



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de THIAIS

Pièce 3.3 – Orientations d'aménagement et de programmation

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil
municipal le 3 novembre 2015

SOMMAIRE

BAUDEMONTS-REPUBLIQUE.....	6
<i>Le contexte et enjeux</i>	<i>6</i>
<i>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>6</i>
GUSTAVE LEVEILLE	8
<i>Le contexte et enjeux</i>	<i>8</i>
<i>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>8</i>
HOCHE-AUBEPINES	10
<i>Le contexte et enjeux.....</i>	<i>10</i>
<i>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>10</i>

Préambule

Objet des orientations d'aménagement et de programmation par secteur

Conformément au 3ème alinéa de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4, soit :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

Portée des orientations d'aménagement et de programmation par secteur

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement.

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

La commune a décidé de fixer des orientations d'aménagement et de programmation pour les trois secteurs suivants :

- **Baudemonts-République, zone UC ;**
- **Gustave Léveillé, zone UC ;**
- **Hoche-Aubépines, zone UC.**

BAUDEMONTS-REPUBLIQUE

Le contexte et enjeux

D'environ 1,15 ha, le périmètre est aujourd'hui enclavé entre le tunnel de l'autoroute au nord, la rue de Baudemonts à l'ouest et l'avenue de la République à l'est.

L'aménagement du site s'effectuera en prolongement de l'opération de construction de 26 logements locatifs sociaux par la société Immobilière 3F.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Prolonger la greffe urbaine par un bâti composant avec le site

L'objectif est de reconquérir ces espaces longeant le passage couvert de l'autoroute en utilisant les typologies de maisons de ville et petits immeubles collectifs. Ce secteur accueillera exclusivement des logements.

Il sera tiré profit de la topographie du site offrant des perspectives sur la vallée de la Seine. Les bâtiments seront orientés de préférence vers le sud.

Tout accès de véhicules se fera depuis la rue des Baudemonts.

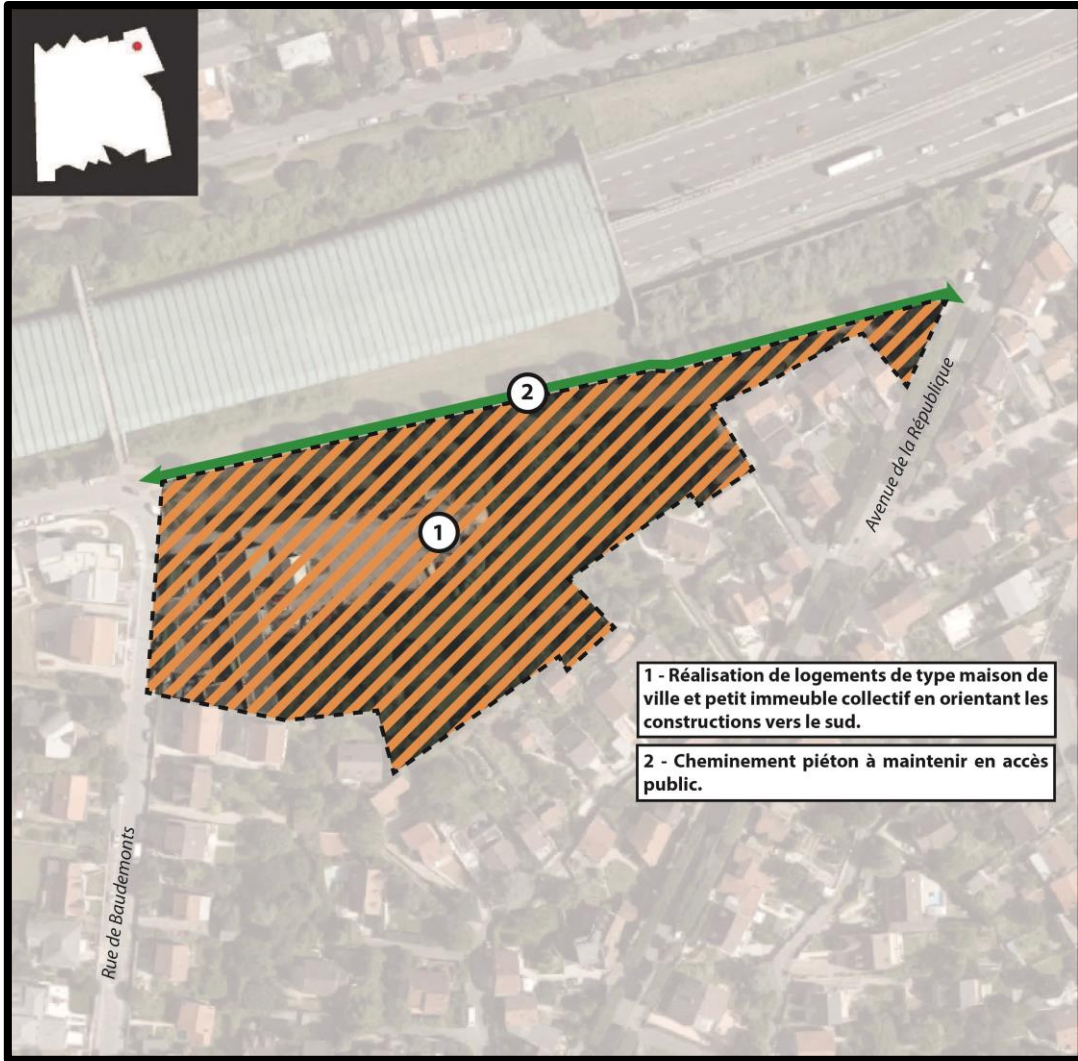
Valoriser le traitement des limites par les espaces verts

Les espaces situés entre l'alignement et les constructions devront permettre l'inscription d'un espace végétalisé soigné intégrant des essences arborées afin de participer à l'esthétique des axes de circulation encadrant ce secteur et à la perception d'ensemble de ce quartier depuis le domaine public. La déclivité naturelle du site permettra des solutions d'implantation des végétaux en épannelage afin que ces espaces verts participent qualitativement au remodelage de ce secteur de la ville.

Un chemin piétonnier assurera la liaison entre la rue des Baudemonts et l'avenue de la République.

Offrir une densité adaptée

Sur ce secteur, la densité sera de 50 logements par hectare.



GUSTAVE LEVEILLE

Le contexte et enjeux

Ce secteur de couture urbaine de 0,63 ha environ est situé à proximité du centre-ville. Il était anciennement occupé par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie.

L'enjeu est essentiellement de recomposer la trame urbaine en raccrochant celle-ci au tissu pavillonnaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Raccorder les trames bâties :

Sur la rue Gustave Léveillé, le front bâti sera recomposé d'immeubles de faibles hauteurs intégrant des logements collectifs. Ce linéaire atteindra un objectif de densité de 100 logements à l'hectare.

Reconstituer des îlots intégrés :

Le second rang de cet îlot sera moins dense avec un objectif de densité de 50 logements par hectare et son maillage au quartier pavillonnaire avoisinant sera favorisé par l'adoption d'une typologie de maison de ville.

Utiliser le cheminement :

Il conviendra de valoriser l'actuel sentier du Martin, cheminement orienté nord-sud.



HOCHÉ – AUBÉPINES

Le contexte et enjeux

Le périmètre délimite un secteur d'une superficie de 0,61 ha. Il est localisé dans un quartier pavillonnaire résidentiel au nord ouest de la commune caractérisé par sa qualité et sa diversité architecturales héritées principalement du début du XXème siècle.

Les orientations d'aménagement

Renforcer la trame urbaine par l'affirmation d'un ordonnancement discontinu des constructions

La restructuration du site devra s'appuyer sur le caractère pavillonnaire du quartier en veillant à ce que les nouvelles constructions s'harmonisent avec le caractère des lieux avoisinants marqué par un ordonnancement discontinu le long de l'avenue Hoche et de la rue des Aubépines. Les constructions nouvelles s'inséreront dans les gabarits des constructions existantes bordant ces deux voies. L'objectif consistera à s'insérer dans la composition urbaine existante.

Les constructions seront édifiées sur la trame foncière préservée en évitant le morcellement parcellaire.

En cœur d'îlot, l'occupation du sol sera réduite faisant place aux espaces verts plus présents.

Conserver la qualité urbaine du quartier

Le secteur Hoche-Aubépines est situé dans le rayon de protection de la Maison Gilardoni. Avenue Hoche, un certain nombre de bâtiments sont référencés comme étant situés en covisibilité avec celle-ci. Ce secteur se caractérise par une très grande qualité de l'habitat pavillonnaire de la fin du XIXème siècle. Plusieurs constructions de l'avenue Hoche sont reprises au titre du patrimoine remarquable protégé et répertoriées dans le PLU. L'insertion des nouvelles constructions prévues dans ce secteur devra être étudiée avec soin. Celles-ci devront présenter des références fortes au tissu urbain existant que ce soit dans les gabarits, la composition des façades ou le choix des matériaux.

Faciliter les cheminements en ouvrant le coeur d'îlot vert

Ce secteur sera traversé par un cheminement piétonnier raccordant la rue des Aubépines à l'avenue Hoche et permettant un accès préservé aux constructions du second rang.

Les espaces verts, notamment les arbres de haute tige présents dans le périmètre, seront préservés au maximum afin de conserver l'identité paysagère du quartier.

Offrir une densité adaptée au caractère des lieux

Sur ce secteur, la densité sera de 50 logements par hectare.

