



Commune du GUA

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°6.1 -Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

> Dossier de Concertation publique

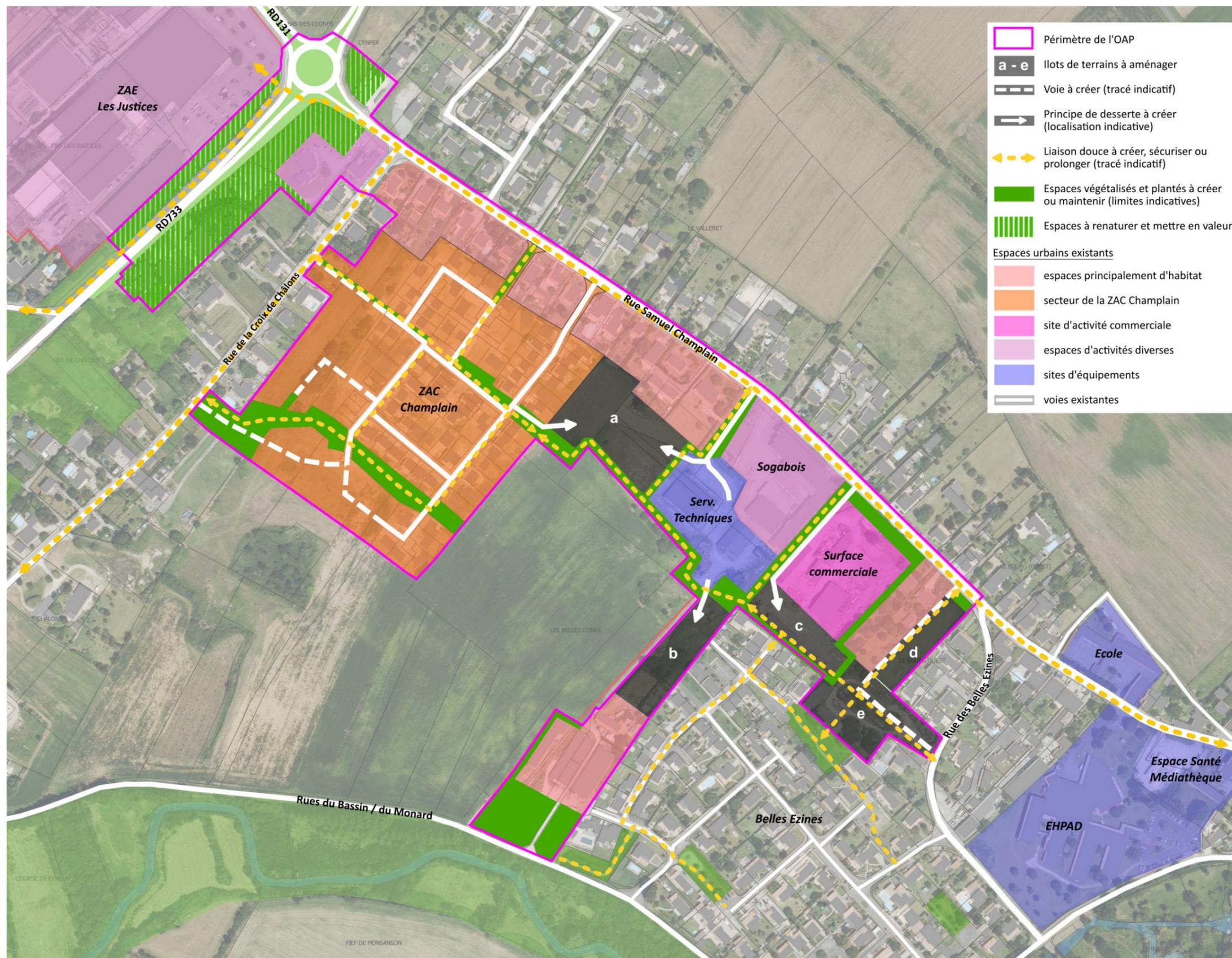
SOMMAIRE

Pages

- 1. Orientations pour le secteur Bourg – ZAC – Entrée de ville 1**
- 2. Orientations pour le secteur des ZAE 4**
- 3. Echancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation 7**

1. Orientations pour le secteur Bourg – ZAC – Entrée de ville

A. Schéma d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Périmètres et objectif général de l'OAP :

La présente OAP définit les objectifs de mise en valeur, d'organisation et d'articulations urbaines; fonctionnelles et qualitatives recherchés sur le secteur ouest de l'agglomération du bourg du Gua.

Le périmètre d'OAP couvre une superficie totale de 18,7 ha et intègre :

- les sites ("îlots") envisagés de développements et de renouvellements compris entre la ZAC de Champlain et la rue des Belles-Ezines, numérotés de a à e ;
- une partie des tissus urbains d'habitat, d'activités et d'équipements déjà constitués à l'ouest du centre-bourg, jusqu'à la rue du Monard au sud ;
- les espaces d'entrée de ville situés aux abords de la RD733 et de son carrefour avec la RD131 ;
- la rue Samuel Champlain (RD131) qui constitue la colonne vertébrale de cet ensemble.

Les superficies des îlots de terrains à aménager indiqués au schéma d'aménagement sont les suivantes :

- îlot "a" : 9250 m²
- îlot "b" : 4250 m²
- îlot "c" : 3575 m²
- îlot "d" : 2870 m²
- îlot "e" : 5900 m²

▪ Orientations de dessertes et d'intégration des modes doux

> Finaliser le schéma de desserte interne de la ZAC Champlain :

- . réalisation des bouclages et connexions viaires et douces à la rue de la Croix de Châlons, prévus dans le cadre de sa 3^{ème} tranche d'aménagement,
- . préservation de l'emprise non bâtie côté Est en vue d'une continuité de desserte sur l'îlot "a"

> Compléter et prolonger le maillage viaire pour desservir les îlots d'aménagements prévus :

- . dessertes de l'îlot "a" à partir de la ZAC Champlain et de la voie desservant le site des Services techniques, à gérer le cas échéant par mise en place de sens uniques,
- . desserte de l'îlot "b" à partir du site des Services techniques,
- . desserte de l'îlot "c" par prolongement de la voie desservant le site commercial,
- . dessertes des îlots "d" et "e" par la création d'une voie nouvelle connectée à terme aux rues Samuel Champlain et des Belles-Ezines. Un dispositif de retournement pourra être créé à titre transitoire en cas d'aménagement différé de l'un ou l'autre îlot de terrain.

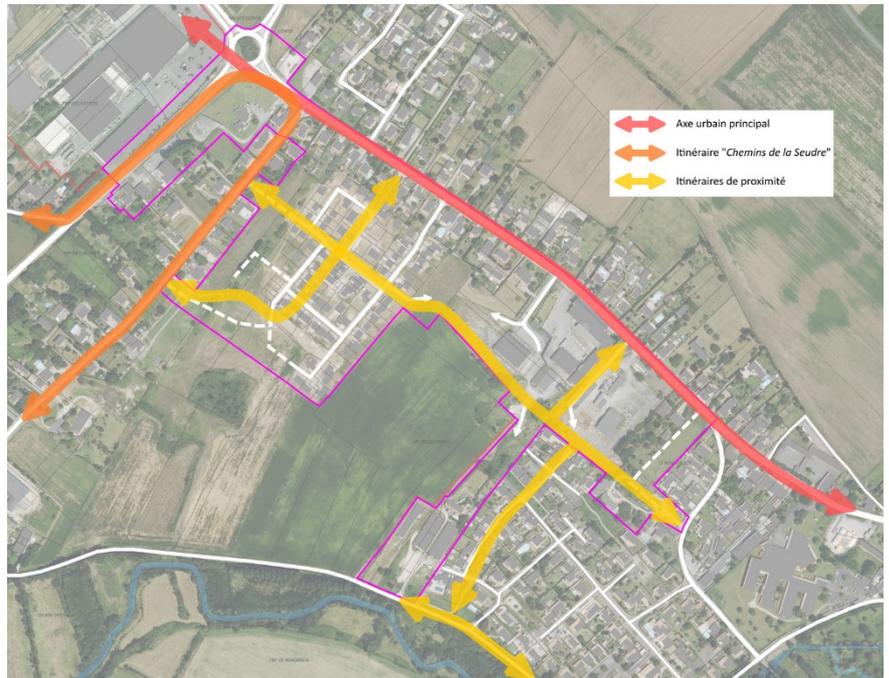
> Aménager et sécuriser les voies publiques principales du secteur :

- . requalification de la rue Samuel Champlain en véritable itinéraire urbain, entre Ecole et entrée de ville, par des aménagements de confort et de sécurité pour les piétons et cyclistes, de ralentissement du trafic, de mise en valeur du paysage urbain et des carrefours importants (rue des Belles-Ezines, rue de l'Acadie-entrée de la ZAC, rue Del-Sol, rue de la Croix de Châlons),
- . sécurisation pour les cyclistes de la rue de la Croix de Châlons, inscrite dans les itinéraires des "Chemins de la Seudre",
- . sécurisation de la rue du Monard / du Bassin, qui constitue un itinéraire local de balades en marge des marais.

- > Assurer des continuités aisées et sécurisées de liaisons douces au travers de l'ensemble du secteur
Les aménagements à créer et les prolongements de cheminement existants doivent répondre à l'objectif de maillage de liaisons douces piétonnes et/ou cyclables suivant :

- . liaison Est-Ouest entre rues de Croix de Châlons et des Belles-Ezines, au travers de la ZAC, du site des services techniques, des ilots "a", "c" et "e",
- . liaisons Nord-Sud entre rue Samuel Champlain et rue du Monard, par divers points d'irrigation au sud de la rue, notamment dans la continuité sud du site commercial,
- . liaison le long de la rue Champlain, axe principal d'irrigation des espaces urbains ouest du bourg,
- . liaisons d'itinéraires cyclables correspondants aux sections urbaines des "Chemins de la Seudre" (rue de la Croix de Châlons – RD933).

Principes de continuités douces



- **Orientations de trames vertes, de mise en valeur des franges urbaines et naturelles :**
- > Mettre en valeur l'entrée de ville en intervenant sur les espaces de transition entre le bourg et les zones d'activités
Conformément au règlement de la zone "Un", les abords de la RD733 et du carrefour giratoire avec la RD131 sont à dédier à :
- . des aménagements de renaturation et paysagers, permettant la suppression des friches bâties, la réduction de l'imperméabilisation des sols, des plantations nouvelles d'arbres et/ou arbustes,
 - . d'éventuels aménagements et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- > Aménager et/ou préserver en espaces verts paysagers, plantés d'arbres ou arbustes :
- . la façade de l'îlot "d" sur la rue Samuel Champlain, sur une épaisseur minimale de 10 mètres,
 - . la façade du site commercial sur la rue Samuel Champlain (aménagement déjà réalisé),
 - . les continuités d'espaces collectifs et supports de liaisons douces indiqués au schéma d'aménagement entre les terrains bâtis ou à aménager et les espaces agricoles, ainsi qu'au sein de la ZAC Champlain conformément à son programme,
 - . aux limites entre les sites d'activités ou d'équipements et les terrains d'habitat existants ou créer,
 - . aux abords de la rue du Monard, conformément au zonage N délimité sur le Document Graphique du règlement (sur 50 m depuis l'emprise de la rue)

Ces espaces verts sont inconstructibles. Ils peuvent accueillir les aménagements et ouvrages nécessaires à la régulation des eaux pluviales, au passage des voiries, cheminements piétons-cycles et réseaux collectifs, ainsi que des mobiliers urbains concourant à des usages collectifs.

Les choix de plantations dans les espaces verts doivent être conformes à la palette végétale d'essences locales intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations de programmation

- > **ilot "a"** : accueil exclusivement d'habitat, avec l'objectif de production suivant :
 - . 20 logements minimum (équivalent à environ 22 logts/ha)
 - . dont 8 logements abordables (locatifs sociaux, intermédiaires ou en accession aidée).

- > **ilot "b"** : accueil exclusivement d'équipements publics ou d'intérêt collectif

- > **ilot "c"** : accueil exclusivement de locaux d'activités commerciales (surfaces de vente ...) ou nécessaire au fonctionnement de ces activités (stockage, bureaux ...)

- > **ilot "d"** : accueil exclusivement d'habitat, avec l'objectif de production suivant :
 - . 6 logements minimum (équivalent à environ 21 logts/ha)
 - . dont 2 logements abordables (locatifs sociaux, intermédiaires ou en accession aidée).

- > **ilot "e"** : accueil exclusivement d'habitat, avec l'objectif de production suivant :
 - . 12 logements minimum (équivalent à environ 20 logts/ha)
 - . dont 4 logements abordables (locatifs sociaux, intermédiaires ou en accession aidée).

2. Orientations pour le secteur des ZAE

A. Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Points d'accès communs aux ZAE
-  Voies de desserte
-  Cheminements doux au sein des zones
-  Principaux itinéraires cyclables
-  Continuités viaires et de cheminements à assurer
-  Terrains constructibles pour activités
-  Espaces verts à conserver ou créer, pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques
-  Plantations arborées ou arbustives à implanter
-  Bassins eaux pluviales paysagers

B. Orientations d'aménagement

▪ Périmètres et objectif général de l'OAP :

La présente OAP définit les objectifs de mise en valeur, d'organisation et d'articulations recherchés sur le secteur des zones d'activités économiques situées à l'ouest du bourg du Gua.

Le périmètre d'OAP couvre une superficie totale de 18 ha et intègre :

- le périmètre aménagé de la ZAE des Justices (zone UX1 délimitée au PLU) ;
- le périmètre aménagé de la ZAE Omega (zone UX2 délimitée au PLU) ;

▪ Orientations de dessertes et d'intégration des modes doux

- > La desserte d'ensemble du secteur s'effectue uniquement à partir des carrefours existants connectés à RD131.
- > Au sein de la ZAE des Justices et conformément au schéma d'aménagement, il est préservé une emprise permettant un bouclage viaire interne entre les deux sites d'activités et ainsi les deux points d'accès existants sur la RD131.
- > Les circulations piétonnes ou vélos sont à assurer :
 - . au travers de l'aménagement des voies et/ou espaces collectifs existants ou prévus au sein de chaque site d'activités,
 - . par un cheminement intégré aux espaces verts en partie sud du périmètre de la ZAE Omega.

Ces cheminements permettent de connecter les sites d'activités avec les itinéraires cyclables intercommunaux ou locaux existants ou prévus ("Chemins de la Seudre" rues des Fiefs - de la Croix de Châlons ; RD131 ; rue Samuel Champlain).

▪ Orientations de trames vertes, de mise en valeur des franges urbaines et naturelles :

- > Sont à aménager et maintenir les espaces verts paysagers, plantés d'arbres ou arbustes, suivants :
 - . l'ensemble de la façade nord de la ZAE Omega, au sein de la bande de recul des constructions de 35 mètres, de manière à assurer la qualité des vues depuis la RD131 et de l'entrée de ville,
 - . la lisière ouest de la ZAE Omega, sur une épaisseur d'au moins 15 mètres, de manière à assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles adjacents,
 - . les lisières sud des secteurs, sur une épaisseur d'au moins 30 mètres au sein de la ZAE Omega, pour maintenir un espace "tampon" vis-à-vis des terrains d'habitat situés en arrière de la rue des Fiefs
- > Au sein de la ZAE des Justices, il est porté une attention particulière au secteur d'entrée de ville des abords de la RD733 et du carrefour giratoire avec la RD131. Ce secteur est classé par le PLU en zone "Un", dont le règlement prévoit que les espaces concernés sont dédiés à :
 - . des aménagements de renaturation et paysagers, permettant la suppression des friches bâties, la réduction de l'imperméabilisation des sols, des plantations nouvelles d'arbres et/ou arbustes,
 - . d'éventuels aménagements et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Ces espaces verts sont inconstructibles. Ils peuvent accueillir les aménagements et ouvrages nécessaires à la régulation des eaux pluviales, au passage des voiries, cheminements piétons-cycles et réseaux collectifs, ainsi que des mobiliers urbains concourant à des usages collectifs.

Les choix de plantations dans les espaces verts doivent être conformes à la palette végétale d'essences locales intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

Conformément aux dispositions du Règlement du PLU pour les zones UX1 et UX2, ce secteur est destiné 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.

3. Echancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation

Prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation des secteurs	Secteurs concernés	Equipements publics à réaliser et autres facteurs de développement
Secteurs d'opérations engagées Finalisations prévisionnelles à court ou moyen terme (env. 1 à 5 ans)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZAC Champlain (zone UZac) ▪ ZAE Omegua (zone UX2) 	Mise en œuvre ou finalisation des équipements prévus en tranche 3 de la ZAC Champlain, dont acquisition et aménagement d'une voie d'accès (ER1 au PLU)
Ilots d'habitat, activités ou équipements ouest du bourg Engagement prévisionnel à moyen ou long terme (env. 4 à 8 ans)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ilot "a" (zone AU ouverte à l'urbanisation) ▪ ilot "b" (zone UB) ▪ ilot "c" (zone UB) ▪ ilot "d" (zone UB) ▪ ilot "e" (zone UB) 	Acquisition et amélioration de la voie d'accès au site des services techniques (dessertes ilots "a" et "b") Nécessité de libération du foncier sur les îlots "c" et "e" (occupation actuelle par des activités)
Autres terrains compris dans les périmètres d'OAP Espaces déjà urbanisés	Terrains classés en zones UB, Un et UX1	Pas de besoin particulier en équipements publics identifié