

Département de Maine-et-Loire

Commune nouvelle Les Hauts d'Anjou

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme de

**CHAMPIGNE**



3

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal des Hauts d'Anjou en date du 31 janvier 2019 approuvant le PLU de la commune déléguée de Champigné.

# Sommaire

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>PREAMBULE</b>                                                             | <b>3</b> |
| <b>PROGRAMMATION DES LOGEMENTS</b>                                           | <b>4</b> |
| <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>                                            | <b>5</b> |
| SECTEUR 1AUH « LE DOMAINE DE LA COUDRE » A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 5        |
| SECTEUR 1AUD DE DENSIFICATION DU SECTEUR TANNERIE- RICOGNETS                 | 9        |
| SECTEUR 1AU Y D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA FONTAINE              | 12       |

## Préambule

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

*(Extrait de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme)*

*« 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 ».*

*(Extrait de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme)*

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble des secteurs identifiés au plan sous cette nomenclature.

## Programmation des logements

| Secteurs d'OAP                                                            | Surface | Densité à respecter (rapport de compatibilité)                                                            | Nombre de logements à créer (objectif à atteindre) | Objectif de production de logements sociaux                                                                                                                                                    | Typologie des logements à favoriser                      |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Zone 1AUd -</b><br>Rue des Ricognets rue de la Tannerie                | 1,3 ha  | 25 logements / ha                                                                                         | 32 logements minimum                               | Minimum 20% soit au moins 6 logements sociaux (objectif: maintenir le taux existants de logements sociaux)                                                                                     | Minimum 10% de logements intermédiaires                  |
| <b>Zone 1AUh -</b><br>Le Domaine de la Coudre (tranches 2 et 3 de la ZAC) | 4,9 ha  | <b>17 logements / ha à l'échelle de l'ensemble de la ZAC du Domaine de La Coudre</b> (tranches 1, 2 et 3) | = 69 logements minimum pour la zone 1AUh du PLU    | Minimum 30% à l'échelle de l'ensemble de la ZAC du Domaine de La Coudre (+ de 30% déjà réalisé en tranche1)<br>= Pas de programmation de minimum de logements sociaux pour la zone 1AUh du PLU | Minimum 10% de logements intermédiaires et/ou collectifs |

# Orientations d'aménagement

## Secteur 1AUh « Le Domaine de la Coudre » à vocation d'extension de l'habitat

### ETAT DES LIEUX



### Surface de la zone 1AUh : 4,9 hectares

Le secteur 1AUh à vocation d'extension de l'habitat se localise au sud-est du bourg de Champigné, en continuité immédiate du secteur d'habitat existant « Le Domaine de la Coudre » correspondant à la tranche 1 de la ZAC du même nom.

Le périmètre du secteur 1AUh correspond aux tranches 2 et 3 de la ZAC du Domaine de La Coudre.

Les parcelles concernées sont actuellement occupées par des prairies à vocation agricole. Les parcelles concernées (n°1746-1744-1709-536-529-528-523-2111-534) sont exploitées. Elles sont la propriété d'ALTER (Anjou Loire Territoire).

Le terrain est globalement plat. Il est accessible depuis la rue des Serres à l'ouest et la rue du Clos au nord.

L'ensemble du secteur 1AUh est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

**Photos du secteur 1AUh depuis la rue des Serres et la rue du Clos :**



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  Un accès commun à créer au nord de la zone
-  Accès directs des lots interdits sur la rue du Clos
-  Principe de localisation d'accès communs à la zone et/ou d'accès directs de lots sur la rue des Serres
-  Maillage bocager et arbres existants à conserver

### ACCES ET DESSERTE:

Le secteur sera desservi par un ou plusieurs accès commun(s) :

- depuis la rue des Serres à l'ouest pour assurer une continuité viaire avec la première tranche réalisée du Domaine de La Coudre,
- depuis la rue du Grand Clos au nord (un accès possible).

Ces accès seront reliés par une voie de desserte structurante garantissant une cohérence d'ensemble du quartier in fine. Des voies de desserte secondaires viendront irriguer ce secteur depuis la voie structurante. Une organisation du quartier en impasse ne saurait être tolérée. Les accès directs de lots sont interdits sur la rue du Grand Clos.

#### INTEGRATION PAYSAGERE:

Le maillage bocager et les arbres sont présents en grand nombre sur le site et caractérise le paysage. Ces éléments devront être préservés pour permettre une continuité paysagère de l'existant.

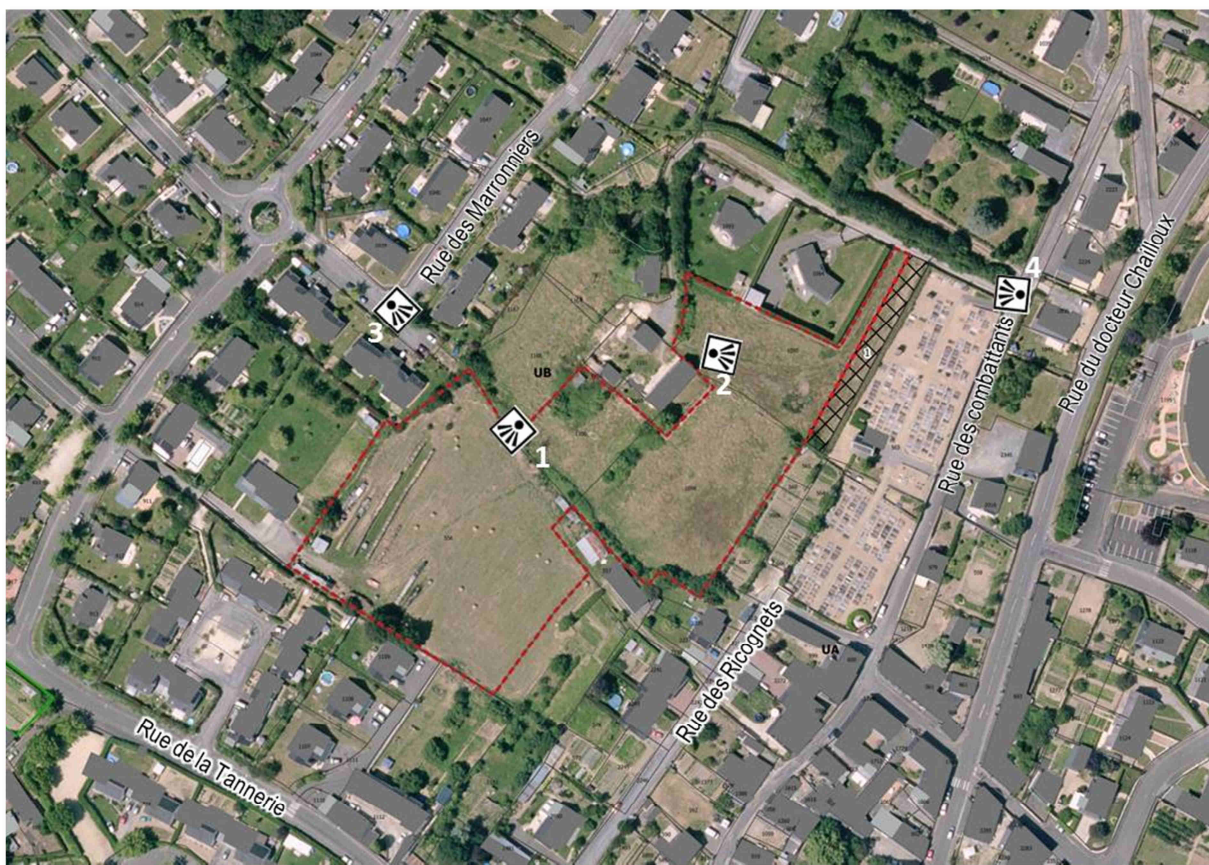
Le principe de perméabilité des haies est appliqué afin de permettre l'aménagement de la zone, néanmoins les plus beaux sujets devront être préservés afin de conserver la trame du linéaire de haie existant.

#### PROGRAMMATION :

Le nombre de logements prévus sur le secteur 1AUh devra assurer une densité minimale, à terme, sur l'ensemble de l'opération du Domaine de La Coudre (tranches 1 à 3), de 17 logements à l'hectare, soit au moins 69 logements à réaliser sur le secteur 1AUh.

## Secteur 1AUd de densification du secteur Tannerie- Ricognets

### ETAT DES LIEUX



### **Surface de la zone 1AUd : 1,3 hectare**

Le secteur 1AUd à vocation d'habitat constitue un secteur de densification de par sa localisation en cœur de bourg, à l'interface entre le centre-bourg ancien et les zones pavillonnaires. Le secteur 1AUd forme une enclave non bâtie au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Champigné.

Il se localise sur les arrières du cimetière et des constructions existantes le long des rues des Combattants, des Ricognets, de la Tannerie, des Châtaigniers et des Marronniers.

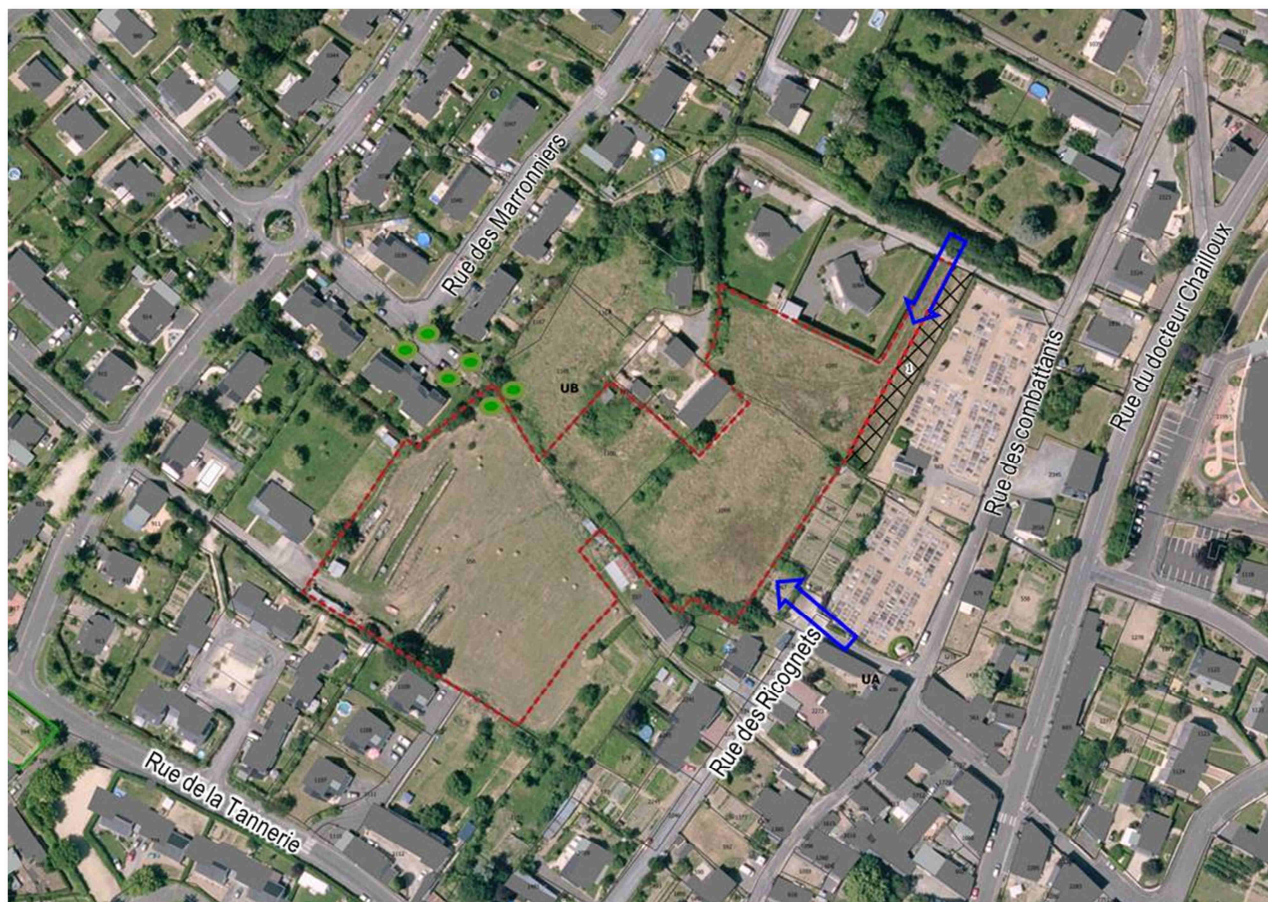
Les parcelles concernées sont actuellement occupées par des friches enherbées, sans vocation agricole.

Le secteur est globalement plat.

## Photos du secteur 1AUd :



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT



### ACCES ET DESSERTE:

Le secteur sera desservi par plusieurs accès commun(s), ils peuvent se faire:

- depuis la rue des Ricognets (un accès possible) à l'est,
- depuis la rue des Combattants via l'impasse des Marronniers au nord,
- depuis la rue des Marronniers à l'ouest, via l'accroche de voirie existante, dans un premier temps uniquement pour les piétons et cyclistes, du fait de la présence d'une cuve de gaz (propriété de Maine-et-Loire Habitat). Cette liaison douce sera aménagée de façon à permettre à terme une mutation en voie circulante à destination des automobiles.

### PROGRAMMATION :

Le nombre de logements prévus sur le secteur 1AUd devra assurer une densité minimale de 25 logements à l'hectare, soit au moins 32 logements à réaliser.

L'urbanisation de ce secteur devra s'étudier dans le cadre d'une **opération d'ensemble**, afin d'assurer une cohérence d'aménagement et le respect de la densité.

## Secteur 1AUy d'extension de la zone d'activités de La Fontaine

### ETAT DES LIEUX



### Surface de la zone 1AUy : 5,9 hectares

Le secteur 1AUy d'extension de la zone d'activités de la Fontaine se localise à l'est du bourg, en continuité immédiate de la zone d'activités existante.

Les parcelles concernées sont actuellement occupées par des terres agricoles cultivées.

Les terrains sont globalement plats.

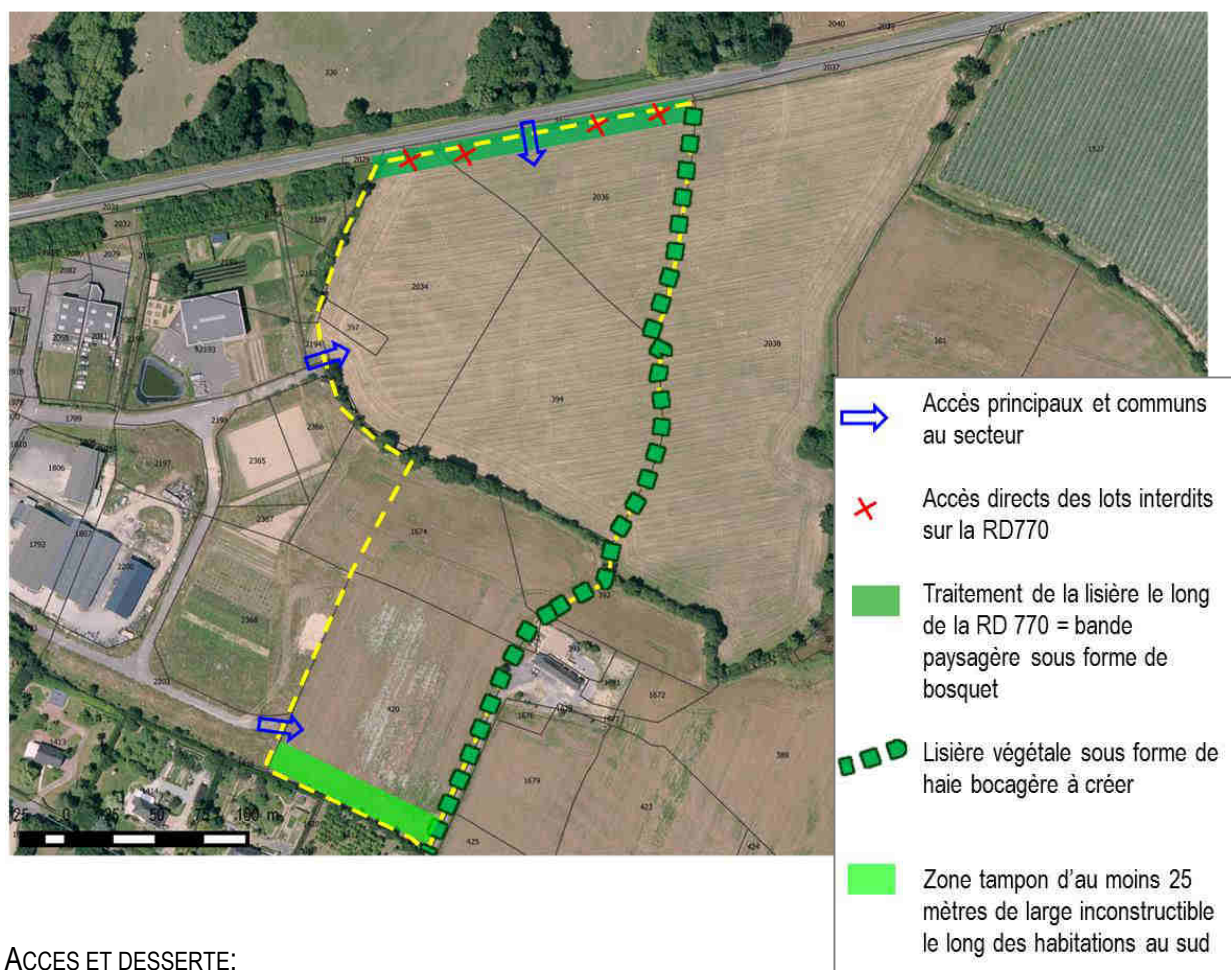
Le secteur est accessible depuis la RD 770 au nord et deux accroches de voiries (voie communales) depuis la ZA existante.

L'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

## Photos du secteur 1AUy



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT



### ACCES ET DESSERTE:

Les accès principaux au secteur se feront en priorité par la zone d'activités existante depuis les deux accroches de voirie existantes. Un autre accès commun au secteur pourra être créé depuis la RD 770 afin d'assurer un bouclage de voirie vers le nord. En revanche les accès directs de lots seront interdits le long de cet axe pour des raisons de sécurité.

### INTEGRATION PAYSAGERE:

Les lisières nord, est et sud devront faire l'objet d'un traitement végétal sous forme de haies bocagères ou de bosquets. Le long de la RD 770 au nord, une bande paysagère sous forme de bosquets devra être créée. Toute la frange Est du site devra être traitée avec un écran végétal grâce à la création d'une haie bocagère.

Au sud du site une bande tampon d'une largeur minimale de 25 mètres, environ à hauteur de la voirie existante, sera inconstructible afin de laisser un écart vis-à-vis des habitations et jardins au sud du site. Cet espace permettra la création d'un système de traitement des eaux pluviales.

### GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE

Les possibilités de mutualisation et de regroupement des besoins de stationnement à l'échelle de la zone devront être étudiées et prises en compte lors de l'aménagement, selon une logique d'économie d'espaces.