



Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP Secteur d'Aménagement et OAP patrimoniale en renouvellement urbain complexe

Vu pour être annexé à la délibération du 05/03/2020
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Corbie,
Le Président,

Le Président
LE PRÉSIDENT
A. BABAUT



Préambule (D'après le « guide de la modernisation du contenu du PLU » - Ministère du logement et de l'habitat durable - aout 2017)

Les orientations d'aménagement et de programmation existent sous différentes formes. Deux d'entre-elles, particulièrement adaptées à la problématique du renouvellement urbain, seront utilisées ici : Les OAP de secteurs d'aménagement et les OAP patrimoniales.

■ Les OAP de secteurs d'aménagement : une grande ouverture au projet

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité s'accompagne de trois conditions :

1. Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
2. Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.1518, c'est-à-dire :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces thèmes obligatoires pourront se décliner en orientations portant, par exemple, sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
 - La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone.
 - Les typologies de logements à privilégier ;
 - La mixité fonctionnelle ;
 - L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
 - Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible;
 - Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement;
 - L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes)
 - Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.
3. Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Note : la réalisation de ces OAP de secteur d'aménagement (ou « sans règlement ») est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R151-6 du même code. Cette justification devra porter sur la nécessité et la pertinence de recourir à des orientations plutôt qu'à des règles pour traduire les objectifs d'aménagement d'un secteur de projet.

■ Les OAP patrimoniales

La création d'OAP à vocation patrimoniale à l'article R151-7 du code de l'urbanisme vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer. Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

La délivrance des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs devra, en application de l'article R*424-5-2, être motivée au regard de l'article R11127

VAL-DE-SOMME : les quatre sites de renouvellement urbain complexe.

Les Orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'exposer la manière dont la collectivité souhaite que soient aménagés, valorisés, restructurés des secteurs de son territoire. Certains d'entre eux sont, de par leurs caractéristiques, plus complexes que d'autres à aménager ou à reconverter. Mais leur valeur stratégique justifie la volonté d'étudier et de cadrer ces aménagements futurs pour contribuer à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable du Val de Somme.

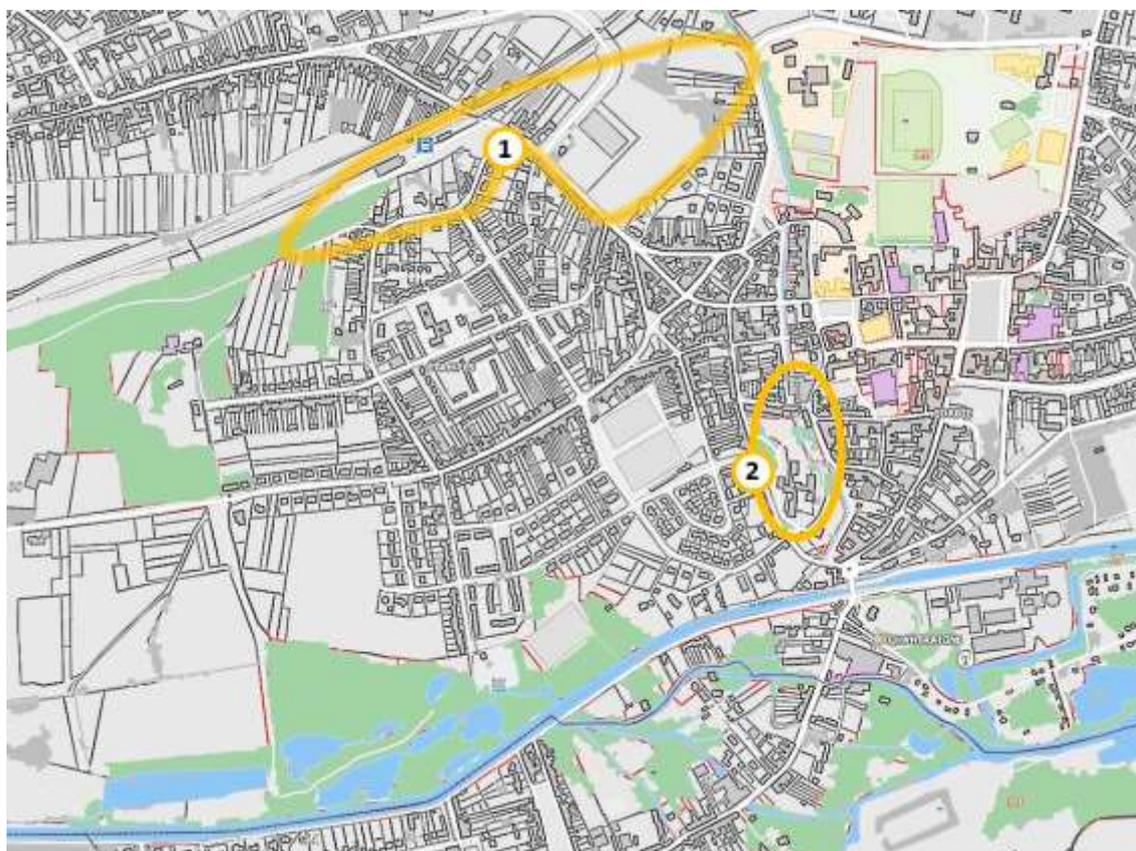
Quatre sites de renouvellement urbain complexe ont ainsi été identifiés par les élus du Val de Somme, puis analysés pour approcher leurs potentiels à l'horizon d'une dizaine d'années. C'est à partir de ce travail collectif que les OAP présentées ici ont été élaborées.

1. CORBIE – Les abords de la gare (OAP de secteur d'aménagement)

Corbie constitue avec Fouilloy le pôle majeur de l'intercommunalité. La gare de Corbie qui bénéficie pourtant d'une fréquentation importante et d'une réelle proximité au centre-bourg est l'héritage de la « station » du XIX^{ème} siècle qui avait surtout une vocation économique. Cette origine explique probablement pourquoi, aujourd'hui encore, la gare reste si peu connectée au tissu urbain. Le projet de renouvellement a pour objectif de valoriser la gare et ses abords comme véritable entrée de ville en requalifiant les espaces déshérités et en valorisant les connexions aux équipements et services proches, ainsi qu'aux atouts naturels et touristiques de la vallée.

2. CORBIE – La résidence du parc (OAP de secteur d'aménagement)

La résidence pour personnes âgées installée dans un parc arboré d'un peu plus de 2 ha devrait cesser son activité dans le cadre du projet de regroupement hospitalier. Ce « poumon vert » bénéficie d'une localisation stratégique entre le canal de la Somme, support du Grand Projet touristique départemental, et le centre culturel et commerçant de Corbie. Le projet de renouvellement a pour objectif de proposer à la population un parc-public récréatif destiné également à accueillir le tourisme de randonnée qui fréquente la véloroute « vallée de Somme » et la « véloroute de la mémoire ».



3. VILLERS-BRETONNEUX – Mailcott' (OAP patrimoniale)

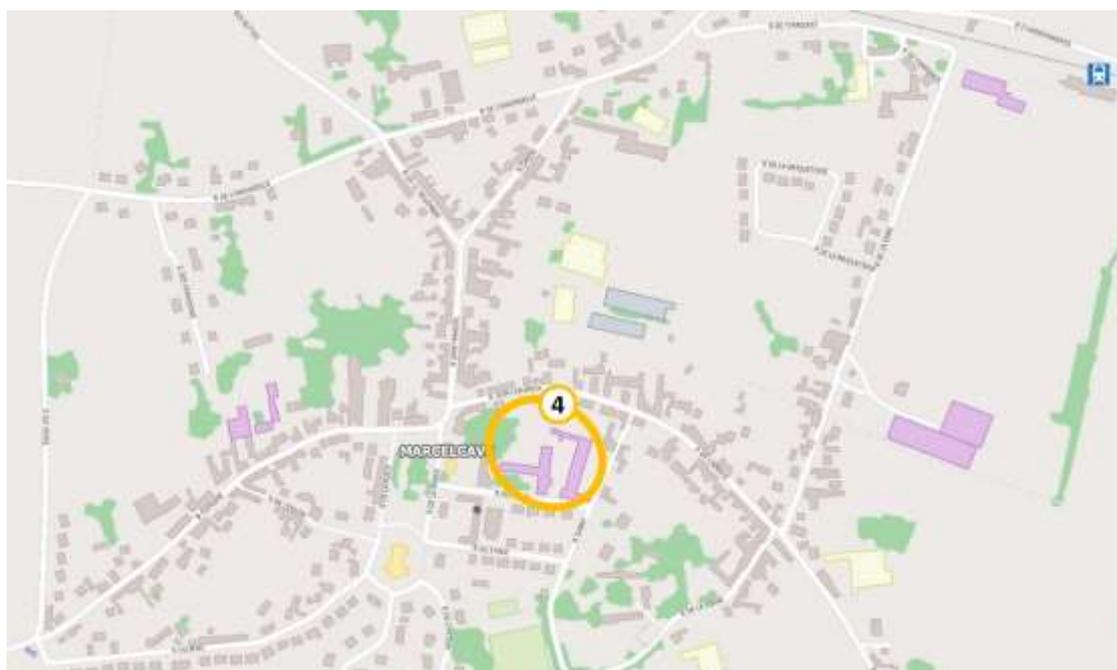
Mailcott' devenu « Tricotage du Hamel » s'étend sur un peu plus de 2 ha, à l'articulation entre la centralité de Villers et une extension mono-fonctionnelle d'environ 150 logements. Empreint d'une double dimension historique, il témoigne de l'identité industrielle textile de la commune et jalonne un axe symbolique jusqu'au mémorial australien de la « grande guerre ». Le projet de renouvellement s'inscrit pleinement dans ce rôle d'articulation urbaine et d'identité locale.



SOURCE IGN BD-TOPO

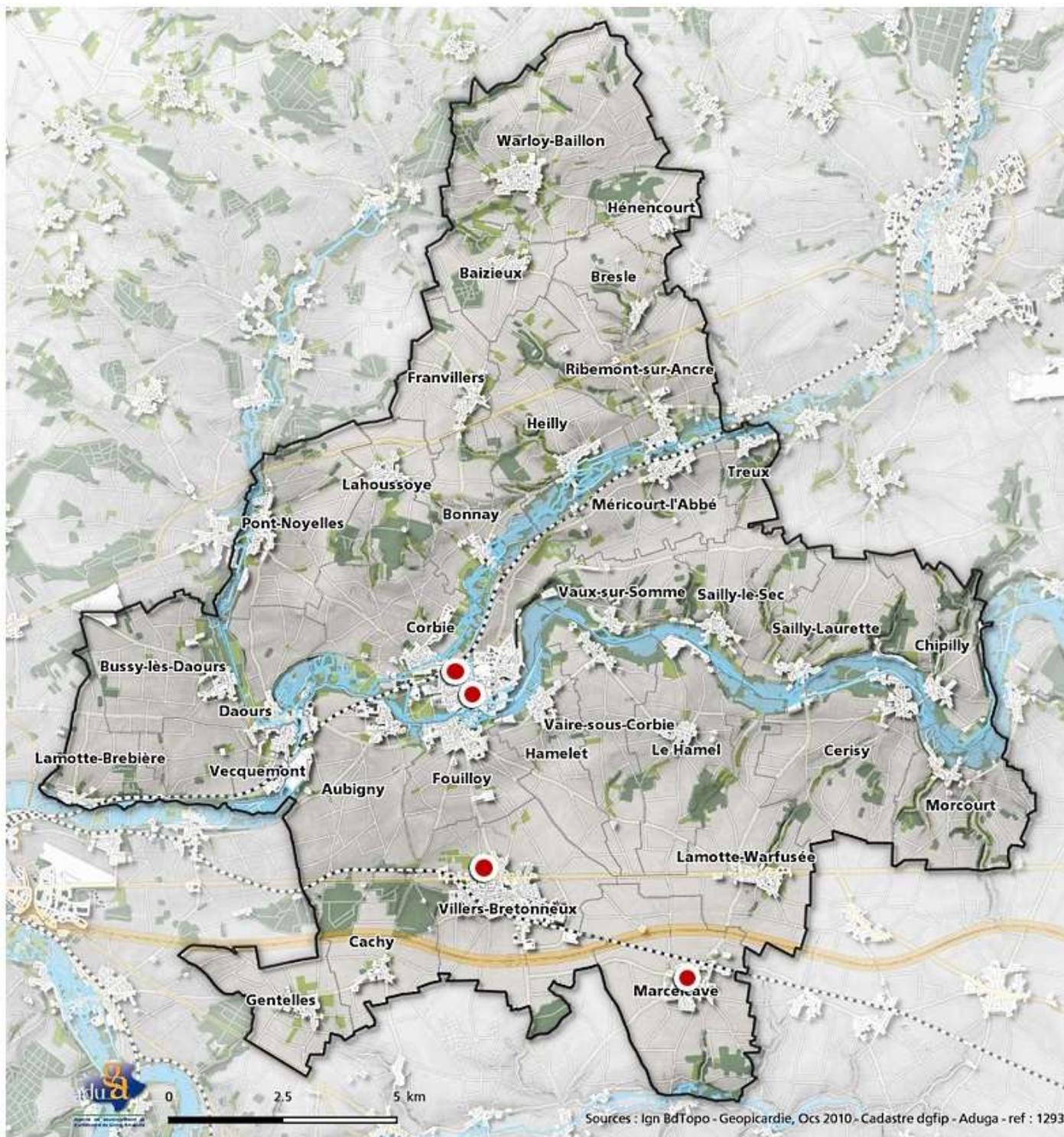
4. MARCELCAVE – Site TNE (OAP patrimoniale)

À l'origine bonneterie, le site TNE est d'une grande qualité urbaine et contribue ainsi à l'attractivité du centre-bourg. Les 10.800 m² de la propriété correspondent à un parc arboré, un immeuble de logement patronal et deux ensembles d'ateliers. L'objectif de renouvellement vise à préserver la qualité du site à travers un projet d'ensemble respectueux de l'identité urbaine héritée tout en intégrant la problématique de gestion des eaux pluviales.



SOURCE IGN BD-TOPO

PLUi de la communauté de communes du VAL DE SOMME
Localisation des quatre sites de renouvellement urbain complexe



RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU VAL DE SOMME.

UN VAL DE SOMME DES PROXIMITÉS ET DES SOLIDARITÉS

- ATTEINDRE 28 000 HABITANTS EN 2032, EN FAISANT PORTER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PRINCIPALEMENT (MAIS PAS EXCLUSIVEMENT) PAR LES PÔLES
- FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS EN RÉPONDANT À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT
- S'APPUYER SUR LES PÔLES QUI MAILLENT LE TERRITOIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES TOURISTES
- VALORISER LA DESSERTE FERROVIAIRE DU VAL DE SOMME ET EN FAIRE UN AXE FORT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL
- FACILITER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS À PIED ET EN VÉLO
- ENCOURAGER UN USAGE DE LA VOITURE AYANT MOINS D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

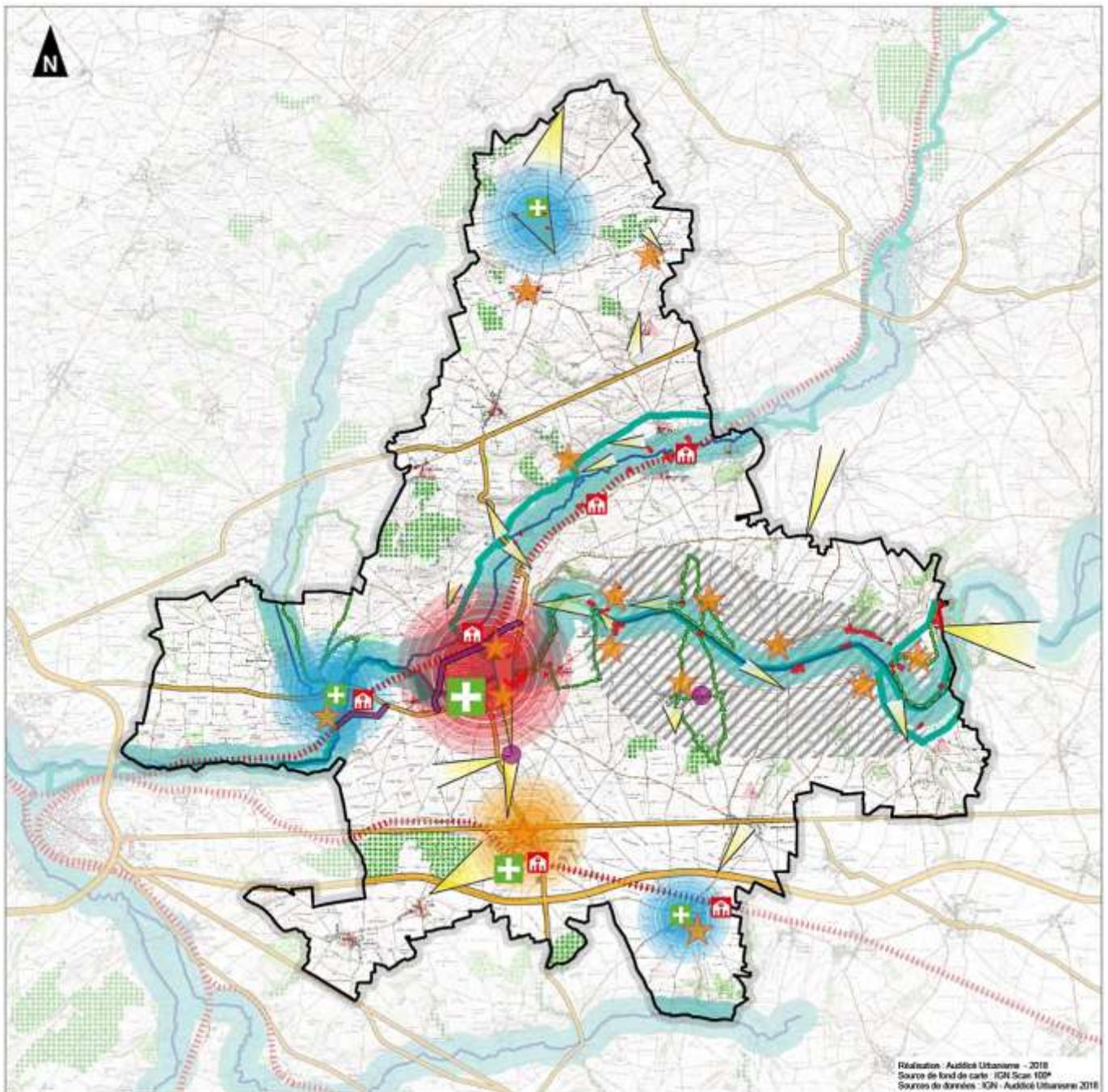
LE TERRITOIRE DU BIEN-VIVRE

- PRÉSERVER, VOIRE DÉVELOPPER, ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DU VAL DE SOMME
- FAVORISER LE MAINTIEN, VOIRE LA CRÉATION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
- LIMITER L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES
- PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU
- PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI. PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT QUI MET EN VALEUR CE PATRIMOINE
- PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES URBAINS ET AGRICOLES
- FAVORISER LE BON VOISINAGE ENTRE AGRICULTURE ET FONCTIONS URBAINES
- FAVORISER UNE AGRICULTURE PERFORMANTE DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE
- FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE
- AMÉLIORER LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

UN TERRITOIRE QUI STRUCTURE SON DÉVELOPPEMENT

- PROMOUVOIR L'IMAGE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SON IDENTITÉ
- ÉTABLIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE INTERCOMMUNALE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE, EN LIEN AVEC LE PÔLE MÉTROPOLITAIN
- S'ORGANISER À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE POUR DÉVELOPPER UN HABITAT QUALITATIF ET INNOVANT
- ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COORDONNÉ DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS
- METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIÈRE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT ET VALORISANTE POUR LE TERRITOIRE
- FAVORISER UNE AGRICULTURE PERFORMANTE ÉCONOMIQUEMENT
- RÉGLER PROGRESSIVEMENT LES PROBLÈMES POSÉS PAR LA CABANISATION

Carte de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables



Réalisation : Auddicé Urbanisme - 2018
 Source de fond de carte : IGN Scan 100°
 Sources de données : IGN - Auddicé Urbanisme 2018

Un développement ancré sur les villes et villages du Val de Somme

- Pôle majeur structurant
 - Pôle intermédiaire structurant
 - Pôles de proximité
 - Un développement qui s'appuie sur les pôles du territoire pour répondre localement aux besoins des habitants (emploi, équipements, commerces et services)
- Des villages de caractère, authentiques et attractifs, qui connaissent un développement démographique modéré, et un aménagement de qualité
- Bien-vivre dans le Val de Somme grâce à un environnement de qualité et à la présence de services de santé**
- Vallées humides
 - Secteurs concernés par la cobanisation
 - Principaux boisements et terrains (hors Vallées humides)
 - Principales vues remarquables
 - Secteurs présentant un caractère patrimonial, une qualité paysagère forte, ou une dimension de vitrine
 - Sites de mémoire majeurs
 - Pôles de santé

La mobilité au service de la proximité, de la solidarité et du bien-vivre

- Gens
 - Voie ferrée
 - Projet de contournement de Corbie-Fouilly
 - Principaux axes routiers
 - Véloroutes existantes
 - Circuits pédestres existants
 - Secteur du Val de Somme à la fois dépourvu de pôle et de transport en commun
- Un travail nécessaire sur la mobilité pour que chacun, dans l'ensemble du territoire, puisse accéder à l'emploi, aux équipements, aux commerces et aux services :
- Valoriser de la desserte ferroviaire,
 - Faciliter et sécuriser les déplacements à pied et vélo,
 - Encourager un usage de la voiture ayant moins d'impact sur l'environnement,
 - Etudier la pertinence d'une offre nouvelle de transport en commun.
- Une mobilité qui doit permettre aux touristes d'accéder au patrimoine, aux sites de mémoire, aux vallées humides (lien avec le grand projet Vallée de la Somme), et de découvrir le Val de Somme à pied et en vélo (véloroutes et circuits pédestres à développer)



Le contexte de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur de la gare à CORBIE.

La contribution au projet d'aménagement et de développement durables du PLU intercommunal

Ce projet de renouvellement rétablit un dialogue urbain qualitatif entre la gare SNCF et le centre-ville de Corbie, mais aussi avec le pôle d'équipements et services de l'Enclos, ainsi qu'avec les espaces naturels de grande qualité de la Vallée de la Somme. Il aménage une véritable « Place de la gare » dotée d'équipements urbains, de circulations douces, d'un square et d'un dépôt minute.

Le stationnement automobile déplacé grâce à la délocalisation de la déchetterie intercommunale favorise l'implantation d'un ensemble de logements pour lesquels une nouvelle typologie, plus dense et plus contemporaine, sera recherchée. Ce projet urbain intègre et adapte l'hypothèse de nouvelle desserte de Corbie inscrite au schéma départemental.

Cette nouvelle ambition pour le secteur de la gare de CORBIE alimente les axes du projet d'aménagement et de développement durables identifiés ci-dessous :

- UN VAL DE SOMME DES PROXIMITÉS ET DES SOLIDARITÉS
 - FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS EN RÉPONDANT À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT
 - S'APPUYER SUR LES PÔLES QUI MAILLENT LE TERRITOIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES TOURISTES
 - VALORISER LA DESSERTE FERROVIAIRE DU VAL DE SOMME ET EN FAIRE UN AXE FORT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL
 - FACILITER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS À PIED ET EN VÉLO
- LE TERRITOIRE DU BIEN-VIVRE
 - FAVORISER LE MAINTIEN, VOIRE LA CRÉATION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
 - PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI. PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT QUI MET EN VALEUR CE PATRIMOINE
 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES URBAINS ET AGRICOLES
- UN TERRITOIRE QUI STRUCTURE SON DÉVELOPPEMENT
 - PROMOUVOIR L'IMAGE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SON IDENTITÉ
 - S'ORGANISER À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE POUR DÉVELOPPER UN HABITAT QUALITATIF ET INNOVANT

Pourquoi une OAP de secteur d'aménagement « sans règlement » ?

Le renouvellement du secteur de la gare à CORBIE intègre la volonté de situer sur la future Place de la gare une expression architecturale innovante dont les caractéristiques seront relativement éloignées des standards préexistants dans le quartier. Il est donc préférable de guider ces réalisations futures par une OAP qui laissera une plus grande latitude à une conception innovante plutôt que de tenter d'adapter le règlement général du PLU à cette singularité.

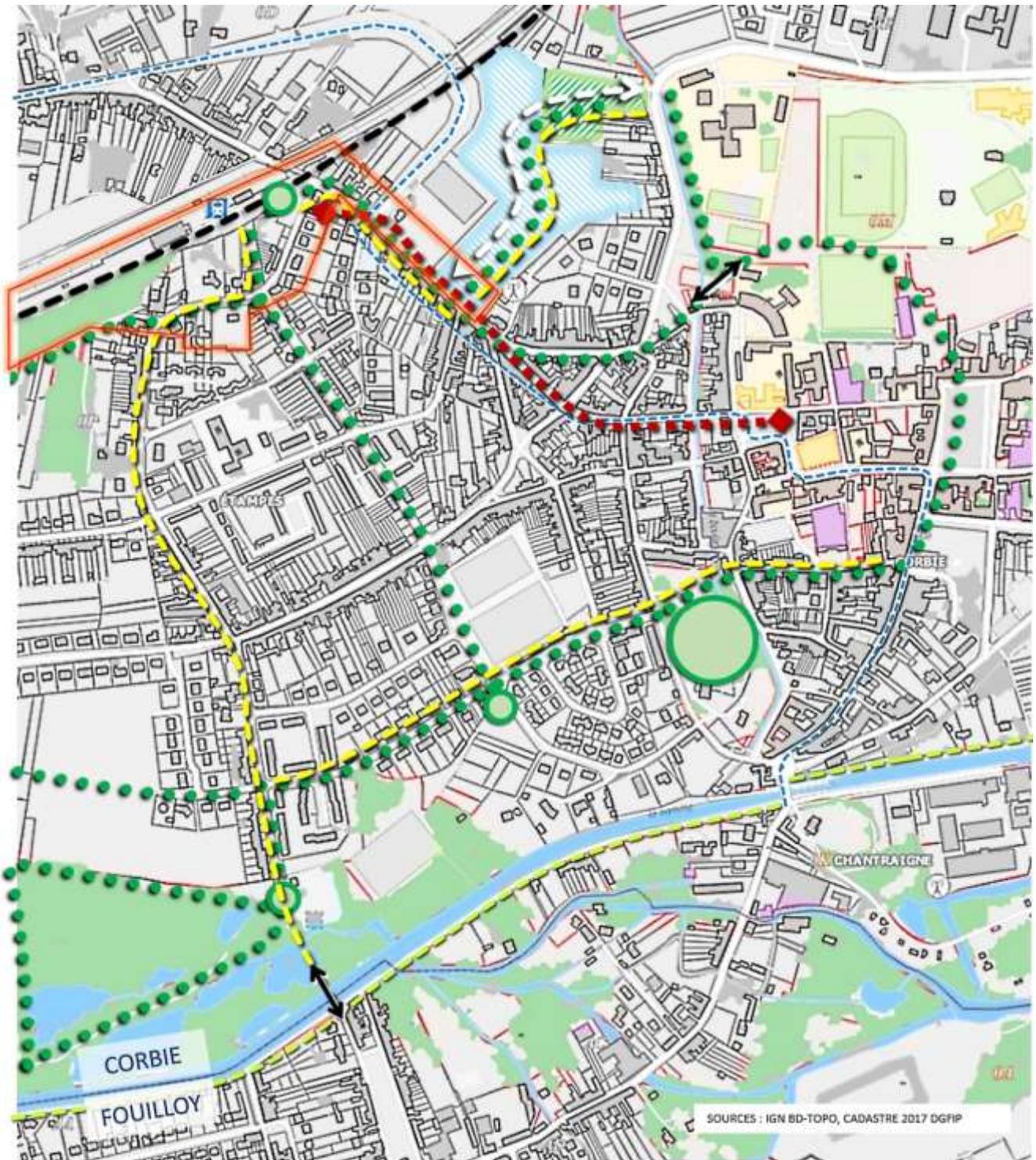
Les principes d'aménagement retenus par les élus du Val de Somme

La Gare de Corbie constitue une véritable porte d'entrée de la ville mais aussi de la Communauté de communes. Cette entrée correspond à la fois aux nombreux échanges domicile-travail et à l'attractivité touristique du Val de Somme qui repose sur des valeurs historiques (la Grande guerre), culturelles (l'écriture Caroline) ou naturelles (la Somme et ses marais). La revalorisation du quartier repose sur trois priorités :

1. Recomposer les abords de la gare au profit de l'organisation et de l'image du quartier. Considérer cet espace comme la « façade urbaine » du quartier et profiter de la délocalisation de la déchetterie intercommunale.
 - Modernisation de la gare en partenariat avec la SNCF,
 - Délocalisation de la déchetterie,
 - Création d'un « dépose minute » et prise en compte des circulations douces,
 - Réorganisation de l'offre de stationnement et création de la « Place de la gare » et d'une offre immobilière nouvelle.
2. S'appuyer sur l'articulation centre-ville - gare et privilégier le renforcement de cet atout,
 - Définition d'une voie nouvelle pour optimiser la liaison gare – équipements (site de l'enclos),
 - Projet intégré de revalorisation de la rue Léon Curé (espace public, façades, préservation de la perspective abbatiale, action immobilière, offre commerciale et de services)
 - Optimisation du plan de circulation tous modes (VP, cycles, piétons, PMR) intégrant le projet de nouvelle desserte.
3. Prolonger la trame naturelle verte et bleue jusqu'au cœur du quartier
 - Sécurisation, entretien et balisage des chemins existant,
 - Prolongement des chemins existant pour créer une boucle de randonnée du quartier aux marais,
 - Étude de reconversion de l'ancienne décharge en parc paysager,
 - Création d'une trame verte sur une sélection d'axes et intégration d'espaces cyclables.



Illustration des principes d'aménagement



- | | | | | | |
|---|--------------------------------|--|--|---|---|
|  | Espace de recomposition |  | Renforcement de l'attractivité urbaine |  | Nouvelle desserte routière. |
|  | Trame verte |  | Traitement qualitatif d'espace public |  | Véloroute de la Somme |
|  | Itinéraire cyclable privilégié |  | Véloroute de la mémoire |  | Franchissements à créer |
|  | Reconversion du site BVR |  | Projet de lotissement communal |  | Principe de liaison Gare – Équipements (site de l'Enclos) |

■ Expression des orientations d'aménagement et de programmation

• Le périmètre de l'OAP

Il correspond à « l'espace de recomposition » augmenté du site BVR (A), dont la reconversion est engagée, et de son extension au nord-est (B). Cet ensemble constitue un levier efficace pour valoriser la gare dans son contexte et contribuer au renforcement de la dynamique de ce pôle urbain.

L'opération de revalorisation du site BVR pourra être phasée sous réserve que la mise en œuvre de chaque phase respecte le projet d'ensemble préalablement arrêté. La priorité d'engagement reposera sur la phase 1 identifiée au schéma de synthèse et qui correspond aux connexions du site au tissu urbain environnant.

• La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Le quartier d'Etampes est concerné par le risque d'inondation et la sensibilité de zones humides. L'extrémité nord-est de l'OAP est concernée par l'Aléa inondation « très faible » de niveau 4 que toute opération projetée devra prendre en compte par une étude de sol préalable. L'activité déployée sur le site BVR a généré une pollution qui a été traitée après démolition de l'ensemble des bâtiments. Il est toutefois conseillé aux développeurs des projets futurs de vérifier la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols résultant. Il en sera de même pour l'aménagement des abords de la gare.

• L'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Trame verte et paysagement d'espaces publics guident et instaurent le dialogue entre la gare et les grandes zones naturelles voisines (marais de la Somme). Les principaux axes urbains, y compris la voie nouvelle gare-« Enclos » bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif et structurant. Dans les différents espaces réaménagés la gestion des eaux pluviales sera intégrée aux aménagements paysagers. L'OAP favorise également une architecture nouvelle et parfois singulière pour créer des signaux sur l'axe gare-centre-ville. Enfin le cône de vue depuis la rue Léon Curé sur les tours de l'Abbatiale sera préservé.

• La mixité fonctionnelle et sociale ;

La rue Léon Curé a perdu une part importante de sa vitalité. L'OAP privilégie donc l'installation en front à rue des commerces et services qui seraient projetés sur l'ancien site BVR (A). L'opération attendue place de la gare (C) à une vocation dominante habitat mais pourra également recevoir des locaux d'activité. La densité de cette opération correspond à de petits immeubles de 3 niveaux (sans sous-sol) peu présents dans ce secteur densifiable. La reconversion du site BVR intègre logements aidés et libres, en locatif ou accession à proximité immédiate des principaux équipements communaux et intercommunaux. En dehors de ces espaces, les terrains inclus dans le périmètre de l'OAP, généralement occupés par des pavillons, pourront accueillir une densité plus importante et des logements comportant 3 niveaux.

• Les besoins en matière de stationnement ;

Le déplacement de la déchetterie intercommunale permettra la réalisation d'un parc de stationnement au voisinage de la gare et dimensionné dans un 1er temps pour 150 places. Ce parc paysager sera traité afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, il sera accessible, notamment, par la rue Jean Jaurès. Le stationnement dédié aux personnes à mobilité réduite sera implanté aux abords immédiats de la gare. L'opération place de la gare (C) comprendra 1,5 emplacement par logement. Les opérations sur le site BVR (A) comprendront également 1,5 emplacement par logement sauf pour la phase 1 proche des commerces et services qui proposera 1 emplacement par logement en plus des emplacements générés par les activités de commerce et de service. Les logements individuels proposés au nord-est du site BVR (B) disposeront de 2 emplacements de stationnement sur chaque parcelle. En dehors de ces opérations, la densification du tissu intégrera 1 emplacement par logement sur chaque parcelle. D'une façon générale la conception de tout espace de stationnement intégrera la recherche de perméabilité des sols affectés.

- **La desserte par les transports en commun ;**

L'agrandissement du parking public et la mise en œuvre d'un dépose minute, mais aussi l'installation de pistes ou bandes cyclables améliorent l'attractivité du transport ferroviaire et s'inscrivent dans la découverte touristique du Val de Somme. L'aménagement des abords de la gare dans le cadre de la mise en service de la nouvelle desserte de CORBIE permettra également la réservation d'un espace intermodal pour le car.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

Réservation de l'espace dédié à l'implantation de la nouvelle desserte de Corbie (cf schéma et document servitudes du PLUi).

Création de la voie nouvelle doublée d'un espace cyclable sur l'ancien site BVR et son prolongement met en relation directe les deux générateurs de déplacement que sont le site de l'enclos (équipements publics) et la gare. Le prolongement de la rue Jean Massé par un dépose minute, une piste cyclable et un espace piétonnier favorise la liaison au quartier d'Etampes. Enfin, la mise en œuvre de la nouvelle desserte de CORBIE favorisera l'accès, depuis les communes voisines, à la gare et aux équipements publics. Inscrit en site urbain ce secteur d'OAP bénéficiera de l'ensemble des réseaux déjà disponibles et notamment de l'alimentation de bornes pour recharge des véhicules électriques.

Les nouveaux réseaux seront enterrés. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

- **Détail de programmation du bâti**

PLACE DE LA GARE [C]

Superficie : 3000 m², dont 1400 m² dédiés à l'habitat pour la réalisation d'au moins 15 logements.

- Cette opération entre dans l'objectif global de renouvellement urbain et de renforcement des espaces urbanisés de Corbie. Elle privilégie une offre de logements intermédiaires ou en petits collectifs et pourra intégrer des locaux dédiés à des activités commerciales et de services.
- La réalisation s'inscrira significativement dans l'alignement existant du versant ouest de la rue Jaurès.
- Le gabarit des immeubles sera du type RDC + 2 étages sans sous-sol et de hauteur maximale 12m au faîtage ou 10m à l'acrotère.
- L'expression architecturale de l'extrémité Nord de l'opération sur la rue Jean-Jaurès devra intégrer la qualité de « signal urbain » attendue.

SITE BVR [A]

Superficie : environ 37.000 m², objectif de réalisation: au moins 110 logements.

- Cette opération entre dans l'objectif global de renouvellement urbain et de renforcement des espaces urbanisés de Corbie. Elle concerne la friche textile BVR dont la reconversion a été engagée par l'installation, en 2018, d'une surface commerciale alimentaire généraliste et sera complétée par le projet de lotissement [B] qui permettra un débouché de l'opération vers « l'enclos » (équipements scolaires, culturels, administratifs et sportifs).
- La programmation habitat proposera une mixité de formes : habitat individuel dense, intermédiaire et petit collectif constitueront au moins 50% de la programmation. Les logements locatifs aidés ou en accession aidée représenteront un peu plus de 20% de l'offre.

- La surface moyenne globale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire n'excédera pas 500 m² et la densité brute minimale recherchée (hors espaces dédiés aux activités et nécessaires à la voie de liaison gare-site de l'enclos) sera d'au moins 25 logements à l'hectare.
- Sur le site BVR l'offre de commerces et services sera implantée prioritairement en façade sur la rue Léon Curé. Le traitement des espaces extérieurs permettra le prolongement de la trame verte réalisée sur le site LIDL et l'expression architecturale de ces constructions en façade sur la rue Léon Curé devra répondre à la qualité de « signal urbain » attendue.
- Le gabarit des immeubles sera du type RDC + 2 étages sans sous-sol et de hauteur maximale 12m au faîtage ou 10m à l'acrotère.

LOTISSEMENT NORD-EST, Bvd Camille ROLAND [B]

Superficie : environ 1 ha (comprenant la voirie de raccordement de la gare au site de l'enclos, objectif de réalisation : au moins 26 logements.

- Cette opération entre dans l'objectif global de renouvellement urbain et de renforcement des espaces urbanisés de Corbie. Elle accompagne la reconversion de la friche textile BVR et permet également l'aboutissement d'un nouvel axe de liaison gare – site de « l'enclos » (équipements scolaires, culturels, administratifs et sportifs).
- Les lots libres permettront l'installation d'habitat individuel dense (logements accolés deux par deux) en accession.
- La surface moyenne des terrains à usage d'habitat n'excédera pas 500 m² et la densité brute minimale recherchée sera d'au moins 25 logements à l'hectare.
- Le gabarit des immeubles sera limité à un RDC + 2 étages sans sous-sol et de hauteur maximale 12m au faîtage ou 10m à l'acrotère.

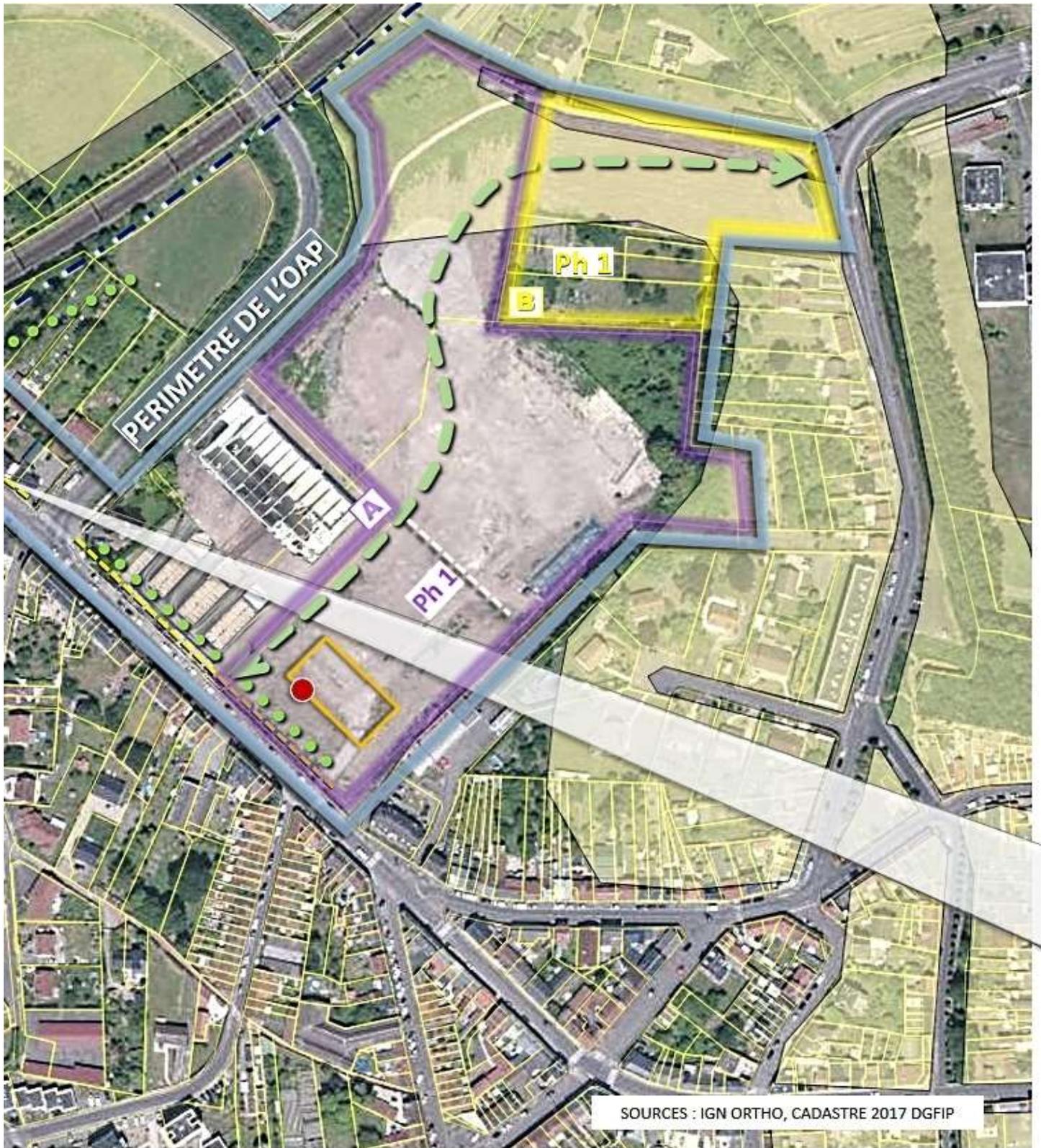
HORS PLACE DE LA GARE ET SITE BVR

- Il s'agit des parcelles actuellement occupées, et situées sur les rues Léon Curé et Jean-Jaurés, qui pourront être densifiées par démolition-reconstruction ou par division parcellaire ou encore par création de niveaux supplémentaires jusqu'au gabarit de type RDC + 2 étages, sans création de nouveaux sous-sol, et de hauteur maximale 12m au faîtage ou 10m à l'acrotère.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Aléa PPRI trés faible / faible |  | Espace prioritaire « circulations douces » et dépose minute |
|  | Délocalisation de la déchetterie |  | Principe entrée-sortie du dépose minute |
|  | Nouvelle desserte routiére |  | Place de la gare et square ludique et paysager |
|  | Parc de stationnement paysager |  | Trame verte |
|  | Principe de signal architectural |  | Piste ou bande cyclable |
| | |  | Cône de vue à préserver sur les tours de l'Abbatiale |

OAP GARE DE CORBIE – SCHEMA DE SYNTHESE



-  Principe d'une nouvelle voie de desserte avec piste cyclable et accompagnement paysager
-  Projet d'ensemble à dominante habitat pour un minimum de 15 logements
-  Projet habitat pour un minimum de 26 logements
-  Projet d'ensemble à dominante habitat pour un minimum de 115 logements
-  Localisation à privilégier pour l'offre de services et commerces

ANNEXE aux orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur de la gare à CORBIE : Photothèque (janvier à aout 2018).



La gare et ses aménagements provisoires de sécurité



Le stationnement aux abords de la gare



Le débouché actuel de l'axe central du quartier d'Etampes (rue Jean Massé)



L'axe de liaison Gare – Centre-ville (rue Léon Curé) : perspective sur les tours de l'Abbatiale depuis la démolition de la friche BVR



Réaménagement partiel de la friche BVR sur la rue Léon Curé – En mauve, le débouché de l'espace de projet en attente

ANNEXE aux orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur de la gare à CORBIE : une illustration indicative de la programmation urbaine attendue.

Il s'agit de proposer ici une 1^{ère} interprétation spatiale des principales orientations de l'OAP sans contraindre pour autant l'expression des projets qui seront finalement mis en œuvre. Cette annexe n'a donc pour toute vocation que d'illustrer des principes et de favoriser ainsi leur compréhension.



Direction à titre illustratif

Relocalisation du parking de la gare

Création d'une pénétrante (modes doux et dépose minute en prolongement de la rue Jean Massé

Restructuration de l'ancien parking et création d'un ensemble immobilier et d'espaces publics.

La gare

Opération immobilière (logements et services)



Simulation à titre illustratif

Prolongement de la rue Jean MASSE
Dépose minute + Circulations douces



Simulation à l'échelle 1:200

Traversée sécurisée de la rue Jean- Jaurès | Opération immobilière(logements et services) | Stationnement PMR
 Espace public aménagé (Place et squares)

Espace public aménagé (Place et squares) | Opération immobilière (logements et services) | Dépose minute + Circulations douces



Simulation à l'échelle 1:50

la gare | la section urbaine du contournement prioritaire pour les piétons | le stationnement sécurisé des cycles

Le contexte de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation pour la « résidence du parc » à CORBIE.

La contribution au projet du PLU intercommunal

La résidence pour personnes âgées installée dans un parc arboré d'un peu plus de 2 ha devrait cesser son activité dans le cadre du projet de regroupement hospitalier. Ce « poumon vert » bénéficie d'une localisation stratégique entre le canal de la Somme, support du Grand Projet touristique départemental, et le centre culturel et commerçant de Corbie. Le projet de renouvellement a pour objectif de proposer à la population un parc-public récréatif (programmation culturelle et sportive) destiné également à accueillir le repos des touristes de randonnées qui fréquente la véloroute « vallée de Somme » et la « véloroute n°32 de la mémoire ». En l'état, le site offre l'ombrage d'arbres matures, le caractère de la Boulangerie affluent de la Somme et la quiétude d'un espace isolé de la circulation. Les bâtiments qui auront perdu leur usage seront démolis pour laisser place à un projet paysager intégral ; Le parc devient un espace protégé pour les circulations douces, mais aussi un îlot de fraîcheur et de repos en saison estivale. Enfin parce qu'un parc public attractif est aussi un parc sécurisé, il fera l'objet d'une gestion des ouvertures et accueillera, en limite sud, une opération de logements avec vue sur parc. Cette nouvelle vocation pour le site de la résidence du parc à CORBIE répond aux axes du projet d'aménagement et de développement durables identifiés ci-dessous :

- UN VAL DE SOMME DES PROXIMITÉS ET DES SOLIDARITÉS
 - FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS EN RÉPONDANT À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT
 - S'APPUYER SUR LES PÔLES QUI MAILLENT LE TERRITOIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES TOURISTES
 - FACILITER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS À PIED ET EN VÉLO

- LE TERRITOIRE DU BIEN-VIVRE
 - PRÉSERVER, VOIRE DÉVELOPPER, ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DU VAL DE SOMME
 - FAVORISER LE MAINTIEN, VOIRE LA CRÉATION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
 - LIMITER L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES
 - PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI. PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT QUI MET EN VALEUR CE PATRIMOINE
 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES URBAINS ET AGRICOLES
 - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

- UN TERRITOIRE QUI STRUCTURE SON DÉVELOPPEMENT
 - PROMOUVOIR L'IMAGE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SON IDENTITÉ
 - S'ORGANISER À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE POUR DÉVELOPPER UN HABITAT QUALITATIF ET INNOVANT
 - ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COORDONNÉ DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

Pourquoi une OAP de secteur d'aménagement « sans règlement » ?

Il s'agit de guider la réalisation de l'ensemble parc-opération immobilière en préservant la liberté de conception nécessaire au développement de l'identité et donc de l'attractivité du site qui devra rayonner au-delà de la seule commune de CORBIE.

Les principes d'aménagement retenus par les élus du Val de Somme

La cessation d'activité de la résidence offrira l'opportunité de réaliser un parc public connecté au centre-bourg, à destination des habitants de Corbie ainsi que des randonneurs qui empruntent les deux véloroutes (Mémoire et Somme) qui se croisent à cet endroit. Cette mutation repose sur :

- L'intégration dans la trame verte et bleue du quartier et l'ouverture du parc aux circulations douces traversantes Nord-Sud et Est-Ouest,
- L'animation culturelle et sportive de ce nouvel équipement public et son intégration dans le tissu urbain par la réalisation d'une opération de logements au sud du parc. L'architecture de cette dernière devra témoigner d'un renouveau au cœur de ce secteur ancien.
- Hormis cette opération, le parc ne pourra recevoir d'autre construction si ce n'est à destination d'équipements culturels ou de loisirs à destination du public.

Illustration des principes d'aménagement



SOURCES : IGN BD-TOPO, CADASTRE 2017 DGFIP

OAP Parc urbain	Renforcement de l'attractivité urbaine	Nouvelle desserte routière.
Trame verte	Traitement qualitatif d'espace public	
Itinéraire cyclable privilégié	Véloroute de la Somme	Véloroute de la mémoire
Franchissements à créer	Principe de liaison Gare – Équipements (site de l'Enclos)	



OAP RESIDENCE DU PARC A CORBIE – SCHEMA DE SYNTHESE



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Mise en valeur des berges de la Boulangerie |
|  | Démolition totale ou partielle des bâtiments. |  | En cas de restructuration de l'ancien site industriel : étude de remise en valeur du cour d'eau « La Boulangerie » |
|  | Parc paysager et espaces dédiés à la pratique sportive et culturelle. Seule la construction d'équipements destinés au public sera autorisée |  | Parc de stationnement public paysager |
|  | Entrées du parc |  | Minimum de 12 logements collectifs avec façade principale sur parc |
|  | Itinéraires aménagés pour toutes circulations douces | | |
|  | Préservation du cône de vue sur les tours de l'Abbatiale | | |
|  | Périmètre de protection MH | | |

ANNEXE aux orientations d'aménagement et de programmation pour « la résidence du parc » à CORBIE : Photothèque (janvier à aout 2018).



Une circulation piétonne ou cycliste parfois délicate en périphérie du site



L'Abbatiale très visible depuis le parc



Des espaces verts attrayants



La Boulangerie mise en valeur dans le quartier d'Etampes



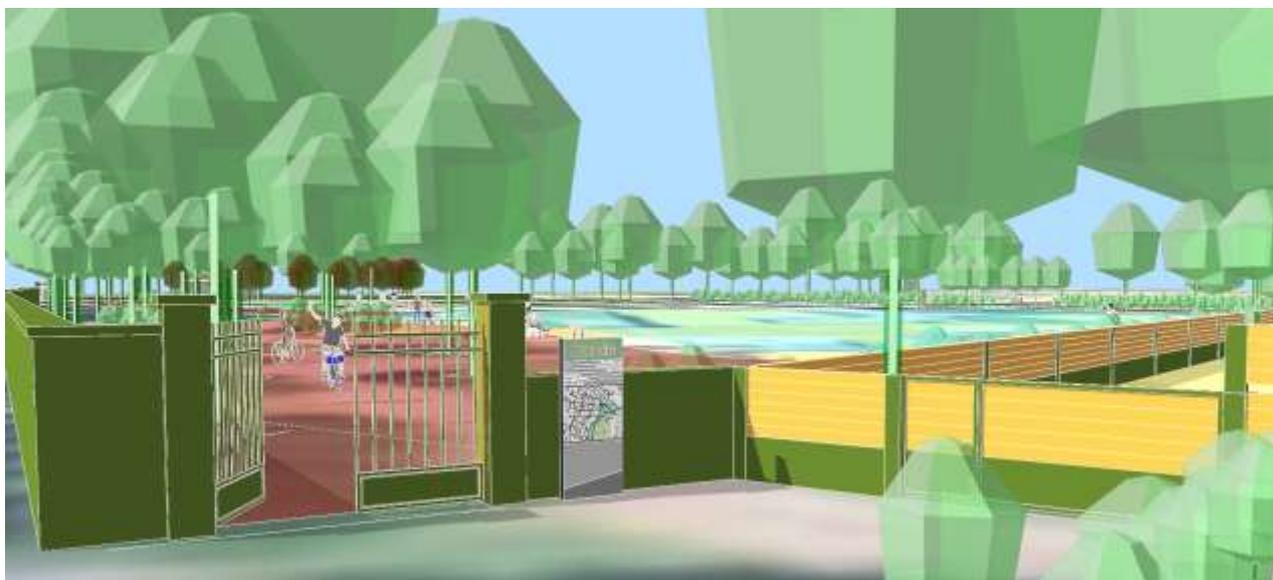
La Boulangerie couverte par l'extension d'un ancien bâtiment industriel juste avant le parc



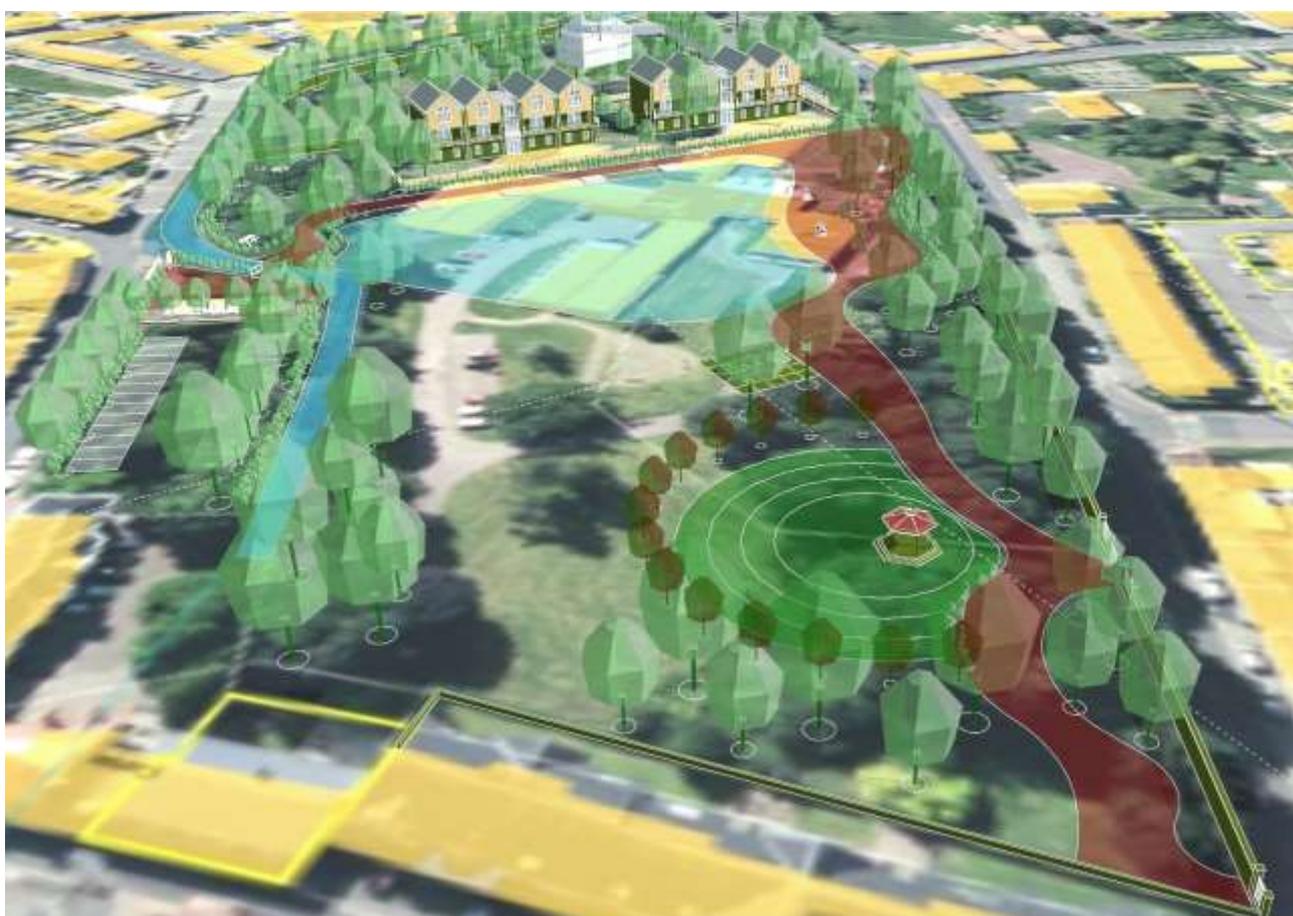
La Boulangerie intégrée dans le parc

ANNEXE aux orientations d'aménagement et de pour « la résidence du parc » à CORBIE : une illustration indicative de la programmation urbaine attendue.

Il s'agit de proposer ici une 1^{ère} interprétation spatiale des principales orientations de l'OAP sans contraindre pour autant l'expression des projets qui seront finalement mis en œuvre. Cette annexe n'a donc pour toute vocation que d'illustrer des principes et de favoriser ainsi leur compréhension.



Nouvelle entrée du parc sur la rue André Foucart et circulations douces intégrées



Vue d'ensemble sur le parc et l'opération immobilière en limite sud

Le contexte de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation pour le site « Mailcott » à VILLERS BRETONNEUX.

La contribution au projet du PLU intercommunal

L'ancienne manufacture Mailcott' devenu « Tricotage du Hamel » est un site d'un peu plus de 2 ha. Il présente la singularité de se trouver à l'articulation urbaine entre la centralité de VILLERS-BRETONNEUX et une récente extension urbaine monofonctionnelle de plus de 150 logements. Empreint d'une double dimension historique, il témoigne de l'identité industrielle textile de la commune et jalonne un axe visuel symbolique jusqu'au mémorial australien de la « grande guerre ». Le projet de renouvellement s'inscrit pleinement dans ce rôle d'articulation urbaine et d'identité locale en rétablissant une mixité fonctionnelle dans ce secteur jusque-là presque exclusivement consacré à l'habitat à large dominante pavillonnaire.

L'identité forte des anciens bâtiments de bureaux et stockage formant un angle sur la rue d'Amiens est considérée comme un atout pour le devenir du site, il en va de même pour le mur appareillé agrémenté d'une modénature spécifique sur la rue Mme Delacourt-Rousseau.

Il n'existe pas à ce jour de diagnostic de sol pour cet ancien site industriel. La présence d'une teinturerie dans le process de la première activité est toutefois avérée, par conséquent, il est conseillé aux développeurs des projets futurs de vérifier la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols concernés. Cet objectif de transformation de l'ancienne manufacture répond aux axes du projet d'aménagement et de développement durables identifiés ci-dessous :

- UN VAL DE SOMME DES PROXIMITÉS ET DES SOLIDARITÉS
 - ATTEINDRE 28 000 HABITANTS EN 2032, EN FAISANT PORTER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PRINCIPALEMENT (MAIS PAS EXCLUSIVEMENT) PAR LES PÔLES
 - FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS EN RÉPONDANT À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT
 - S'APPUYER SUR LES PÔLES QUI MAILLENT LE TERRITOIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES TOURISTES
 - FACILITER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS À PIED ET EN VÉLO
- LE TERRITOIRE DU BIEN-VIVRE
 - FAVORISER LE MAINTIEN, VOIRE LA CRÉATION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
 - PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI. PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT QUI MET EN VALEUR CE PATRIMOINE
 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES URBAINS ET AGRICOLES
- UN TERRITOIRE QUI STRUCTURE SON DÉVELOPPEMENT
 - PROMOUVOIR L'IMAGE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SON IDENTITÉ
 - ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COORDONNÉ DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS
 - METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIÈRE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT ET VALORISANTE POUR LE TERRITOIRE

Pourquoi une OAP patrimoniale ?

Il s'agit de guider la réalisation d'un projet d'ensemble qui recevra une programmation mixte tout en conciliant les nouveaux usages du site et la qualité patrimoniale héritée. Ainsi l'OAP identifie les constructions à préserver et les modalités de l'inscription du site dans son contexte urbain.

■ Expression des orientations d'aménagement et de programmation

Le périmètre de l'OAP correspond à la totalité du terrain d'assiette de l'ancienne activité textile établie sur 21.600 m². Le site est bordé au sud par la départementale 1029, à l'Ouest par une coulée verte inscrite dans la perspective du mémorial, au nord par les lotissements récemment réalisés et à l'est par la rue Mme Delacourt-Rousseau.

Si aucun diagnostic environnemental n'a été engagé à ce jour, il reste toutefois possible que les activités déployées sur le site aient généré certaines formes de pollution. Il est conseillé aux développeurs de projets futurs de vérifier la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols concernés.

L'héritage industriel est aussi celui d'une expression architecturale qui contribue d'autant plus à l'identité urbaine de la commune qu'elle s'inscrit en façade d'un axe routier fortement fréquenté ainsi que dans la perspective du mémorial de VILLERS. Pour ces raisons les élus ont souhaité préserver cet héritage en protégeant les deux immeubles formant l'angle sud-ouest de la propriété, ainsi que le mur dressé sur une partie de la rue Delacourt-Rousseau.

● L'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

- Concernant les deux immeubles, il s'agira de respecter la nature, l'organisation et la composition des façades et toitures visibles du domaine public. Ce respect de l'identité globale du bâti ne doit pas pour autant empêcher les adaptations ponctuelles nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation cohérent et ambitieux.
- Concernant le mur de façade des ateliers dressé sur la rue Delacourt-Rousseau l'objectif de protection est de même nature : conserver l'identité générale de l'ouvrage sans interdire des modifications ponctuelles qui ne le dénatureront pas.
- La conception des nouvelles voies de desserte et des espaces de stationnement intégrera leurs qualifications paysagères et développera leur capacité à infiltrer les eaux pluviales.
- L'organisation viaire du site reposera notamment sur le prolongement de la rue de la résidence du Bois Saint-Martin. Ce prolongement disposera à son extrémité Est d'un espace réservé permettant d'assurer la desserte, à long terme, du site actuel du terrain de football. Outre cette articulation avec le tissu pavillonnaire environnant, le projet disposera d'une connexion sud avec le débouché de la rue Mme Delacourt-Rousseau sur la rue d'Amiens.

● La mixité fonctionnelle et sociale ;

La recomposition du site reposera sur une mixité fonctionnelle cohérente. Celle-ci nécessite l'élaboration d'un projet d'ensemble qui pourra être réalisé en plusieurs phases opérationnelles sous réserve que chacune d'entre-elles ménage la cohérence urbaine et programmatique des aménagements futurs.

- L'espace nord du site sera à vocation dominante d'habitat individuel dense avec pour objectif la réalisation d'une vingtaine de logements.
- L'espace sud sera à Vocation dominante d'activités non nuisantes, équipements, commerces et services.

OAP « MAILCOTT » – SCHEMA DE SYNTHESE



— Périimètre de l'OAP et du projet d'ensemble

— Immeubles ou façades protégés

— Principe de voie de desserte



Programmation à dominante habitat individuel dense



Programmation à dominante activités diverses

ANNEXE aux orientations d'aménagement et de programmation pour le site Mailcott' à VILLERS BRETONNEUX : Photothèque (janvier à aout 2018).



Coulée verte axée sur le mémorial australien - bâtiments de bureaux et réserves marchandises sur la rue d'Amiens



La perspective sur le mémorial australien à l'extrémité nord de la coulée verte



La desserte du site par la rue d'Amiens



Le mur d'enceinte sur la rue Mme Delacour-Rousseau

Le contexte de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation pour le site « TNE » à MARCELCAVE.

La contribution au projet d'aménagement et de développement durables du PLU intercommunal

Le centre-bourg de Marcelcave est identifié au PADD comme un des secteurs présentant un « caractère patrimonial fort » qui associe caractères naturels et urbains. À l'origine bonneterie, le site TNE en bon état de préservation est d'une grande qualité et contribue pleinement à cette attractivité du centre-bourg.

Les 10.800 m² de la propriété correspondent à un parc arboré, un immeuble de logement patronal et deux ensembles d'ateliers. L'ensemble est clos par des murs ou des ensembles murets appareillés-ferronnerie typiques. L'objectif de renouvellement vise prioritairement à préserver la qualité perçue du site à travers un projet d'ensemble respectueux de l'identité urbaine dans laquelle il s'inscrit. Par ailleurs le caractère traversant du tènement dans son îlot urbain se révèle propice à la création éventuelle d'une voie douce.

Parmi les vocations attendues pour la reconversion du site, la dimension touristique pourrait être privilégiée afin de compléter l'offre déjà présente sur la commune. Cet objectif de revalorisation du site répond aux axes du projet d'aménagement et de développement durables identifiés ci-dessous :

- UN VAL DE SOMME DES PROXIMITÉS ET DES SOLIDARITÉS
 - FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS EN RÉPONDANT À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT
 - S'APPUYER SUR LES PÔLES QUI MAILLENT LE TERRITOIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES TOURISTES
 - VALORISER LA DESSERTE FERROVIAIRE DU VAL DE SOMME ET EN FAIRE UN AXE FORT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL
 - FACILITER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS À PIED ET EN VÉLO

- LE TERRITOIRE DU BIEN-VIVRE
 - FAVORISER LE MAINTIEN, VOIRE LA CRÉATION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
 - PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI. PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT QUI MET EN VALEUR CE PATRIMOINE

- UN TERRITOIRE QUI STRUCTURE SON DÉVELOPPEMENT
 - PROMOUVOIR L'IMAGE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SON IDENTITÉ

Pourquoi une OAP patrimoniale ?

Il s'agit de guider la réalisation d'un projet d'ensemble qui, s'il peut recevoir une programmation mixte (habitat, équipement. Activité non nuisante ...), doit aussi concilier nouveaux usages du site et qualité patrimoniale. Ainsi l'OAP identifie les constructions et espaces paysagers à préserver. Le périmètre de l'OAP correspond à l'emprise complète de l'ancien site d'activité installé sur 10.800 m² entre la rue Jean-Lheureux et la rue du 8 mai.

■ Expression des orientations d'aménagement et de programmation

Ce site contribue efficacement à la grande qualité du centre-bourg de Marcelcave . Cette identité forte repose sur les qualités architecturales et paysagères du site et sur son inscription dans un ensemble urbain cohérent où espaces publics et équipements conjuguent une attractivité réelle. Les orientations livrées ci-dessous ont pour objectif de préserver l'essentiel de cette attractivité tout en permettant de nouveaux usages pour le site TNR.

- La première condition pour atteindre cet objectif est la définition d'un projet d'ensemble. Ce dernier pourra être réalisé en plusieurs phases sous réserve que chacune d'entre-elles ménage la cohérence urbaine et programmatique des aménagements futurs. Les vocations futures du site pourront être mixtes sous réserve d'être compatibles entre elles et non nuisantes pour le voisinage.
- L'ensemble de la façade du site sur la rue du 8 mai, qu'il s'agisse des pignons de bâtiments ou de la clôture constituée de murets et pilastres maçonnées ainsi que de ferronnerie, est protégé. Il sera toutefois possible de ménager dans cette clôture, en préservant son caractère, une ouverture simple permettant l'accès à un passage piétonnier.
- Le petit parc arboré sur la rue du 8 mai doit être maintenu. Les arbres sont protégés. Si l'état sanitaire d'un sujet nécessitait son abattage il devrait alors être remplacé par un sujet de même essence.
- Toute partie de l'ancien immeuble de logement patronal est également protégée dès-lors qu'elle est visible du domaine public actuel. Ainsi l'organisation intérieure de l'immeuble pourra être remaniée et la façade nord modifiée ou complétée d'une extension.
- En limite Est du site, l'ensemble ateliers-chaufferie est protégé dans les termes suivants : Clos et couvert doivent être maintenus dans leurs grandes caractéristiques, l'organisation intérieure et les baies sur cour peuvent être remaniées. Le projet de reconversion démontrera comment il améliore significativement la gestion des eaux pluviales et développe un meilleur niveau de perméabilité de la cour actuellement totalement imperméabilisée (cf « qualité environnementale et prévention des risques »).
- Dans l'hypothèse où le parc sur la rue Jean Lheureux doit être investi, le projet d'aménagement devra intégrer une préservation optimale de la perméabilité des sols (cf « qualité environnementale et prévention des risques »).
- La qualité environnementale et la prévention des risques

– Environnement :

Les activités déployées sur le site peuvent avoir généré certaines formes de pollution, il est conseillé aux développeurs des projets futurs de vérifier la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols concernés.

– Les risques liés à la gestion des eaux pluviales :

Le zonage pluvial élaboré dans le cadre du PLUi relève pour ce site une sensibilité avérée due notamment à la forte imperméabilisation de la cour d'accès aux ateliers. Ceci dans un contexte plus général où la grande majorité de l'espace urbain communal est considéré comme prioritaire pour la gestion des pluies moyennes et fortes. Un axe de ruissellement naturel est également identifié au nord du site sur la rue Jean-Lheureux.

Le long de cet axe naturel et sur une largeur de 10 mètres (5 m de part et d'autre l'axe), est interdit tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements et d'aggraver le risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation,

De même, sur une largeur de 20 mètres (10 m de part et d'autre de chaque axe), les sous-sols sont interdits, les accès de constructions neuves, y compris les accès aux garages, sont calés à 20 cm au moins au-dessus de la cote du niveau du terrain naturel et de l'axe de la voirie la plus proche.



Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant de compenser le ruissellement supplémentaire induit. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

Il est demandé de gérer par infiltration, à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, le volume de 40 L/m² imperméabilisé (le site de l'OAP se trouvant dans une zone prioritaire définie par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales).

Les dérogations à ce principe général seront acceptées en cas d'impossibilité justifiée auprès du service instructeur d'infiltrer les volumes demandés en totalité.

Dans ce cas, les règles suivantes s'appliquent :

- Pour les opérations d'une superficie inférieure à 2000 m², infiltration à la parcelle de 20 L/m² imperméabilisé
- Pour les opérations d'une superficie supérieure à 2000 m², infiltration de 20 L/m² imperméabilisé et stockage mutualisé du volume suivant avec rejet à débit limité (1 l/s/ha par défaut, avec un minimum à 1 l/s) : 65 L/m² (le site de l'OAP se trouvant dans une zone prioritaire définie par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est interdit.

OAP « TNE » MARCELCAVE – SCHEMA DE SYNTHESE



1. Protection de l'ensemble de la façade du site sur la rue du 8 mai, qu'il s'agisse des pignons des bâtiments ou de la clôture
2. Protection de l'ancien logement patronal
3. Protection de l'ensemble ateliers-chaufferie en limite Est du site
4. Le petit parc arboré sur la rue du 8 mai doit être maintenu
5. Dans l'hypothèse où le parc sur la rue Jean Lheureux doit être investi, préservation optimale de la perméabilité des sols
6. Le projet étudiera la possibilité de retrouver une perméabilité de cet espace fortement minéralisé

ANNEXE aux orientations d'aménagement et de programmation pour le site « TNE»
à MARCELCAVE : Photothèque (janvier à aout 2018).



Itinéraire le long de la rue du Huit Mai, de la place à la maison d'hôtes en passant par l'ancien site industriel



La façade arrière du logement patronal



Le parc arboré



Les ateliers