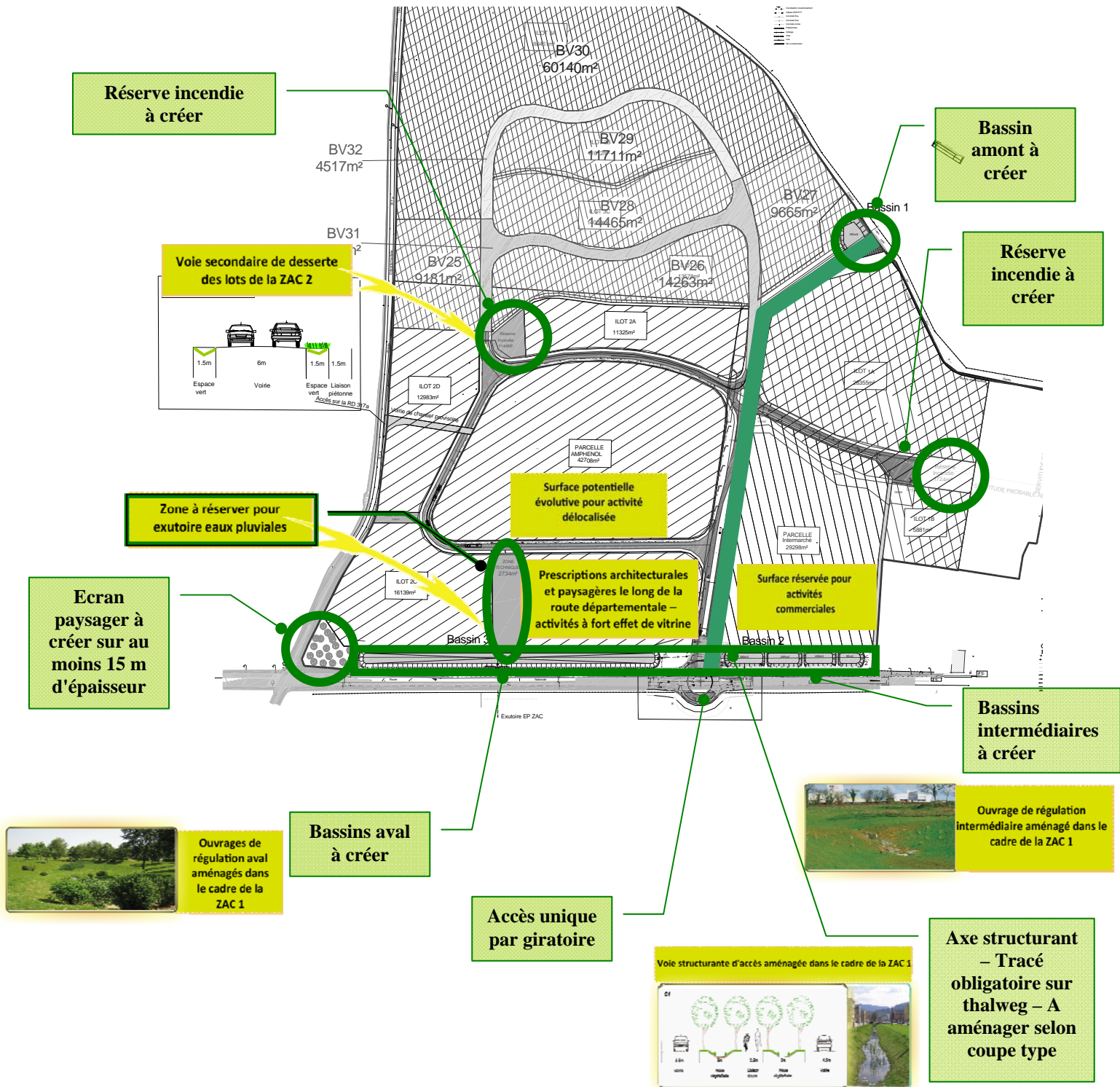
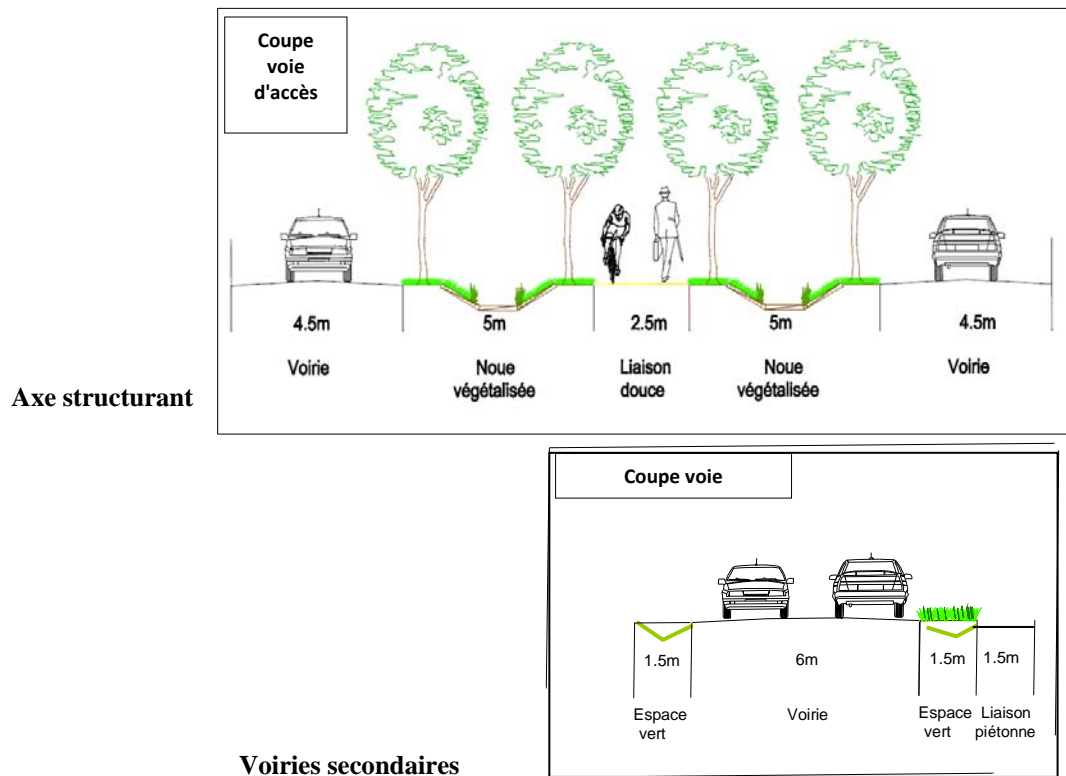


Aménagement de la zone d'activités de Wé – Carignan

PLAN MASSE D'ORIENTATIONS



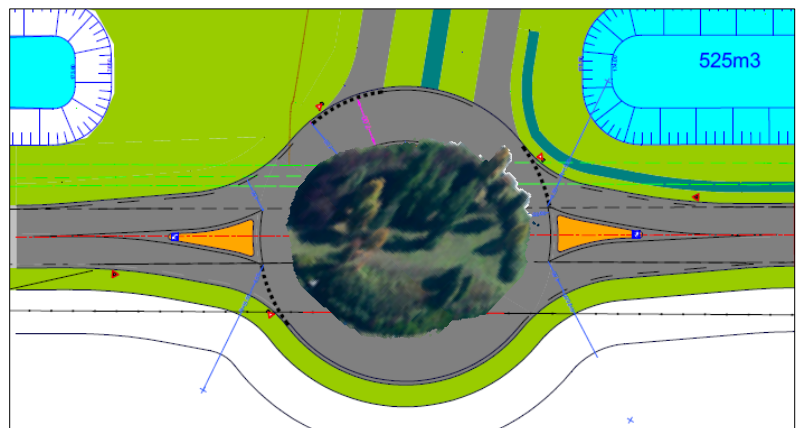
COUPES TYPES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès à la ZAC s'effectue à partir d'une voie structurante axée sur le thalweg principal qui draine une grande partie des eaux pluviales de la zone, conduisant par conséquent aux grandes lignes du projet :

- Un accès unique par un giratoire sur la route départementale, prenant en compte la circulation existante, permettant d'une part de casser la vitesse au niveau de l'entrée de Carignan et d'autre part d'assurer un accès (ou débouché) sécurisé du parc d'activités : l'option tourne-à-gauche a été écartée, en raison de la proximité d'un équipement similaire au niveau du carrefour de la route d'Osnes, ce qui ne permettait pas d'avoir un couloir d'attente suffisamment éloigné ; par ailleurs, l'accueil envisagé d'une grande surface commerciale suppose finalement des flux de circulation relativement importants, couplés à ceux de camions de livraison de l'ensemble des activités. Par conséquent, les impératifs de sécurité liés à la conjonction de ces deux phénomènes a conduit au choix d'un giratoire.



Ce choix suppose en outre une acquisition nécessaire des terrains situés de l'autre côté de la route départementale.

Cet accès unique interdit donc toute sortie individuelle directe des parcelles sur la route départementale.

- Des voies structurantes hiérarchisées utilisant le parcours de l'eau : le thalweg le plus important accueille la voie principale d'accès au site. L'eau continue ainsi de suivre ses parcours naturels, grâce à l'aménagement de noues assurant à la fois un rôle de rétention et de temporisation des écoulements d'eaux pluviales, ainsi qu'une intégration paysagère des voies. Une liaison douce centrale structure également le profil de cette voie, permettant en outre un traitement qualitatif de l'entrée et assurant une desserte piétonne de l'ensemble du site.

La voie primaire présente donc un large profil accueillant deux voies à sens unique séparées par un terre-plein central où sera aménagé un cheminement piéton et de part et d'autre les noues de récupération et conduites des eaux pluviales.

A l'approche de la voirie secondaire, les deux voies de circulation se rejoignent pour former une voirie simple d'une emprise de 6m.

- **Des voies secondaires accompagnées par un maillage bocager** : le tracé des voies secondaires suit au plus près les courbes de niveau afin de maximiser l'intégration des voiries et des constructions dans la pente. Le traitement vert des accotements doublés des haies bocagères plantées en partie privative, permettra de recréer une trame verte (si l'environnement paysager général est de type bocager, celui-ci avait totalement disparu sur le site pour les besoins de l'exploitation agricole).

La voirie secondaire est donc concrètement consacrée à la desserte des parcelles, dont la surface commerciale. Cet axe sera pourvu d'un cheminement piéton poursuivant le cheminement de la voirie primaire et assurant la desserte piétonne des parcelles.

A l'extrémité de cette voie, il sera aménagé une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Enfin, au sud du terrain, entre la parcelle d'Intermarché et la limite de la propriété privée bordant le terrain, un passage de 4.00m d'emprise avec une bande piétonne de 2.00m de largeur sera aménagé afin de raccorder plus directement le hameau de Wé et d'assurer un désenclavement piéton de cette impasse routière. Ce passage servira en outre à la mise en place d'une canalisation d'eaux pluviales. Il est également prévu de créer un cheminement piéton de 1.50m de largeur le long de la RD8043 depuis la sortie du hameau de Wé jusqu'à l'entrée de la ZAC.

- **Des déplacements hiérarchisés prenant en compte les liaisons extérieures** : les liaisons douces (cycles et piétons) distribuent l'ensemble du site, une voie dédiée centrale et protégée par un double mail structure par ailleurs la voie principale. Elle se prolonge ensuite vers le bassin amont, qui contribue à alimenter les noues aval. Ces liaisons douces seront reliées par conséquent directement au chemin rural supérieur rejoignant le cœur de Wé, et à la route départementale, qui doit prochainement faire l'objet d'un réaménagement dans sa traversée de Carignan. Ainsi, les usagers du parc d'activités pourront rejoindre le centre ville, sans avoir forcément à utiliser leur véhicule (liaisons vers commerces du centre ville ou vers la gare, favorisant ainsi l'utilisation des transports en commun).

- **Des ouvrages de rétention des eaux pluviales créant une trame bleue** : un premier ouvrage situé aux abords du chemin rural récupère les eaux de pluies en amont du site ; des ouvrages intermédiaires et inférieurs sont créés en aval, sur la partie basse du parc d'activités avec un exutoire au point bas situé près de la route départementale ; l'ouvrage amont fera l'objet d'un traitement paysager " sauvage ", tandis que les bassins en aval seront volontairement plus structurés et linéaires. Ils participeront ainsi à l'effet de vitrine depuis la route départementale, et offriront un glacis de dégagement au pied des premières façades. L'ouvrage de rétention le plus proche de Wé, sera traité par quatre bassins successifs, se déversant en cascade sur des talus empierrés pour se diriger gravitairement vers l'exutoire (cf. ci-dessous : choix techniques).

- **Une intégration paysagère des bâtiments et une performance énergétique recherchées** : Les implantations proposées tendent à optimiser au mieux l'intégration des constructions dans la pente et les potentialités lumineuses et solaires du site. les tracés des voies secondaires visent à favoriser une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveau, et une exposition optimale par rapport aux rayonnements solaires. Outre l'utilisation de la lumière naturelle, les futurs bâtiments sont susceptibles d'offrir des surfaces de toitures importantes, favorables à l'utilisation de l'énergie solaire, notamment sous forme de panneaux photovoltaïques : tout en gardant la liberté aux preneurs de concrétiser cette option, les conditions optimales sont en amont réunies.

- **Paysage et architecture** : la qualité paysagère et architecturale sont assurés par un enfouissement de l'ensemble des lignes, un traitement paysager des bassins et par des prescriptions architecturales sur zones sensibles et à fort effet de vitrine (le long de la route départementale) traduites notamment au niveau du PLU sous forme d'orientations d'aménagement ; par ailleurs, la pérennité du traitement paysager de la noue est assurée par une limitation des traversées de voitures.

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES A INTEGRER POUR L'OPTIMISATION DU PROJET

L'ENTREE ET L'AXE STRUCTURANT

L'accès et le débouché depuis la zone d'activités ne doit pas perturber le trafic sur la RD ; c'est pourquoi l'option d'un giratoire décalé de l'axe principal de la RD peut être retenue : il permettra de préserver la fluidité du trafic d'une part et d'accentuer l'effet de porte d'entrée de la zone d'activités d'autre part.

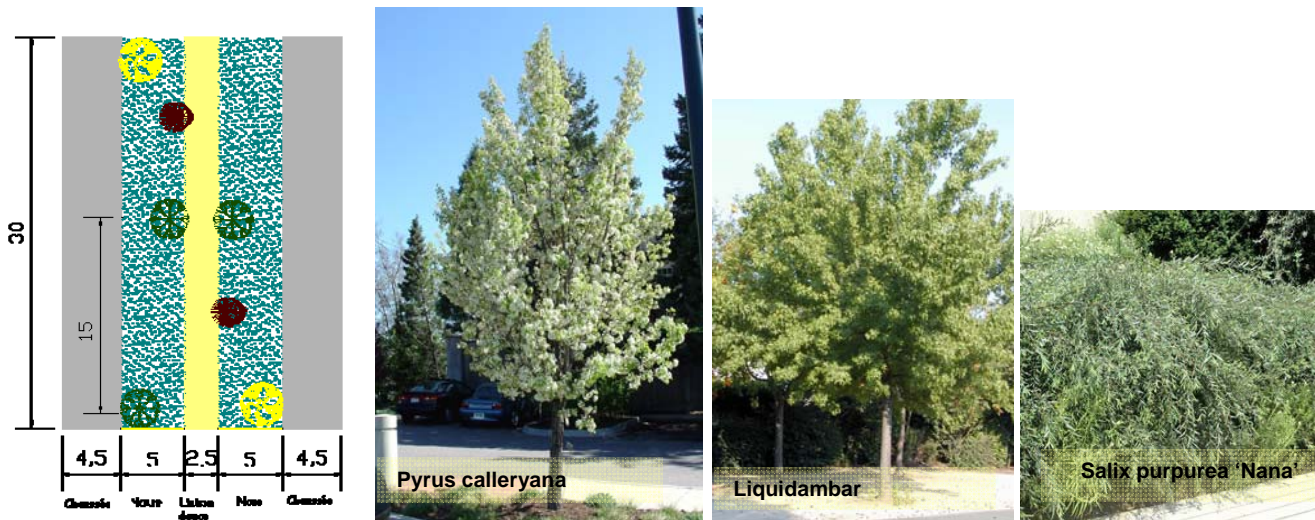
Afin de parfaire cet effet d'annonce, que ce soit du point de vue de l'image commerciale que du point de vue de la sécurité, cet aménagement technique pourrait être amorcé par un traitement végétal fort en amont et en aval, par quelques arbres de haute tige de type monumentaux, un éclairage et une signalétique spécifique, contribuant à mettre ainsi en scène le futur parc d'activités.



Le traitement de l'entrée d'un parc d'activité reflète l'image de celle-ci : elle détermine ainsi l'aspect qualitatif du parc et l'identité qui lui est propre.

Le traitement du parc d'activités pourra se concrétiser par un effet de porte d'entrée sur les premiers mètres de l'axe structurant : afin d'être suffisamment présent, ce traitement particulier doit s'étendre sur un linéaire d'environ 40 mètres plus abondamment plantée ; une aire d'accueil de consultation d'un panneau de type Renseignement s- Informations – Service doit pouvoir y être ainsi aménagée.

Palette végétale trame centrale



Voies secondaires

Palette végétale



LES NOUES ET BASSINS

- Implantation de bassin de rétention dans le site favorable dans le cadre d'une gestion raisonnée de l'eau,
- une solution alternative à la gestion des eaux pluviales,
- des bassins qui bénéficient d'un traitement paysager afin de créer de nouveaux espaces multifonctionnels : gestion des eaux de pluies, bassin favorable au développement de la biodiversité.

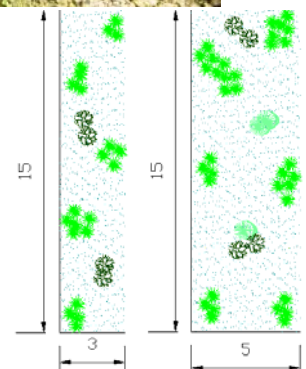




Palette végétale pour les bassins



Palette végétale pour les noues

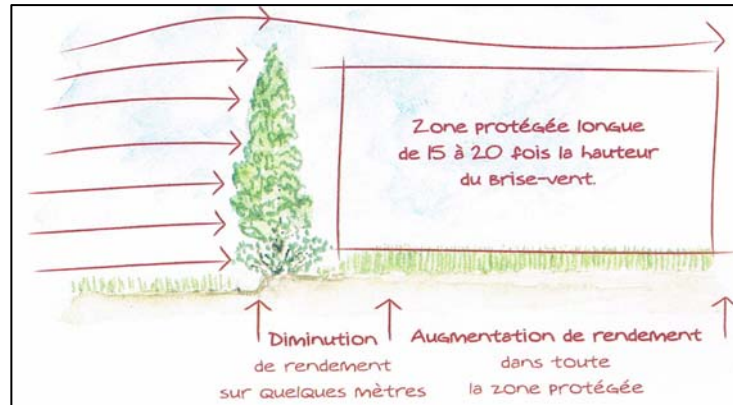


LE MAILLAGE BOCAGER SUR PARTIES PRIVATIVES

En complément du traitement paysager des voies et des bassins, le maillage bocager sur les parcelles doit permettre l'intégration paysagère des futurs bâtiments, et favorise l'infiltration de l'eau dans le sol.

La présence d'un mail bocager dans l'ensemble du site représente plusieurs avantages :

- protège les bâtiments et les piétons des vents dominants,
- ralentit l'écoulement des eaux pluviales et limite l'érosion,
- participe à l'embellissement des futurs établissements,
- ralentit la vitesse du vent,
- constitue un milieu favorable au développement de la faune.

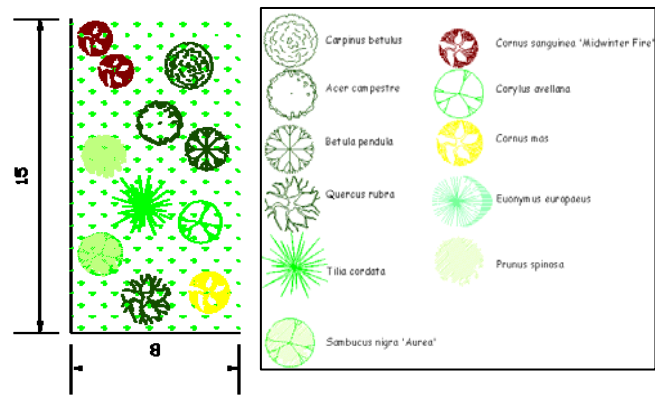


Le vent est freiné par une haie brise-vent, sans création de tourbillons nuisible aux piétons et aux bâtiments

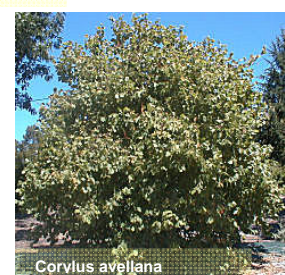
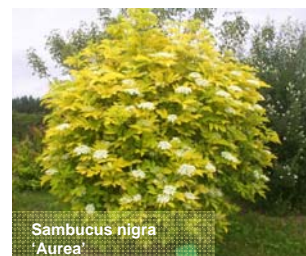
Le mail bocager sera composé d'un ensemble d'arbres et d'arbustes rustiques d'essences locales permettant de valoriser l'image du site,

Cette trame bocagère offre un espace de transition dans la zone en continuité avec la trame verte de la zone.

La formation du maillage bocager sera assurée sur les parcelles, à la charge des preneurs, selon les prescriptions du cahier des charges de cession de terrains.



Palette végétale



LIMITES DE LOTS

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le **“0 clôture”** : les lots sont délimités par des talus-fossés ou des merlons plantés de façon dissuasive



S'il y a lieu, les clôtures seront réalisées en treillis soudé de fil galvanisé de couleur verte.

Il ne sera pas réalisé de mur bahut ou de soubassement pour ces clôtures. Ponctuellement, un muret de hauteur équivalente à la clôture pourra masquer le portail d'entrée, marquer celle-ci et servir de support aux éléments de signalétique de l'entreprise. La clôture pourra être doublée ou non d'éléments végétalisés. Dans ce cas, on préférera un mélange des espèces dans les alignements, de type haies champêtres.

TRAITEMENT DES LOTS ET PARTI ARCHITECTURAL

Garantir une "vitrine"

Les accès directs sur la route départementale et sur la voie principale jusqu'au carrefour avec la voie secondaire, sont interdits, hormis pour la voie technique d'accès du premier lot à usage commercial afin de pouvoir assurer une meilleure lisibilité des flux internes au lot concerné, en raison notamment de l'équipement d'une station service. Ils se feront à partir des voies internes à la ZAC.

Les **accès aux parcelles** doivent être considérés comme une interruption ponctuelle de l'espace collectif. Ils font l'objet d'un traitement spécifique ajoutant une valeur ajoutée à l'ensemble de la zone d'activités. Le gabarit des voies est envisagé pour garantir l'entrée et la sortie des véhicules de chaque zone. Les accès aux parcelles sont homogènes afin de créer une véritable identité à la zone.

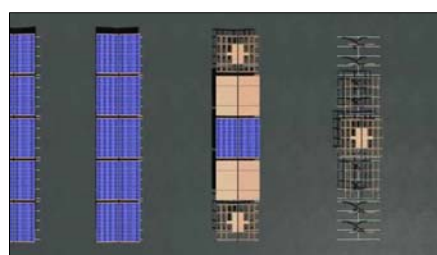
Chaque accès comprend la **signalisation de l'entreprise (architecture du bâtiment, raison sociale de l'entreprise)**, un éclairage d'ambiance et un traitement paysager en cohérence avec le caractère rustique de la zone dans le but de créer une harmonie entre l'espace public et privé.

Stationnement

Chaque entreprise devra prévoir un nombre suffisant de stationnements pour accueillir les véhicules du personnel, des visiteurs et les véhicules de livraison afin d'éviter toute nuisance sur l'emprise publique. Aucun stationnement ne sera toléré sur la voie publique.



Exemples de surface stationnée non imperméabilisée



Exemple d'espaces de stationnement couverts favorisant le recours aux énergies renouvelables

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées : elles seront agrémentées de plantations afin d'éviter un bloc minéral trop important. Un maillage complet devra être adopté, avec des plantations de hauteurs variables, et d'essences multiples, voire également quelques traitements en massif. Des plantations et merlons de terre plantés rompront la monotonie classique de ces espaces.

On évitera la création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant, préférant des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés ; des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces. On prévoira un espace de stationnement pour les deux roues visible et facile à surveiller.

Des adaptations au traitement paysager des espaces de stationnement pourront être étudiées, si l'acquéreur opte pour l'aménagement d'espaces couverts aux toitures équipées de panneaux photovoltaïques.

Les aires de stationnement seront aménagées sur support drainant, avec un traitement approprié permettant d'éviter toute pollution des eaux pluviales.

Toute unité foncière doit être constituée au minimum de 15 % d'espaces paysagers. Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Les espaces verts seront composés d'essences locales. La plantation et l'entretien des haies bocagères en limite de lots sont à la charge du preneur, qui doit en assurer la bonne tenue. Il devra ainsi respecter le guide de plantation joint en annexe.

De même, il aura à sa charge le traitement paysager et l'entretien des noues formant limites entre lots supérieurs et lots intérieurs, telles que figurées au plan masse.

Adaptés à la pente, les **aires de stockage** sont localisées en partie arrière des lots, non visibles à partir des axes structurants. Les aires de stockage ne doivent en aucun cas nuire à l'image de la zone d'activités.

L'éclairage des parcelles fera l'objet d'une attention particulière alliant la question de l'éclairage et la consommation d'énergie. Il sera conçu de manière à assurer la mise en valeur nocturne des constructions.

L'éclairage de la zone pourra être réalisé, en partie, à partir d'énergies renouvelables afin de limiter la consommation d'énergie. La durée de l'éclairage nocturne devra être limitée. Il s'agit ici de valoriser l'ensemble de la zone en limitant l'impact sur l'environnement.

Implantations

L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de forces définies par le plan de masse de la ZAC (voies, accès, cheminements, etc.), ainsi que sur les éléments bâtis déjà présents sur le site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates sans liaisons les uns avec les autres.

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certaines éléments bruyants, esthétiquement gênants, ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que :

- stationnement,
- ateliers bruyants,
- aires d'activités,
- aires de stockages,
- rejets d'air.

L'implantation spécifique de ces éléments et leur traitement architectural devront être pris en compte.

En tout état de cause, les riverains futurs ne doivent pas pâtir de l'implantation générale du bâtiment, de son fonctionnement et de sa construction.

Qualité environnementale

Il faudra veiller particulièrement à respecter les droits des riverains présents ou futurs :

- droit au soleil, à la lumière ou à la vue,
- droit au calme,
- droit à un air de qualité.

Le constructeur pourra se faire communiquer des données sur les types des bâtiments voisins, et des activités sur le site ; il devra lui-même pouvoir communiquer ces éléments le concernant à un voisin potentiel.

Recul

- Sur les lots en contacts avec la RD 8043, les bâtiments auront une façade (tout ou partie) implantée à 35 m au moins des limites de la route départementale.
 - Le long de l'axe structurant, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement de la voie publique.
 - Une marge de recul plus importante pourra être exigée si la nature de l'activité ou la situation de l'accès le justifie (importance des véhicules et marges de manœuvre en dehors de la voie publique), de même, pour les bâtiments de hauteur très importante et pour les éléments de constructions tels que cheminées, silos, etc.,.
- En limites séparatives, l'implantation en limite est autorisée mais pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés en limite, ils devront observer un recul suffisant pouvant satisfaire aux conditions optimales d'ensoleillement, d'aération, de confort, d'acoustique, et de fonctionnement.

Orientations

Les bâtiments auront leur façade principale orientée parallèlement aux courbes de niveau. Pour les bâtiments dont l'architecture ne permet pas de distinguer cette façade, c'est une façade où se situe l'entrée principale du bâtiment qui pourra suivre cette orientation.

Caractéristiques générales des constructions

Façades

On privilégiera les façades linéaires et sobres : couleurs sombres, avec des matériaux d'aspect mat ; le blanc est interdit, et de manière générale, les couleurs trop claires. Les couleurs sombres (teinte schiste, vert) seront préférées.

Si plusieurs bâtiments sont implantés sur un même lot, on privilégiera une coloration uniforme, ou en cas de couleurs différentes, une harmonie sera recherchée.

Les façades montrées seront soignées, par un choix de matériaux favorables à l'intégration paysagère ;

Pour les aires de dépôt-expédition et aire de stockage se situant à l'arrière des bâtiments depuis la RD 8043, elles feront néanmoins l'objet d'un traitement visuel par la mise en place de palissades, éléments verticaux de hauteurs et dimensions variables en bois brut, occultant les vues directes, notamment depuis la future voie de contournement ou les voies secondaires se situant à un niveau supérieur.

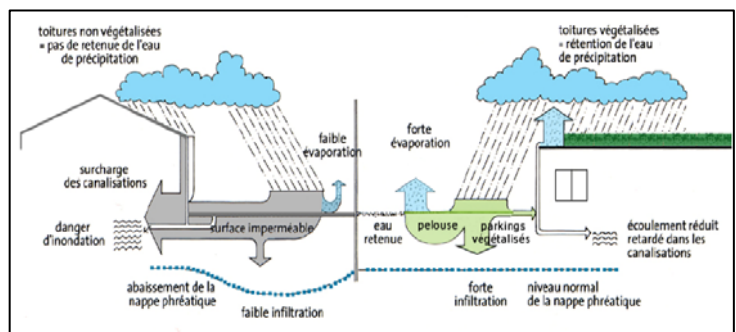
Ces palissades s'harmoniseront avec la façade principale du bâtiment et aideront, par leur variation de taille et d'implantation, à briser la linéarité du bâtiment pour faciliter son intégration visuelle.

Les toitures

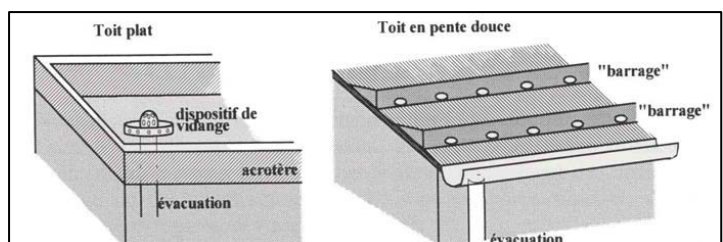
Les couleurs des toitures devront s'intégrer aux couleurs de la ville proche et plus particulièrement à celles du hameau de Wé, et seront conformes aux couleurs locales. Cependant, les toitures pourront être recouvertes de panneaux solaires, panneaux photovoltaïques et/ou pourront être végétalisées.

Compte tenu de la pente des terrains et de certains points de vue plongeants, notamment à partir de la future voie de contournement, la meilleure harmonisation possible des pentes de toitures devra être recherchée.

D'un point de vue architectural, chaque entreprise devra prendre en compte la maîtrise des eaux pluviales dans la conception des bâtiments. Un des traitements envisageables étant celui des toitures végétalisées.



Il existe deux sortes de toits stockant, toit plat ou toit en pente douce. Le toit stockant est considéré comme une technique de micro stockage adaptée à l'échelle de la parcelle. Il assure provisoirement le stockage de l'eau de pluie. Cette technique permet ainsi de réaliser une économie d'énergie (rôle d'isolant), une économie de surface, etc. ... Elle constitue une bonne intégration architecturale et paysagère tout en régulant les eaux de pluie. La toiture végétalisée dispose deux grandes fonctions : la rétention (absorption de l'eau par les végétaux) et le ralentissement de l'évacuation de l'eau (outil de régulation des eaux à la parcelle).



Exemples de toitures végétalisées



Volumétrie

L'architecture sera simple et sans artifices inutiles ou gratuits. Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués.

Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose (horizontal ou vertical...).

On préférera les descentes d'eaux pluviales intégrées dans le bâtiment plutôt qu'en façade. Les excroissances en toiture (groupes froids, clim, VMC) seront autant que possible cachées à la vue principale ; par vue principale, on entendra la vue depuis la voirie ou l'entrée sur la façade principale du bâtiment. Les excroissances plus importantes (cheminées, etc.), seront traitées architecturalement et avec soin dans les choix des formes et des matériaux. D'une manière générale, toutes les façades du bâtiment devront être traitées également, de manière à ce qu'on ne puisse sentir de façade délaissée.

Signalétique - Garantir une signalisation efficace et attrayante

Deux types de signalisations peuvent être mises en place pour chaque entreprise :

- une signalisation statique : à l'entrée de la zone, sur le panneau commun de présentation de toutes les entreprises présentes sur la zone d'activités, ainsi qu'à l'entrée du lot ;
 - une signalisation dynamique, permettant de retrouver l'emplacement de ladite entreprise en circulant dans la zone d'activités.
- Pour ces deux types de signalisation, on devra retrouver une même unité, pour une même entreprise.

Enseignes

Les **sigles et enseignes** des entreprises devront être situés en entrée de zone dans un périmètre délimité afin de ne pas voir apparaître des affichages intempestifs dans la zone. Les enseignes lumineuses directes sont proscrites sur le site.

Elles sont limitées à une par entreprise.

Les enseignes situées sur les toits ou terrasses sont interdites. On préférera les enseignes situées en façade. L'éclairage de ces façades se fera de manière indirecte, par des spots ; les néons sont interdits. Les dispositifs d'éclairage obéiront à des exigences économes en énergie.

Au cas où le preneur souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne inférieure au quart de la hauteur du bâtiment, et largeur limitée à 40 % de la longueur du bâtiment). Par contre, les enseignes sur totem ou sur muret sont autorisées sans excéder deux mètres.

Les entrées pourront être traitées avec un signal commun, la signalétique pouvant être accompagnée d'un même portique, d'un même traitement au sol, ou d'une clôture en façade identique, par exemple.

Prescriptions particulières

Le site recevra dans sa partie " espaces communs " un matériel d'éclairage et un mobilier urbain déterminés par l'aménageur. Dans un souci d'homogénéité, il serait souhaitable que tous les constructeurs utilisent les mêmes gammes pour l'aménagement des espaces extérieurs de leurs constructions.

Le modèle retenu préconisera des lampes basses consommation, des lampes avec ballast électronique, des interrupteurs horaires, des interrupteurs crépusculaires, des temporisateurs et des détecteurs de présence.

La gamme d'éclairage se complètera d'équipements routiers et de mobilier urbain, tels que totems, panneaux de signalisation divers, bancs, etc., l'ensemble conçu selon le même concept.

Prescriptions techniques

Eau usées

Les eaux résiduaires des activités peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif après un prétraitement approprié les rendant conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec la commune. Les rejets des eaux de refroidissement ne peuvent être envisagés que dans la mesure où ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le coefficient d'imperméabilisation des sols de chaque terrain est limité à 70 % de sa surface.

Les eaux pluviales seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Leur rejet doit s'effectuer vers le réseau public, en respectant le débit de fuite maximum de 3l/s/ha à la parcelle, hormis pour le premier lot à l'entrée, hormis pour le lot d'entrée (supermarché, géré dans directement dans le bassin contigu à la parcelle).

Dans l'hypothèse où le rejet des eaux pluviales est supérieur, le demandeur est tenu de réaliser à sa charge, les ouvrages de rétention nécessaires.

Électricité ou téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.



COMMUNE DE CARIGNAN

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 23.02.2011, approuvant la
révision générale du Plan Local
d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et
signature du Maire:

Denis LOURDELET



*Commune de Carignan
Hôtel de ville
08110 CARIGNAN*

Approuvé le : 02.03.1983

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
23.02.2011					

Préambule

⇒ Définition des orientations d'aménagement

(cf. article L.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Les P.L.U. peuvent comporter **des Orientations d'Aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

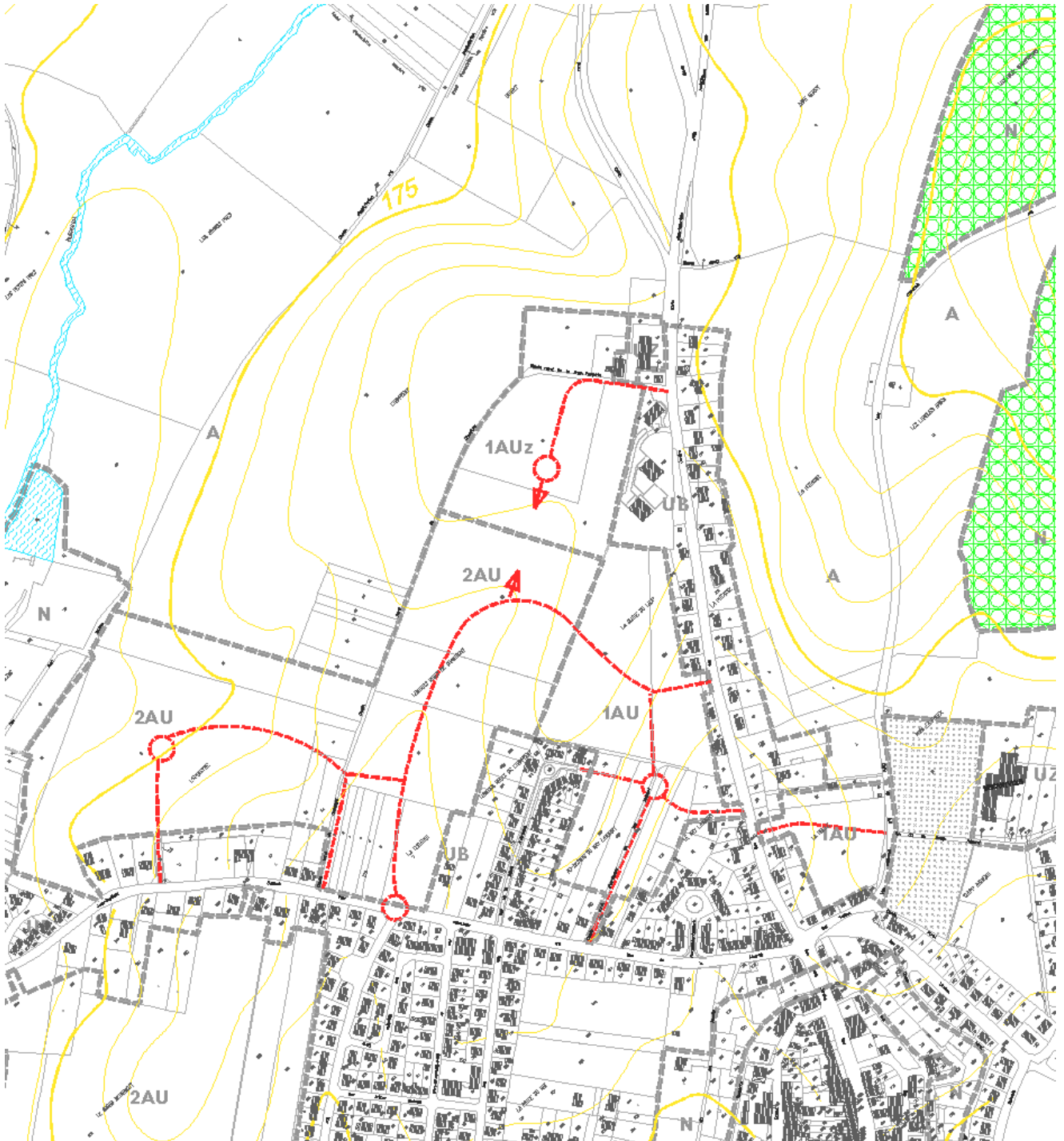
Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le P.A.D.D.**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. *Ces orientations sont opposables aux tiers.*

Sommaire

Actions et opérations d'aménagement pour assurer le développement de la commune	Page 2
1. Principes généraux de fonctionnement des zones à urbaniser au nord de Carignan : L'Epinette, Longues Roies de Champigny	Page 2
2. Principes d'extensions de l'urbanisation à Wé.....	Page 3
3. Actions intercommunales en faveur des déplacements doux.....	Page 4

1. Principes généraux de fonctionnement des zones à urbaniser au nord du centre de Carignan : L'Épinette, Longues Roies de Champigny, La Queue du Loup, La Folle et La Croix Parpaite



Source : extrait des documents graphiques du règlement du P.L.U

Ce schéma d'ensemble de desserte principale des zones fixe les grandes orientations de ce que pourraient devenir ces secteurs yvoisiens. Il reste **indicatif**. Cependant les aménageurs veilleront à :

- s'appuyer sur le réseau viaire existant et prévoir les dessertes (emplacements réservés),
- faciliter les échanges et liaisons inter quartiers,
- favoriser des modes alternatifs de déplacements (modes doux), notamment vers le centre ville,
- recréer des liaisons desservant **les lieux de centralité** (équipements, services, commerces ...)
- prendre en compte la topographie et les risques naturels (ex : thalweg de Champigny, etc.),
- traiter les interfaces "habitat - activités".

L'urbanisation des zones 1AU et 2AU pourra s'effectuer par tranches successives, avec un phasage des travaux dans le temps. Des secteurs cohérents seront définis lorsque les études techniques et urbanistiques complémentaires auront été engagées.

2. Principes d'extensions de l'urbanisation à Wé

Wé, malgré la mixité de son centre, formé autour des fermes d'origine, puis diversifié par différentes formes urbaines, a conservé une implantation traditionnelle à l'alignement au niveau de la place de l'église et ses abords immédiats ; or, les extensions rendues possibles à Wé se trouvent à proximité, d'où l'importance d'en préserver les caractères.

Ainsi, sont à distinguer :

- **les extensions sur les hauteurs à l'ouest de Wé** : quelques terrains ont été libérés à proximité du réservoir d'eau potable, ainsi qu'au niveau de la ruelle des Chenevières Saint-Pierre. Toutefois, une zone naturelle (N), qui constitue également une "zone tampon" avec une future zone d'activités, permet de préserver les cœurs d'îlots et des arrières de parcelles libres. Aucun "deuxième rideau" d'urbanisation ne pourra ainsi être toléré. L'objectif général est d'obtenir des constructions denses sur des parcelles majoritairement étroites mais présentant une grande profondeur, à l'image de l'habitat en lanière du centre traditionnel.
- **les extensions rendues possibles de part et d'autre du chemin d'exploitation n°4, au-delà du cimetière** : elles doivent s'effectuer dans le respect du cône de vue offert sur le clocher de la collégiale de Carignan, perspective offerte par le chemin lui-même : par conséquent, le tracé empirique de celui-ci devra être préservé, avec un recul suffisant pour l'ouverture paysagère. Cependant, là aussi, on privilégiera des jardins en longueur à l'arrière des constructions.

Zone d'activités à l'entrée de Wé (2AUz) :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone, destinée à l'accueil d'activités (industrielles, commerciales, de services, etc.) est aujourd'hui différée pour les raisons essentielles suivantes :

- **les terrains** situés à l'entrée Ouest du hameau, dans un espace non urbanisé et bordé par la R.D.8043 classée à grande circulation, **sont concernés par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont)**. **A ce jour, en l'absence d'étude intégrant plusieurs aspects** (architecture, préservation du paysage, prise en compte des nuisances, de la sécurité routière, etc.), une bande inconstructible de 75 mètres s'applique de part et d'autre de l'axe de la route départementale.
- Les voies publiques et les réseaux (eau, électricité, assainissement) situés à proximité de la zone n'ont pas à ce jour la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Néanmoins, plusieurs orientations d'aménagement peuvent être d'ores et déjà avancées :

a) Une approche globale devra être engagée sur ce secteur, en lien direct avec le cœur du hameau de Wé. La réflexion devra au minimum intégrer les problématiques liées :

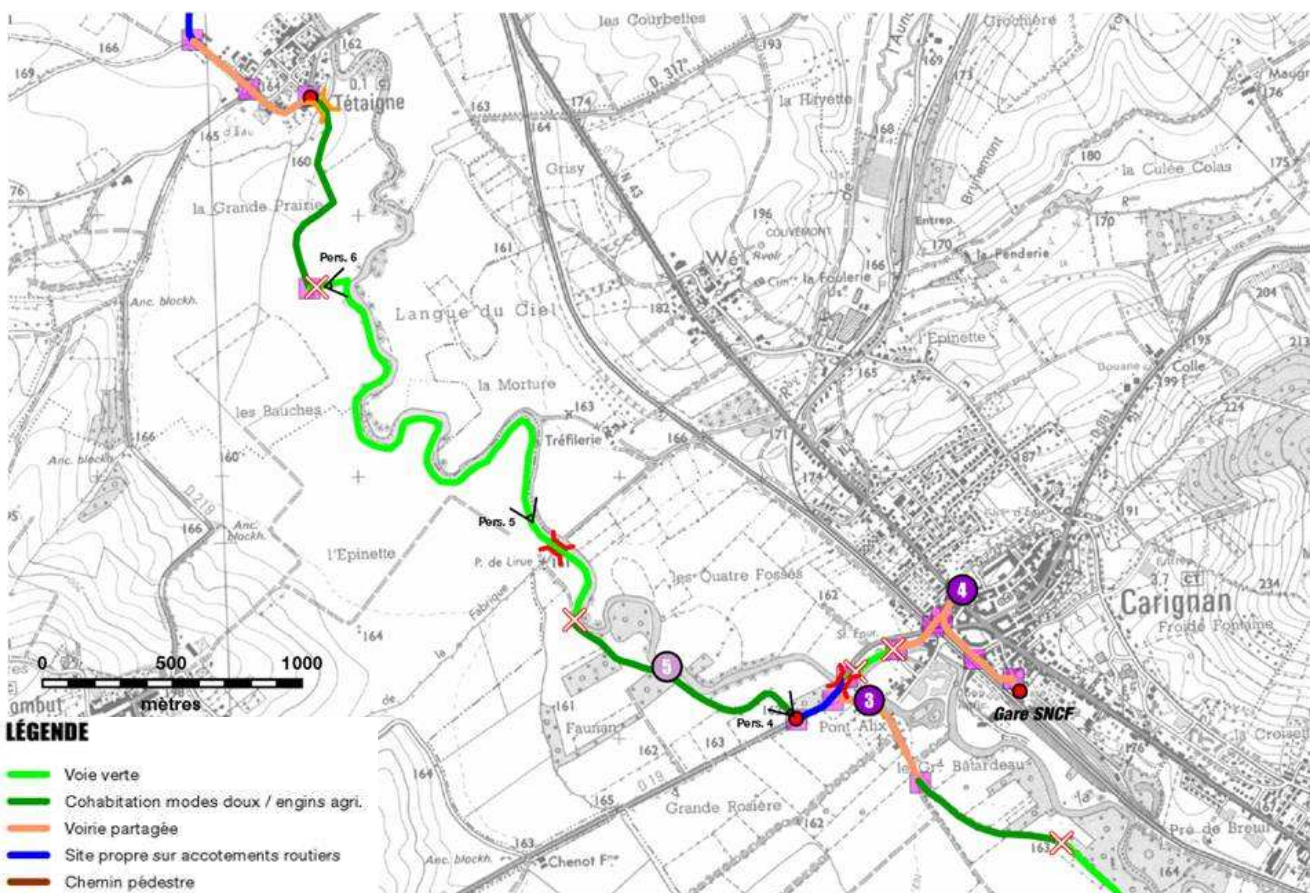
- aux déplacements (routiers, doux, etc.),
- au paysage (préservation de points de vue notamment sur l'église, intégration optimale des futures constructions avec l'emploi entre autres de matériaux adaptés, etc.),
- et à la "cohabitation" entre zone d'activités et zone d'habitat, dès que leur localisation est aussi proche géographiquement (ex: zone(s) tampon(s) à aménager, etc.).

b) Le projet d'aménagement d'ensemble de la zone devra permettre une réalisation en plusieurs phases afin d'éviter une occupation anarchique et coûteuse sur la future zone.

3. Actions intercommunales en faveur des déplacements doux

1. Chemin de randonnée (ou voie verte) le long des cours d'eau de la Chiers et de l'Ennemane.

Sources : extrait de plan fourni par la CCTC en janvier 2011 – Extrait du bulletin d'information n°72 de la CCTC



Après avoir finement étudié la faisabilité de créer deux chemins de randonnée le long des cours d'eau de **la Chiers et de l'Ennemane**, la Communauté de Communes des Trois Cantons a décidé aujourd'hui de passer à l'étape suivante en accord avec les communes concernées, dont celle de Carignan. C'est ainsi qu'un maître d'œuvre va être recruté prochainement pour le circuit de l'Ennemane, ainsi que le premier tronçon de la Chiers, entre Remilly-Aillicourt et Brévilly. Parallèlement, vont être lancées les procédures administratives de « loi sur l'eau » ainsi que les enquêtes publiques, afin de pouvoir avancer au plus vite, et que ce projet puisse se concrétiser d'ici 2012.

Interconnexion avec la Ville de Carignan : en site propre ou en voirie partagée jusqu'au centre-ville et la gare (voir plan précédent).

2. Itinéraire complémentaire de randonnée entre Carignan et Herbeumont en Belgique.

Source : documents fournis par la CCTC en janvier 2011

Opportunité de l'action

La liaison transfrontalière Carignan - Muno - St Cécile - Herbeumont et/ou Florenville présenterait de nombreux intérêts au regard des objectifs fixés par le projet Ardenne Tourisme GPS.

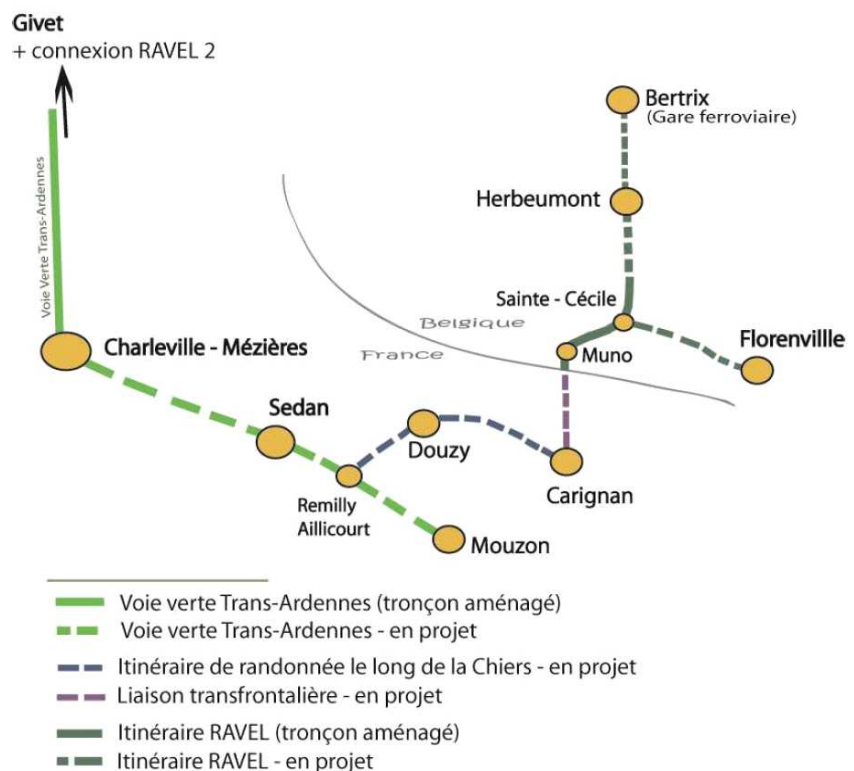
En effet, en tenant compte des études et projets d'aménagements en cours, il s'agirait d'une liaison stratégique qui aurait pour fonction (à terme) de connecter une portion du RAVEL (L165 A - desservant Muno et St Cécile et Herbeumont dans un proche avenir) à la Voie verte Trans Ardennes (extension Charleville – Mouzon) via un itinéraire de randonnée aménagé le long de la Chiers (étude en cours, portée par la Communauté de communes des 3 cantons – voir page précédente).

Cette liaison aurait également pour vocation de connecter deux pôles touristiques importants (le Pays des 3 cantons et le pays de la Semois) et tout particulièrement celui d'Herbeumont (comptant 146 secondes résidences et près de 100.000 nuitées touristiques), qui pourrait être relié à Bertrix et sa Gare Ferroviaire.

Sur le plan architectural et paysagé cette liaison emprunte en grande partie la ligne de chemin de fer désaffectée Bertrix-Herbeumont-Muno (aujourd'hui aménagée en itinéraire RAVEL sur une portion de 7.8 km entre La frontière et St Cécile).

Cette ligne fut construite de 1902 à 1914. Sa particularité tient au fait qu'aucun passage à niveau ne la traverse ; il aura ainsi fallu 3 tunnels (Orgéo, Mortehan, et Sainte-Cécile le plus long qui mesure 1.393 mètres), 3 viaducs, 28 ponts et 31 aqueducs. La ligne fut fermée en 1957 aux trains de voyageurs et en 1961 aux trains de marchandises. Le viaduc des Ardoisières et celui de Conques sont de véritables ouvrages d'art.

La présentation générale des connexions (réalisées et en cours)



Projet ATGPS – Août
2010

Présentation cartographique de la liaison transfrontalière à hauteur de Carignan



- Fin du tronçon RAVEL (Limite de frontière)
- Reprise d'un Chemin forestier

**Chemin ouvert au public
(Non reconnu comme itinéraire de randonnée)**

- Etat du sol : Assez-bon
Chemin large (2 à 3m) - Stabilisé
- Signalétique : inexistante
- Statut foncier : **A déterminer**



- Arrivée du Chemin sur Route - D 19 (peu fréquentée)
- Reprise d'un Chemin forestier

**Chemin ouvert au public
Reconnu comme itinéraire de randonnée**

- Etat du sol : Assez-bon
Chemin large (2 à 3m) - Stabilisé
- Signalétique : balisage du circuit existant (à vérifier)
- Statut foncier : **A déterminer**



- Traversée de route (peu fréquentée)
- Reprise d'un chemin agricole

**Chemin ouvert au public
Reconnu comme itinéraire de randonnée (liaison)**

- Etat du sol : Assez-bon
Chemin large (2 à 3m) - Stabilisé
- Signalétique : balisage du circuit existant (à vérifier)
- Statut foncier : **A déterminer**

- Traversée du village de l'Osnes
- Signalétique : balisage du circuit existant (à vérifier)

**Chemin ouvert au public
(Non reconnu comme itinéraire de randonnée)**

- Etat du sol : Assez-bon
Chemin large (2 à 3m) - Stabilisé
- Signalétique : inexistante
- Statut foncier : **A déterminer**

- Arrivée du chemin agricole
(Présence d'une aire de parking avec possibilité d'aménager une zone de départ)



- Liaison possible avec la future voie verte de la Chiers (en projet)
- Tracé de la future voie verte de la Chiers (prévue en 2012-2013)
(reliée à la voie verte trans-Ardenne via Remilly Aillicourt)

Projet ATGPS – Août 2010

Interconnexion avec le territoire de Carignan : elle se ferait à hauteur du hameau de Wé, avec une liaison envisagée avec la future voie verte le long de la Chiers (voir page 4).