



# SAINT-MEMMIE

Approuvé le : 30 mars 2005

Mis à jour	Modifié	Révisé
	23/06/2010	
03/10/2011		
		02/10/2013

Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Memmie en date du 02 octobre 2013 approuvant la révision du PLU.

Le Maire,



Pierre Faynot

# Plan Local d'Urbanisme

orientations d'aménagement  
et de programmation

3



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **L'objet des orientations d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement ont pour objet de préciser les choix d'aménagement de la commune sur les quartiers ou les secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces choix peuvent concerner aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement, les paysages et le patrimoine.

Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent également comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

### **La portée des orientations d'aménagement et de programmation**

Ces orientations s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité. Cette exigence de compatibilité signifie que les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement. Ils doivent en respecter les principes et les lignes directrices sans pour autant devoir les suivre au pied de la lettre.

### **L'articulation des orientations d'aménagement et de programmation avec les autres pièces du PLU**

#### *Articulation avec le PADD*

Les orientations d'aménagement sont établies dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit, pour l'ensemble du territoire communal, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturel, agricole et forestier ainsi que de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

#### *Articulation avec le règlement d'urbanisme*

Les orientations d'aménagement sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement littéral et graphique. Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement des secteurs concernés et en termes de conformité avec les dispositions contenues dans le règlement littéral et graphique.

### **Les secteurs concernés**

Le PLU de Saint-Memmie comporte trois orientations d'aménagement correspondant pour les deux premières à des cœurs d'îlots maraichers en cours de mutation :

- l'îlot du Grand Mau,
- l'îlot de Carpion,
- le stade Déborah Jeannet.

L'objectif des orientations d'aménagement est de fixer, à plus ou moins long terme, les principes de développement urbain de ces secteurs en prévoyant notamment l'organisation des accès, des voies de desserte interne et des cheminements piétonniers, mais également en définissant des densités différenciées et en précisant l'emplacement d'espaces verts.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation par tranches successives et, au regard de la spécificité du contexte de Saint-Memmie (surface foncière concernée modérée, activité maraîchère sur une partie des îlots...), il n'a pas été établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

## ILOT DU GRAND MAU

---

Cet îlot occupe une localisation stratégique, dans un secteur de transition entre le centre ancien de Saint-Memmie et l'habitat de forme pavillonnaire qui s'est développé en extension. Il est de plus situé entre deux voies structurantes : l'avenue Jacques Simon au Nord-Ouest et la rue du Grand Mau au Sud-Est.

Actuellement, certains terrains sont toujours occupés par des activités de maraîchage, qui ont néanmoins disparu au Sud de l'îlot. Des parcelles en friches sont ainsi susceptibles d'être mobilisées assez rapidement pour des opérations de construction. A ce titre, l'orientation d'aménagement vise à garantir une cohérence de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Cette dernière s'étend sur une superficie de 2,63 hectares et présente par ailleurs la particularité d'être traversée par le Mau, ce qui constitue un atout à valoriser.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

### ■ En matière d'accès et de voies de desserte interne

- La zone dispose potentiellement de quatre accès à partir de l'avenue Jacques Simon ainsi que des rues du Grand Mau et de la Maladrerie. Trois d'entre eux font l'objet d'emplacements réservés portés au règlement graphique du PLU et sont susceptibles de permettre un phasage dans le temps de l'aménagement de l'îlot.

- Les voies de desserte interne de la zone visent à permettre des circulations entre ces différents accès, à l'exception d'un d'entre eux qui permet de desservir, à partir de la rue du Grand Mau, la partie Nord de la zone par une voie en impasse.

- L'objectif du schéma de voirie est également de desservir des fonds de parcelles situés en zone U2, au Sud-Est de l'îlot, et également la partie centrale de celui-ci. En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être aménagée.

- Par ailleurs, aucun franchissement du Mau autre que piéton ne devra être aménagé, pour des raisons d'impact environnemental et paysager.

### ■ En matière de forme urbaine et de densité

- Pour répondre aux exigences de limitation de la consommation foncière, le cœur d'îlot est susceptible d'accueillir des opérations d'une certaine densité, de type "petits collectifs", avec des hauteurs de bâtiment pouvant atteindre trois niveaux (soit un rez-de-chaussée et deux étages, soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable).

- Dans le prolongement de ce secteur, l'orientation d'aménagement concerne également une partie de la zone U2 située le long de la rue du Grand Mau où des règles de hauteur différenciées sont édictées. L'objectif est de pouvoir constituer le long de cette rue structurante un front urbain en autorisant des bâtiments de trois ou quatre niveaux.

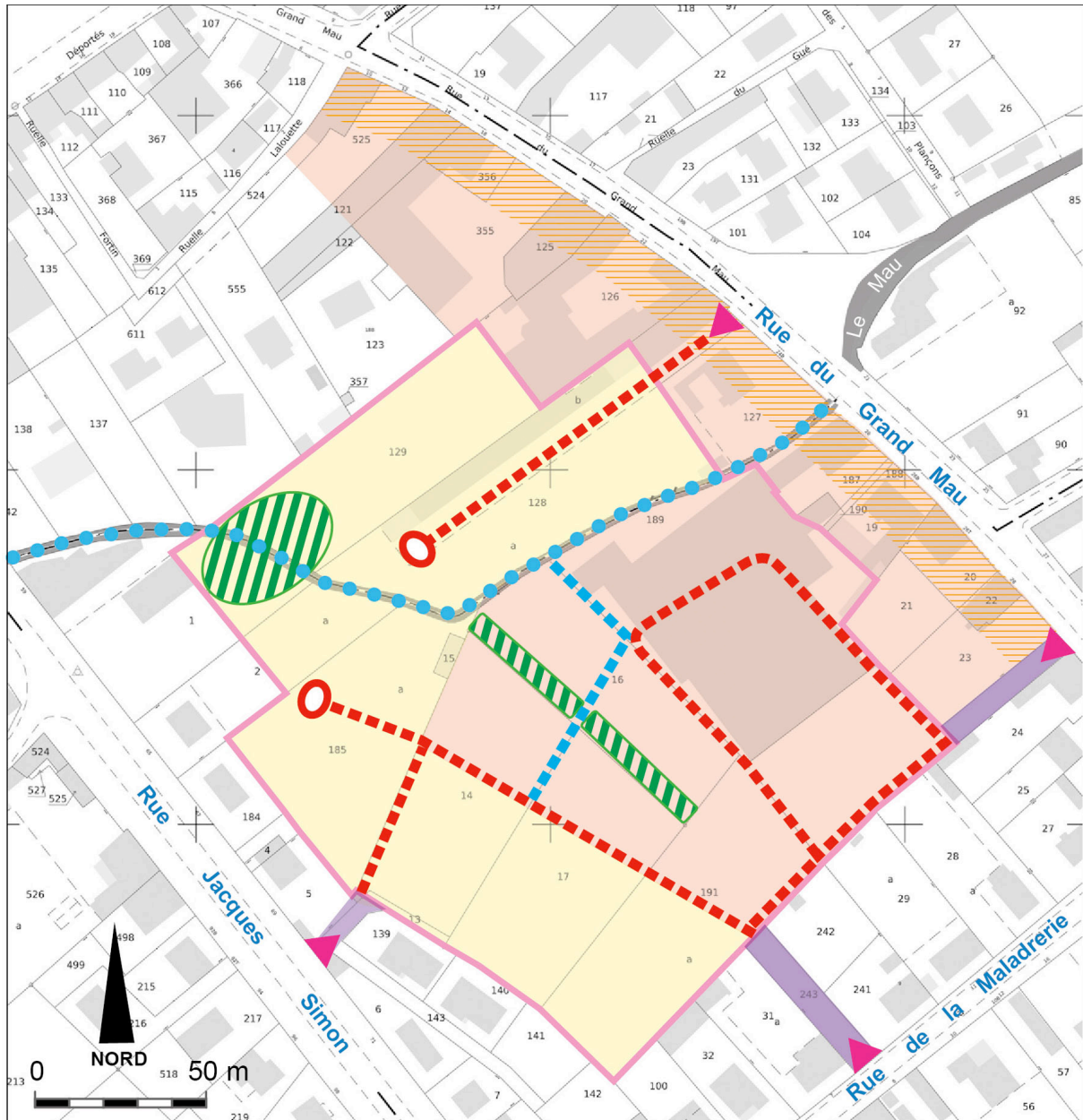
- En parallèle, il est apparu nécessaire de gérer la transition entre le cœur d'îlot dense et l'habitat pavillonnaire existant en périphérie Nord et Ouest de la zone afin d'éviter la juxtaposition brutale de formes urbaines contrastées. Dans ce secteur la hauteur des constructions est ainsi limitée à deux niveaux (soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable).












### ■ En matière d'espace vert et de cheminement

- La création d'espaces verts est prévue au Nord-Ouest de la zone, de part et d'autre du Mau, ainsi qu'au sein de la partie de l'îlot à densifier.

- Le cheminement piétonnier le long du Mau permettra de relier, en empruntant l'une au l'autre de ses rives, l'avenue Jacques Simon à la rue du Grand Mau. Son extension en cœur d'îlot viendra compléter le réseau de voies structurantes.

## ILOT DU GRAND MAU



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Limite de la zone IAU2                                      |  | Possibilités d'accès à la zone IAU2                |
|  | Secteur à densifier   |  | Principe de voirie de desserte interne             |
|  | Constitution d'un front bâti                                |  | Placette de retournement en cas de voie en impasse |
|  | Secteur en continuité avec l'habitat pavillonnaire existant |  | Cheminement piétonnier le long du Mau              |
|  | Espace vert à créer   |  | Autre liaison piétonnière                          |
|  | Emplacement réservé   |   |  |

## ILOT DE CARPION

---

Cet îlot se situe, comme le précédent, non loin du centre-ville de Saint-Memmie mais dans un contexte de développement de l'habitat pavillonnaire. Il est de plus situé à proximité de l'avenue Jacques Simon, mais sans disposer d'accès direct à partir de cette dernière, et apparaît également relativement enclavé depuis le Chemin de Carpion. L'îlot s'avère par contre largement ouvert sur la rue des Pâtures, ce qui constitue une opportunité pour son développement futur.

Actuellement, une partie des terrains est toujours occupée par des activités de maraîchage, essentiellement dans sa partie Nord. A l'Ouest, se sont les arrières de parcelles correspondant à des jardins qui dominent et, au Sud, un vaste terrain apparaît sous-utilisé dans la mesure où il accueille uniquement des garages en bande et un bâtiment de type hangar. A ce titre, l'orientation d'aménagement vise à permettre une densification globale du secteur tout en respectant l'habitat individuel existant.

La zone s'étend sur une superficie de 0,96 hectare à proximité immédiate du centre-ville, des services et des équipements commerciaux.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

### ■ En matière d'accès et de voies de desserte interne

- La zone dispose d'un accès principal à partir de la rue des Pâtures et, potentiellement, d'un second accès à partir du chemin de Carpion exclusivement en cas d'arrêt de l'activité maraîchère. Ils sont ainsi susceptibles de permettre un phasage dans le temps de l'aménagement de l'îlot.

- En termes de desserte interne, l'orientation d'aménagement repose sur une voie structurante Nord-Sud, parallèle à l'avenue Jacques Simon, une raquette de retournement pouvant permettre de réaliser une première phase de l'aménagement en cas de maintien de l'activité maraîchère.

### ■ En matière de forme urbaine et de densité

- Du fait de l'existence d'un habitat pavillonnaire en périphérie immédiate de la zone, la hauteur des bâtiments demeure fixée à deux niveaux (soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable).

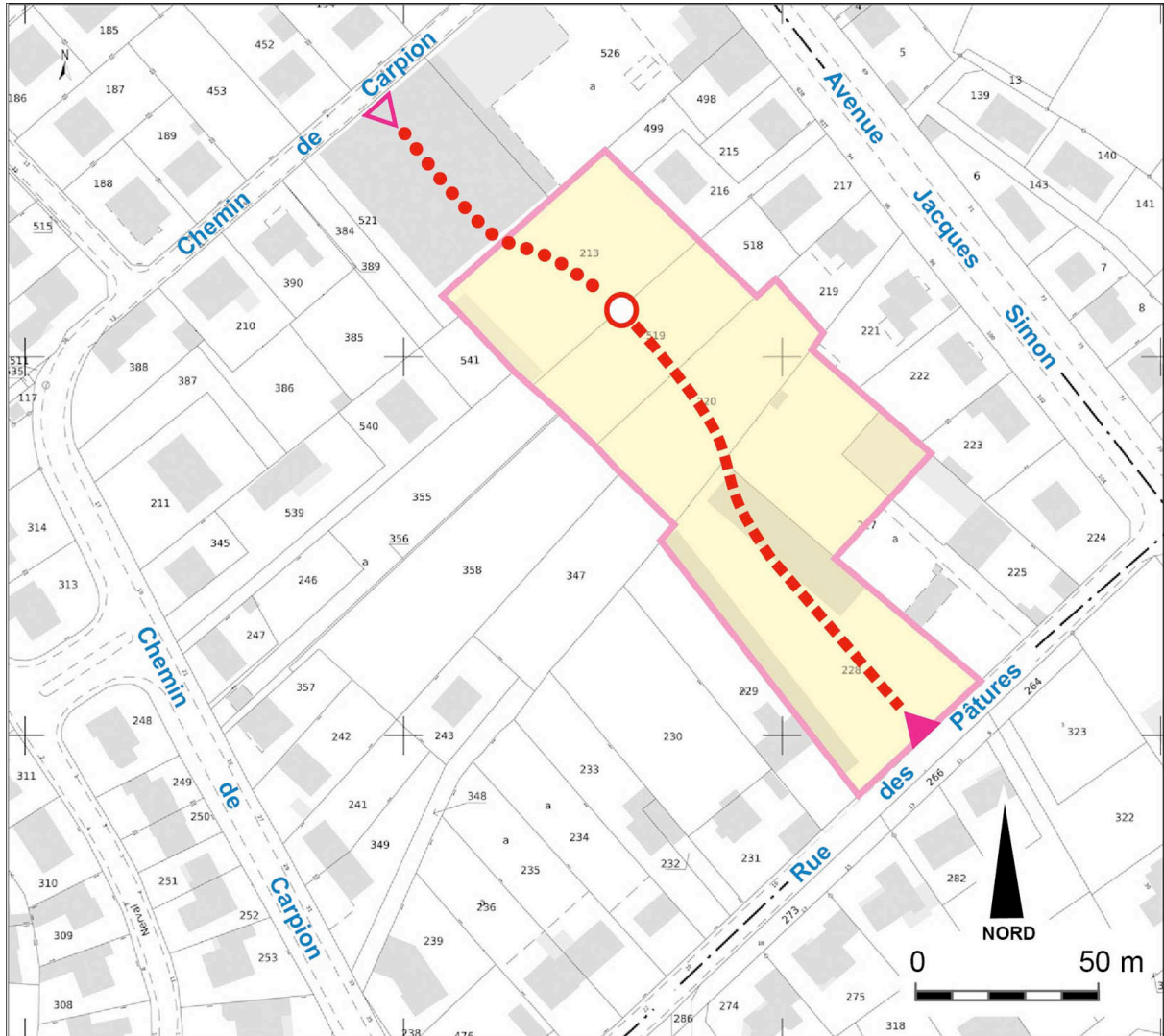
- Quant au secteur situé au Sud-Ouest de la zone, qui se caractérise par un parcellaire plus découpé et donc moins facile à aménager, les fonds de parcelles pourront éventuellement être valorisés à partir du chemin de Carpion ou de la rue des Pâtures (démarche "Bimby")

### ■ En matière d'espace vert et d'espace public

- Du fait de l'exiguïté de la zone, il n'est pas prévu de localisation préférentielle pour les espaces verts.

- Il serait néanmoins souhaitable que la voie de desserte interne s'accompagne au minimum de plantations d'alignement.

## ILOT DE CARIPION



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Limite de la zone IAU2                                      |  | Placette de retournement en cas de voie en impasse |
|  | Secteur en continuité avec l'habitat pavillonnaire existant |  | Principe de voirie de desserte interne             |
|  | Possibilités d'accès à la zone IAU2                         |  | Variante éventuelle                                |

## STADE DEBORAH JEANNET

---

La présente orientation d'aménagement répond à une problématique différente de celle des îlots maraîchers mais poursuit le même objectif de développer la ville à l'Ouest de la RN 44.

Le secteur concerné est en effet situé entre cette dernière et l'emprise de l'ancienne infrastructure routière. S'étendant sur environ 500 mètres, il est actuellement occupé en partie par le stade Déborah Jeannet et par des installations associées.

Néanmoins, ces espaces soumis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les "entrées de ville" mériteraient d'être densifiés. Ainsi une étude spécifique a été introduite dans le rapport de présentation du PLU afin de pouvoir déroger au retrait de 75 m prévu par la législation.

Il est également situé à proximité immédiate du quartier d'habitat collectif Baudelaire, de zones de type pavillonnaire et dispose d'une desserte non négligeable (boulevard Vauban, rue des Fontaines, emprise de l'ancienne RN 44).

L'objectif est ainsi de permettre à ce secteur de se développer dans le respect du règlement de la zone U3 qui est destinée à recevoir en priorité des équipements publics et notamment, si celui-ci se concrétise, le projet de chaufferie biomasse.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

### ■ En matière de circulation et de nuisance sonore

- Le secteur est entièrement desservi par des voiries existantes indépendantes de la RN 44, ce qui permet de garantir la sécurité des usagers.

- L'accès au stade Déborah Jeannet continuera de se faire à partir de la rue des Fontaines et non pas l'avenue de Metz, beaucoup plus fréquentée.

- Les constructions à destination d'habitation ont l'obligation de s'implanter à une distance de 50 mètres comptés à partir de l'axe des chaussées séparées de la RN 44, comme dans certaines autres zones du PLU traversées par l'infrastructure.

### ■ En matière d'espaces verts et de paysage

- Les merlons végétalisés existants dans la partie nord du site devront être maintenus tout comme les plantations existantes dans la partie sud. Ils constituent en effet des écrans visuels entre la RN 44 et les secteurs à valoriser situés à une altimétrie plus faible.

- Les tampons verts localisés de part et d'autre de la zone d'habitat qui s'étend le long de l'avenue de Metz devront quant à eux être renforcés.

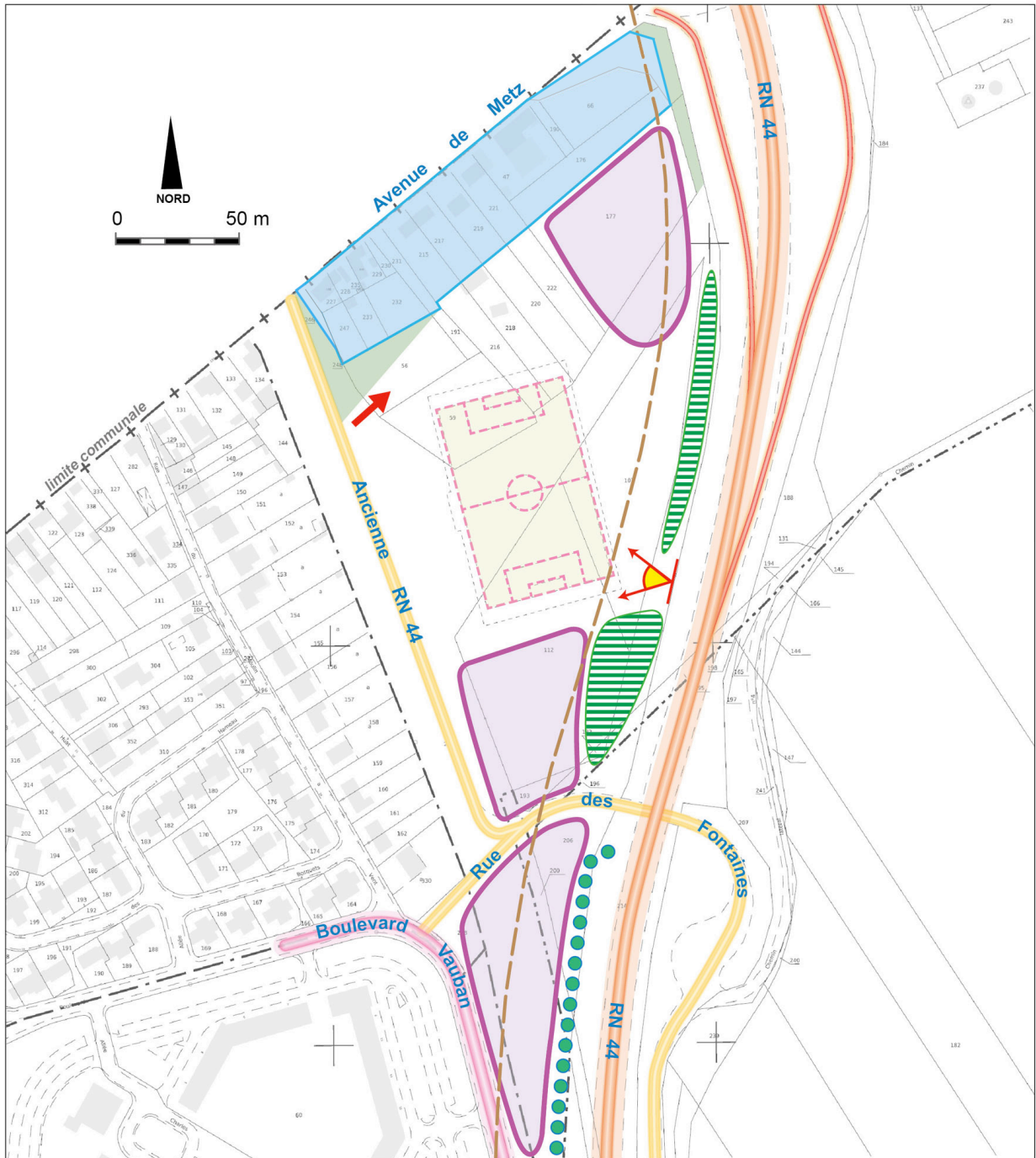
- Par ailleurs, l'échappée visuelle existante à partir de la RN 44 entre les deux merlons sera automatiquement conservée dans la mesure où elle correspond au terrain de football et que celui-ci est par ailleurs situé en déblai.

### ■ En matière de forme urbaine et architecturale

- La vocation de la zone est d'accueillir des équipements sportifs (stade Deborah Jeannet...) ou structurants (chaufferie biomasse, hôtellerie...).

- La maîtrise foncière de la majeure partie des terrains par la collectivité permet de garantir la qualité des opérations futures.

## STADE DEBORAH JEANNET



- |   |                            |   |                                     |
|---|----------------------------|---|-------------------------------------|
|  | RN 44                      |  | Merlons végétalisés                 |
|  | Bretelles de raccordement  |  | Plantations à préserver             |
|  | Boulevard Vauban           |  | Tampons vert à renforcer            |
|  | Voies de desserte          |  | Accès principal au stade            |
|  | Terrain de football        |  | Echappée visuelle                   |
|  | Zone à dominante d'habitat |  | Retrait de 50 mètres pour l'habitat |
|  | Secteurs à valoriser       |   |                                     |