



Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°6 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

> *Dossier de Projet*

Version provisoire de travail

Septembre 2021

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	-	-	02/02/2012
Mise en compatibilité 1	24/02/2015	/	21/07/2016
Modification simplifiée 1	28/03/2017	/	27/06/2017
Mise à jour 1	/	/	13/11/2018
Mise à jour 2	/	/	28/03/2019
Modification simplifiée 2	11/04/2019	/	26/11/2019
Révision	22/03/2016		
<i>Le Maire</i>			

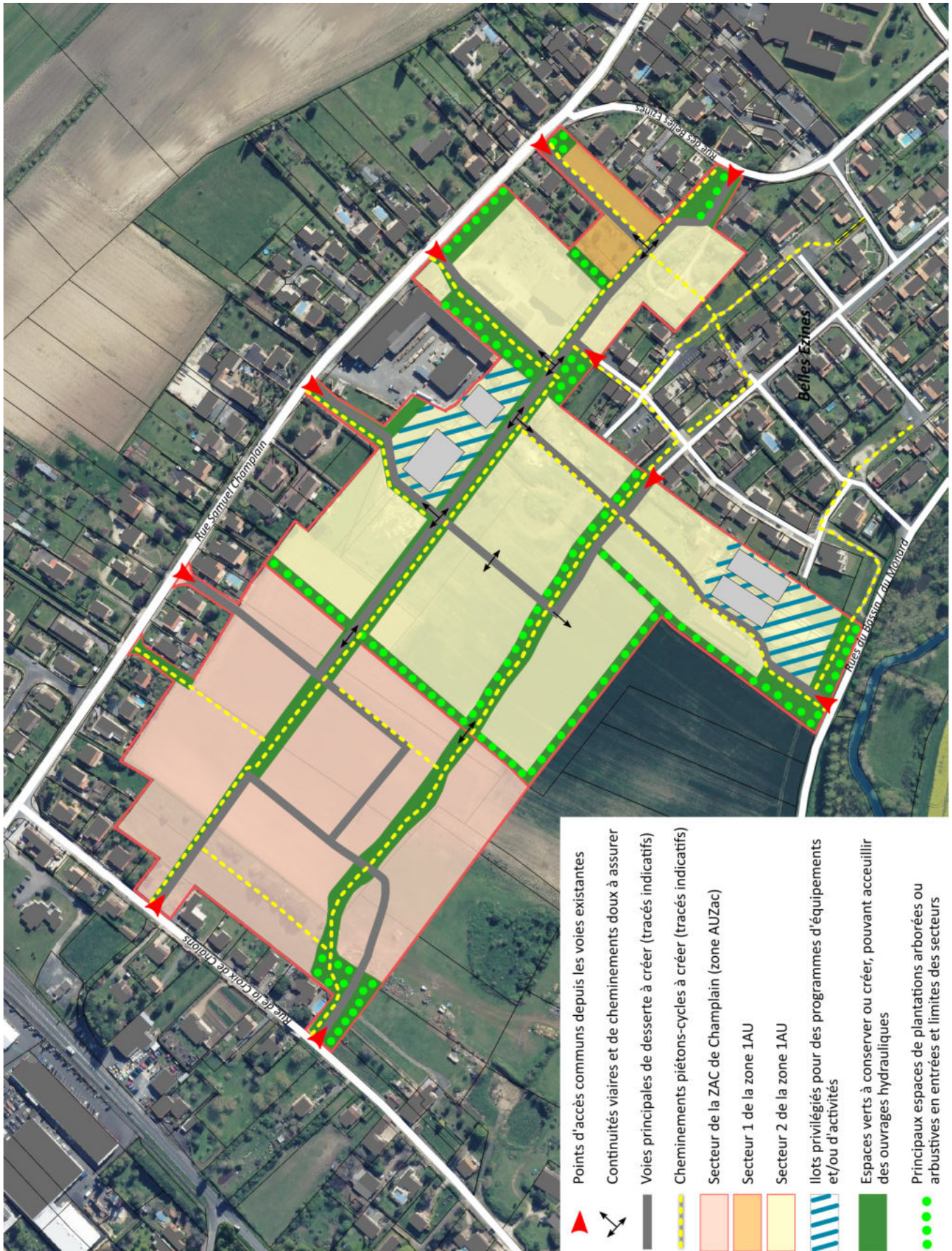
SOMMAIRE

Pages

1. Orientations pour les secteurs de zones AUZac et 1AU du bourg 1
2. Orientations pour le secteur de zone AUv à Souhe 5
3. Orientations pour le secteur de zones UX-1AUX 8
4. Orientations pour le secteur de zone AUE d'équipements 11

1. Orientations pour les secteurs de zones AUZac et 1AU du bourg

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Nature et superficies des secteurs concernés par l'OAP :

La présente OAP vise à organiser les articulations urbaines, fonctionnelles et d'espaces verts entre les terrains de développements en cours ou futurs situés en extension Ouest du bourg.

Les périmètres des secteurs d'OAP (y compris espaces de voies, d'espaces verts et déjà bâtis), délimités sur le schéma, concernent les espaces suivants :

- Côté est, le secteur de la zone AUZac sur 6,08 ha, entièrement compris dans le périmètre de l'opération de ZAC Champlain créée le 12 février 2019 (zone AUZac en cours) ;
- Côté ouest, le secteur 1 de la zone 1AU, de terrains ou parties de terrains non bâtis permettant des compléments d'urbanisation sur 0,43 ha (zone 1AU fermée à l'urbanisation) ;
- En partie centrale, le secteur 2 de la zone 1AU, constitué d'espaces non bâtis et d'espaces de renouvellement urbain potentiels sur 9,3 ha, dont environ 1,2 ha d'îlots privilégiés pour des programmes d'équipements et/ou d'activités (zone 1AU fermée à l'urbanisation)

▪ Accès et voies de desserte automobile :

– Les dessertes d'ensemble des secteurs de zone AU s'effectueront selon les modalités suivantes :

- . Pour la ZAC Champlain, depuis 3 points d'accès répartis sur la rue Samuel Champlain et la rue de la Croix de Châlons, conformément au programme de la ZAC de Champlain,
- . Pour le secteur 1 de la zone 1AU, depuis 1 point d'accès commun sur la rue Samuel Champlain,
- . Pour le secteur 2 de la zone 1AU, depuis au moins 4 points d'accès positionnés sur la rue Samuel Champlain, la rue du Bassin/du Monard, la rue des Belles Ezines, ainsi dans le prolongement du lotissement des Belles Ezines, tels que précisés au schéma d'intentions d'aménagement.

– A partir de ces points d'accès, le réseau de voiries internes réalisé doit permettre, par un maillage suffisant, d'irriguer les terrains constructibles et de développer les opérations d'aménagement en profondeur.

Ce maillage de voiries de dessertes doit notamment assurer :

- . les continuités de liaisons entre les trois secteurs, dans l'optique d'un axe transversal Ouest-Est reliant la rue de la Croix de Châlons et la rue des Belles Ezines,
- . un maillage nord-sud entre la rue Samuel Champlain et la rue du Bassin/du Monard, au travers du secteur central de la zone 1AU,

– Dans le cas d'un aménagement réalisé en plusieurs opérations ou tranches distinctes, les projets doivent garantir la possible mise en œuvre de ces objectifs de maillage, en prévoyant notamment les continuités et raccordements des opérations ultérieures en termes de voiries, de réseaux divers et de cheminements doux. Cette prévision sera intégrée dans la conception du schéma d'opération et/ou par la préservation d'emprises de désenclavement.

– Les voies principales indiquées sur le schéma d'intention d'aménagement peuvent être complétées par d'autres voies de dessertes, sans toutefois créer de nouveaux point d'accès d'ensemble depuis les voies publiques existantes tels que prévus ci-dessus.

▪ **Cheminements piétons-cycles :**

- Conformément aux principes indiqués au schéma d'intentions d'aménagement, les aménagements réalisés doivent assurer des continuités aisées et sécurisées de liaisons douces :
 - . entre les différents secteurs de l'OAP,
 - . en liaison avec les cheminements et espaces verts collectifs du lotissement des Belles Ezines,
 - . en liaison avec les voies publiques et secteurs d'habitat environnants, notamment pour faciliter les déplacements doux en lien avec les sites d'équipements (écoles ...), de commerces et services du centre-bourg (vers l'Est) et du secteur des Justices (vers l'ouest).
- Les cheminements doux réalisés seront laissés en libre accès au public, Ils pourront être réalisés soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des espaces spécifiques séparé des voies, notamment au sein des trames vertes Est- Ouest prévus au schéma.

▪ **Trames vertes et plantations :**

- En cohérence avec les indications du schéma d'intentions d'aménagement, les opérations doivent aménager et préserver en espaces verts paysagers :
 - . les façades principales sur la rue Samuel Champlain sur une épaisseur minimale de 12 mètres, contribuant à valoriser l'entrée sur le centre-bourg,
 - . les espaces d'entrées de la ZAC depuis la rue de la Croix de Châlons et de la zone 1AU depuis la rue des Belles Ezines,
 - . la continuité des grands axes de trames vertes Est-Ouest prévues dans le cadre du programme la ZAC de Champlain,
 - . les limites de la zone 1AU en transition avec les espaces agricoles, sur une épaisseur minimale de 6 mètres. Il sera privilégié un paysagement sous forme de plantations de haies, dont le volume à terme permettra d'atténuer l'impact visuel des constructions vis à vis de ces espaces,
 - . des espaces positionnées en continuité des espaces verts du lotissement des Belles Ezines, de manière à donner une ampleur à ces emprises collectives, à qualifier la façade de la zone 1AU vis-à-vis des rues du Bassin/Monard et des marais,
 - . les abords des grands bâtiments d'activités en partie nord du secteur 3.
- Dans le cadre des dispositions prévues dans le Règlement après ouverture de la zone 1AU et dans le programme de la ZAC de Champlain pour la zone AUZac, d'autres espaces verts et espaces à usages collectifs (placettes, aires de jeux ...) sont à prévoir au sein des opérations d'habitat, en cohérence avec le nombre de logements créés.
- Les espaces verts attendus ci-dessus sont inconstructibles. Ils pourront accueillir :
 - . les aménagements et ouvrages nécessaires à la régulation hydraulique des opérations,
 - . les aménagements et ouvrages nécessaires au passage des voiries et au fonctionnement des réseaux collectifs,
 - . les cheminements piétons-cycles et les mobiliers urbains concourant à des usages collectifs,
 - . des aires collectives de stationnement sur sols non imperméabilisés et végétalisés, à condition de ne pas remettre en cause les objectifs paysagers décrits précédemment.
- Les choix de plantations dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

▪ Secteur 1 de la ZAC Champlain :

Les programmes des opérations doivent être conformes au programme de constructions de la ZAC de Champlain.

Pour rappel, le programme envisagé à ce jour (sous réserve d'évolutions ultérieures) prévoit la production d'environ 125 logements à l'échelle globale du secteur, dont 20 logements locatifs sociaux et une 30^{aine} de terrains à bâtir pour primo-accédants.

▪ Secteur 1 de la zone 1AU :

En anticipation d'une future ouverture à l'urbanisation des terrains concernés, les programmations envisagées sur ce secteur sont les suivantes :

- la production d'au moins 6 logements à l'échelle globale du secteur,
- la création éventuelle d'une aire collective de stationnement (besoins et usages à préciser).

▪ Secteur 2 de la zone 1AU :

En anticipation d'une future ouverture à l'urbanisation des terrains concernés, les programmations envisagées sur ce secteur sont les suivantes (pouvant être ajusté lors de l'ouverture à l'urbanisation) :

- Deux îlots déjà bâtis, qui accueillent des constructions de type hangars / industriels (dont actuellement une salle municipale) sont identifiés au schéma d'intentions d'aménagement en parties nord et sud du secteur.

Dans le cadre des futures opérations, ces îlots sont à privilégier pour l'accueil d'équipements et/ou d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat (artisans, commerces, bureaux, services divers) préférentiellement par la requalification et la réutilisation des structures bâties existantes et illustrées sur le schéma.

- Sur les autres îlots de terrains constructibles, les programmes des opérations doivent privilégier l'accueil d'habitat.

Compte tenu des superficies des terrains déjà bâtis et des emprises envisagées pour les voies ou espaces verts structurants, ces programmes doivent permettre la production totale d'au moins 110 logements sur le secteur, équivalent à une moyenne d'environ 600 m² par logement y compris VRD et espaces verts de proximité.

- Dans un objectif de mixité sociale de l'habitat, les programmes des opérations de logements comporteront :
 - . un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux, soit un objectif de production d'un minimum de 16 logements de ce type sur le secteur,
 - . un minimum de 25 % de logements destinés à l'accession sociale à la propriété, soit un objectif de production de 27 logements de ce type sur le secteur.

2. Orientations pour le secteur de zone AUv à Souhe

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficie du secteur :

Le périmètre global du secteur d'OAP (y compris espaces collectifs de voies et espaces verts) couvre une superficie d'environ 2550 m².

▪ Accès et voies de desserte automobile :

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir d'un point d'accès unique, connecté à la rue des Marais Neufs
- A partir de ce point d'accès, une voie interne est à réaliser pour irriguer les terrains et permettre le développement d'une opération d'aménagement en profondeur.
 Cette voie sera d'une largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences d'accessibilité par le SDIS, et en prévoyant si nécessaire une "écluse" facilitant le croisement de véhicules.
 Elle sera aménagée en espace partagé (pas de délimitation de chaussée/ trottoirs), avec accotements préférentiellement enherbés et/ou à simple caniveau latéral ou central, participant à la gestion des eaux pluviales issues de la voie et le cas échéant des terrains constructibles.
- Afin de contribuer à la convivialité de l'unité de voisinage, il sera aménagé un espace collectif assurant la desserte directe des terrains d'habitations et facilitant le retournement des véhicules, à l'image des cours centrales des ensembles bâtis traditionnels du secteur.
 Les constructions seront organisées autour de cet espace commun, à son alignement ou avec un faible recul, en cohérence avec le mode d'implantations sur le village et de manière à valoriser les arrières de terrains en espaces de jardins.
- Un point de collecte regroupée des déchets ménagers sera aménagé en entrée du secteur, directement accessible depuis la rue des Marais Neufs, en veillant à sa parfaite insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert) le long de cette rue.

▪ Cheminements piétons-cycles :

- La circulation piétonne ou cycle sera assurée au travers de l'aménagement de la voie et de l'espace collectif prévus ci-dessus.

▪ **Trames vertes et plantations :**

- La limite sud du secteur bénéficiera d'un traitement en espace vert paysager, comprenant la plantation d'une haie arbustive et si possible arborée, de manière à assurer une transition qualitative avec l'espace agricole et naturel, et d'atténuer l'impact visuel du secteur bâti vis à vis de cet espace.
La continuité du traitement paysager doit être assurée sur toute la longueur de cette limite, qu'il soit prévu en espace collectif ou dans le cadre de l'aménagement des jardins privés.
L'espace vert située en limite sud-est du secteur pourra accueillir une annexe de faible superficie, de type abri de jardin.
- Les sur-largeurs au niveau de l'entrée du secteur depuis la rue du Marais Neuf seront traitées et entretenues en espace vert engazonné, à accompagner préférentiellement d'une plantation d'arbustes et/ou d'un arbre marquant cette entrée.
Cet espace d'entrée intégrera le point de collecte regroupée des déchets ménagers et les éventuelles installations de raccordement aux réseaux collectifs.
- Les choix de plantations dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

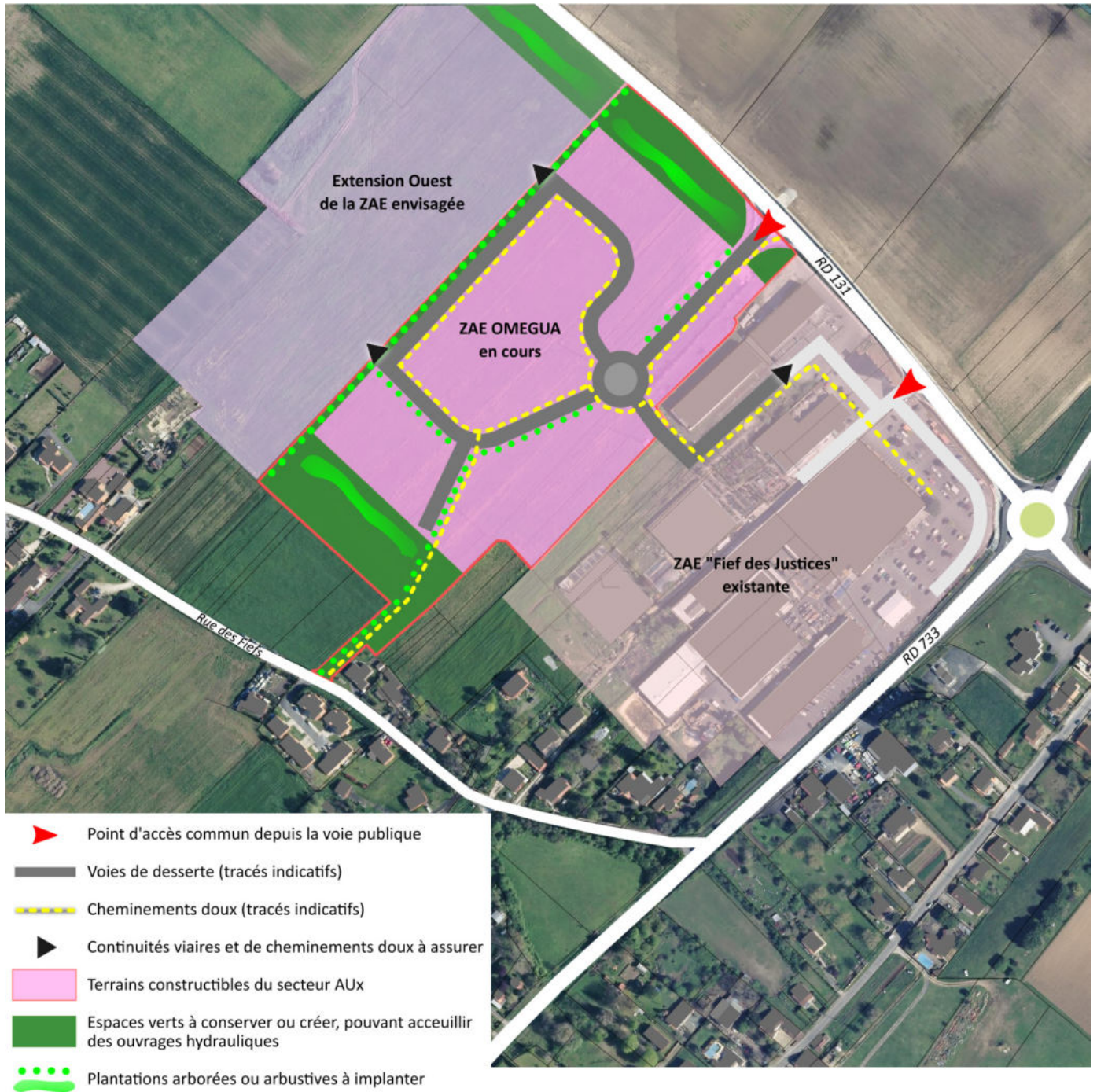
C. Orientations programmatiques

Le secteur sera aménagé dans sa totalité dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Le programme de cette opération doit permettre la production d'au moins 4 logements à l'échelle globale du secteur.

3. Orientations pour le secteur des zones UX-1AUX

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Nature et superficies des secteurs concernés par l'OAP :

La présente OAP vise à organiser les articulations fonctionnelles et d'espaces verts entre les terrains existants, en cours de développement et d'aménagement futur du pôle économique à Le Gua.

L'OAP concerne les espaces suivants:

- côté est, le site de la ZAE des Justices existante sur environ 7 ha (zone UX1),
- en partie centrale, le site du lotissement économique communautaire d'OMEGUA en cours de développement sur 6,3 ha (zone UX1),
- côté ouest, le site d'extension future d'OMEGUA sur 5,2 ha (zone 1AUX fermée à l'urbanisation).

▪ Accès et voies de desserte automobile :

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir des carrefours existants connectés à RD131
- Il sera prévu des liaisons viaires à partir du réseau de voies internes réalisées au sein du secteur OMEGUA :
 - . vers l'Ouest, pour irriguer le secteur futur d'extension, à partir d'au moins 2 points de connections sur OMEGUA,
 - . vers l'Est, par la préservation d'emprise au sein de la ZAE des Justices permettant, conformément au schéma d'aménagement, un bouclage entre les sites d'activités et les 2 points d'accès sur la RD131.

▪ Cheminements piétons-cycles :

- La circulation piétonne ou cycle sera assurée :
 - . d'une part, au travers de l'aménagement des voies et/ou espaces collectifs prévus existants ou prévus au sein de chaque site d'activités,
 - . d'autre part, par un cheminement intégré aux espaces verts du sud du site OMEGUA, permettant un maillage avec la rue des Fiefs

▪ Trames vertes et plantations :

- Les espaces verts paysagers de façade routière, aménagés dans le cadre du lotissement OMEGUA, seront prolongés sur le site d'extension ouest, sur une épaisseur au moins identique au sein de la bande de recul de 35 mètres et selon un mode similaire de plantations que sur OMEGUA.
- Dans le cadre de l'aménagement futur de l'extension ouest, il sera prévu:
 - . un traitement végétal de la lisière ouest planté d'arbres et arbustes, sur une épaisseur d'au moins 15 mètres, de manière à assurer une transition qualitative avec l'espace agricole et la qualité de l'entrée de ville perçue de la RD131,
 - . un espace vert paysager sud, sur une épaisseur d'au moins 30 mètres comprenant des plantations arbustives, constituant un espace "tampon" vis-à-vis des terrains d'habitat proches situés en arrière de la rue des Fiefs.

Les modalités de traitement paysager de ces espaces pourront être précisées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUX.

- Les espaces verts attendus ci-dessus sont inconstructibles. Ils pourront accueillir :
 - . les aménagements et ouvrages nécessaires à la régulation hydraulique des opérations,
 - . les aménagements et ouvrages nécessaires au passage des voiries et au fonctionnement des réseaux collectifs,
 - . les cheminements piétons-cycles et les mobiliers urbains concourant à des usages collectifs.

C. Orientations programmatiques

Conformément aux dispositions du Règlement du PLU, ces secteurs sont destinés à accueillir :

- . des activités artisanales ou industrielles, comprenant le cas échéant un espace de vente,
- . des entreprises de services pour les entreprises ou les particuliers,
- . des locaux d'entrepôt ou de bureaux,
- . des établissements d'hôtellerie et de restauration pour visiteurs ou salariés,
- . des commerces non concurrentiels avec les commerces du bourg, de par leur activité et leur format.

4. Orientations pour le secteur de zone AUE d'équipements

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficie du secteur :

Le périmètre du secteur d'OAP (y compris voirie et espaces verts) couvre une superficie d'environ 1,4 ha.

▪ Accès et voies de desserte automobile :

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir d'un point d'accès unique, connecté au chemin de Chollet. Des accès spécifiques pour véhicules de service pourront être prévues par ailleurs, notamment depuis les emprises d'équipements existants
- A partir de ce point, il sera prévu :
 - . un aménagement de voie ou chemin permettant l'accès aux espaces principaux d'implantations futurs d'équipements,
 - . le cas échéant, une aire de stationnement en entrée du site (positionnée et délimitée de manière indicative sur le schéma), à confirmer et à calibrer selon les besoins liés à la fréquentation et à l'organisation générale du pôle d'équipements.

L'aménagement des espaces de stationnement privilégiera l'usage de matériaux perméables (enherbement, dalles type evergreen, graviers sur mailles, revêtements poreux ...)

▪ Cheminements piétons-cycles :

- Les perméabilités piétonnes seront autant que possible favorisées pour les liaisons entre Bourg / chemin de Chollet / sites de sport-loisirs, sauf exigences particulière de fonctionnement et de protection des équipements.
- Des installations pour stationnement sécurisé de vélo seront prévues au sein du secteur.

▪ Trames vertes et plantations :

Dans le cadre de l'extension du pôle d'équipements, les aménagements chercheront à renforcer la présence végétale en limites du secteur vis-à-vis des espaces agricoles environnants, de manière à prolonger le réseau arboré et de haies présent autour des espaces humides du Monard (côté ouest du chemin de Chollet).

Sont notamment à préserver et à mettre en valeur :

- la haie arborée en limite Sud du secteur, identifiée par le PLU comme élément de patrimoine paysager à préserver,
- les limites Est et Ouest du secteur, par la mise en place de haies arbustives

Les choix de plantations pour ces haies et dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'équipements de sports et de loisirs, notamment sous la forme d'espaces de plein air associé à des locaux divers (locaux techniques, associatifs, d'accueil du public ...).

Il pourra être aménagé dans le cadre d'une seule opération, ou bien de manière progressive en plusieurs étapes d'aménagements.