Commune de Lisses

Département de l'Essonne

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013

Thierry LAFON, le Maire

Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2009

Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2013

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013

SOMMAIRE

Préambule 3
OAP 1 – Le site des Malines 5
OAP 2 – Le site des Brateaux 8

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent le dispositif réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

Elles permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'elles " comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ". Les OAP définissent " les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ".

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

OAP 1 – Le site des Malines

OAP 1 – Le site des Malines

Présentation du site et des enjeux

→ Situation et périmètre

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation des Malines couvre la partie sud-ouest de l'actuelle zone d'activités, dédiée à accueillir des opérations mixtes et ainsi le développement de l'offre de logements.

Ce site constitue la première phase de la mutation du site des Malines, à vocation économique. Il est classé en zone UD, zone urbaine mixte spécifique aux sites du quartier des Malines destinés à accueillir une partie du développement de l'offre de logements de la commune, au sein d'un quartier mixte.

Le site est délimité au sud par l'avenue des Parcs, à l'ouest par l'Aqueduc de la Vanne et s'appuie sur la rue des Malines. Il est situé à proximité du collège Rosa Luxembourg, du groupe scolaire J. Du Bellay, du complexe S. Diagana et du Gymnase Jean Moulin.

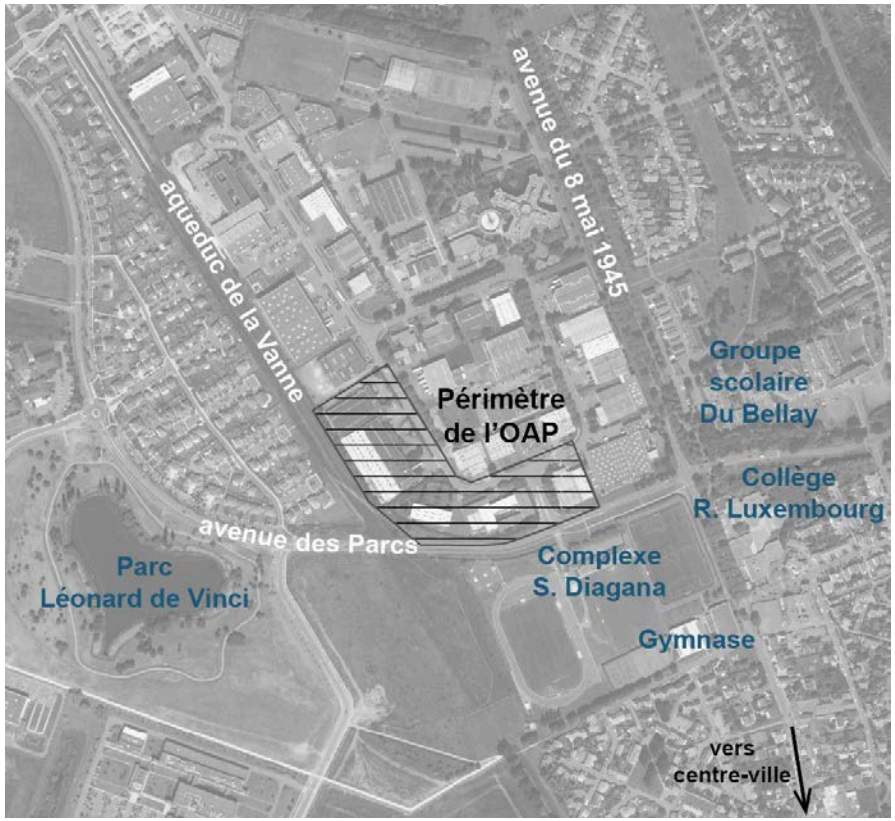
La proximité des équipements mais également sa bonne desserte par les transports en commun font de la partie sur des Malines un site stratégique pour le développement d'une offre de logements.

→ Enjeux

Les enjeux sur ce site consiste à amorcer, par le développement d'une offre de logements, la mutation du site des Malines vers un quartier mixte.

L'évolution de ce site ne constituant que la première phase du grand projet de renouvellement des Malines, il est nécessaire d'organiser la cohabitation entre les habitations et les activités, et de s'assurer de ne pas compromettre les phases ultérieures de mutation.

Les principes d'aménagement définis doivent par ailleurs assurer une couture urbaine entre les nouvelles opérations de logements et le tissu existant, afin que le quartier des Malines s'insère de manière cohérente dans la trame urbaine existante.



OAP 1 - Le site des Malines
Principes d'aménagement

Légende

- Périmètre de l'OAP " Les Malines "
- Permettre la mutation du site vers un quartier mixte, notamment en organisant le développement d'une offre de logements, selon une densité moyenne de 50 logements / hectare
- Organiser une graduation de l'épannelage en admettant des hauteurs moindres à l'interface de l'aqueduc de la Vanne (R+1+C), que sur le reste du site (R+2+C)
- Assurer la requalification de la voirie existante
- Organiser un nouvel accès au site depuis l'avenue des Parcs, la reliant à la rue des Malines
- Réaliser une voie desservant les ilots en contact avec l'Aqueduc de la Vanne, se piquant à ses deux extrémités à la rue des Malines
- Assurer une percée visuelle et une continuité verte entre la rue des Malines et l'avenue des Parcs, dans le prolongement de la voirie
- Maintenir et poursuivre des perspectives visuelles sur l'Aqueduc de la Vanne
- Préserver un espace vert le long de l'avenue des Parcs, accueillant notamment des circulations douces
- Principe non représenté | Prendre en compte la présence de pollutions éventuelles dans l'aménagement futur de la zone

Rappel des prescriptions réglementaires

- Emplacements réservés (ER), au titre de l'article L.123-1-5.8° du code de l'urbanisme :
  - 3 - ER n°3 : création d'un espace vert pouvant accueillir des circulations douces
  - 4 - ER n°4 : création de voirie
- Servitude au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme : le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre de la zone UD doit comporter 20 % minimum de logements financés par un prêt aidé de l'Etat

OAP 2 – Le site des Brateaux

OAP 2 – Le site des Brateaux

Présentation du site et des enjeux

→ Situation et périmètre

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation des Brateaux couvre la zone 1AUI, zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation économique, qui couvre le site des Brateaux, situé entre l'Aqueduc de la Vanne et le rond-point du Clos aux Pois. Il est bordé par les RD26, RD260. Il est situé en limite communale.

Le PADD identifie ce site comme permettant de " compléter les capacités d'accueil économiques à la périphérie du tissu résidentiel".

Il est séparé de la zone d'activités de l'Eglantier par la RD26.

→ Enjeux

Les enjeux sur ce site consiste à offrir des capacités d'accueil supplémentaires pour les activités économiques, tout en prenant en compte la proximités immédiate des RD 26 et 260, classées voies à grande circulation, et son rôle dans la qualification de l'entrée de ville.

L'OAP du site des Brateaux permet de traduire les principes d'aménagement permettant de justifier de la réduction de la bande inconstructible le long de ces axes, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui :

- interdit les constructions ou installations, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation,
- sauf si une étude justifie, en fonction des spécificités locales, que des règles d'implantation différentes sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une telle étude figure au rapport de présentation du présent PLU.

OAP 2 - Le site des Brateaux
Principes d'aménagement

Légende

Périmètre de l'OAP " Les Brateaux "

Principes non représentés

Proposer un projet d'aménagement intégrant des solutions pour atténuer les nuisances sonores liées à la proximité des RD26 et RD260,

Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles, notamment par une maitrise des rejets d'eau et le contrôle de la végétation,

Améliorer l'entrée de ville :

- en prenant notamment en compte la proximité de l'aqueduc de la Vanne et des espaces agricoles,
- en prévoyant des bâtiments et aménagements de qualité : traitement qualitatif de l'ensemble des façades et des toitures, espaces techniques extérieurs non visibles depuis les espaces accessibles au public, zones de stockage masquées, etc.

Assurer le traitement paysager de la marge de recul de 25 m par rapport à l'axe des RD26 et RD260

Principe non représenté

Assurer un accès sécurisé au site des Brateaux