Commune de

La Capelle

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement

«Vu pour être annexé à la délibération du 02/11/2009 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à La Capelle,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 15/12/2008
APPROUVÉ LE : 02/11/2009

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe auddicé
environnement conseil airele equinergies

www.ec-urbanisme.com

SOMMAIRE

PREAMBULE **2**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **3**

1. ZONE 1 AU HAIE BERGERE 5
2. ZONE 1 AU MONT GOURMET 7
3. ZONE 1 AU NORD-OUEST 9
4. ZONE 1 AUH 11
5. ZONE 1 AUI 11

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement concernent l'aménagement des différentes zones 1 AU.

Les opérations de constructions et d'aménagement doivent donc être compatibles avec les schémas suivant.

Les orientations d'aménagement concernent spécifiquement l'organisation de la desserte et des voiries et le raccordement aux réseaux existants. Tout aménagement pourra se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des Orientations d'Aménagement.

1. Zone 1 AU « Haie Bergère »

Cette zone, considérée comme une zone de développement privilégiée, s'inscrit dans une réflexion d'ensemble relative à l'entrée Sud de la Capelle. En effet, à l'Est de la RN2, le site de l'hippodrome est amené à se développer fortement.

Dans ce cadre, le développement de zones d'habitat au lieu-dit Haie Bergère doit permettre un développement équilibré.

Cet zone présente un potentiel de 4,3 hectares soit 43 constructions à court terme et 8,3 hectares soit un peu plus de 80 constructions à plus long terme.

L'accès à la RN 2 va être réorganisé par l'aménagement d'un rond-point en entrée de bourg. L'accès des zones 1 AU et 2 AU s'effectue donc à partir du Chemin de la Haie Bergère par 2 accès, au minimum.

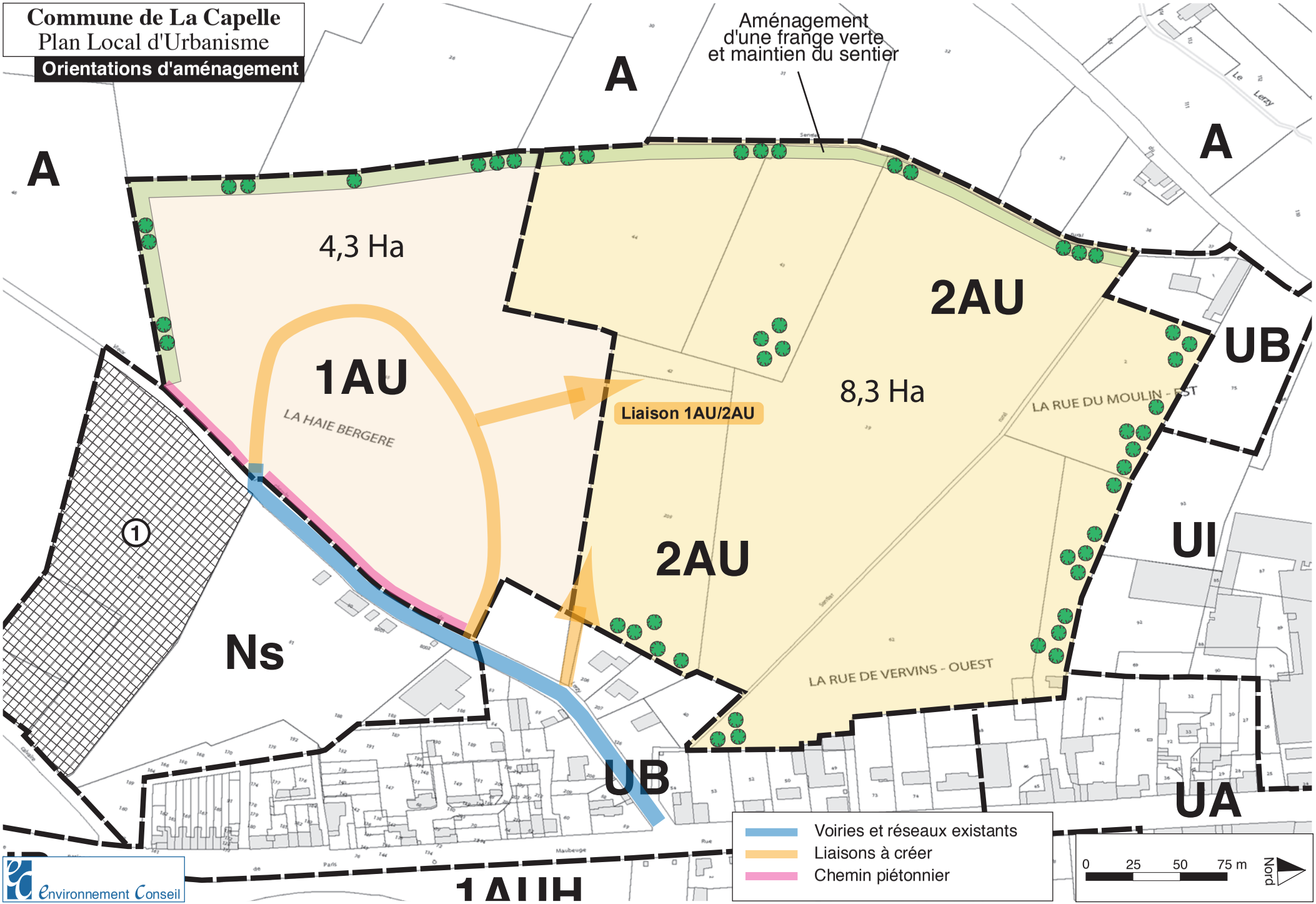
Ce nouveau quartier doit être structuré par un axe principal et des dessertes secondaires. Afin de désenclaver la zone UI, si le développement des activités le nécessite, l'aménagement de la zone doit intégrer la création d'une desserte de cette zone, à partir de la zone 2 AU.

Afin de faciliter l'accès aux équipements sportifs, un chemin piétonnier doit être créé en bordure du chemin de la Haie Bergère.

Par ailleurs, la conception du quartier devra prévoir des espaces tampons permettant de gérer sur site l'écoulement des eaux pluviales.

Enfin, afin de respecter l'identité bocagère du territoire, l'intégralité de l'interface Urbain/Agricole doit être traitée par création d'espaces verts et plantation de haies bocagères.

Commune de La Capelle
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'aménagement



Environnement Conseil

2. Zone 1 AU « Mont Gourmet »

L'aménagement de cette zone doit être conçu afin d'assurer une communication avec les quartiers périphériques et éviter tout développement isolé, permettant ainsi d'assurer un bouclage cohérent de l'urbanisation de cette partie du bourg.

Ainsi, la desserte principale sera structurée à partir d'une liaison entre les rues du Haut du Bourg, de la Halle au Blé et du Capitaine Lemaire.

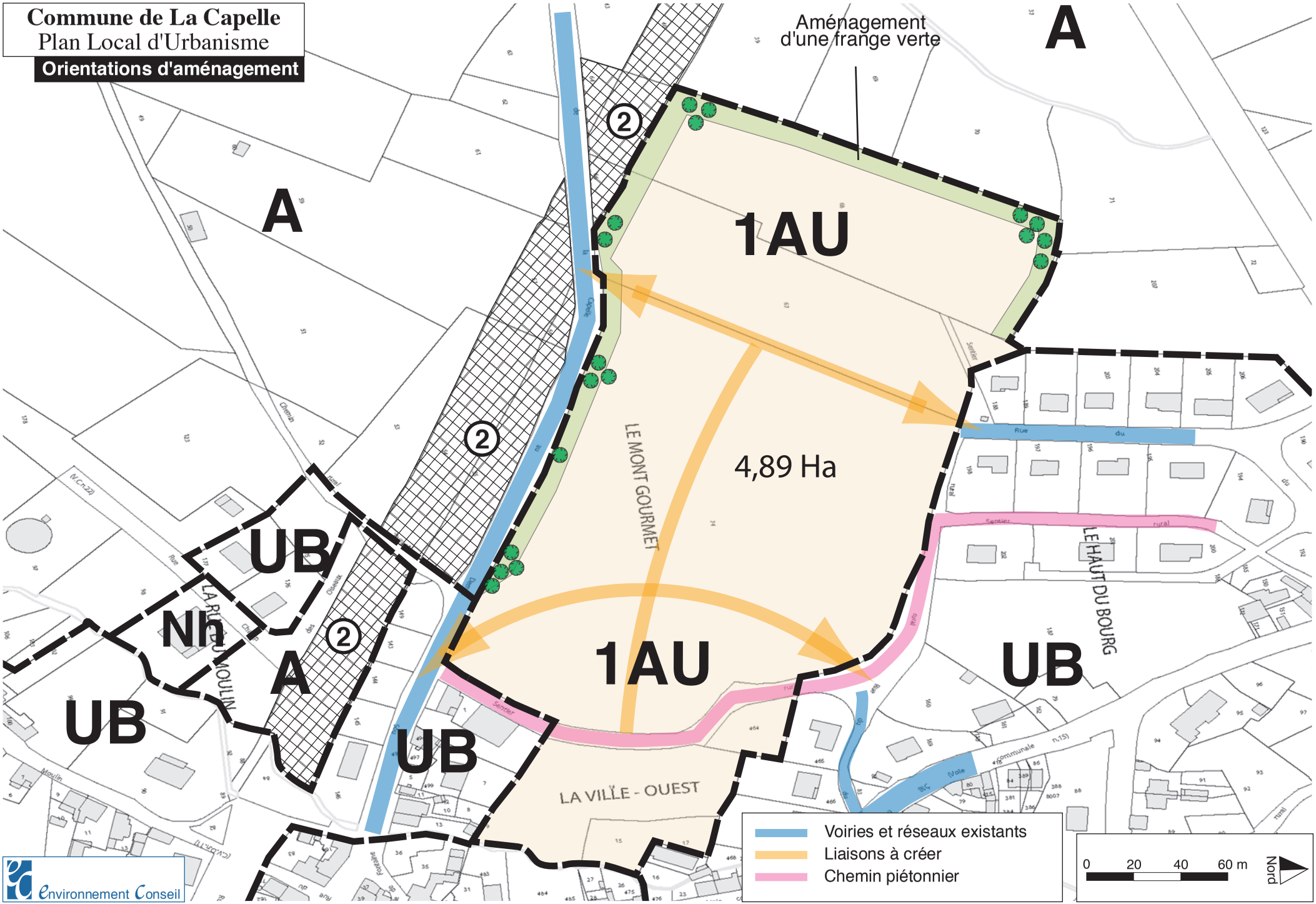
La rue de la Basse Boulogne pourra servir au maintien d'une desserte piétonne du quartier.

Enfin, afin de respecter l'identité bocagère du territoire, l'intégralité de l'interface Urbain/Agricole doit être traitée par création d'espaces verts et plantation de haies bocagères.

Cette zone de taille modeste permet tout de même d'envisager près de 50 constructions.

Par ailleurs, la conception du quartier devra prévoir des espaces tampons permettant de gérer sur site l'écoulement des eaux pluviales.

Commune de La Capelle
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'aménagement



Environnement Conseil

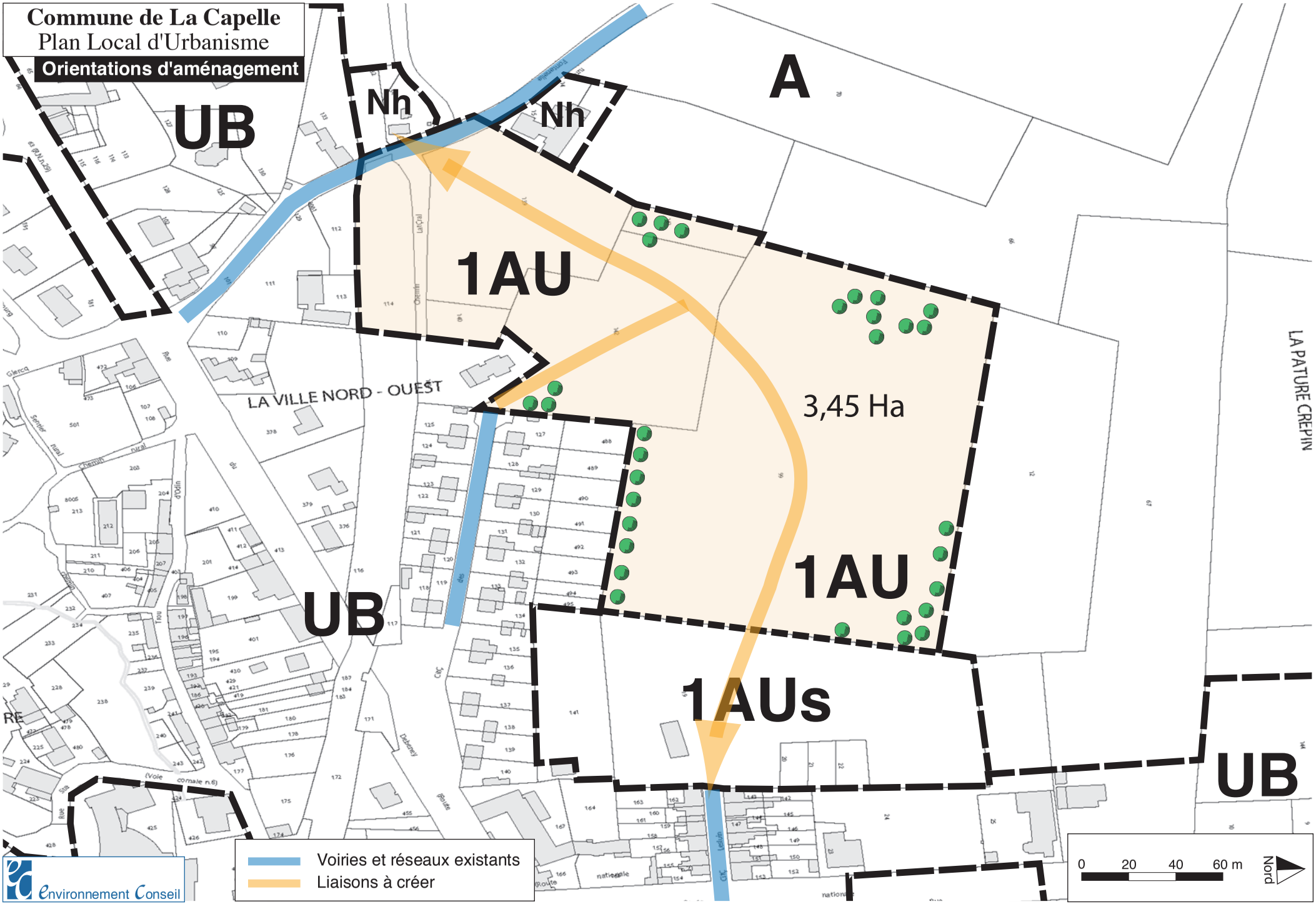
3. Zone 1 AU Nord-Ouest

Située dans le prolongement de la Cité des Fleurs, permettant d'étoffer le bourg dans sa partie Nord-Ouest, cette zone sera desservie principalement par la rue de la Cité des Fleurs, assurant dans le même temps un désenclavement de ce quartier.
L'organisation doit permettre un bouclage avec la route de Fontenelle.
Un second bouclage pourrait être possible avec la RN 2, via la Cité Lesluin Proisy.

La capacité de cette zone fait apparaître une possibilité d'accueil d'environ 35 constructions.

Des espaces verts et des plantations assureront une bonne insertion du quartier dans son environnement. Par ailleurs, la conception du quartier devra prévoir des espaces tampons permettant de gérer sur site l'écoulement des eaux pluviales.

Commune de La Capelle
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'aménagement



4. Zone 1 AUH

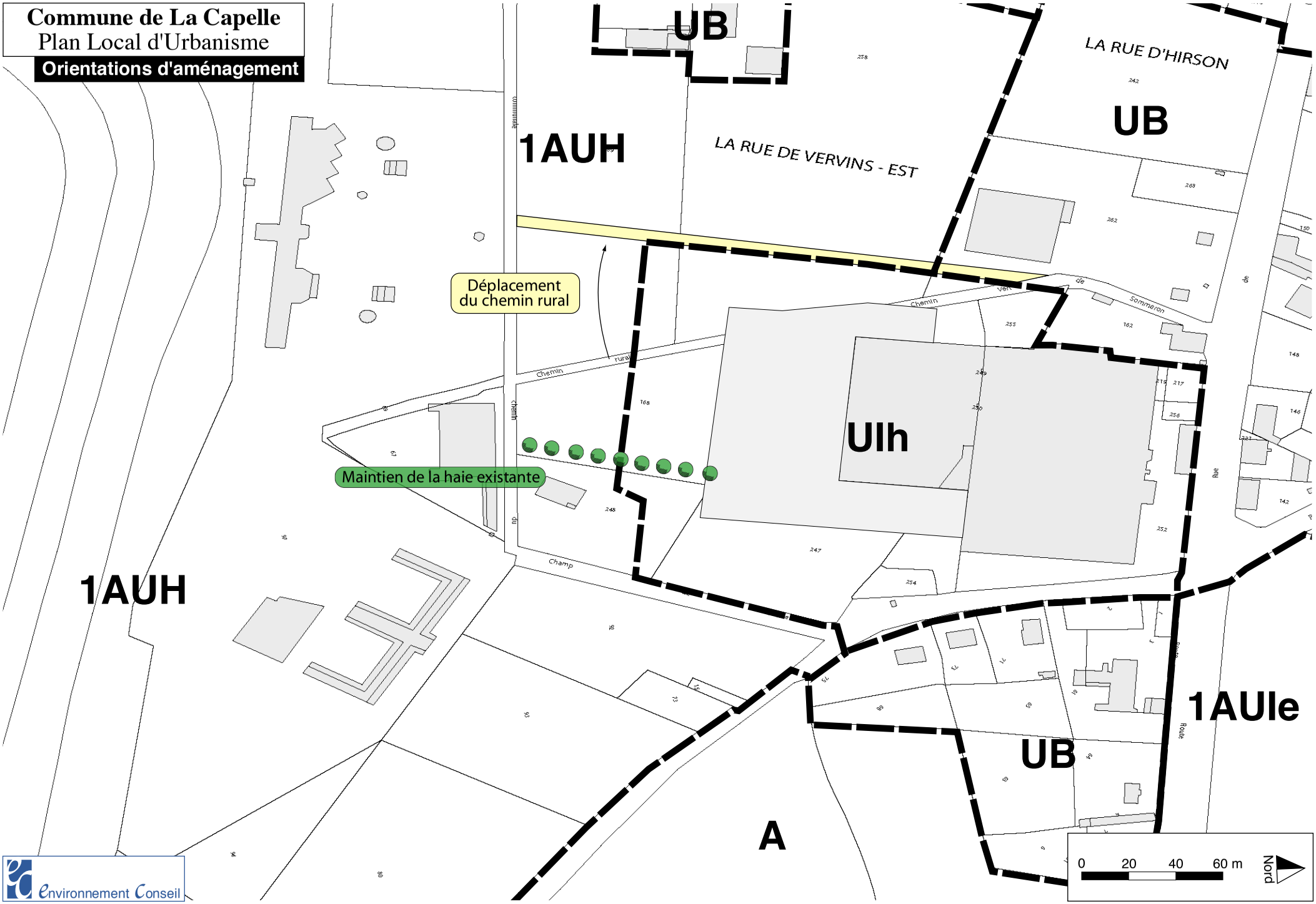
Le développement de l'hippodrome est un projet majeur dont il est difficile de fixer les orientations dans le PLU.

Toutefois, dans le cadre d'un développement industriel en limite de la zone et du déplacement du chemin de Sommeron, il est demandé de préserver une haie existante, matérialisée sur le schéma.

5. Zone 1 AUI

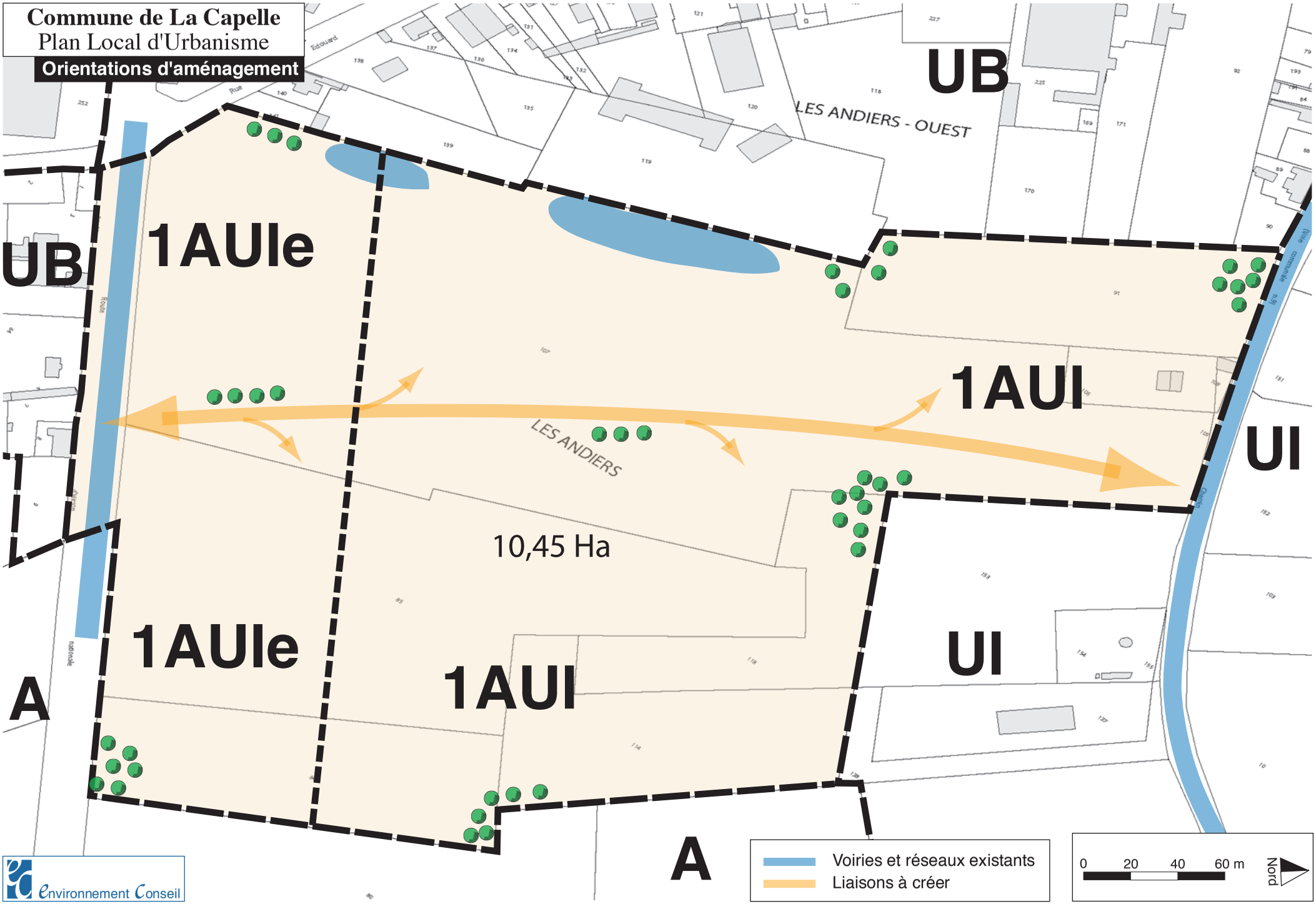
L'aménagement de cette zone repose sur les prescriptions de l'étude Entrée de Ville, jointe au présent dossier.

Commune de La Capelle
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'aménagement



Environnement Conseil

Commune de La Capelle
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'aménagement



Environnement Conseil