

Commune de Matougues

Modification du Plan Local d'Urbanisme Dossier de notification



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé au dossier de notification
des Personnes Publiques Associées.

Fait à Matougues,
Le Maire,

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	5
1. LA ZONE 1AU	5
1.1. <i>Echéancier prévisionnel.....</i>	<i>5</i>
1.2. <i>Accessibilité, déplacements et stationnement</i>	<i>5</i>
1.3. <i>Forme urbaine et fonction urbaine</i>	<i>7</i>
1.4. <i>Paysage et espaces publics</i>	<i>8</i>
2. LES ZONES 1AUX.....	9

PREAMBULE

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

«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 »

- **Article L151-7 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 ».

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation 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 et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. La zone 1AU

L'ensemble des prescriptions définies ci-après s'applique sur la zone 1AU à vocation résidentielle délimitée au lieu-dit les Champs Chevaliers.

L'objectif communal est d'atteindre une certaine diversité de l'offre en prescrivant le respect d'une densité et d'une mixité pour les futures constructions.

1.1. Echéancier prévisionnel

L'aménagement de la zone 1AU n'est autorisé uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prévue en deux tranches : tranche Sud et tranche Nord sans ordre de priorité.

L'aménagement de la deuxième tranche ne pourra être engagé qu'à partir d'un taux d'occupation de 80% de la première tranche.

1.2. Accessibilité, déplacements et stationnement

1.2.1. Accès

Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Accès depuis la zone agglomérée

Au niveau des parties urbanisées, la zone devra être, à terme, desservie par la Grande rue et par la rue des Champs Chevaliers (connexion au niveau du parking actuel).

L'accès via la rue des Champs Chevaliers pourra être créé soit au moment de l'aménagement de la tranche Nord, soit au moment de l'aménagement de la tranche Sud.

- Accès depuis la RD 3

L'accès à la zone est prévu via la création d'une contre-allée directement connectée à la rue des Juifs. Le carrefour devra être aménagé en conséquence.

1.2.2. Dessertes

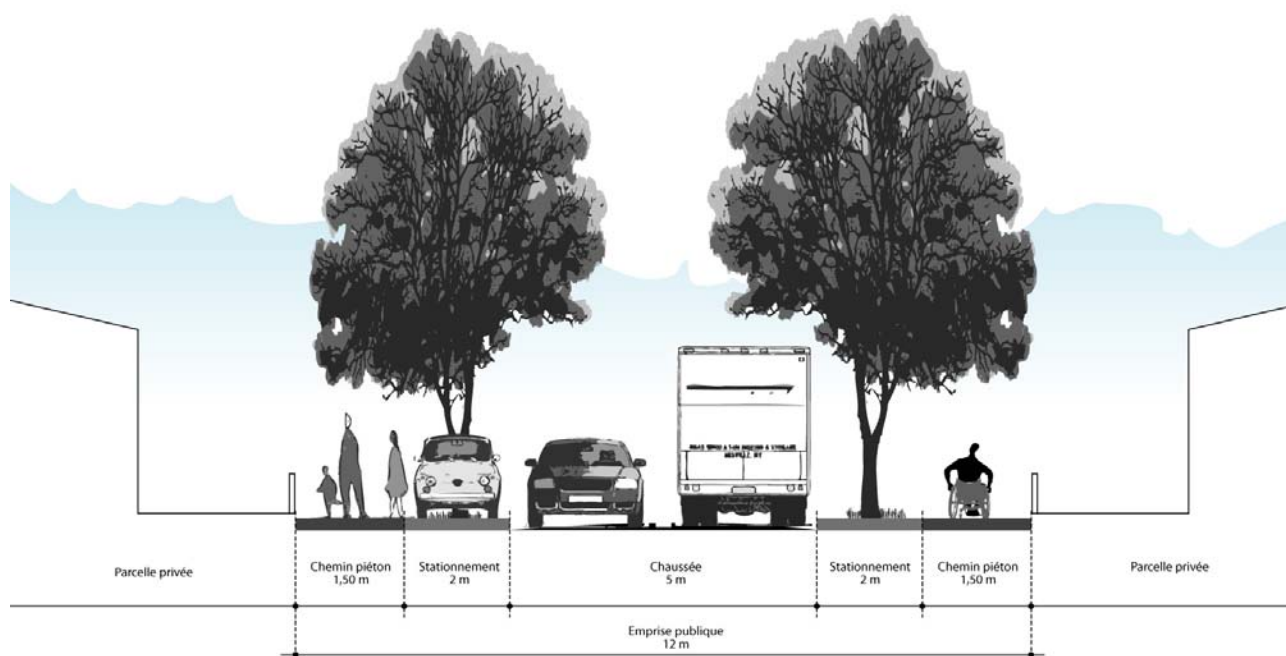
Les voiries internes devront prévoir une emprise suffisante permettant un cheminement aisé pour les modes de déplacement doux et une accessibilité facilitée pour les personnes à mobilité réduite.

Un bouclage interne entre la tranche 1 et la tranche 2 devra être prévu.

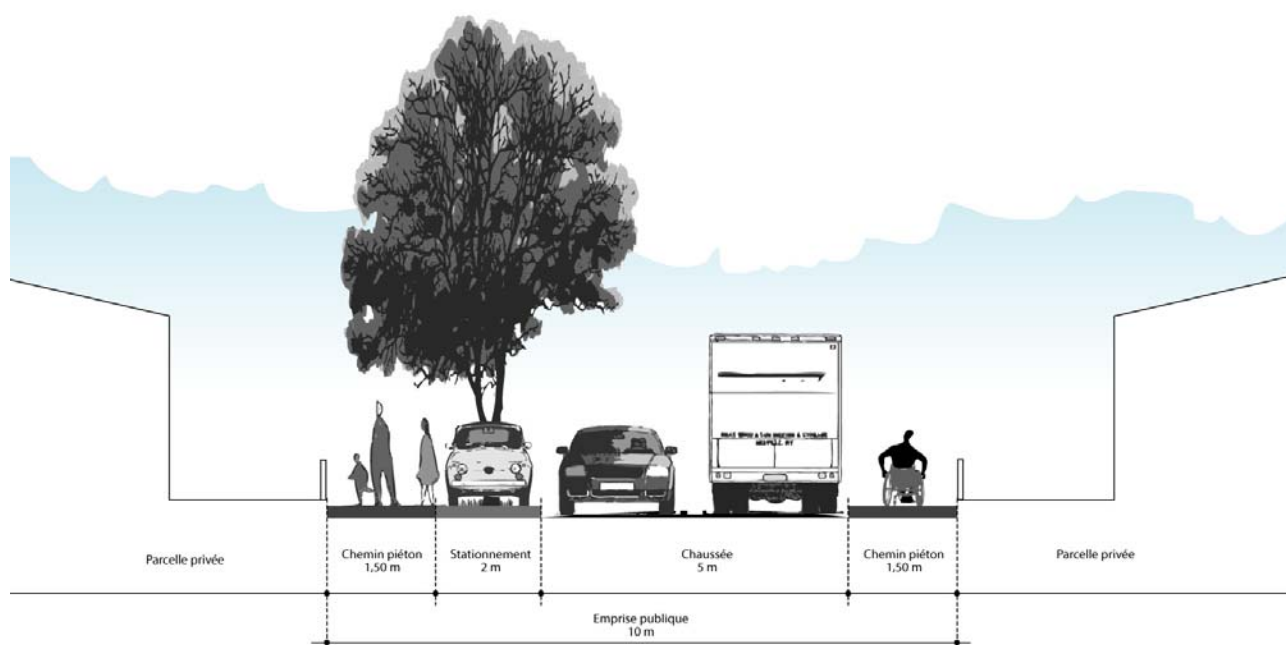
La desserte de la zone devra prévoir au minimum deux possibilités de raccordement futur en limite Ouest de la zone dans le but d'anticiper une éventuelle extension de la zone. Ces espaces devront être laissés libres, et présenter une largeur suffisante pour y créer une éventuelle voirie.

Des bouclages de voirie devront être prévus, et les impasses seront limitées et ne devront pas desservir plus de 4 lots.

Les voiries primaires¹ et secondaires² qui seront ouvertes à la circulation à double sens devront, au minimum, respecter les profils de voirie présentés ci-après.



Coupe voirie primaire



Coupe voirie secondaire

¹ Voirie primaire : voirie transversale qui dessert la zone d'un bout à l'autre.

² Voirie secondaire : voirie de desserte interne à la zone.

1.2.3. Stationnement

Dans les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction visant la création de plus de 2 logements, 2 places de stationnement visiteur par logement créé ou par parcelle libre à bâtir devront être aménagées dans les espaces communs. Elles seront disposées dans les profils de voirie ou sous forme de parking de surface en fonction de la configuration de la zone.

Sauf impossibilité technique liée à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les surfaces dédiées aux parkings de surface devront être aménagées avec des matériaux perméables de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes. Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet.

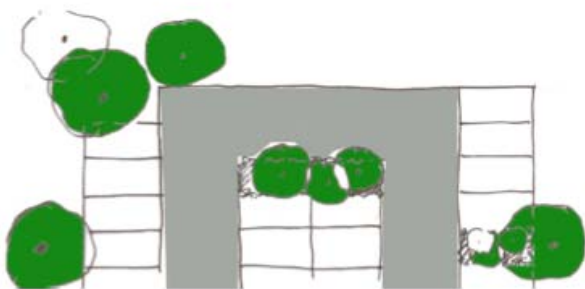


Schéma de plantations à privilégier

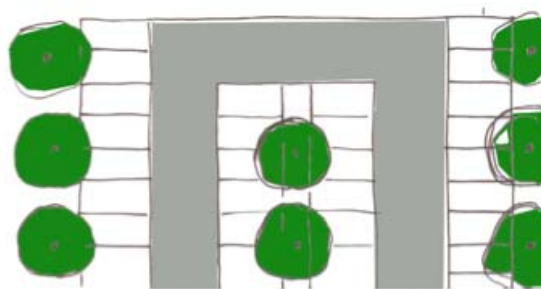


Schéma de plantations à éviter

1.3. Forme urbaine et fonction urbaine

1.3.1. Densité

En cas de réalisation d'un découpage parcellaire visant à proposer des lots libres à bâtir, le découpage parcellaire devra proposer une offre répartie de la manière suivante (le nombre de parcelles étant arrondi à l'unité inférieure) :

- **25 %** de terrains supérieurs à **800 m²** et inférieurs ou égaux à **1 000 m²**.
- **50 %** de terrains supérieurs à **500 m²** et inférieurs ou égaux à **800 m²**.
- **25 %** de terrains inférieurs à **500 m²**.

La densité minimale à atteindre sera de 11 à 12 logements par hectare utile.

En cas de réalisation d'un programme de logements locatif aidé ou non, l'aménageur pourra s'affranchir de ces règles.

1.3.2. Mixité résidentielle et fonctionnelle

Toute opération d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de construction de logements ou des divisions parcellaires en vue de proposer des lots libres à bâtir devra comporter un programme de logements locatif représentant au minimum 20% du parc de logements proposé (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

Les programmes de logements locatifs (aidés ou non) devront proposer un minimum de 50% de logements allant du T1 au T3 de plain-pied (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

Sur une bande d'une profondeur de 60 mètres calculée par rapport à la limite de l'emprise de l'emplacement réservé n°1, la zone 1AU devra recevoir un ou plusieurs bâtiments mixant l'activité et le résidentiel. Le rez-de-chaussée doit être réservé à l'activité économique (cellule commerciale, service,

artisan...), tandis que les étages recevront des logements.

1.3.3. Type de bâti

Sur une bande d'une profondeur de 60 mètres calculée par rapport à la limite de l'emprise de l'emplacement réservé n°1, le bâti pourra présenter au maximum un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et de combles aménageables (R+2+C).

A l'arrière de cette bande, le bâti pourra présenter au maximum un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménageables (R+1+C).

1.3.4. Clôtures

Les murs et murets sont autorisés uniquement en clôture sur rue.

Sur le reste de la parcelle, les clôtures devront permettre le passage de petite faune terrestre (hérisson, musaraigne...). Aucun moyen n'est cependant privilégié. Ce peut-être par exemple un passage de quelques centimètres laissé sous la clôture, un maillage large du grillage, ou encore des percées dans les clôtures pleines.

1.4. Paysage et espaces publics

1.4.1. Espaces libres et plantations

Une bande paysagère d'un minimum de 10 mètres de profondeur devra être aménagée le long de la zone sur la limite avec l'emprise du chemin longeant la RD 3 afin d'intégrer la nouvelle zone bâtie dans un paysage d'entrée de village de qualité.

Elle sera aménagée de manière discontinue sous forme de haies basse et de bosquets, afin de ne pas créer un écran homogène et opaque. Cette bande paysagère devra être constituée d'essences arborées et arbustives diversifiées. L'utilisation d'essences existantes sur le territoire communal devra être privilégiée. Au minimum 2/3 des plantations devront être composés d'essences à feuilles caduques. Le complément pouvant être en résineux.

Cette bande paysagère pourra être utilisée de manière commune comme un espace de jeux ou de promenade.

Une perméabilité devra être maintenue pour les déplacements de la petite faune locale sur une orientation Nord-Sud via l'aménagement d'une coulée verte paysagère qui pourra prendre la forme d'une liaison douce connexe à la voirie de desserte.

Un espace vert collectif représentant au minimum 1 700 m², devra être aménagé avec la 1^{ère} tranche. Il sera localisé à la limite du lotissement des Champs Chevalier à hauteur du parking actuel qui sera transformé en accès à la zone. Il devra également offrir du stationnement mis à profit du lotissement actuel et de la nouvelle zone (un minimum de 15 places de stationnement).

Cet espace vert devra être aménagé dans le cadre de l'aménagement de la première tranche.

1.4.2. Eaux pluviales

Le traitement des eaux de pluie d'espaces collectifs devra être pris en charge dans le cadre de l'aménagement de la zone et traitées sur place via la mise en place par exemple de noues et/ou d'espaces verts prévus pour recueillir les eaux de pluie.

2. Les zones 1AUX

L'aménagement des zones 1AUX, au sud de la RD 3 à l'est et à l'ouest de l'entreprise McCain, ne pourra se faire que dans le cadre de l'extension de l'entreprise actuellement en place au milieu de ces deux zones (actuellement industrie agro-alimentaire McCain).

Aucun nouvel accès sur la RD 3 ne pourra être créé au niveau de ces deux zones.

L'aménagement de la zone 1AUX au nord de la RD 3, comprendra un traitement paysager des espaces libres, notamment en limites séparatives et le long de la RD 3.

L'entrée et la sortie de la zone 1AUX au nord de la RD 3 seront localisées sur le giratoire existant. Une circulation en contre-allée desservira en interne cette zone.

Commune de Matougues

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

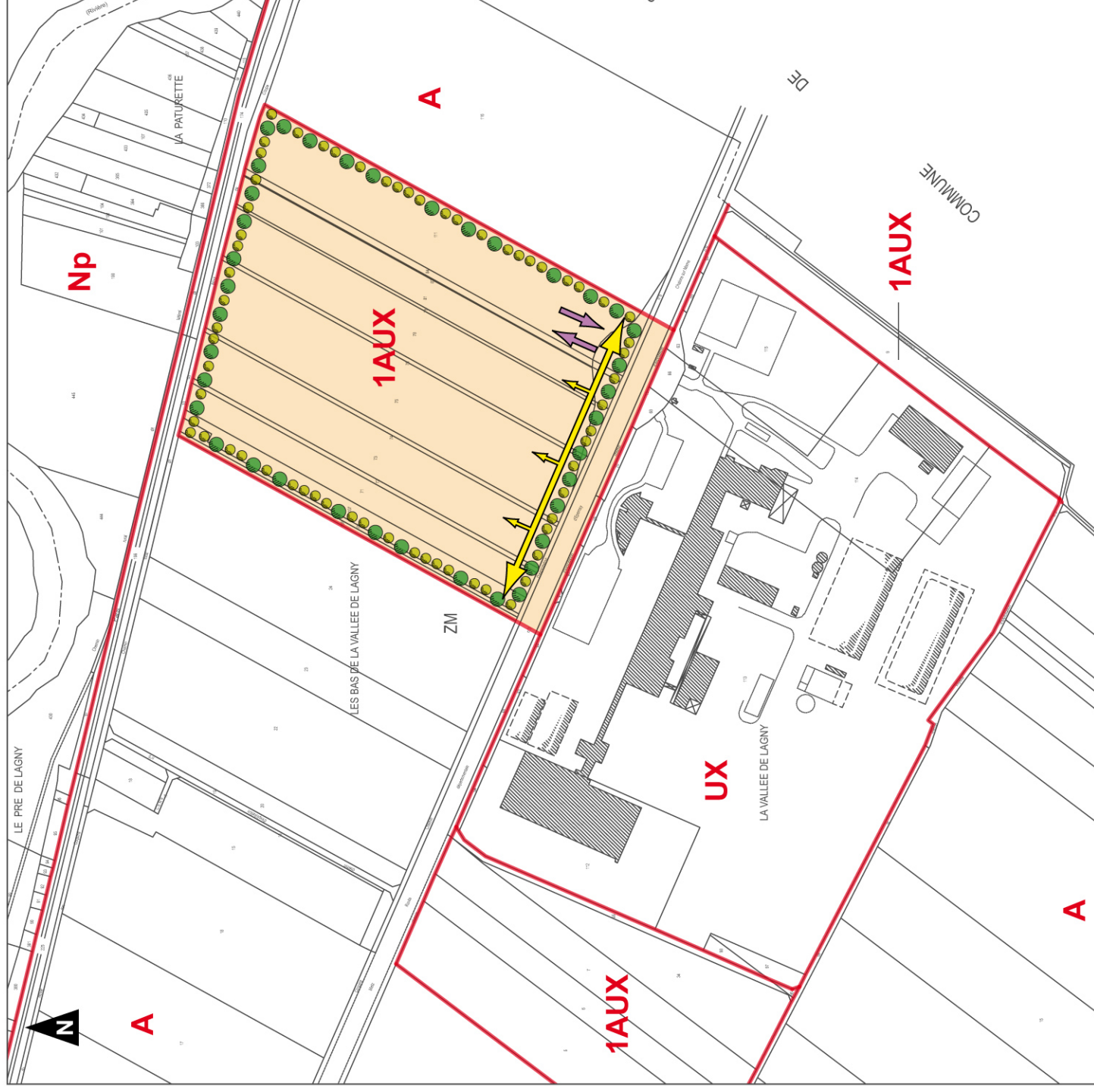
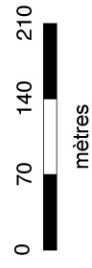
Schéma de principe n°3

Principe paysager

- ● Prévoir un traitement paysager des espaces libres

Principes d'accès

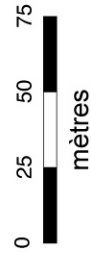
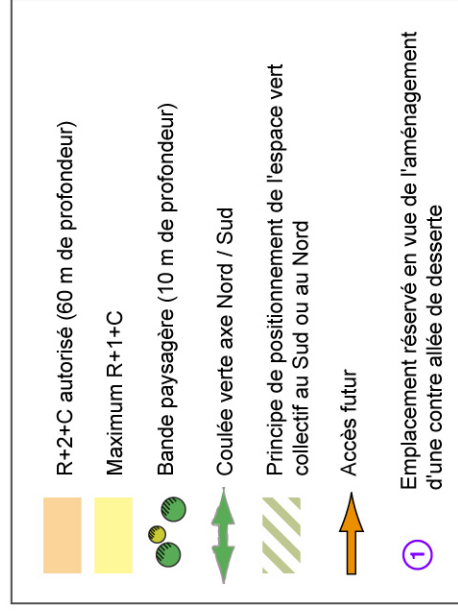
- ➡ Aménager une desserte de la zone en contre-allée
- ↔ Prévoir un système d'entrée et de sortie sur le giratoire



Commune de Matougues
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Schéma de principe n°2

Organisation interne à la zone



1:2 500
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
Réalisation : Environnement Conseil - 2014



Commune de Matougues

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe n°1

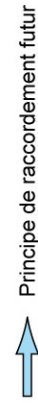
Accessibilité et desserte interne



Principe d'accès

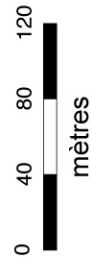


Bouclage interne entre la tranche 1 et la tranche 2



Principe de raccordement futur

Emplacement réservé en vue de l'aménagement
d'une contre allée de desserte



1 : 4000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2014

