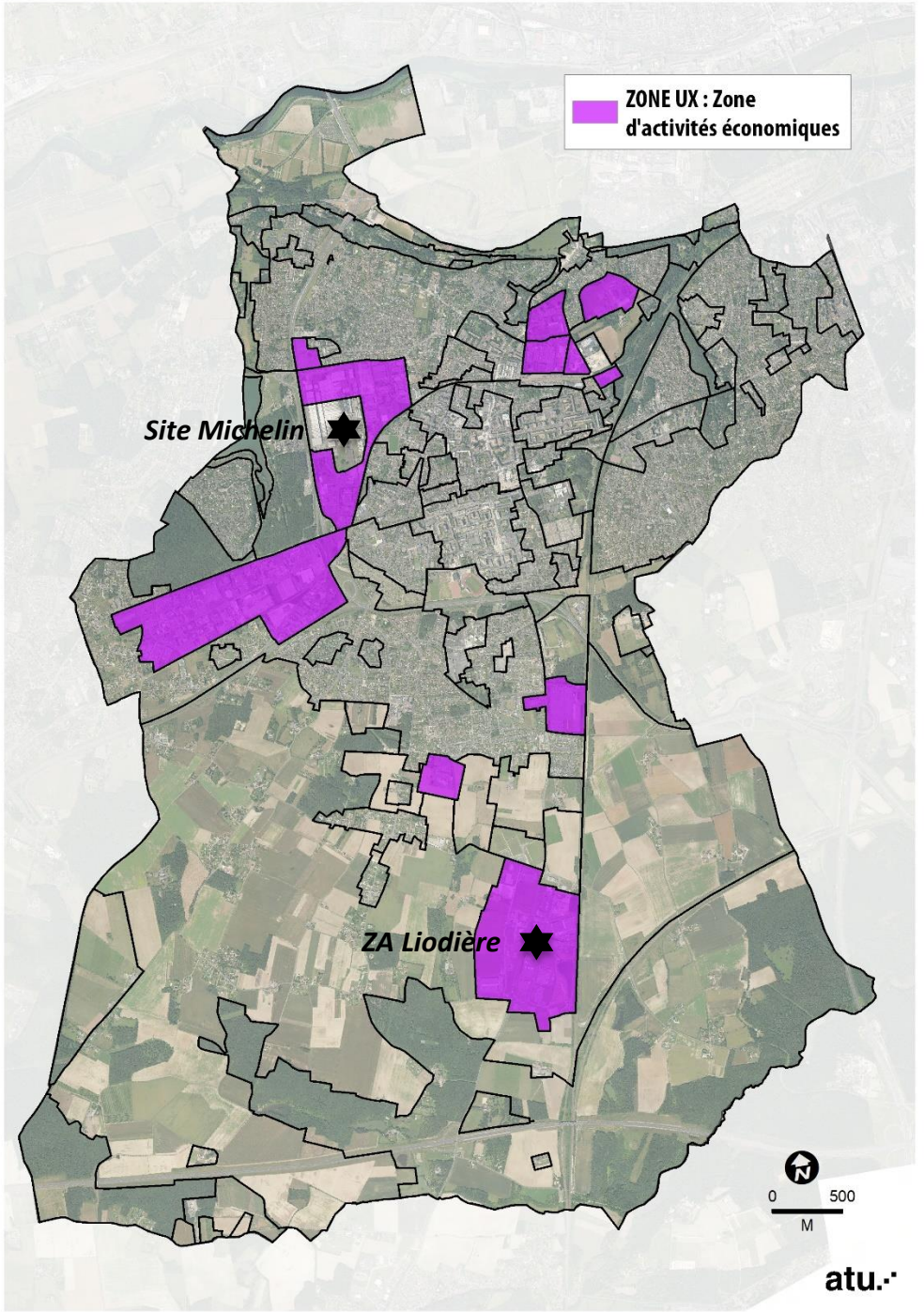


## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

### Une insertion qualitative des activités économiques

document d'études

- Privilégier les activités tertiaires et industrielles sur les zones d'activités et limiter la part des activités commerciales

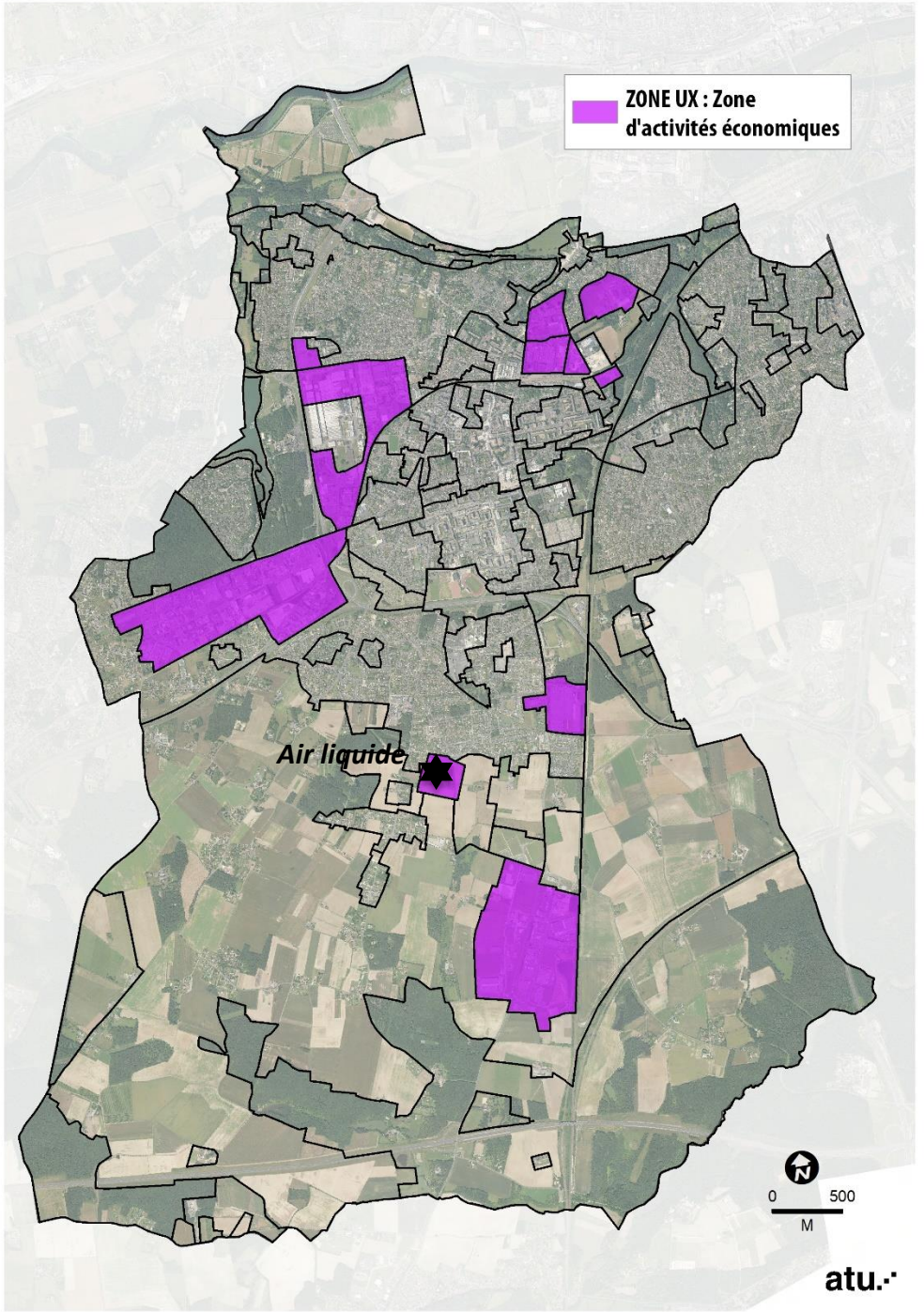


## 1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

### Une insertion qualitative des activités économiques

document d'études

- Prendre en compte les risques technologiques



## 1.3. Faciliter la vie de proximité

document d'études

**Poursuivre le maillage en équipements**

**Maintenir les commerces  en centre-ville**

# 2. UNE VILLE ACTIVE DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE

document d’études

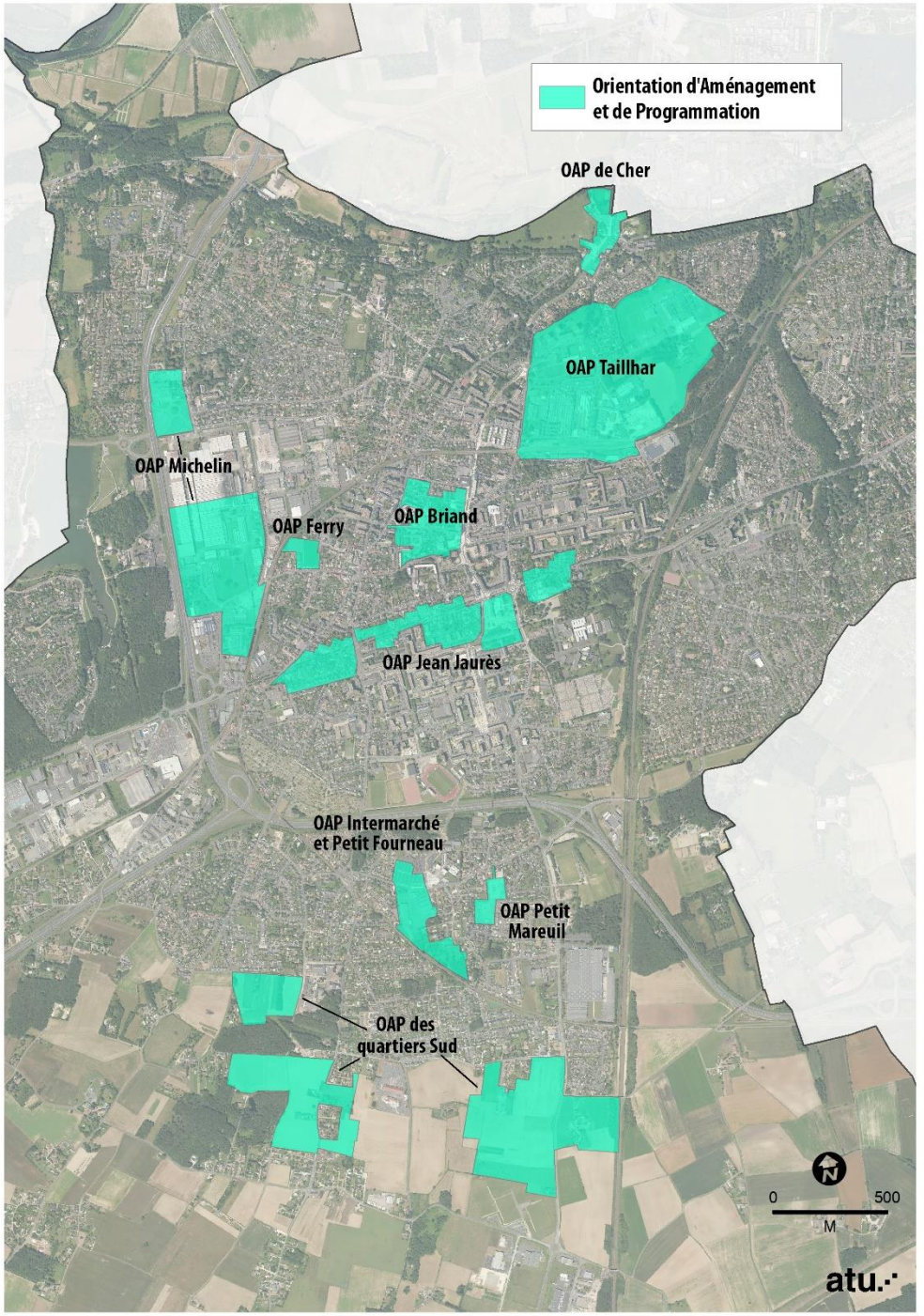
## 2.1. Une ville d'accueil

**Objectif PLH= 170 logement/an**

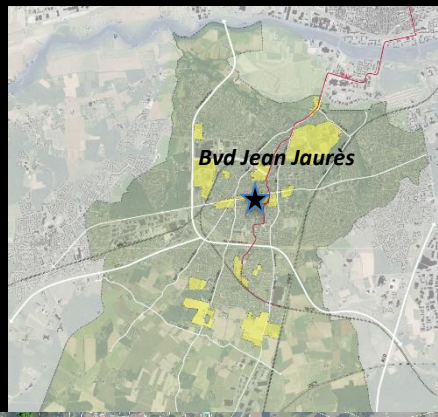
document d'études

- Les sites de projet

à court, moyen et long terme



# Organiser le renouvellement du boulevard J. Jaurès d'une manière qualitative

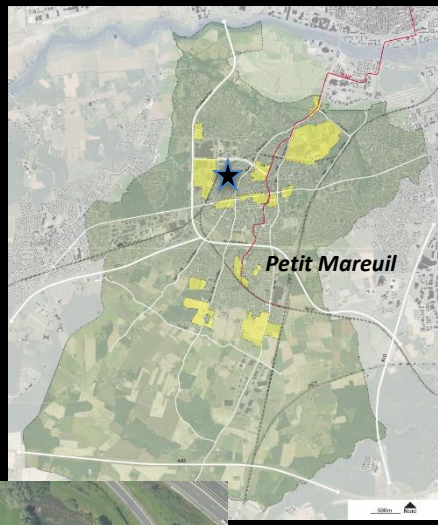



document d'études

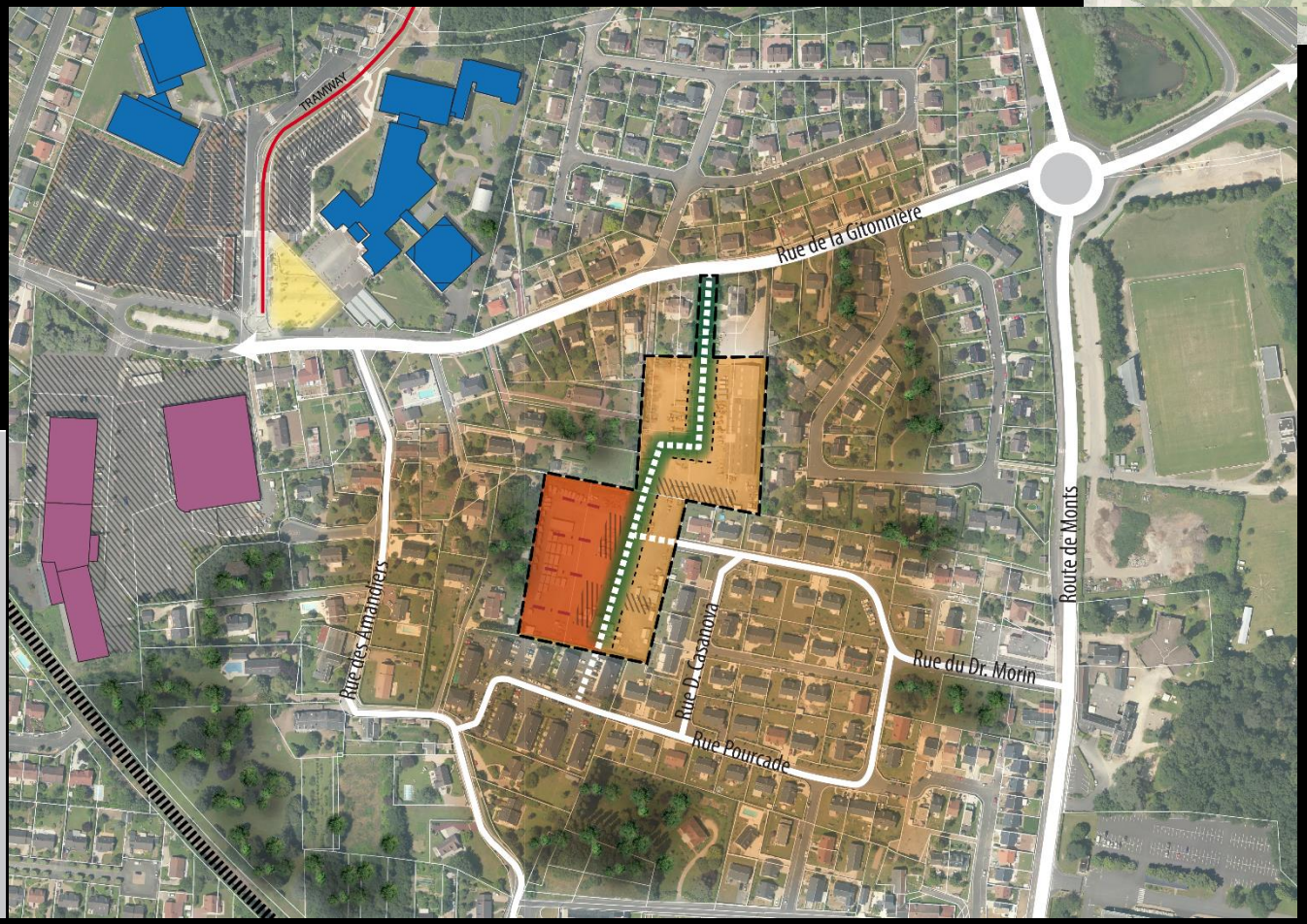
- Voie existante
- Liaison piétonne existante
- Equipement, commerces
- Bâti récent référent
- Bâti existant pouvant évoluer
- Bâti patrimonial
- Ilot à renouveler
- Liaison piétonne à créer
- Voie à créer ou à requalifier
- Espace public à créer
- Parvis du collège à aménager
- Jardin à restructurer
- Extension du parc
- Alignement(recul 5m)
- Principe d'implantation du bâti

atu.

# Petit Mareuil: Reconvertir un espace d'activité en espace d'habitat




document d'études

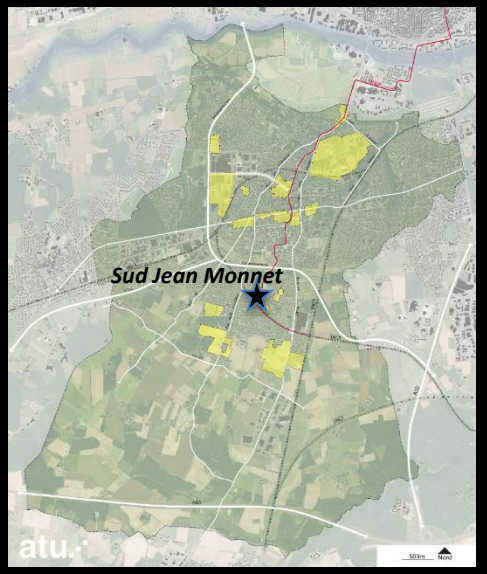


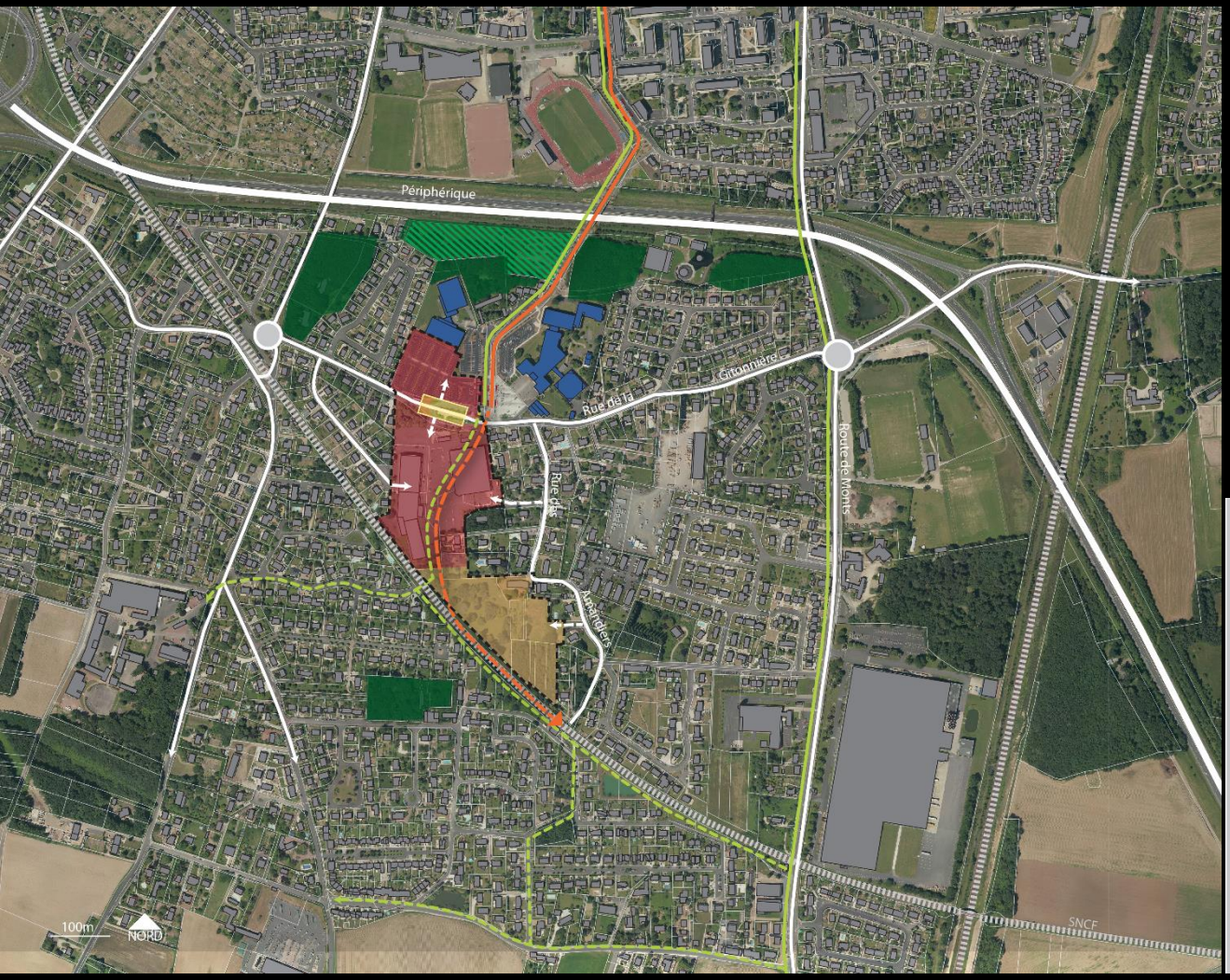

- Périmètre
- Voie interquartier
- Desserte existante
- Desserte à créer
- Trame végétale support de liaison douce
- Stationnement
- Equipement
- Commerce
- Habitat individuel dense (R+1)
- Habitat individuel (R+C)
- Habitat individuel existant
- Principe d'implantation en pignon du bâti
- Implantation en recul (5m maxi)
- Parvis

*Sud Jean Monnet- Terminus du tramway*

**Organiser le renouvellement urbain et améliorer les liaisons douces**

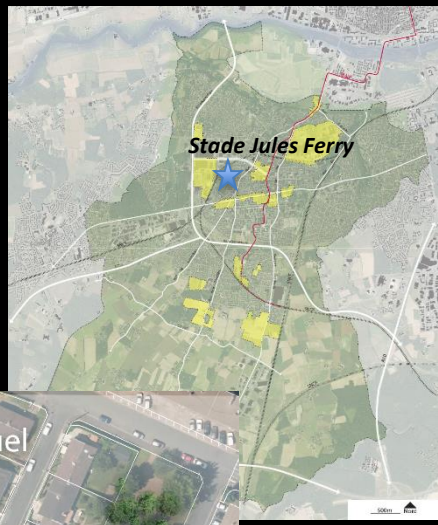
document d'études



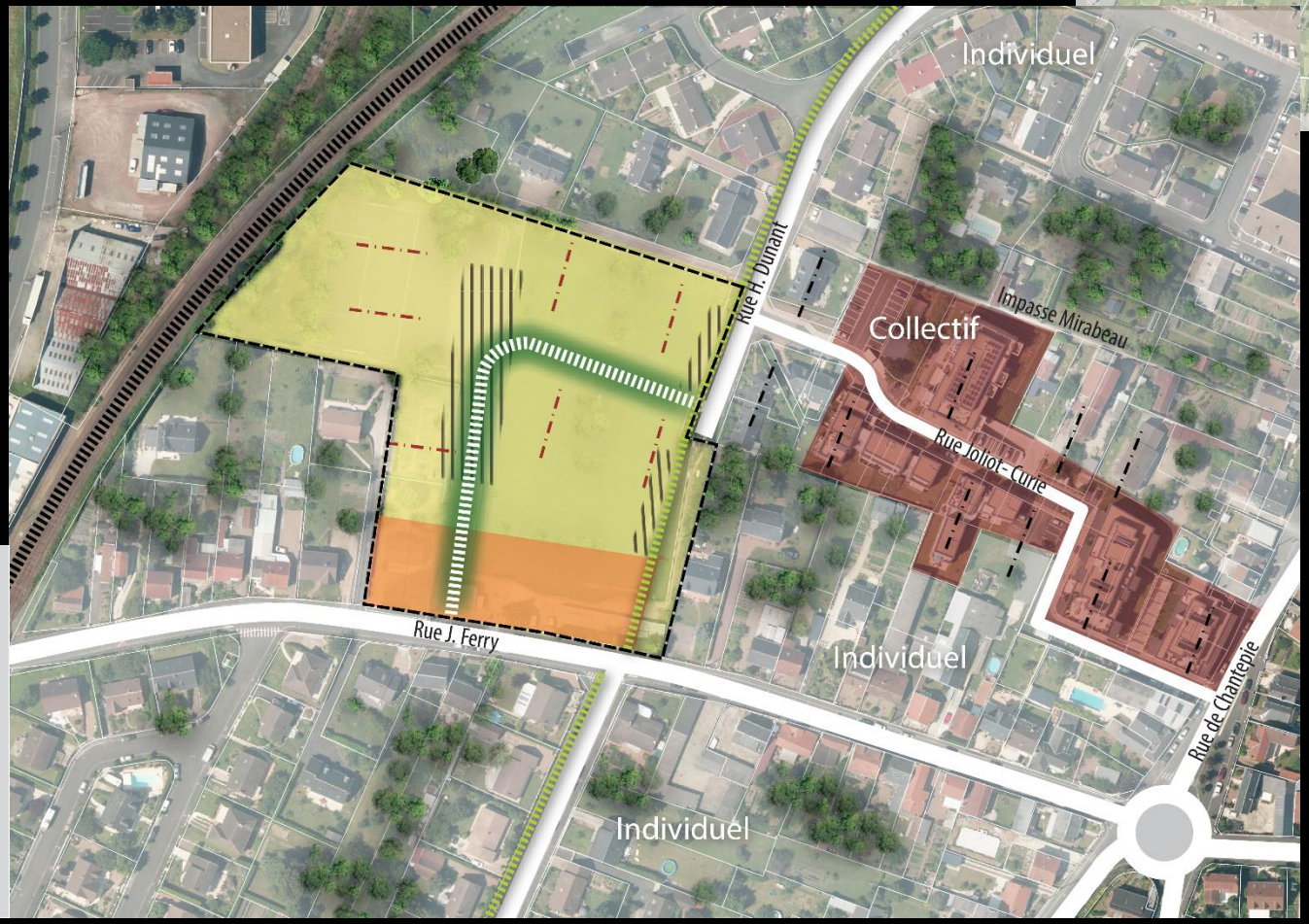




- Périmètre
- Tramway
- Extension tramway
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Habitat et tertiaire (niveau 1 parking)
- Collectif
- Habitat individuel
- Espace public à recomposer
- Equipements
- Extension équipements sportifs
- Boisement
- Accès

# Construire le stade Jules Ferry




document d'études



# La possibilité de vivre à la lisière de la ville et de la campagne sera donnée au Sud

## document d'études

*Principes d'aménagement*

### UNE MIXITE FONCTIONNELLE AFFIRMEE

- habitat (individuel, accolé, intermédiaire)
- habitat (collectif, intermédiaire)
- commerce
- équipement sportif
- activités
- centralités (école, lycée)

### UN RESEAU VIAIRE COMPLETE

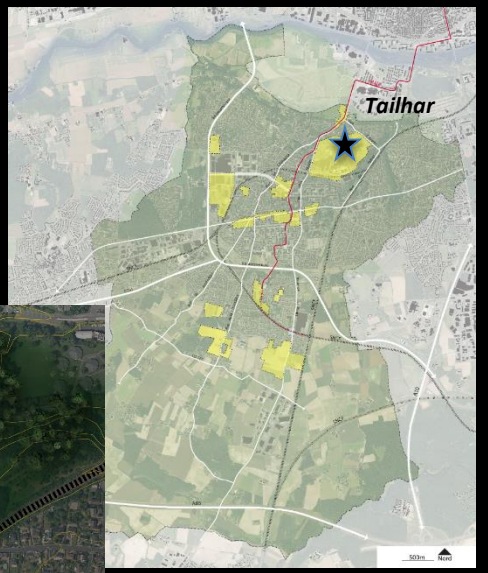
- voie de desserte de quartier
- cheminement doux
- périmètre OA

### UN PAYSAGE AGRONATUREL PROTEGE ET LISIBLE

- boisement
- espace agricole
- espace agricole, naturel et de loisirs
- patrimoine bâti
- perspective

*Tailhar : un site mixte à long terme*

document d'études



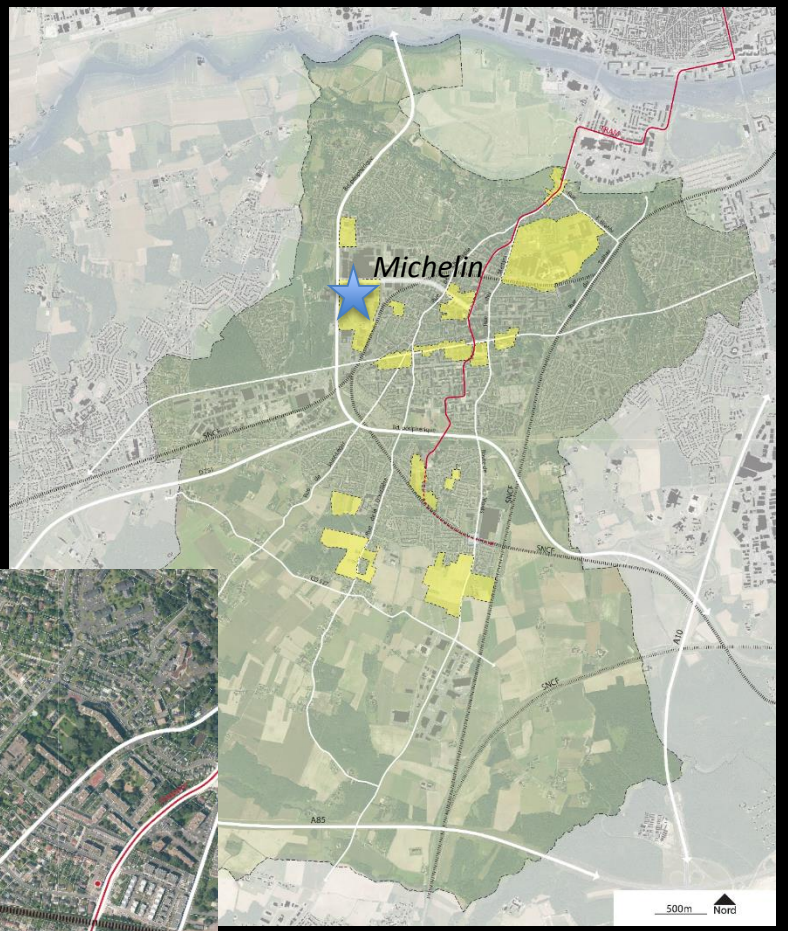
Vallon , boisement
Voie existante
Liaison douce existante
Tramway et station

Elément bâti support de composition
Axe structurant à créer ou à requalifier support de liaison douce
Voie de desserte à créer
Parc à composer
Espace public à créer

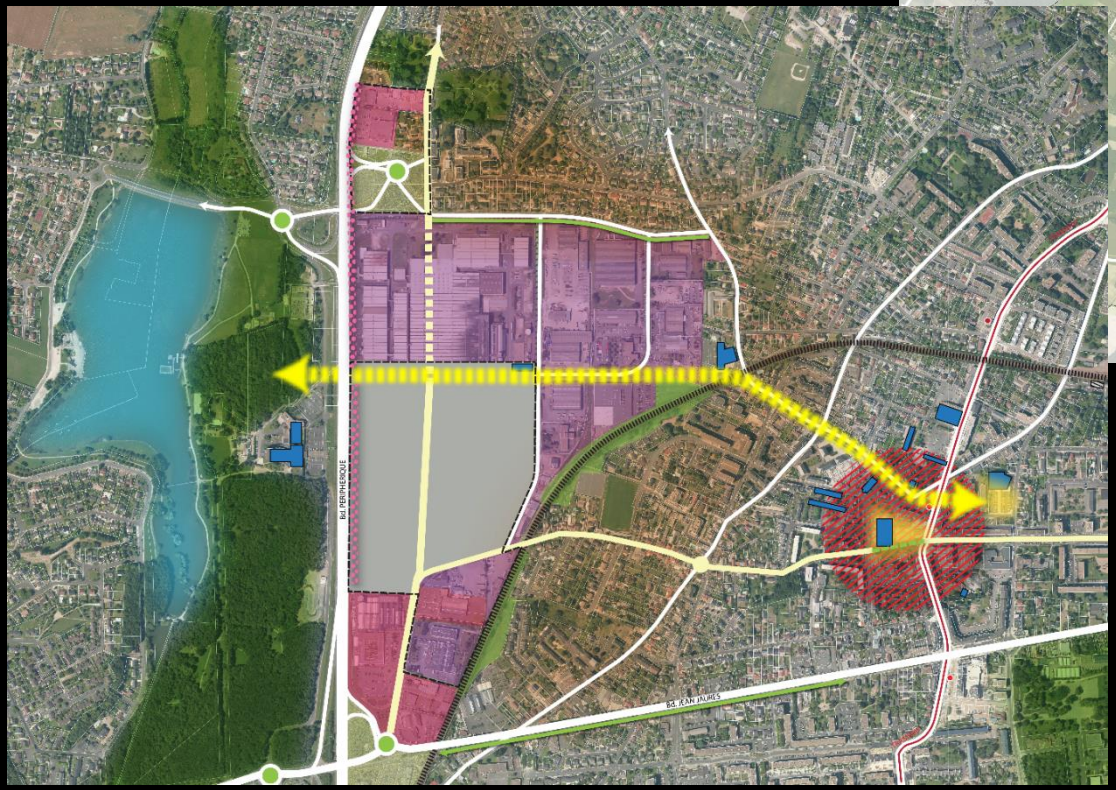
## 2.2. Un pôle dynamique pour l'emploi métropolitain

document d'études

Développer un pôle économique sur le site Michelin



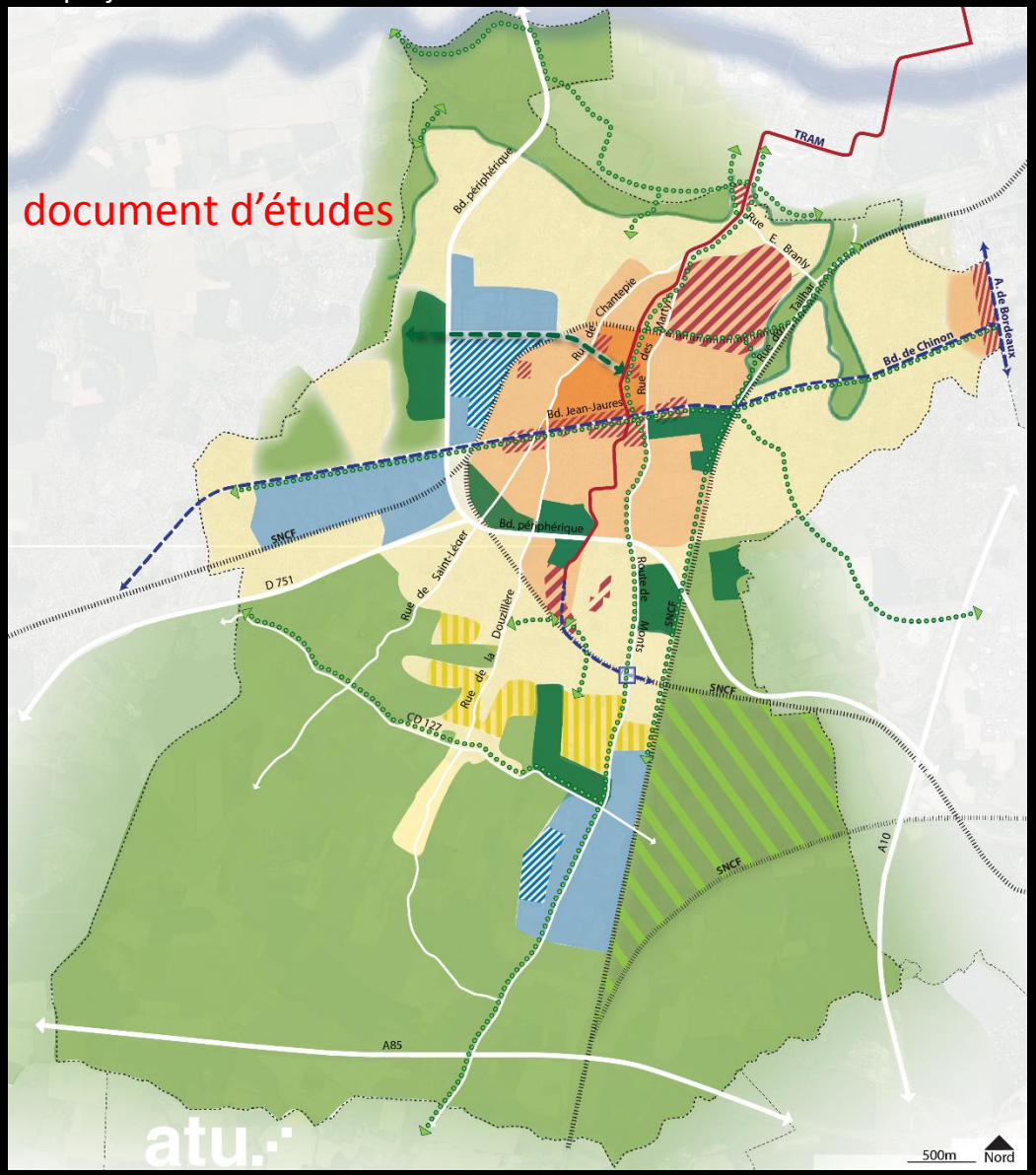

*Principes d'aménagement*



## 2.3. Une ville reliée

### Renforcer les liens : liaisons douces-Voirie-Espace public

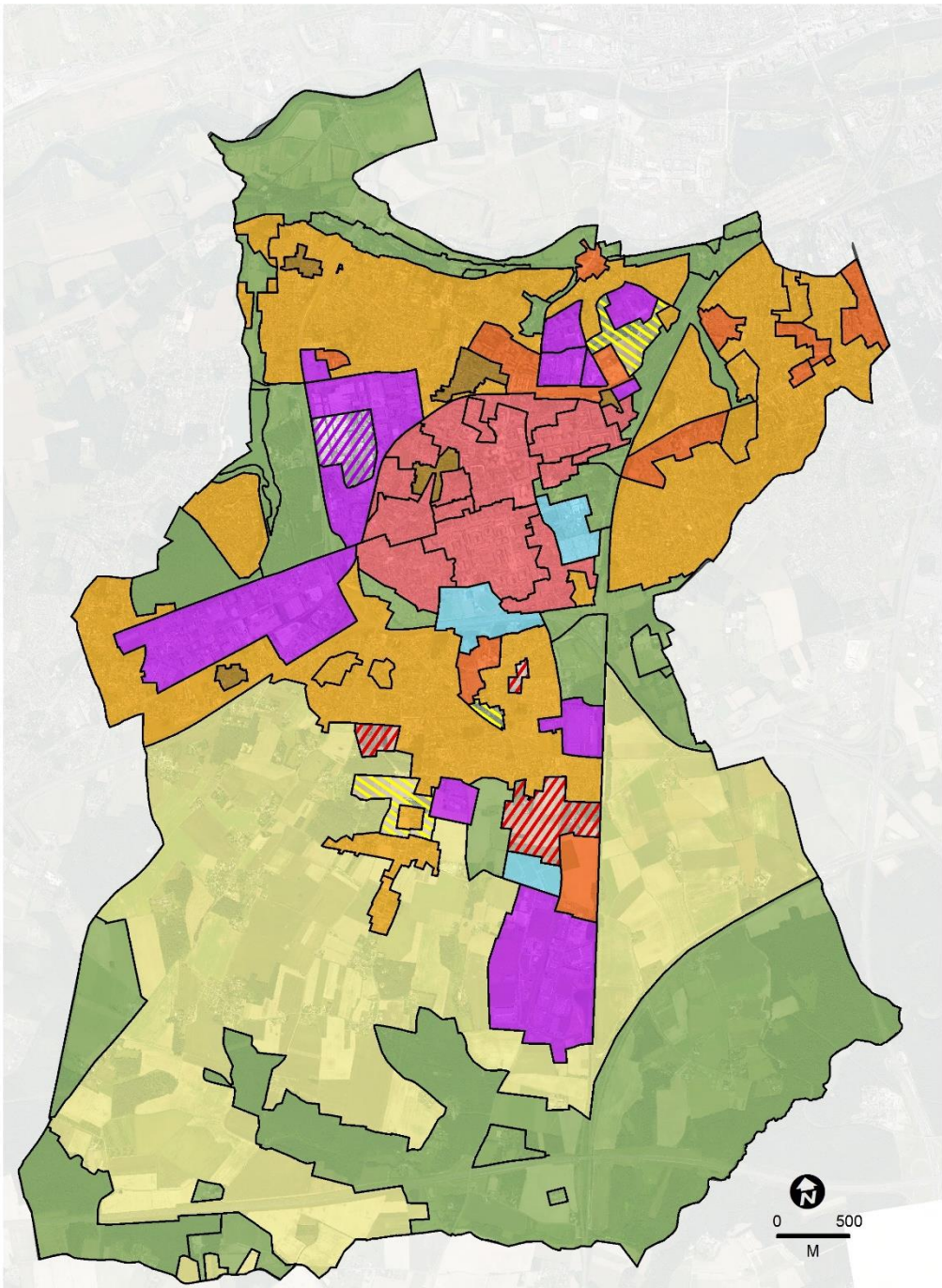
Le projet d'amélioration des liaisons douces et TC




Les emplacements réservés du PLU

# Synthèse Plan de zonage

- ZONE N : Zone naturelle et forestière
- ZONE A : Zone agricole
- ZONE UA : Centre ville
- ZONE UB : Centre de quartier
- ZONE UC : Quartier d'habitat individuel
- ZONE UX : Zone d'activités économiques
- ZONE UE : Équipement
- ZONE UP : Quartier d'interêt patrimonial
- ZONE 1AU : Zone d'urbanisation future à court terme à destination d'habitat
- ZONE 1AUX : Zone d'urbanisation future à destination d'activités économiques
- ZONE AU : Zone d'urbanisation future à long terme à destination d'habitat



# Bilan des évolutions par rapport au précédent PLU :

document d'études

- Une renforcement de la zone agricole Sud (plus de 200 ha) : plus de nouvelle construction à destination d'habitation dans les hameaux

- Un accent fort mis sur la qualité urbaine :
  - ❖ Une nouveauté : protection et mise en valeur du patrimoine bâti
  - ❖ Une nouveauté : protection et renforcement de la nature en ville
  - ❖ La création de liaisons douces en ville et vers les espaces naturels
  - ❖ Des sites de projet identifiés et maîtrisés

- Les quartiers pavillonnaires maintenus
- Les maisons de ville dans le centre préservées
- Un développement résidentiel et économique maîtrisé et équilibré

# Les prochaines étapes

document d’études

ARRET DU PROJET DE PLU: 25 juin 2018

Merci de votre attention