



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT LEONARD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision allégée n°1

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire du 30/03/2023 approuvant les dispositions de la révision allégée n°1 du PLU.

Document C

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

**Approuvé le : 18/11/2019
Mise à jour : 30/05/2021
Révision allégée n°1 : 30/03/2023**

SOMMAIRE GENERAL

PREAMBULE..... p.3

La portée des orientationsp.3

L'identification des secteurs d'O.A.P.p.5

LES ORIENTATIONS PAR SECTEURS p.6

Les O.A.P. de secteur à urbaniser à vocation d'activitésp.6

Les O.A.P. de secteur à urbaniser à vocation d'habitatp.17

PRÉAMBULE

La portée des O.A.P.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat puis la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) prévoit que le PLU soit assorti d'orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement et de programmation et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.

En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux O.A.P.

Article L151-2 : « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

Article L151-6 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Les effets juridiques des OAP

Article L151-2 :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- compatibilité dans le cadre des OAP
- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

La lecture des présentes OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

Le contenu des orientations par secteur

Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

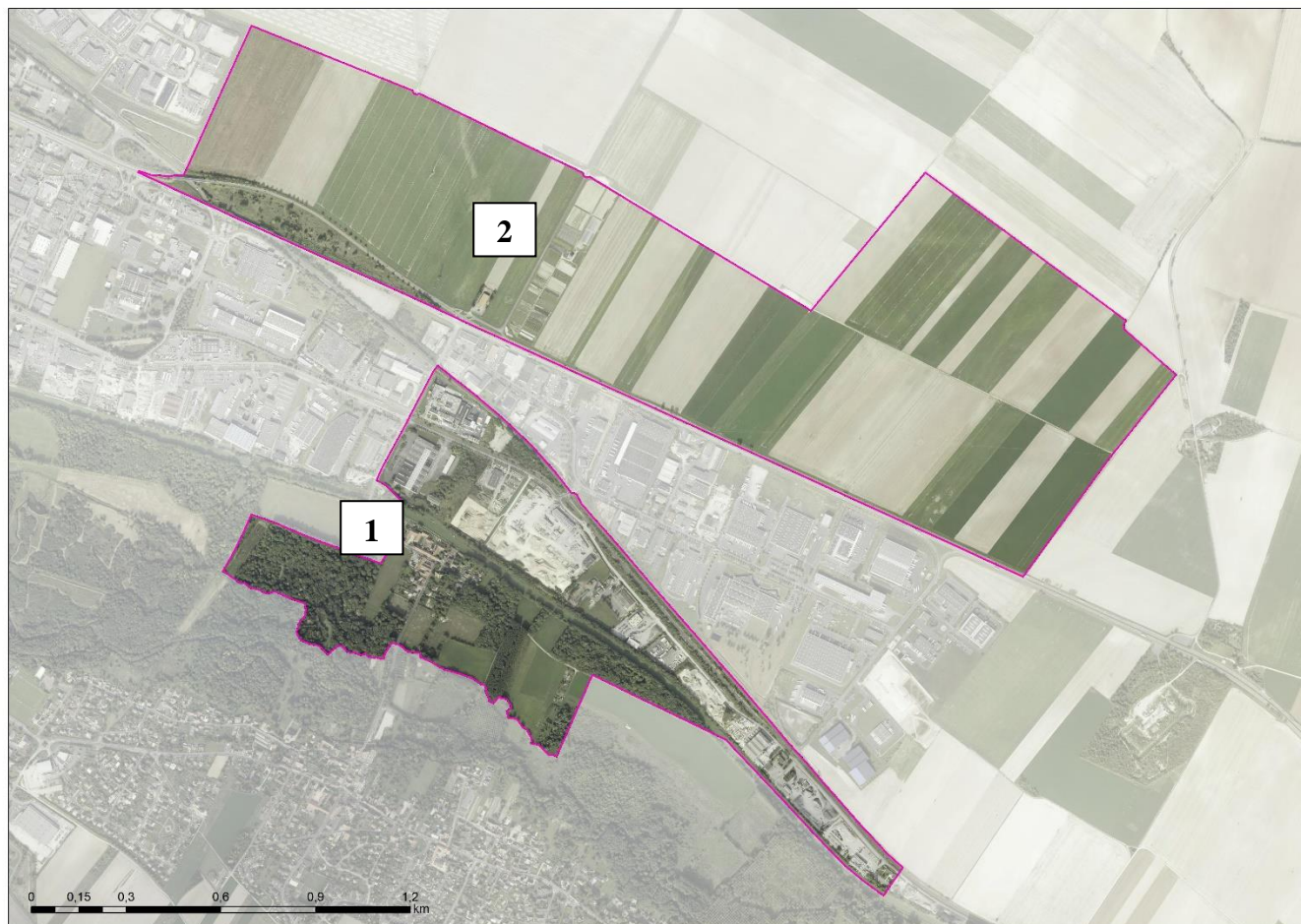
Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

1. Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
2. Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.
3. Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

Localisation des divers secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

CARTE DE LOCALISATION



➤ **LES O.A.P. DE SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES**

Secteur du parc d'activités Cernay-Lès-Reims-St Léonard

Ces OAP, bien qu'elles soient présentées à l'échelle de l'ensemble de la ZAC (pour une compréhension globale du projet), sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans la limite de l'emprise des zones à urbaniser situées dans le périmètre de la ZAC (figurant en annexe du PLU), et touchant le territoire communal de S Léonard (secteur d'OAP figurant au plan de zones du règlement).

Le parti d'aménagement

Afin de lever l'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la RD944 qui grèverait de manière importante le développement urbain du futur secteur d'activités, le parti d'aménagement de ce secteur définit des principes aptes à garantir une qualité et une cohérence du paysage urbain.

1. Les orientations en matière de sécurité et de nuisances :

À l'heure actuelle, la desserte routière du secteur Est de Reims ne peut pas répondre aux besoins de la zone d'activités de l'agglomération rémoise (particulièrement la RD944). Des points de blocages (certains dangereux) ont été identifiés en heures de pointe notamment rue Santos Dumont et au carrefour de la RD944/RD364/Chemin de Saint-Léonard.

En matière de desserte du secteur et de l'organisation interne, les principes d'aménagements sont les suivants :

- L'accès principal de la zone se situera au droit de la RD944 se raccordant à la ZA Croix Blandin par la rue Jacques de la Giraudière, voie de desserte principale de la zone assurant les échanges entre la RD944 et l'A34. La création d'un carrefour giratoire sur la RD944 par le biais d'un nouveau barreau de liaison pourra reporter une partie du flux routier mais également constitué une nouvelle « porte urbaine » au même titre que la « porte Farman »
- La voirie principale servira uniquement de voie de transit, ne desservira aucune parcelle et ne se raccordera au maillage viaire que par le biais de giratoire.
- La desserte interne est assurée par un réseau de voiries secondaires se raccordant à la voirie principale.
- Les aménagements en site propre seront à privilégier afin de sécuriser la pratique des modes de déplacements actifs.
- Afin de limiter l'exposition des usagers de la future zone d'activités aux nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes acoustiques en vigueur.

Les liaisons de trafic entre la RD944 est et l'A34 nord sont évaluées car pouvant potentiellement se reporter en situation projetée sur le futur barreau de liaison qui longera la ZAC Saint Léonard et débouchera sur la rue de la Giraudière.

Les liaisons entre la RD944est et l'A34sud sont assurées via un demi-échangeur. En situation projetée, ces échanges seront toujours assurés par cet échangeur.



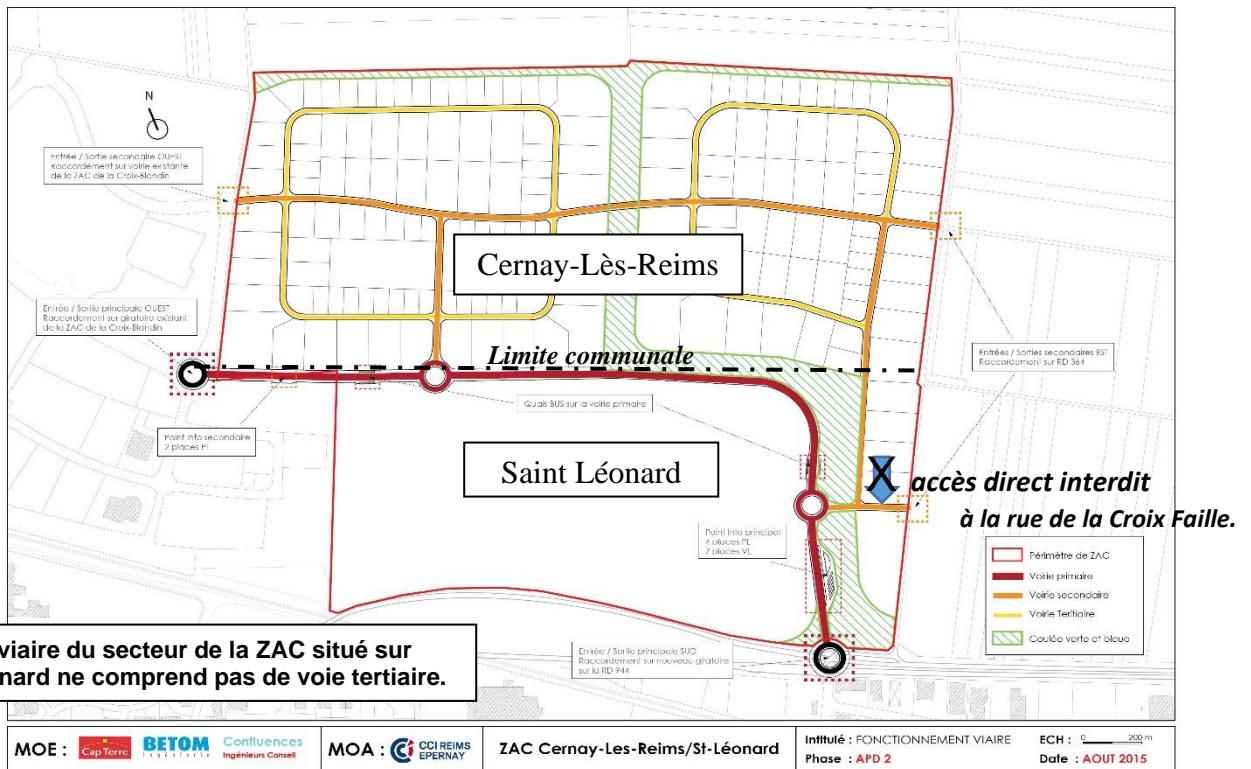
2. Les orientations d'aménagement et de programmation retenues en matière d'aménagement, de transport et de déplacements :

Le programme prévisionnel des équipements publics internes à la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard inclut :

- La réalisation de la voirie.
- La réalisation de l'ensemble des réseaux et leurs raccordements aux réseaux existants.
- La mise en œuvre du système de gestion des eaux pluviales.
- La création des espaces verts : coulée verte et bleue, zone de compensation faunistique et floristique.

Sur les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone : Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le schéma d'aménagement des principales caractéristiques des voies et espaces publics et coulée verte et bleue :

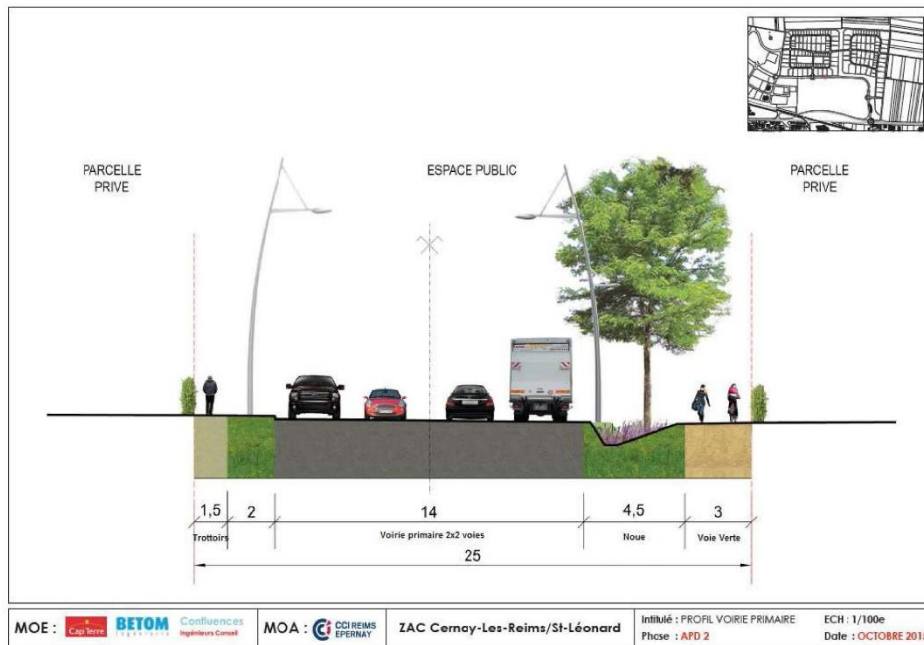


Les orientations pour l'organisation de la trame viaire

Une voie primaire appelée axe nord reliera les deux entrée/sortie principales de la ZAC : l'entrée/sortie ouest située dans la continuité de l'axe principal la ZAC de la Croix-Blandin et l'entrée/sortie sud-est permettant l'accès depuis la RD944. Cet axe structurant, permettra de mailler la trame viaire de la Croix Blandin, fluidifiant ainsi le trafic et améliorant la desserte de ce secteur par son raccordement à la RD 944. Cet axe sera un axe de transit véritable épine dorsale du parc d'activités, il ne desservira aucun lot privé.

La voirie primaire ou axe nord constitue l'axe principal du parc d'activités, l'ensemble de la trame viaire secondaire et tertiaire s'organise autour de cette voirie primaire à partir de deux giratoires.

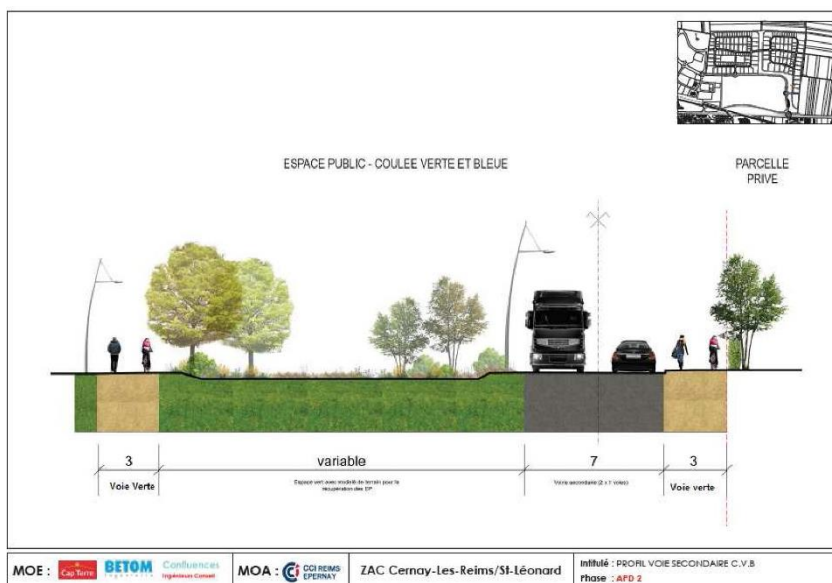
Cet axe, en 2x2 voies, d'une longueur totale 1 693 m a une largeur de 25 m sur un premier tronçon de 784 ml reliant le giratoire de la ZAC de la Croix-Blandin à la coulée verte et bleue. Puis une largeur de 17.50 m sur un deuxième tronçon de 909,44 ml longeant la coulée verte et bleue jusqu'à la RD 944.

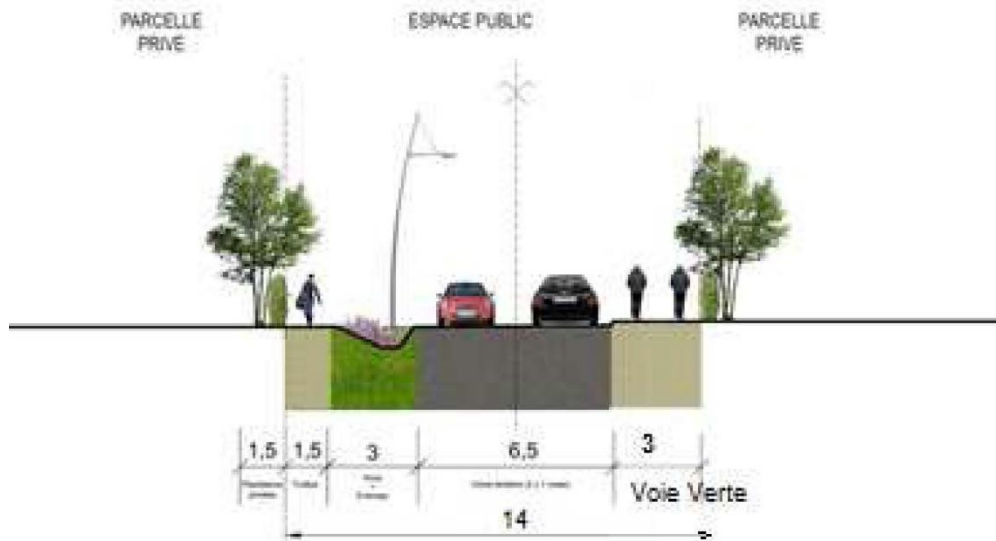


Une trame secondaire, constituera un maillage intermédiaire directement raccordé à la voirie primaire par le biais de 2 giratoires. Cette trame secondaire est constituée :

- d'un axe structurant Est / Ouest reliant la voirie secondaire de la ZAC de la Croix-Blandin à la RD 364,
- d'un second **(A noter : l'accès direct à la rue de la Croix Faille, tel que figurant au plan est interdit, voir précision ci-après.)**

Elle permettra la desserte des lots privés. Les voies secondaires constituent le maillage intermédiaire, directement connecté à la voirie primaire par le biais des giratoires. De 14.5 m de large, elles servent à la fois à la circulation interne dans le parc et à la desserte des parcelles privées. Elles accueillent également une voie verte sur leurs emprises. Les voies secondaires concernent un linéaire d'environ 2 445 ml.





La trame viaire du secteur de la ZAC situé sur Saint Léonard ne comprend pas de voie tertiaire. Cette trame est uniquement constituée par la voirie primaire et secondaire.

Les orientations d'aménagement des accès routiers aux parcelles et du stationnement

- Les systèmes de fermeture seront implantés à 3 mètres de l'alignement de la voie sur une largeur de 4 mètres afin de ne pas gêner la circulation.
- Les accès se feront pour les véhicules légers entre deux arbres d'alignement préalablement plantés.
- Les accès seront réalisés préférentiellement en partie basse de la plateforme.

- Le stationnement et les aires d'évolution des véhicules (personnels, visiteurs, livreurs, ...) doivent être assurés sur l'emprise de la parcelle. Aucun stationnement sur la voie publique ne sera autorisé, et en aucun cas les bandes publiques d'espace vert accompagnant les voies ne pourront être converties en surfaces de stationnement.

- **Depuis la parcelle située au Sud du secteur AUXb les accès directs à la rue de la Croix Faille sont interdits. (cf. Schéma d'aménagement des voies - page précédente l'accès direct tel que figurant au plan est interdit)**

Les orientations d'aménagement pour le traitement des eaux pluviales :

Dans le cadre du projet, la perméabilité devra être réduite sur les stationnements, avec par exemple :

- la délimitation de bande de passage de roues avec engazonnement au centre
- une structure alvéolaire avec remplissage en gravillons ou gazon ;

- Les noues ou ouvrages paysagers à créer seront implantés en point bas, le long de la limite de propriété. Ils seront réalisés pour un fonctionnement individuel. Le dispositif pourra être étendu aux usages mitoyens, et linéaires à l'échelle d'un îlot.

Distribution et raccordement au réseau d'électricité et gaz :

GrDF : Le raccordement et la distribution sera réalisée sur le réseau existant du Parc d'Activités de la Croix Blandin. Un couloir réseau sera réservé sous la voie verte, afin de permettre la réalisation ultérieure des branchements pour alimentation des parcelles.

ErDF : Distribution et raccordement : L'enfouissement de la ligne sera réalisé en même temps que les travaux de distribution et de raccordement du parc d'activités

Réseaux de Télécommunications & Fibre Optique

Distribution : Mise en place du génie civil pour permettre l'installation d'un réseau de télésurveillance et du réseau

WIFI/LIFI

Raccordement : Raccordement depuis le Parc d'Activités de la Croix Blandin

· Alimentation des parcelles :

Aucun branchement de parcelle ne sera réalisé sur la voirie primaire

Les branchements des parcelles depuis les voiries secondaires seront réalisés en attente.

Assainissement / Eaux usées

Distribution :

Le réseau principal sera réalisé sous chaussée.

Raccordement :

Le raccordement du réseau des eaux usées sera réalisé sur le réseau existant Chemin de Saint Léonard.

Alimentation des parcelles : Aucun branchement de parcelle ne sera réalisé sur la voirie primaire. Les branchements des parcelles depuis les voiries secondaires seront réalisés en attente. Les branchements des parcelles seront réalisés par le biais de regards de visite permettant l'obturation du branchement en cas de modification du parcellaire.

Adduction d'Eau Potable & Défense Incendie

Distribution :

Le réseau principal sera réalisé sous chaussée

Le réseau assurera l'alimentation des bornes incendies

Raccordements :

Le raccordement du réseau d'eau potable sera réalisé sur le réseau existant Chemin de Saint Léonard.

Alimentation des parcelles : Aucun branchement de parcelle ne sera réalisé sur la voirie primaire. Les branchements des parcelles depuis les voiries secondaires seront réalisés en attente.

Défense incendie :

Les poteaux d'incendie seront branchés sur le réseau d'adduction d'eau potable. Ces poteaux incendie assurent la protection des espaces publics et des accès de parcelles.

3. Les orientations en matière de qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Compte tenu de l'analyse de l'axe routier et de ses fonctions, au regard de la vocation de la zone, de l'organisation urbaine, de l'intérêt paysager du site, les principes d'aménagements répondant à une préoccupation de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages sont les suivants ;

Les orientations en matière d'intégration architecturale et paysagère des constructions pour l'ensemble de la zone d'activités

- Concernant l'aspect des constructions, le dessin des façades doit, à défaut d'être uni, favoriser une hiérarchie des matériaux (noble, ordinaire...) et des teintes mettant en valeur les fonctions, et la hiérarchie des espaces (partie bâtie d'accueil, de bureaux, d'atelier, de stock, ...).
- Pour les couleurs de bardage : On cherchera à utiliser au maximum les teintes sombres des gros volumes pour une meilleure intégration dans le paysage.
- Pour les couleurs de menuiserie : les menuiseries extérieures, appuyés sur le volume principal, et tous les autres détails architecturaux, seront dans le même coloris et même matériau que la façade. Les variations de luminosité, les nuances ou les tons complémentaires sont admis.
- Pour les couleurs de toiture : Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures.
- Les noues longeant les voiries contribueront au paysagement du parc d'activités.

Concernant le secteur AUXa

- Le projet urbain devra s'insérer dans l'ensemble topographique du site, notamment ne pas conforter la déclivité existante entre la ZA Croix Blandin et le site à aménager.
 - La végétalisation d'une partie des toitures des bâtiments d'activités permettra une combinaison optimale entre le végétal et le minéral

Les orientations en matière d'intégration en termes de performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

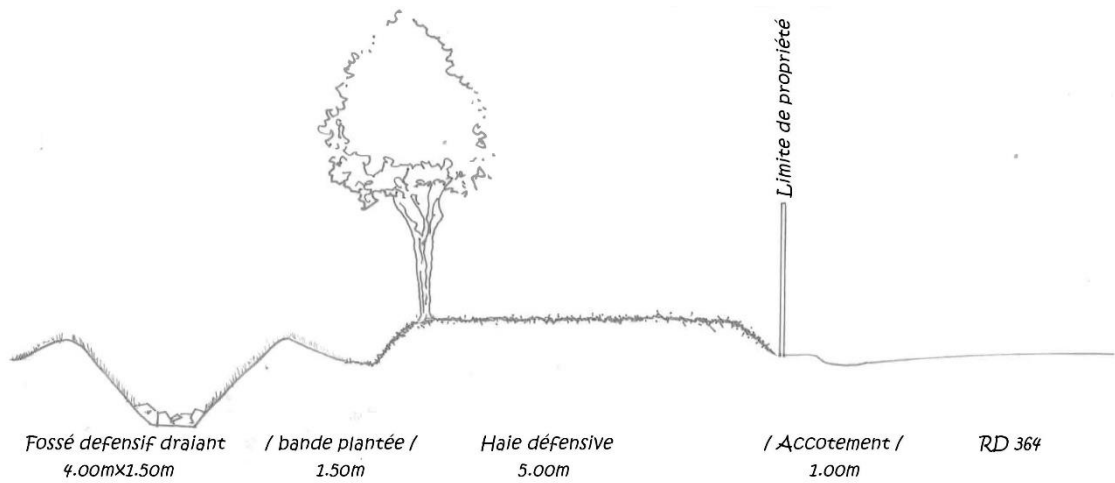
- Le principe est de tendre vers la conception de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (en termes de consommation énergétique, émissions de gaz à effet de serre, de taux minimal de matériaux biosourcés...)
- Le principe est de permettre une bonne orientation des constructions et des implantations favorisant les apports solaires gratuits
- Le principe est d'obtenir des aménagements et des constructions qualitatifs, par l'application du label de qualité environnementale du Grand Reims.

Concernant le secteur AUXa

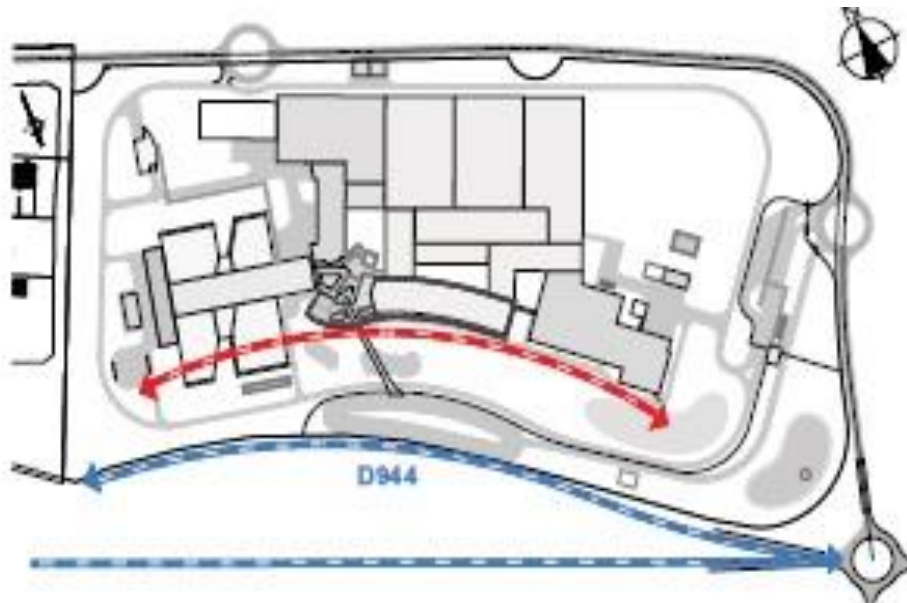
- Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments d'activités depuis la RD944, ceux-ci seront implantés en recul, à une distance minimale de 25m de l'emprise de la voie.
- L'implantation des bâtiments devra suivre la courbe de la RD944
- La hauteur des constructions aux abords sera limitée à 20m afin de ne pas obstruer les vues sur le Mont de Berru.
- Les façades en bordure de la RD944 seront composées de constructions adaptées à la proximité de l'infrastructure.
- En matière de publicité, tout dispositif publicitaire non intégré aux bâtiments d'activités est interdit dans une bande de 25m depuis les abords de la RD944.

Concernant les secteurs AUXb et AUXc

- Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments d'activités depuis la RD944, ceux-ci seront implantés en recul depuis l'axe de la voie (tel que défini au règlement)
- La hauteur des constructions aux abords de la RD944 sera limitée afin de ne pas obstruer les vues sur le Mont de Berru (tel que défini au règlement).
- Aux abords de la RD364, dans l'espace de recul (de 10m) imposé aux constructions, une haie dite « défensive » sera à réaliser (buisson avec épines) accompagné d'un fossé drainant, tel que dans le principe de traitement figurant dans le profil ci-après.



Principe de traitement des fonds de parcelle le long de la RD 364



2: schéma illustrant le principe d'implantation des bâtiments d'activités au regard de la RD944

Les orientations d'aménagement de la coulée verte et bleue

• **Les aménagements pour la gestion des eaux pluviales consistent en la réalisation de noues** permettant l'infiltration des eaux pluviales des espaces publics du Parc d'Activités, la réalisation d'une noue de transport permettant l'acheminement d'une partie des eaux pluviales de la voirie primaire jusqu'aux aires d'infiltrations situées sur la coulée verte et bleue, la création d'aires d'infiltration paysagères dans la coulée verte et bleue du Parc d'Activités permettant de maîtriser tous les rejets d'eaux pluviales.

Dans le cadre du projet, il sera prévu la création d'une coulée verte centrale sur le tracé du talweg existant. Cette espace devra être la structure centrale du projet. Cette coulée verte devra s'articuler en trois espaces distincts :

- Une noue rurale Nord et la partie Nord de la coulée verte, où seront localisés les habitats de substitutions. Cet espace devra présenter un faciès basé essentiellement sur les intérêts écologiques.
- Une coulée verte sud, présentant des caractéristiques éco-paysagère ambitieuse. Cet espace doit reprendre les principes définis dans la valorisation écologique : présence de prairie, de substrats graveleux, gestion différenciée ; tout en présentant une architecture paysagère bien définie.
- Une entrée de ZAC, présentant un traitement paysager fort et ne rentrant pas en compte dans les espaces de valorisation écologiques.

• **L'ensemble des aménagements extérieurs devront contribuer au développement de la biodiversité et au traitement des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.**

Les noues doivent être prévues dans une conception écologique. Les prescriptions écologiques des aménagements paysagers doivent respecter les contraintes suivantes :

- Un choix d'espèces adaptées aux conditions édaphiques des secteurs ; paysagers et adaptées aux exigences écologiques des espèces faunistiques et floristiques impactées par les aménagements ;
- La limitation d'introduction d'espèces végétales et/ou animales exotiques ou, le cas échéant, de choix des taxons ne présentant pas un caractère envahissant.

• **L'ensemble des aménagements extérieurs devront prendre en compte le paysage existant pour composer une trame d'espaces verts offrant des vues et liens intégrant le corridor vert tout en étant support :**

- D'une gestion aérienne des eaux pluviales sous forme d'ouvrages paysagers destinés à la gestion à la source ;
- D'une trame végétale favorisant la biodiversité et limitant l'entretien (végétation locale / bocagères, formes végétales souples...). Il conviendra d'éviter les plantations mono-spécifiques et de prévoir plutôt des haies composées d'une alternance de deux ou trois espèces apportant une bonne densité de feuillage avec l'installation d'une essence persistante en alternance avec des espèces caduques. Il s'agira également de maintenir au niveau des massifs une stratification de la végétation avec la plantation de petits arbres en position centrale entourés d'arbustes de taille et d'espèces diverses assurant une couverture végétale verticale complète.
- Des liaisons douces piétons/cycles vers les communes et les équipements (coulée verte).

• **Le périmètre marquant l'entrée de la ZAC situé au sud le long de la RD 944 est un espace essentiel dans le traitement paysagé, végétalisé du parc d'activités. Il fera l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser cet espace visible depuis un axe majeur de l'agglomération.** Ainsi quatre cultivars sont proposés en entrée de ZAC afin de proposer une identité spécifique du secteur tout en respectant le choix indigène des essences.

Le traitement paysager de l'entrée sud de la ZAC s'organise autour :

- D'une strate arborée constituée d'essences de haute tige
- D'une strate arbustive proposant des jeux de feuillages, de floraisons et de fructification tout au long de l'année.

Palettes végétales pour ces 2 strates de végétation :

Palette végétale : arbres et arbustes



Ginkgo
biloba

Quercus
bicolor



Quercus
coccinea

Prunus
tenella



Cornus
controversa

Ribes
odoratum

Viburnum
edule

Viburnum
furcatum

Ribes
sanguineum

Prunus
domestica



Viburnum
carlesii
'Compactum'

Forsythia
x intermedia
'Marée d'or'

Grevillea
rosmarinifolia
'Scarlet Sprite'

Cornus
sanguinea
'Midwinter Fire'

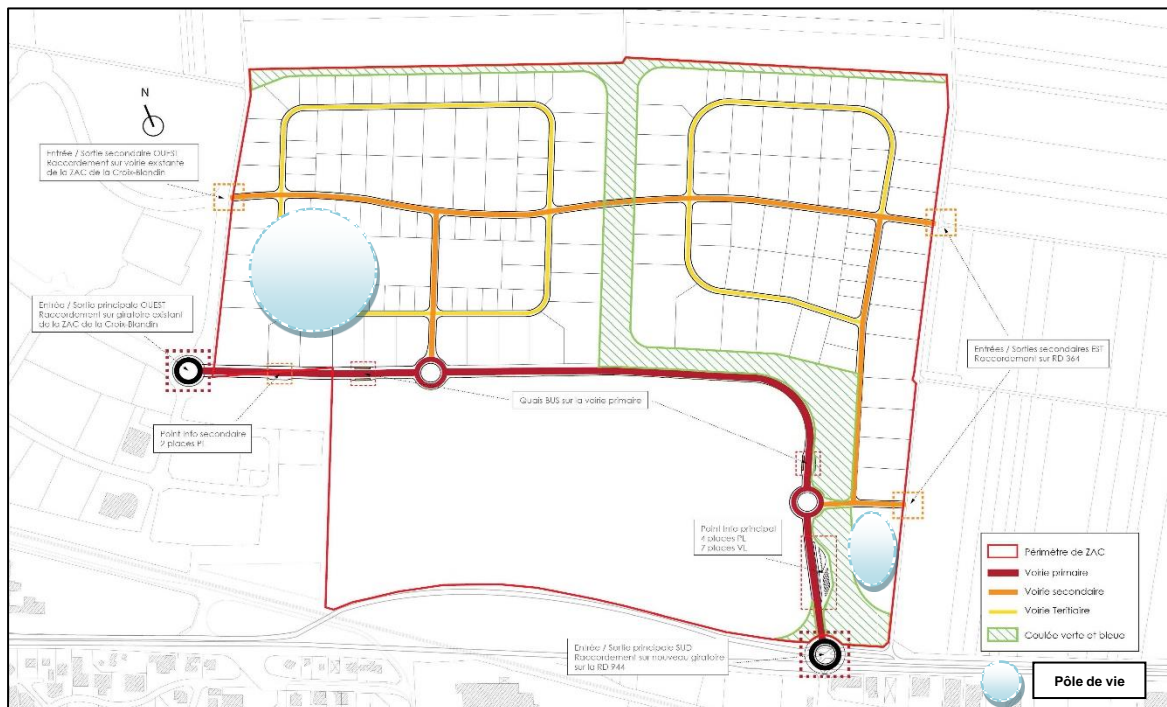
Salix
purpurea

Schéma de principes d'aménagement de la coulée verte et bleue



3. Les orientations en matière d'activités - Localisation du pôle de vie

Le pôle de vie situé sur le territoire de St Léonard sera implanté dans la phase 1 de la ZAC, en entrée Sud. Ce pôle rassemblera les équipements publics ou privés et services communs. Les bâtiments « phares » devront présenter une qualité architecturale et pourront être conçus suivant les normes de haute qualité environnementale (HQE) ou toute autre norme de qualité supérieure favorable à l'environnement.



➤ LES O.A.P. DU SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Secteur « Grande Rue »

Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :

- Ce secteur sera urbanisé au fur et à mesure des aménagements.
- Le stationnement situé le long de la Grande Rue devra être maintenu. Quelques places de stationnement pourront toutefois être supprimées pour réaliser l'accès et la voirie de desserte de la zone.
- Les conditions de raccordement aux réseaux sont les suivantes :

Eaux usées : la desserte par les réseaux d'assainissement collectif peut être réalisée depuis la Grande rue.

Eaux pluviales : Toutes les eaux collectées devront être infiltrées à la parcelle, dans des dispositifs permettant le recueillement des eaux pluviales.

Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis la Grande rue.

Electricité et numérique : la desserte par les réseaux peut être réalisée depuis la Grande rue.

Les orientations en matière d'habitat :

- L'opération prévoira la création d'une zone résidentielle comprenant un programme de logements adaptés pour les séniors (2 à 3 logements).
- L'emprise au sol des constructions de logements adaptés pour les séniors n'est pas réglementée.
- La densité résidentielle à atteindre sera de l'ordre de 12 à 16 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- Les nouvelles constructions devront présenter une qualité architecturale et écologique favorable à l'environnement et s'intégrer sur le plan architectural et urbain avec l'habitat limitrophe.

Les orientations en matière de transports et déplacements :

- Une voie principale desservira les parcelles en interne. Cette voie de desserte sera en sens unique de circulation, depuis la Grande Rue vers l'Impasse de la Grande Rue.
- Un seul accès entrant sera prévu depuis la Grande Rue vers l'Impasse de la Grande Rue. En fonction des constructions, un autre accès pourra être aménagé à la parcelle depuis l'Impasse de la Grande Rue. Aucun autre débouché véhiculé direct sur la grande rue ne sera autorisé.
- L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.

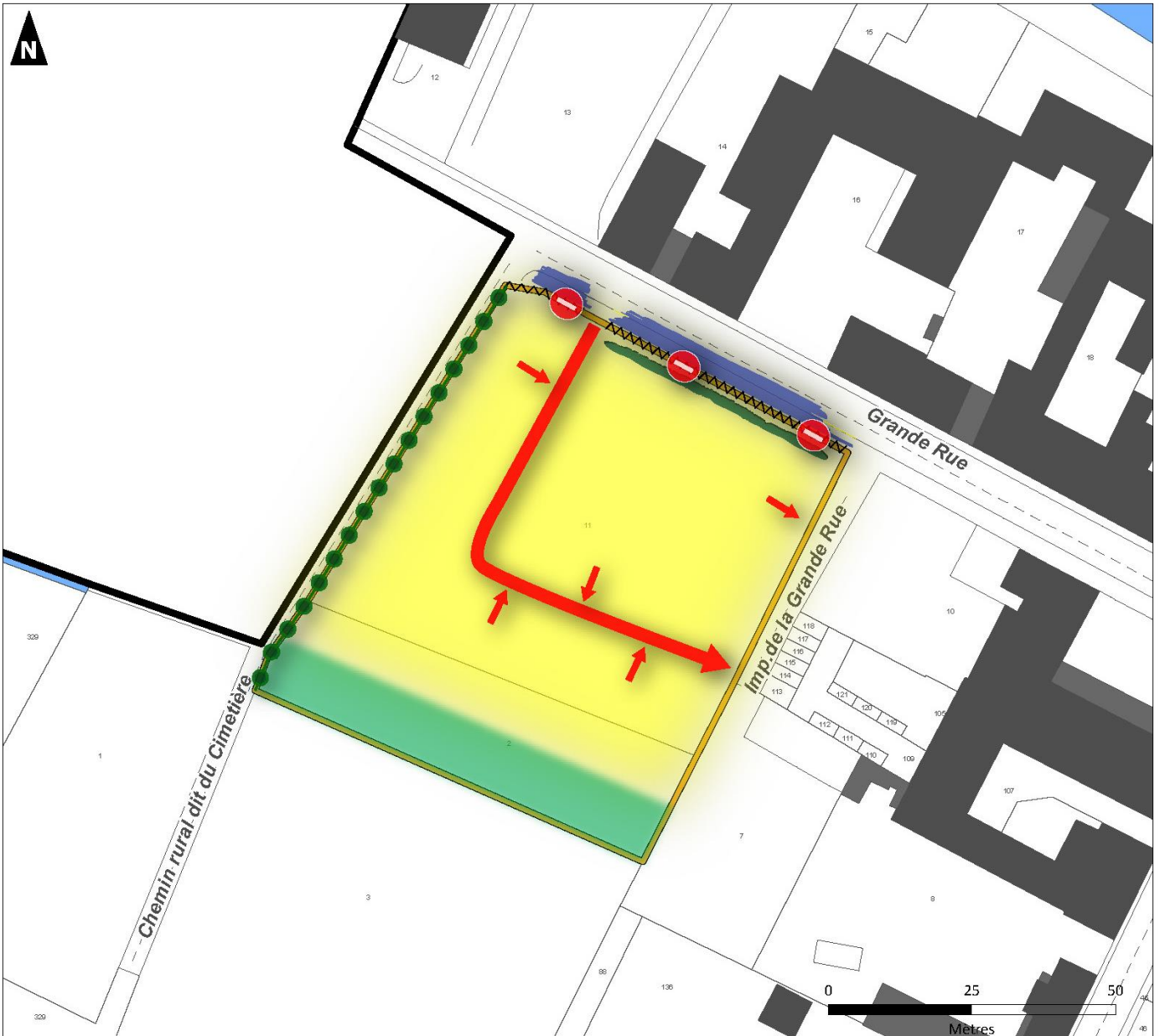
- Le profil de voirie devra présenter une emprise pour une bande plantée, intégrant les contraintes de la gestion des eaux pluviales depuis la bande circulante et un trottoir unilatéral.
- Un cheminement piéton sera créé, afin de se raccorder aux cheminements piétons existants en direction de la coulée verte.

En matière de paysagement :

- Le long de la Grande Rue, la haie existante devra être préservée.
- Le long du Chemin rural, à l'Ouest, l'alignement d'arbres existant sera préservé.
- Au Sud de la zone 1AU, un espace végétalisé permettant de faire la transition entre la future zone urbanisée et la zone agricole sera prévu.
- Le long des clôtures, les plantations de haies libres ou des plantes grimpantes de hauteurs et de couleurs variées sont à privilégier.

Les principes schématiques d'aménagement

OAP



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Desserte interne à sens unique

Accès individuels

Sorties interdites sur la Grande Rue

Stationnement à maintenir

Alignement d'arbres à préserver

Haie à préserver

Espace végétalisé

Habitat résidentiel et logements adaptés