Commune du GUA

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME






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

> Dossier projet

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		
Le Maire			

créham bkm

SOMMAIRE

Pages

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

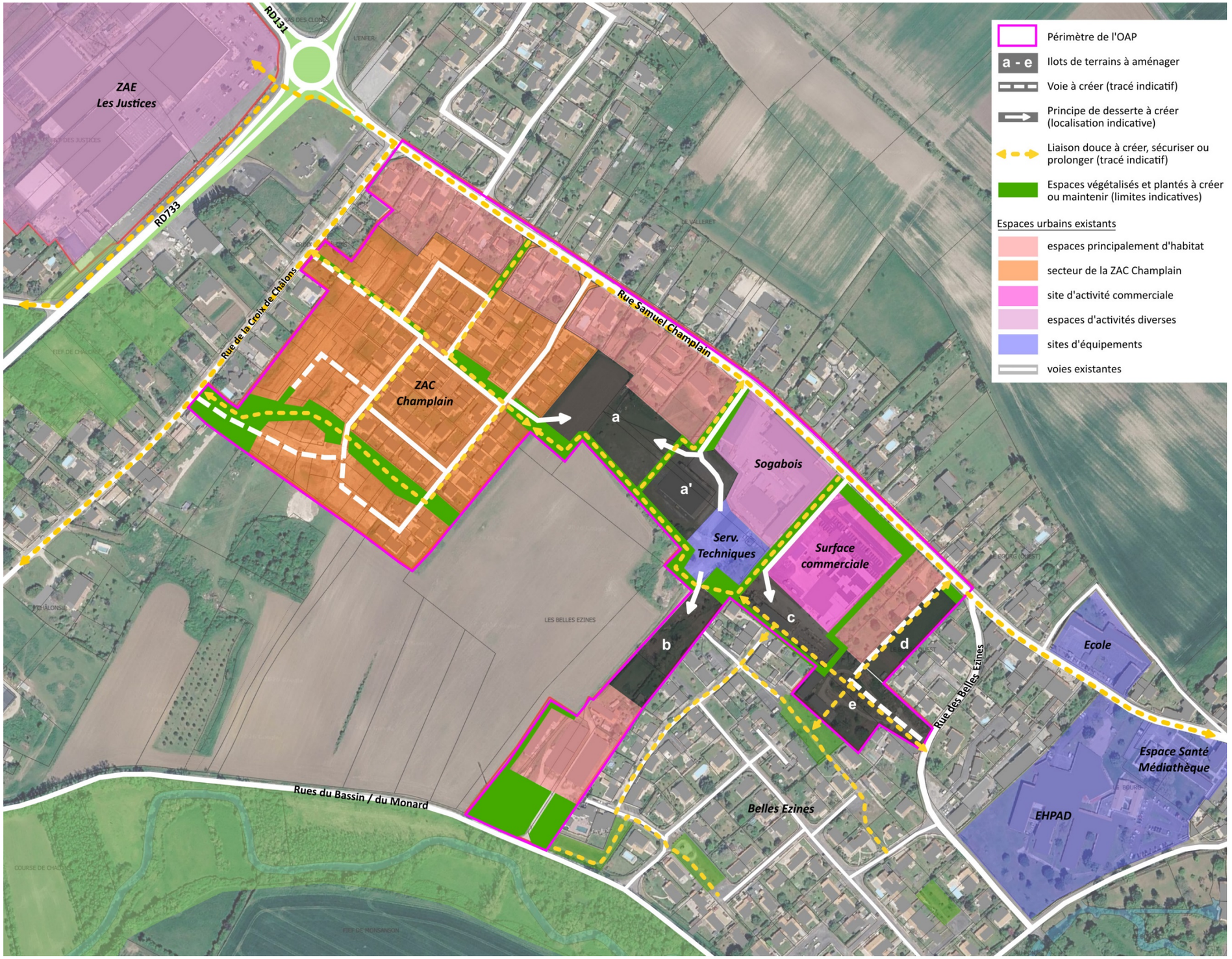
2. Orientations pour le secteur des ZAE en zones UX1 - UX2..... 4

3. Orientations pour le secteur de zone AUE 7

4. Echéancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation 10

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 indicatives des ilots à aménager indiqués au schéma d'aménagement sont les suivantes :

- ilot a : 9250 m²
- ilot a' : 4850 m²
- ilot b : 4250 m²
- ilot c : 3575 m²
- ilot d : 2870 m²
- ilot 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 3ème 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 ilots d'aménagements prévus :

. dessertes l'îlot de développement "a" et de l'îlot de renouvellement potentiel "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 ilot 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.

> <u>Assurer des continuités aisées et sécurisées de liaisons douces au travers de l'ensemble du secteur</u>
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 :

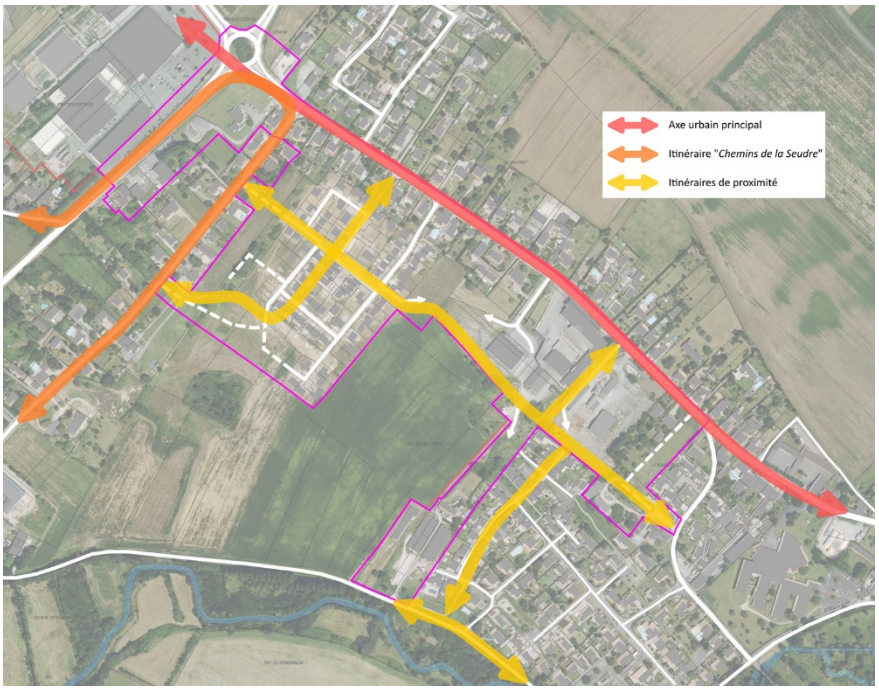
. liaison Est-Ouest entre rues de Croix de Châlons et des Belles-Ezines, au travers de la ZAC, du site des services techniques, des ilots "a", "c" et "e",

. 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).

<u>Principes de continuités douces</u>



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

<u>Il s'agit d'aménager et/ou préserver en espaces verts paysagers, plantés d'arbres ou arbustes :</u>

> 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).

<u>Ces espaces verts sont inconstructibles</u>. 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.

<u>Les choix de plantations dans les espaces verts</u> 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 25% de logements sociaux et 25% de logements abordables (locatifs sociaux, intermédiaires ou en accession aidée).

> **Ilot a'** : renouvellement potentiel du site du bâtiment délaissé (ancienne activité), pour équipement(s), habitat ou autre fonction de renforcement urbain.

> **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 25% de 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 25% de logements sociaux et 25% de logements abordables (locatifs sociaux, intermédiaires ou en accession aidée).

2. Orientations pour le secteur des ZAE en zones UX1 - UX2

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 acceuillir 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 Omegua (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 Omegua.

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 est de la ZAE des Justices, au sein de la bande de recul des constructions de 50 mètres, de manière à assurer la qualité des vues depuis la RD733 et de l'entrée de ville,

. l'ensemble de la façade nord de la ZAE Omegua, 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 Omegua, 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 Omegua, pour maintenir un espace "tampon" vis-à-vis des terrains d'habitat situés en arrière de la rue des Fiefs

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.

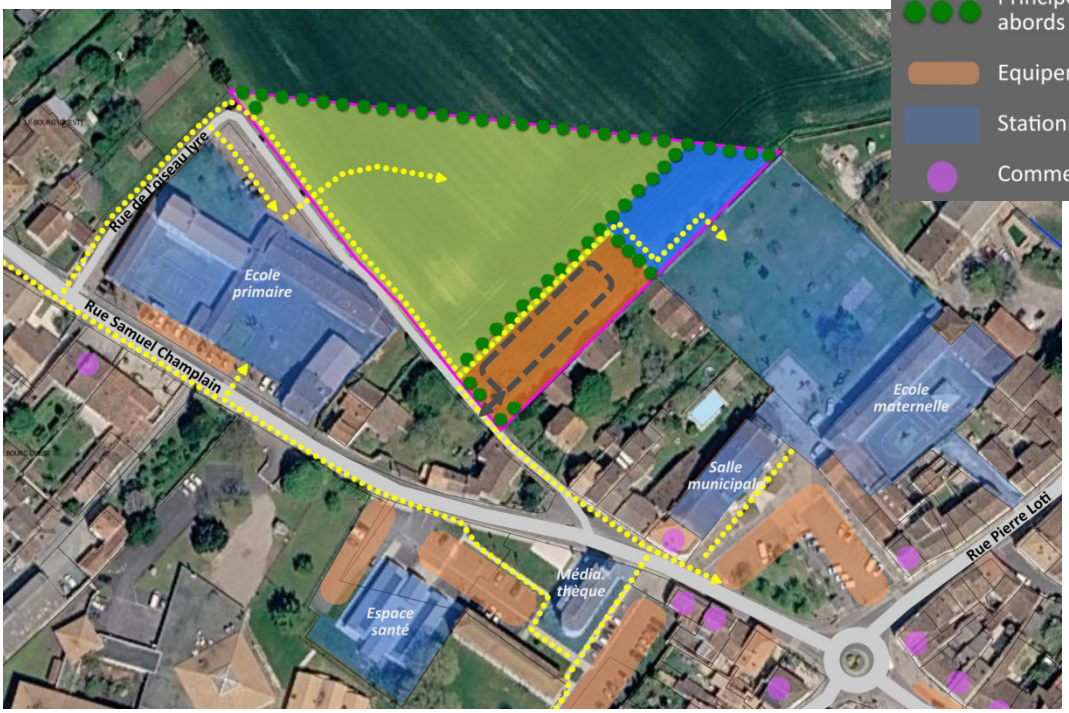
3. Orientations pour le secteur de zone AUE

A. Schéma d'aménagement



Hypothèse d'aménagement 1

Hypothèse d'aménagement 2



B. Orientations d'aménagement et de programmation

- **Périmètres et objectif général de l'OAP :**

La présente OAP définit les objectifs pour l'intégration d'aménagements publics destinés à améliorer le fonctionnement, à sécuriser les déplacements et à mettre en valeur les espaces, aux abords de la rue de l'oiseau lyre et à l'articulation des deux écoles (primaire et maternelle) du centre-bourg.

Le périmètre d'OAP couvre une superficie totale de 0,87 ha classée en zone AUE.
Il forme une espace triangulaire bordé par de la rue de l'oiseau lyre, les emprises des écoles, une propriété privée bâtie et des champs cultivés.

- **Programmation d'accueil et de limitation de la consommation d'espaces sur le secteur :**

Les priorités d'aménagement du secteur sont :

> La création d'une aire de stationnements, destinée principalement à la desserte de l'école primaire (parents, personnel) et qui pourra être ouverte à d'autres usages pour compléter l'offre sur le bourg.
Il est envisagé une aire d'une superficie d'environ 1500 m², proposant 30 à 40 places et intégrant une voie de desserte.
L'aménagement de cette aire visera à limiter les surfaces imperméabilisées en privilégiant des revêtements de sols perméables tel que des dalles engazonnées / drainantes au niveau des places

> La création d'une aire de jeux, sous la forme d'un équipement de type "city stade" et/ou d'un autre type d'espace aménagé destiné aux enfants.
Il est envisagé une aire de ce type d'une superficie d'environ 1000 m².

> La création d'autres éventuels espaces publics ou installations, à usage des écoles, contribuant à l'animation ou à la mise en valeur du centre-bourg, ou liées au fonctionnement de réseaux d'intérêt collectif.

> La préservation d'espaces verts de qualité environnementale sur les autres parties du secteur, espaces plantés, de prairie entretenue ou jardinés.

La consommation / artificialisation d'espaces agricoles ou naturels sur le secteur ne devra pas excéder un total de 3000 m².

- **Orientations pour l'aménagement du secteur**

> L'OAP ne fixe pas le positionnement des futures aires aménagées de stationnements ou de jeux.
Les schémas page précédente proposent deux hypothèses d'organisation de ces aires, qui pourront être alternativement mises en œuvre, ajustées ou substituées :

- Hypothèse 1 : aménagement du parking en élargissement de la rue de l'oiseau lyre, avec sa voie de desserte servant de "déviation" de la rue ; positionnement de l'aire de jeux dans la continuité ouest du parking, au plus près de l'entrée arrière de l'école primaire ; maintien d'espaces verts / jardinés sur l'arrière, prolongés jusqu'au parc de l'école maternelle.
- Hypothèse 2 : aménagement du parking au niveau de la parcelle C29 (actuellement propriété communale) desservie par une voie en boucle ; positionnement de l'aire de jeux dans la continuité nord du parking, au plus près de l'entrée arrière de l'école maternelle ; maintien d'espaces verts / jardinés ouvrant sur le paysage agricole à l'arrière de l'école primaire.

> L'aménagement du secteur doit favoriser la facilité, la lisibilité et la sécurité des déplacements doux piétons / cyclistes :

- le long de la rue de l'oiseau lyre (à maintenir en sens unique), pour les accès scolaires et l'usage des espaces de jeux / détente. A titre indicatif, l'hypothèse 1 d'organisation conduit à dédier une section de la rue à ces pratiques de déplacements doux, tandis que l'hypothèse 2 privilégie une logique de liaison douce en élargissement de la rue ;
- entre les deux sites d'écoles, par des cheminements au travers des espaces verts préservés et/ou le long des aires aménagées ;
- à l'échelle élargie, aux articulations avec la rue Samuel Champlain et pour les liaisons avec les autres équipements, sites de parkings, commerces et zones d'habitat du bourg.

Les aménagements à mettre en œuvre seront calés en fonction du positionnement des différentes aires

> Conformément aux principes illustrés sur les schémas, des espaces verts paysagers et plantations d'arbres ou arbustes, sont à prévoir :

- en limite nord du secteur, de manière à assurer une interface qualitative vis-à-vis des espaces cultivés adjacents et à créer une limite visuelle dans le grand paysage agricole nord du bourg,
- en frange des aires aménagées et des espaces verts/jardinés, pour bien marquer les fonctions de ces différents espaces.

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

> Le couvert végétal et la perméabilité du sol des espaces verts, jardinés et de paysagement (hors consommation / artificialisation d'ENAF) sera maintenue. Leur entretien reposera sur des pratiques écologiques, favorables à la biodiversité.

Dans ce cadre, ils pourront accueillir des aménagements et ouvrages de régulation des eaux pluviales, ainsi que des cheminements piétons-cycles et mobiliers urbains légers, aisément réversibles.

4. Echéancier 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)	▪ 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)	▪ ilot a (zone AU ouverte à l'urbanisation) ▪ ilot a' (zone UB) ▪ 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, a' et b) 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 Espaces destinés à des aménagements publics	▪ Terrains classés en zones UB et UX1 ▪ Terrains classés en zone AUE	Pas de besoin particulier en équipements publics identifié