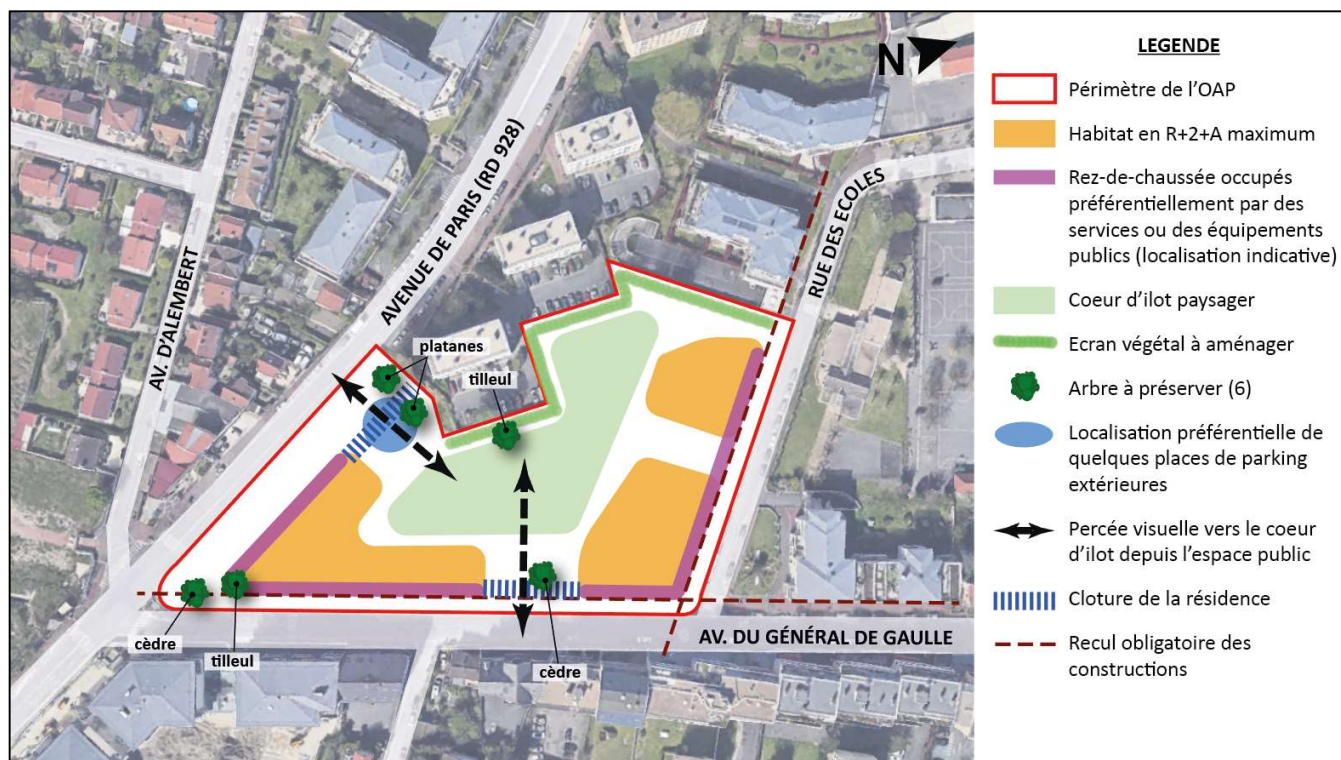


O.A.P. N°4 : CENTRE-VILLE



Le site de cette OAP s'inscrit à proximité du centre-ville de Soisy. L'îlot est délimité au sud par l'avenue de Paris, la rue des écoles au nord et l'avenue du Général de Gaulle à l'est.

Le terrain d'assiette de cette OAP est occupé par des services publics qui ne sont pas destinés à être maintenus sur ce site.

L'objectif de cette OAP est de permettre la réalisation d'une opération de logements intégrant en RC des bâtiments, des services et équipements publics. La création de cette OAP permet de poursuivre le travail de requalification du centre-ville engagé depuis plusieurs années par la municipalité. Cette OAP a pour objectif de fixer une programmation du projet et un principe de fonctionnement de l'îlot assurant un aménagement d'ensemble cohérent dans un secteur en pleine mutation urbaine.

1. Programme

Le programme porte sur **80 logements** environ desservis par les voies publiques existantes bordant le terrain. Aucune voie de desserte de logements sera créée en cœur d'îlot.

Les rez-de-chaussée des logements pourront être occupés par :

- **Des services ou équipements publics** (centre de loisir et halte-garderie/crèche) de préférence le long de la rue des écoles
- **Un ou plusieurs cabinets médicaux** avenue du Général de Gaulle ou à l'angle De Gaulle/avenue de Paris

2. Composition urbaine et paysagère

L'aménagement du site tiendra compte de son environnement à proximité du centre-ville.

La situation du foncier, encadré de voies publiques doit permettre de développer un projet résidentiel sans création de voies nouvelles. Le parti pris recherché doit se traduire par un principe d'implantation des bâtiments en bordure des voies existantes et l'aménagement d'un cœur d'îlot largement paysager offrant ainsi un cadre de vie apaisé pour les futurs habitants. L'OAP doit permettre de définir une forme urbaine en relation avec l'objectif du PADD de préserver la qualité de vie des Soiséens en leur fournissant une offre de logements adaptée tout en affirmant la place de la nature en ville.

Quelques petites poches de places de stationnement extérieurs pourront être aménagées le long de l'avenue de Paris (sous forme d'une contre-allée et/ou aire de stationnement en limite sud du site) pour notamment répondre aux besoins des futurs équipements publics.

Une discontinuité bâtie doit être favorisée pour assurer des transparences depuis l'espace public sur le jardin intérieur.

Des marges de recul depuis l'espace public ont été inscrites au plan afin de poursuivre les principes d'implantation retenus des bâtiments nouveaux situés avenue du Général de Gaulle et dans le respect des emplacements réservés inscrits au plan de zonage (à l'angle et sur l'avenue de Paris).

Les limites de l'opération avec les fonds de parcelles adjacentes seront largement végétalisées et arborées.

Une attention particulière sera portée au développement d'une architecture d'attique et de pentes garant d'une transition harmonieuse des formes urbaines environnantes.

3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Limiter l'imperméabilisation des sols, en réponse aux attentes du SAGE et aux enjeux de ruissellement des eaux pluviales est un enjeu fort de ce nouveau projet.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales** intégrée aux espaces verts en favorisant autant que possible les espaces verts de pleine terre en cœur d'îlot
- L'affirmation de la **présence du végétal** :
 - o En préservant des spécimens arborés existants repérés sur le schéma de l'OAP. 6 arbres remarquables (tilleuls, cèdre, platanes) devront être protégés.
 - o En aménageant un vaste jardin composé majoritairement de pleine terre
 - o En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
 - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets, et les terrasses des constructions
- En anticipant les réglementations thermiques et en imposant de répondre à la RE2020. Les logements seront majoritairement traversant et conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.