

## **Annexe 3 de la délibération 3-2/2022**

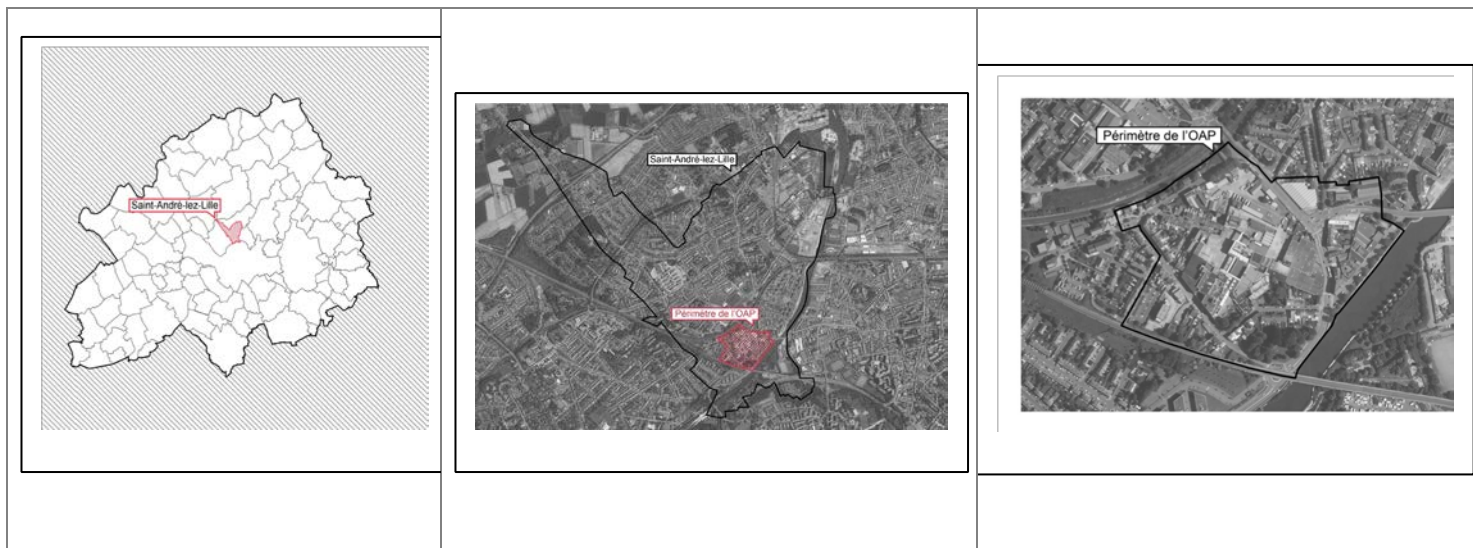
**portant sur les observations du Conseil Municipal sur le projet de PLU3 en vue  
de son arrêt par le Conseil Métropolitain**

---

## SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE

### ENTRÉE DE VILLE

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est complémentaire au règlement de la zone. La demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec cette OAP et être conforme avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme.



#### Surface totale couverte par l'OAP

12,8 hectares

#### Contexte

OAP en zone urbaine

L'OAP Entrée de Ville à Saint-André-Lez-Lille s'inscrit dans le cadre de l'OAP générale « Bords de Deûle », constituant la traduction de l'étude urbaine Bords de Deûle menée sur un territoire de plus de 800 hectares, à cheval sur les communes de La Madeleine, Marquette-Lez-Lille et Saint-André-Lez-Lille. La présente fiche d'orientations d'aménagement et de programmation Entrée de Ville, situé à la limite des communes de Saint-André-Lez-Lille et de Lille, fait donc partie de ce périmètre et vient préciser les orientations déjà formulées à grande échelle.

Le site a été marqué ces dernières années par la mutation de plusieurs de ses activités : fermeture de l'usine Jean Caby, du garage Dalkia et désacralisation de l'Église Saint Camille. Ce contexte offre à la ville une opportunité de requalifier son entrée de ville, en lien avec les enjeux portés par la démarche Bords de Deûle, et de répondre aux besoins de ses habitants par le développement de nouveaux programmes.

La proximité du site avec la ville de Lille et la gare de Saint-André, ainsi que l'arrivée d'ici quelques années d'un transport collectif en site propre (TCSP) à proximité immédiate du site, font que ce secteur constituera une future centralité à l'échelle de la commune. La disponibilité immédiate de plusieurs grandes parcelles permet une temporalité rapide de projets et fera de ce secteur le premier

aménagement du territoire des Bords de Deûle. Il portera en ce sens une responsabilité d'exemplarité tant en termes architecturaux et paysagers qu'urbains et environnementaux, mais aussi programmatique dans la réponse aux usages actuels et futurs.

## Objectif

L'ambition de cette OAP est de favoriser le développement d'une entrée de ville mixte et animée, répondant aux enjeux environnementaux du territoire et favorisant le lien social entre ses habitants. Le développement du secteur permettra de répondre aux parcours résidentiels des ménages de la métropole, du territoire Bords de Deûle et de la commune de Saint-André tout en offrant des logements en adéquation avec les nouvelles attentes des citoyens. L'entrée de ville participera au développement d'une économie liée aux nouvelles manières de travailler et permettra la création d'équipements assurant un cadre de vie de qualité aux habitants du secteur et des environs.

## Objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Accompagner la mutation de la ville du canal urbain
  - Conforter l'offre en équipements et services
  - Préserver et développer les tissus naturels urbains et favoriser l'accès aux espaces de nature
- Émanciper le cœur métropolitain en s'affranchissant des limites communales
- Atténuer le changement climatique en limitant les gaz à effet de serre issus du modèle de développement et des projets d'aménagement
- Adapter le territoire aux impacts du dérèglement climatique en cours
- Favoriser la performance énergétique dans les constructions et les aménagements
- Promouvoir la diversité et la qualité du parc de logements
- Faciliter la vie des ménages en développant l'accès aux services de proximité comme aux grands équipements
- Développer l'offre de nature de proximité et l'accès aux grands espaces de nature métropolitains
- Accompagner l'implantation de nouveaux équipements renforçant les fonctions métropolitaines
- Développer les solutions de mobilité alternatives « à la voiture seule »
- Développer les continuités cyclables à l'échelle de l'Eurométropole
- Favoriser l'intensification des liaisons portuaires et le développement de la logistique fluviale
- Appuyer les initiatives en faveur de la « métropole productive », véritable lieu de vie, d'échanges, de consommation et de production
- Promouvoir une offre commerciale équilibrée et de qualité sur le territoire

---

## ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

### Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone

#### Phasage

Si les projets prioritaires s'inscrivent dans le périmètre Caby-Claisse et l'Église Saint Camille, les sites satellites pourront se développer dans un phasage rapproché.

Concernant spécifiquement le périmètre Caby-Claisse, il conviendra de développer en priorité le front urbain de la rue Gambetta qui accueillera le futur tramway.

#### Modalités d'aménagement d'ensemble

L'aménagement de la zone se fera via une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur Caby-Claisse et au fur et à mesure des équipements de la zone pour les différents permis qui seront déposés dans le périmètre de l'OAP.

---

### Conditions de desserte et d'équipement de la zone

#### Conditions d'équipement par les réseaux

Dans les périmètres des concessions des réseaux de chaleur non classés, en cas d'opération de construction ou rénovation d'immeubles collectifs d'habitat à partir de 10 logements ou hébergements, et d'immeubles tertiaires, un système de chauffage collectif est recommandé afin de permettre un raccordement immédiat ou futur au réseau de chaleur dans l'optique de son classement.

Dans la mesure du possible, en dehors des zones de proximité des réseaux de chaleur, il convient de recourir à des solutions collectives de production et de distribution d'énergie pour les opérations d'aménagements et de logements collectifs.

#### Déplacements et mobilité

- **Accès, desserte du site, lien aux transports en commun**

Le site est bordé par une voie ferrée à l'Ouest et au Sud et par la Deûle à l'Est. Il est traversé en son sein par la rue Gambetta qui accueillera d'ici 2028 un TCSP et une station de desserte. La rue de la gare accueille également la gare TER de Saint-André-Lez-Lille, qui a vu la fréquence des trains doubler entre 2019 et 2022.

Le site présente ainsi une forte accessibilité aux transports en communs ; qui participera à réduire fortement la place de la voiture dans ce nouveau quartier. Cette ambition sera traduite par des aménagements renforcés à destination des modes actifs : pistes cyclables sur les rues principales (rue

Gambetta notamment), stationnements multiples pour les vélos et espaces piétons continus et confortables (larges trottoirs notamment).

La place de la voiture sera limitée autant que possible au sein du secteur, et le périmètre Caby-Claisse sera apaisé. Les entrées des parkings se situeront en bordure du site et seront traitées de manière qualitative sur le plan architectural. La grande majorité des rues internes seront dédiées exclusivement aux modes actifs, aux livraisons, aux circulations liées à la collecte des ordures ménagères et aux secours.

- **Trame viaire interne**

#### Ouvrir le site sur son environnement

Ancienne emprise industrielle, une importante partie du site Entrée de Ville représentait durant tout le 20<sup>ème</sup> siècle une enclave au sein du quartier, inaccessible aux habitants. L'objectif est de recréer une perméabilité au sein du quartier et de développer un maillage viaire ouvert au public intensifié, améliorant sa porosité. Le rapport à la Deûle du quartier Entrée de Ville sera également amélioré par des cheminements actifs les plus directs possibles.

#### Prolonger et intensifier le maillage viaire

Plusieurs axes seront créés au sein du site Caby-Claisse. Les deux principaux prolongeront des rues existantes : un axe Nord-Sud dans la continuité de la rue Albert Bailly et un axe est-ouest dans la continuité de la Rue Fénelon. Ils permettront l'accès aux parkings souterrains en périmétrie et la desserte interne du périmètre Caby-Claisse pour les mobilités douces, livraisons, ordures ménagères et secours. Sur l'ensemble de l'opération, un réseau de liaisons douces permettant de garantir des trajets sûrs aux piétons sera développé, notamment dans la prolongation de la rue Vrau, et vers le Parc de la Gare. Des cheminements piétons distincts de la trame viaire permettront des parcours à travers le nouveau quartier et notamment l'accès aux différents espaces verts, à la gare et vers la Deûle.

#### Développer de nombreux espaces publics et communs

Ce nouveau maillage viaire convergera vers une place centrale au sein du site Caby-Claisse, un espace commun, qui sera elle-même mise en lien avec un réseau de places et jardins à l'échelle du secteur de l'entrée de ville. Le parvis de la gare sera en effet requalifié et une future place autour de la station de tramway sera créée ; elle constituera le cœur de l'entrée de ville.

#### Créer un quartier apaisé

L'ensemble de ce réseau viaire sera autant que possible apaisé et participera également à favoriser les modes actifs à l'échelle du site.

#### **Organisation du stationnement**

Le stationnement devra être traité de façon qualitative et répondre à une logique d'insertion architecturale et paysagère. Le stationnement privatif sera développé en sous-sols et les rampes d'accès seront traitées de manière insérée sur le plan architectural et/ou paysager. Le foisonnement

entre les différents programmes sera recherché. Les aménagements pour les places de stationnement ponctuelles le long des voies seront longitudinaux et arborés.

De plus, les parkings aériens bénéficieront d'un traitement paysager et d'un traitement en pavés joint gazon pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour le stationnement des vélos, en supplément de la réglementation du PLU, il sera prévu des arceaux extérieurs afin de faciliter l'accrochage des vélos pour les visiteurs.

---

## Programmation

### Optimisation foncière

Situé à proximité des transports en commun très performant existant ou programmé, le projet d'aménagement doit respecter les ambitions de densité exprimées dans le PADD et dans l'OAP aménagement. Ainsi, l'ensemble des surfaces de plancher développées à l'échelle du périmètre de l'OAP doit correspondre au minimum à 70% de la surface de l'OAP déduction faite des espaces communs (espaces verts, voies et places accessibles au public).

Afin de tenir compte du contexte du quartier, au sein du périmètre Caby-Claisse, la programmation habitat ne pourra dépassée les 400 logements.

### Mixité fonctionnelle

***La programmation doit concourir à l'objectif de mixité fonctionnelle du territoire repris dans le PADD et dans l'OAP Aménagement. À cet effet, dans le projet, une surface de plancher équivalente à au moins 5% de celle développée pour l'habitation sera affectée à des activités économiques.***

Afin de répondre également à l'objectif de développement de l'économie productive et circulaire sur le territoire, cet objectif minimal devra être atteint en développant de l'activités à destination d'artisanat (sans surface de vente), d'industrie et d'entrepôt compatibles avec leur environnement.

Cet objectif est un minimum à atteindre que le projet pourra compléter en fonction des besoins locaux identifiés. La mixité fonctionnelle prévue sur le site devra ainsi permettre de faire de l'entrée de ville un quartier mixte exemplaire. Les projets des Bords de Deûle ont vocation à développer une mixité fonctionnelle importante. Le quartier Entrée de Ville sera démonstrateur de la bonne cohabitation des usages souhaitée sur le territoire.

Sont ainsi attendus sur le site une réponse aux objectifs suivants :

- **Équiper le territoire des proximités afin de répondre aux besoins des habitants**

Le quartier « Entrée de Ville » est aujourd'hui relativement monofonctionnel et dispose de peu d'équipements de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants. Le développement de nouveaux logements nécessitera d'autant plus de gérer et d'anticiper cette demande. Plusieurs équipements seront ainsi développés et prendront majoritairement place dans les bâtiments conservés :

- Garage Dalkia : accueil d'un espace ouvert au public à vocation commerciale (par exemple un marché couvert favorisant les circuits courts alimentaires, halle gourmande, café, restauration...), culturelle ou sportive.

- Église Saint Camille : plusieurs programmes sont envisageables, en lien avec de l'activité économique telle que des bureaux coworking, une salle de sport...
- La Chaufferie : lieu polyvalent ouvert au public, permettant l'accueil d'expositions, d'évènements, de restauration, d'activités sportives.
- La porte Caby : accueil à court terme de la maison du projet puis à long terme d'espaces associatifs.
- Sur la place centrale du site Caby-Claisse, dans un bâtiment neuf : une maison médicale ou paramédicale sera développée.

- **Intégrer l'activité productive dans les projets**

Les programmes immobiliers devront comporter des espaces bâtis à vocation économique afin de favoriser l'accueil des activités artisanales productives.

- **Développer une activité tertiaire répondant aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs**

Le secteur Entrée de Ville développera une part d'activités tertiaires, permettant de répondre aux enjeux liés aux nouvelles manières de travailler. Des bâtiments tertiaires seront intégrés aux projets, offrant des services associés et favorisant le développement du coworking.

- **Proposer une offre commerciale en accord avec les besoins des usagers de l'entrée de ville**

L'entrée de ville développera une programmation commerciale afin de répondre aux besoins des usagers actuels et futurs de ce secteur de centralité. Les cellules commerciales s'intégreront dans les rez-de-chaussée des bâtiments, prioritairement sur la rue Gambetta, et proposeront une offre répondant aux besoins du quotidien (commerce de détails, des activités de services, restauration).

Afin de rendre le quartier dynamique et de répondre aux besoins des habitants, les rez-de-chaussée le long de l'axe du développement du TCSP devront majoritairement être actifs. Ils pourront accueillir du commerce de détails, du tertiaire, des activités de services, de la restauration, des activités libérales, de l'artisanat (fab-lab, services de réparation de vélo etc...).

Les rez-de-chaussée seront ouverts sur la rue et pourront accueillir des usages ouverts au public (café, conciergerie etc...).

La cohabitation avec l'habitat devra être étudiée.

### **Typologie de logements**

L'objectif des futurs projets immobiliers des Bords de Deûle est d'améliorer le parcours résidentiel des habitants et de participer au rééquilibrage de l'offre en logement en favorisant l'accueil des familles.



Le projet immobilier Caby-Claisse favorisera donc une part significative de grands logements et la part de petits logements devra être très limitée. La programmation au sein du périmètre Caby-Claisse sera répartie équitablement entre l'ensemble des logements familiaux. Elle sera la suivante :

- 40% de T2 d'une taille minimale de 45 m<sup>2</sup> répondant aux besoins des familles de 2 personnes maximum,
- 40% de T3 dont 50% d'une taille minimale de 63 m<sup>2</sup> et 50% d'une taille minimale de 70 m<sup>2</sup> répondant généralement aux besoins des familles composées de 3 personnes,
- 20% de T4 et + répondant généralement aux besoins des familles composées d'au moins 3 personnes. Les T4 seront d'une taille minimale de 85m<sup>2</sup> et les T5 d'une taille minimale de 95 m<sup>2</sup>.

En dehors du périmètre Caby-Claisse, la servitude de taille de logement en vigueur sur la commune s'applique.

### Mixité sociale

Les futurs projets immobiliers développés devront être compatibles avec les ambitions exprimées par le PLU3 dans le cadre de l'OAP habitat en matière de mixité sociale avec la règle des trois tiers : un tiers de logements libres, un tiers de logements sociaux (PLUS et PLAI) et un tiers de logements abordables (accession sociale, PLS). Un enjeu de renforcement de l'habitat abordable ayant été identifié à l'échelle de la métropole et des Bords de Deûle, les projets immobiliers devront donc favoriser le développement d'une part de logements abordables, à travers notamment une part de logements en Bail Réel Solidaire.

*Répartition diversifiée de l'offre de logement au sein du périmètre de l'OAP :*

Logement	Nombre de logements, en %		
Libre	40 %		
Locatif social	30 %	dont PLUS	70 %
		dont PLAI	30 %
Logement intermédiaire (Accession ou locatif)	30 %		

Concernant la périmètre restreint des fonciers Caby-Claisse, la répartition des logements familiaux comprend 400 logements dont environ une centaine de logements familiaux locatifs sociaux tels que définis par l'OAP thématique Habitat ainsi que des logements intermédiaires composés d'environ 40 logements familiaux de type BRS.

Deux opérations de résidence thématique seront également intégrées afin de répondre aux besoins de tous les publics (étudiants et personnes âgées). Il sera de même exigé un financement social au minimum de la moitié des résidences étudiantes (soit l'équivalent d'une centaine de chambres).

En dehors du périmètre Caby-Claisse, la servitude de mixité sociale en vigueur sur la commune s'applique.

---

## **Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

### **Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche**

L'OAP Entrée de Ville prend place dans un quartier déjà très urbanisé, où l'existant est très présent et témoigne de l'histoire du territoire. Les nouveaux projets qui s'y développeront devront tenir compte du déjà là et s'y adapter en terme d'épannelage des bâtiments, de traitement paysager des interfaces, de respect de gestion des covisibilités, etc.

### **Organisation générale du site**

Le site Entrée de Ville sera organisé autour de la future station de tramway qui prendra place sur la Rue Gambetta et constituera la centralité du quartier. Le site Caby-Claisse sera quant à lui organisé autour d'une place centrale, un espace commun qui représentera un lieu de rencontre apaisé pour les futurs habitants. Ces deux nouveaux espaces publics seront reliés entre eux, ainsi qu'au parvis requalifié de la gare : ils participeront à la composition du maillon sud des espaces publics Bords de Deûle.

Sur le site Caby-Claisse, les programmes de logements prendront places en cœur d'îlot et sur la rue Faidherbe ainsi que la rue de la Gare. Les programmes économiques et les hébergements seront placés sur la rue Gambetta, en lien avec le tramway.

Les rez-de-chaussée de la rue Gambetta seront animés selon une logique d'intensité dégressive, du centre de la rue (au niveau de la place du tramway), jusqu'aux extrémités. La place du tramway et les rez-de-chaussée des bâtiments tertiaires présenteront ainsi une forte intensité commerciale : ils regrouperont des commerces et services du quotidien (artisanat et commerces de service : libraire, fleuriste, coiffeur, café ou restaurant). Les socles des résidences thématiques accueilleront également des commerces de service (par exemple banques, pressing...), des locaux d'activités libérales ou encore du coworking. Enfin, un espace pourra être réservé à de la micro-logistique urbaine rue de la Gare, face aux voies ferrées, avec une desserte finale par les modes doux, afin d'anticiper le développement de ces nouveaux usages liés aux e-commerces.

## Qualité architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de composition urbaine du projet

- **Densifier le long des axes de transports en commun**

L'intensité urbaine sera particulièrement accentuée sur la Rue Gambetta par la création d'un front bâti cohérent en termes de matérialité, de trame de façade et de gabarit, permettant de structurer les abords de la voie. Les bâtiments devront s'implanter en recul de la voie afin de permettre l'installation du TCSP conformément à la carte de destination des sols.

- **Travailler les hauteurs en fonction de l'environnement urbain et paysager proche**

Les nouvelles constructions veilleront à développer des hauteurs en cohérence avec leur environnement proche. Pour le périmètre Caby-Claisse, les hauteurs les plus élevées seront favorisées le long de la rue Gambetta tandis qu'un épannelage sera observé vers les bâtis existants de la Rue de la Gare et de la Rue Faidherbe. Les constructions mitoyennes d'un immeuble existant ou d'une composition bâtie existante devront éviter des contrastes de hauteurs trop marqués (1 à 2 étages de plus maximum) en veillant à soigner le traitement des façades visibles depuis la rue. Les morphologie et hauteur des constructions permettront de favoriser l'ensoleillement. Le travail sur la mise à distance des volumes entre eux favoriseront également l'accès au soleil et à des vues dégagées des logements.

Cependant, la chaufferie doit rester le point culminant du quartier et le bâtiment le plus haut du périmètre de l'OAP.

- **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra répondre à quelques grands principes :

- ✓ Une implantation bâtie en limite parcellaire sur l'ensemble des voies et organisant un séquençage des façades dont les linéaires devront être régulièrement interrompus en rez-de-chaussée ou toute hauteur afin de créer des perméabilités au sein des îlots.
- ✓ Une implantation du bâti autour de la place de la chaufferie permettant de mettre en valeur visuellement le patrimoine et de dégager une surface de place centrale généreuse et ensoleillée, accessible à tous et traitée dans la continuité des nouveaux espaces communs environnants
- ✓ Des grands cœurs d'îlots constituant des îlots de fraîcheur généreux dégagant le plus possible de surfaces en pleine terre, plantés et végétalisés. Les cœurs d'îlots sont pour partie ouverts sur l'espace public et, favorisent l'ensoleillement, les cœurs d'îlots contribuent à limiter les vis-à-vis sur les logements.

- **Préservation et valorisation des éléments d'intérêt urbains, architecturaux et paysagers**

Le site témoigne d'une histoire industrielle forte et propre au territoire. Dans ce sens, la conservation de plusieurs bâtiments est prescrite : la chaufferie localisée à l'extrémité de la rue Fénelon, le bâtiment portant l'inscription « Jean CABY et Cie » rue Faidherbe ainsi que la maison années 1930 située 90 rue de la Gare.

Ces éléments devront être valorisés et faire l'objet d'une intégration dans le projet, tant d'un point de vue architectural que programmatique.

De manière générale, la préservation des bâtiments existants est encouragée, dans une optique de préservation patrimoniale mais également de développement durable, la réhabilitation d'un bâtiment ayant un impact carbone bien plus performant que la construction d'un bâtiment neuf.

### **Aspects urbains, architecturaux et paysagers**

- **Développer des espaces communs de qualité adaptés aux évolutions des usages**

Les espaces communs contribueront activement à la vie du quartier : espaces communs multi-usages, multigénérationnels, et accessibles à tous. Les aménagements favoriseront l'accès sans distinction d'âge, de handicap, de genre ou de catégories sociales. L'ensemble des handicaps devra être pris en compte, notamment en créant des fils d'Ariane au sol sur les promenades piétonnes majeurs et en limitant les ressauts. Les trottoirs seront désencombrés, les parcours seront ponctués de mobilier de confort (assises, bancs...) et les traversées seront simplifiées et sécurisées (pas de rupture de niveau, mise en visibilité de la traversée...).

La présence des enfants dans l'espace public sera encouragée par le développement de structures de jeux et zone d'aménités, adaptés à toutes et à tous. Des espaces priorisant les besoins des publics précaires et des femmes pourront être aménagés : des espaces d'accueil et de « lieux » sécurisés et des équipements mobiles « solidaires » (toilettes publiques, cuisines mobiles, espaces de repos, des consignes...). Les ressorts du sentiment d'insécurité devront être traités : éclairage, visibilité de la rue, taille des trottoirs...

Des usages multiples pourront être développées par la création d'espace libre, permettant l'accueil de pratique culturelle et de manifestations événementielles et seront également le support de pratiques sportives à travers l'installation de parcours sportifs et agrès.

- **Favoriser des bâtiments évolutifs**

Afin d'anticiper les évolutions de la société et des besoins en termes d'habitat et d'activité économique, les bâtiments seront conçus pour favoriser la réversibilité et l'adaptabilité (structure poteaux-poutres, hauteurs-sous-plafond, épaisseur, pièce annexable, intérieur « extériorisé »).

Les constructions développées le long de la rue Gambetta auront de surcroît une largeur limitée (environ 16 mètres).

- **Développer des logements de qualité et favoriser la mutualisation des usages**

La qualité des logements représente un enjeu fort du secteur Entrée de Ville. En tant que première réalisation du secteur des Bords de Deûle, le projet Caby-Claisse sera particulièrement exemplaire en termes de qualité des logements, tant d'un point de vue architectural et environnemental que sur les usages.

Pour les espaces extérieurs, en rez-de-chaussée les logements sont prolongés par des jardins à jouissance privative, aux étages chaque logement (du T2 au T5) disposera d'au moins un balcon ou d'une terrasse. Cet espace extérieur sera généreux afin de permettre une pluralité d'usages.

Les logements à partir du T3 seront à double orientation ou traversants, les cages d'escaliers éclairées et ventilées naturellement et desservant maximum 4 à 6 logements, des surfaces généreuses prolongées par un espace grand extérieur ou encore une importante surface vitrée en particulier sur les pièces de vie.

Une attention particulière sera portée sur le couronnement des bâtiments, en privilégiant notamment des grandes terrasses en attiques.

La mutualisation des usages au sein des immeubles de logements sera également favorisée à travers des espaces communs tels que des jardins et terrasses partagées, des buanderies, des ateliers, des salles communes, ou encore des logements « invités ». Cette mutualisation ne doit pas être considérée comme des services référencés dans le cadre d'une résidence.

- **Porter une attention particulière au Rez-de-Chaussée**

Les nouveaux bâtiments devront développer des rez-de-chaussée faisant l'objet d'un traitement architectural de qualité, participant à la création d'espaces publics attrayants.

Les rez-de-chaussée présenteront lorsqu'ils accueillent une activité et ou un service une hauteur minimale de 4 mètres, notamment pour les lots adressés sur la rue Gambetta. La conception architecturale veille quelle que soit la programmation des rez-de-chaussée actifs à garantir la bonne visibilité des activités, les bonnes conditions de travail des futurs utilisateurs ainsi que la qualité d'accueil du public (qualité de l'accessibilité notamment ERP à respecter à l'extérieur comme à l'intérieur des bâtiments).

Les ouvertures vers des cœurs d'îlots végétalisés seront encouragées par des porches, césures dans le bâti ou façades largement ouvertes. Les halls d'immeubles développeront des surfaces généreuses et seront éclairés naturellement ; ils favoriseront les rencontres et le lien social.

L'intimité des logements situés au RDC devra être assurée (surélévation, retrait, haie, claustra...).

- **Des matériaux pérennes et de qualité**

Le travail des volumes et des façades développera une qualité d'ambiance très typique et en cohérence avec le contexte existant par des matérialités sobres, robustes, pérennes et facile d'entretien, par une palette de teintes en adéquation avec l'architecture environnante. Afin d'assurer cette cohérence esthétique et technique, des principes de façade et de matérialité limités à quelques familles de matériaux seront prescrits.

Toutes les façades seront traitées avec une qualité homogène. Les enduits clairs seront proscrits. Une répartition des matériaux nobles sera recherchée et ne pourra en aucun cas se concentrer sur les façades adressées sur l'espace public.

Les matériaux bruts décarbonés seront privilégiés, ainsi que les systèmes constructifs à faible impact environnemental. L'utilisation des matériaux locaux, des filières locales et des circuits courts sera privilégiée.

- **Traitement de toitures et Intégration des dispositifs techniques**

Le traitement des toitures intégrera une réflexion portant à la fois sur la perception lointaine du bâti (sa silhouette), sur les usages liés aux futurs habitants (accessibilité) et sur les vues depuis les logements.

Les toitures seront végétalisées à minima 50%.

Les toitures terrasses communes et accessibles seront encouragées pour devenir des espaces partagés (lieux de vie, permaculture...) et pourront être utilisées pour le stockage des eaux. L'intégration architecturale des éléments techniques devra être assurée : édicules d'ascenseur, coffrets concessionnaires, pompes à chaleur, ventilation, échelle, panneaux solaires. La visibilité de ces éléments depuis le sol devra être minimisée. Les garde-corps techniques sont proscrits.

---

## Développement durable, adaptation au changement climatique

Les dispositions générales figurant dans l'OAP PCAET s'appliquent au secteur Entrée de Ville. Les dispositions ci-dessous viennent en complément.

### Participation à la trame verte et bleue et nature à ville

Les orientations des sections précédentes (« Insertion architecturale, urbaine et paysagère » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ») permettent de prendre en compte les continuités écologiques.

Le site Caby-Claisse est aujourd'hui entièrement urbanisé et est marqué par l'absence totale de trame verte. Son aménagement se traduira notamment par la désimperméabilisation d'une grande partie des sols, qui deviendront des cœurs d'îlots végétalisés, perméables et pouvant accueillir une diversité de végétation, favorisant les essences locales et demandant peu d'eau et un entretien mesuré. La moitié au moins de la surface du périmètre constituera de la pleine terre et au moins 30% du périmètre Caby-Claisse.

Ces espaces verts intérieurs seront mis en relation avec le parc de la Gare, situé au sud du secteur. L'ensemble des espaces verts existants devra être conservé et mis en valeur.

Conformément aux dispositions générales du PLU3, les projets développeront des espaces de nature d'un seul tenant propices à l'expression des usages. Les espaces de pleine terre végétalisés et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

Les dispositions relatives au coefficient de biotope s'appliquent.

### **Amélioration du cycle de l'eau**

Les modalités d'écoulement, d'infiltration et de stockage des eaux pluviales devront être intégrées dès la conception des projets et se faire localement, à la parcelle. La gestion devra permettre la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie (installation de citerne par exemple).

### **Performance énergétique et environnementale**

Le secteur Entrée de Ville développera un projet d'aménagement en cohérence avec les enjeux environnementaux et climatiques du territoire.

La désimperméabilisation et la végétalisation du secteur Caby-Claisse constituera un premier moyen de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. A l'échelle du site, l'artificialisation des sols devra être limitée au strict nécessaire et la présence de végétaux devra être accentuée sous toutes ses formes. Les matériaux extérieurs des sols devront permettre l'infiltration et limiter le stockage de chaleur (albedo élevé)

Les bâtiments construits ou réhabilités s'attacheront à répondre aux enjeux environnementaux, climatiques et thermiques, tout en favorisant une forte qualité d'usage. Les constructions neuves présenteront une forte compacité et seront orientées de manière à limiter les déperditions thermiques et optimiser les apports solaires passifs. Le besoin en énergie des bâtiments sera limité par une conception bioclimatique et une enveloppe thermique performante. Une performance environnementale allant au-delà de la RE2020 sera recherchée sur au moins 3 des indicateurs, avec une obligation sur le confort d'été. Autant que possible, les matériaux biosourcés et de réemploi seront favorisés.

Les dispositions liées aux secteurs de performances énergétiques renforcés s'appliquent

---

## **Prévention des risques et nuisances**

Le territoire ayant été occupé par des activités industrielles, la gestion de la pollution doit être anticipée en amont des projets et minimiser le déplacement des terres polluées.

## Schéma d'aménagement d'ensemble



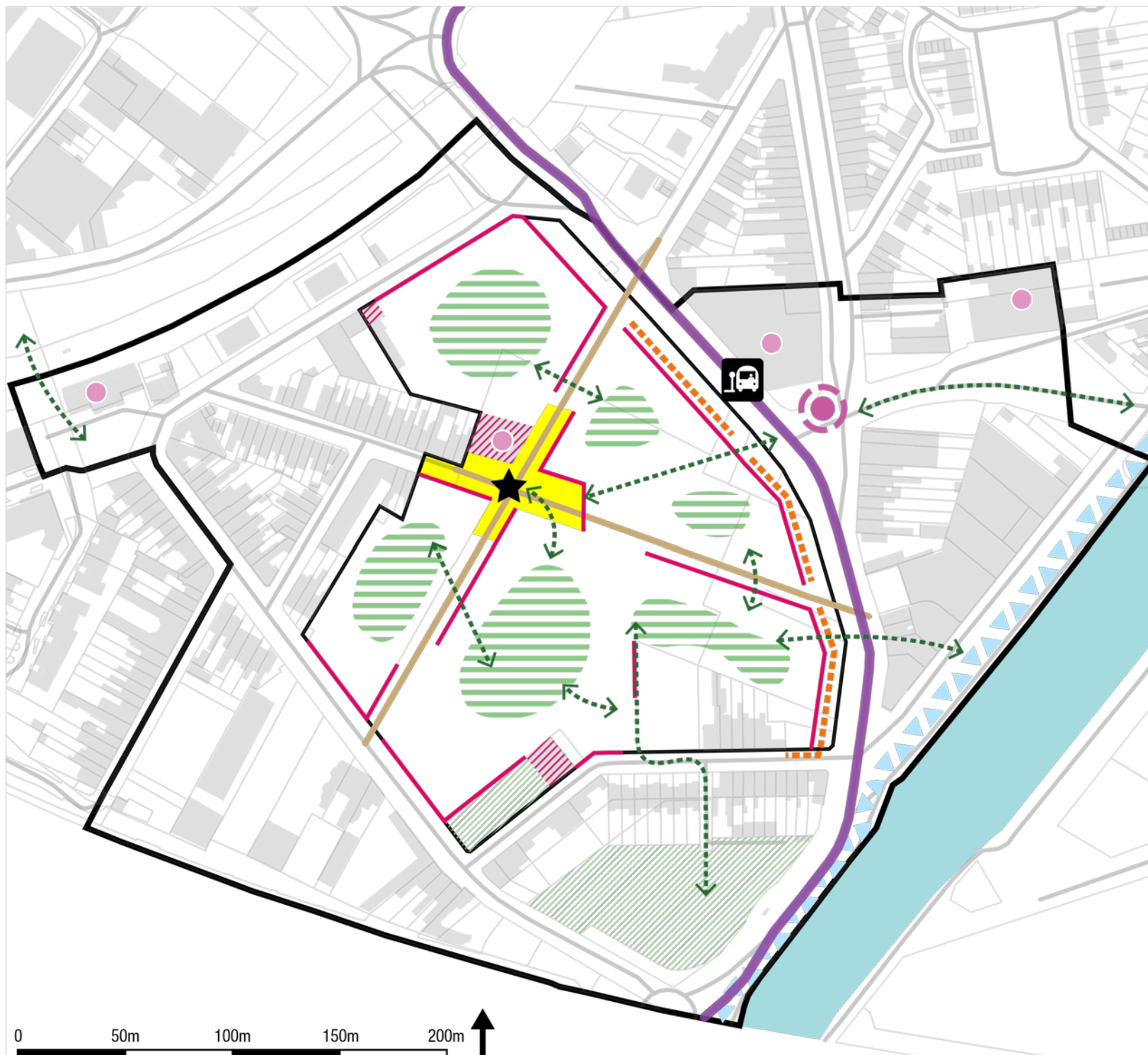
Envoyé en préfecture le 13/10/2022

Reçu en préfecture le 13/10/2022

Publié le

ID : 059-215905274-20221011-DEL3\_2CM111022-DE

- Légende** 
-  Secteur Caby Claise
  -  Liaison viaire
  -  Liaison transport en commun
  -  Liaison mode doux
  -  Rez-de-chaussée actif ou évolutif
  -  Station de transport en commun
  -  Centralités à créer ou à conforter
  -  Equipement d'intérêt général
  -  Façade continue à l'alignement
  -  Cœur d'îlot privatif planté
  -  Espace commun
  -  Ensemble paysager à valoriser
  -  Ensemble bâti à valoriser
  -  Lieu de convivialité
  -  Surface d'eau
  -  Berges à aménager



0 50m 100m 150m 200m