

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation

"Vu pour être annexé à la délibération du 07 novembre 2018
approuvant les dispositions de la d°claration de projet
valant mise en compatibilit° du PLU."

Fait à Sainte-M° nehoud,
Le Maire.

Etude réalisée par :

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	5
1. LES ZONES D'EXTENSION FUTURE A VOCATION RESIDENTIELLE (ZONES 1 AU) : PRINCIPES GENERAUX	5
1.1. Dessertes	5
1.2. Réseaux et équipements	5
1.3. Stationnement.....	5
1.4. Clôture.....	5
2. LES ZONES D'EXTENSION FUTURE A VOCATION RESIDENTIELLE : SPECIFICITES PAR ZONE	6
2.1. Zone 1AU – La Camuterie.....	6
3. LES ZONES D'EXTENSION FUTURE A VOCATION ECONOMIQUE (ZONE 1AUF) : PRINCIPES GENERAUX	7
3.1. Accès	7
3.2. Réseaux et équipements	7
3.3. Stationnement.....	7
3.4. Clôture.....	7
3.5. Espaces libres et plantations.....	7
4. LES ZONES D'EXTENSION FUTURE A VOCATION ECONOMIQUE : SPECIFICITES PAR ZONE	9
4.1. Zone 1AUFa - Entrée de ville Est (Les Terres de Beauregard).....	9
4.2. Zone 1AUF – Les Accrues.....	10
5. LES ZONES D'EXTENSION FUTURE A VOCATION DE LOISIRS (ZONE 1AUL) : PRINCIPES GENERAUX	11
6. LA ZONE DU PARC D'ANIMATIONS	13
ANNEXE 1 : PROJET D'AMENAGEMENT A LA CAMUTERIE.....	15

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, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Les zones d'extension future à vocation résidentielle (zones 1 AU) : principes généraux

1.1. Dessertes

La largeur des voies de circulation sera adaptée au strict nécessaire.

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.

1.2. Réseaux et équipements

L'ensemble des réseaux et équipements nécessaires à viabilisation des parcelles internes à chaque projet devra se faire conformément aux schémas suivants et à partir des réseaux et équipements existants :

- Chemin Odet dans le cadre de l'OAP n°1 ;
- Allée des Cerisiers pour l'OAP n°2 ;
- Rue de la Camuterie pour l'OAP n°6, un bouclage étant possible avec l'avenue de Vitry.

1.3. Stationnement

Dans les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction visant la création de plus de 2 logements, 1 place de stationnement visiteur par logement créé devra être aménagée dans les espaces communs.

Un minimum de 80% des surfaces dédiées aux parkings de surface et/ou stationnements visiteurs devront être aménagés avec des matériaux perméables de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer.

1.4. Clôture

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

Les clôtures en limite séparative et fond de parcelle devront permettre le passage de la petite faune terrestre (hérissons, musaraignes...). Aucun moyen n'est cependant privilégié. Ce peut-être par exemple un passage laissé sous la clôture, un maillage large du grillage, ou encore des percées dans les clôtures pleines.

A la limite entre les zones A Urbaniser (zones AU) et les zones agricoles (A) ou naturelles (N) :

- Les clôtures devront être matérialisées par des haies vives composées d'essence locales doublées ou non de dispositifs grillagés de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun...), ou d'un simple grillage de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun...).
- Les murs pleins sont proscrits.

2. Les zones d'extension future à vocation résidentielle : spécificités par zone

2.1. Zone 1AU – La Camuterie

- Maintenir des perméabilités pour les déplacements de la faune sur une orientation Est-Ouest via l'aménagement de sentes piétonnes et modes de déplacement doux et/ou coulées vertes.
- Proposer une desserte pour les modes doux permettant de rejoindre la ville mais aussi la zone à vocation économique.
- Traiter les eaux de pluie sur place via la mise en place de noues et d'espaces verts prévus pour recueillir les eaux de pluie.

(L'annexe 1 des OAP présente, à titre informatif, le projet communal visé sur le site de la Camuterie.-)

3. Les zones d'extension future à vocation économique (zone 1AUF) : principes généraux

3.1. 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.

3.2. Réseaux et équipements

L'ensemble des réseaux et équipements nécessaires à la viabilisation des parcelles internes à chaque projet devra se faire conformément aux schémas suivants et à partir des réseaux et équipements existants :

- RD 85
- RD 982E
- Zone de la Camuterie (RD 982)

3.3. Stationnement

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.

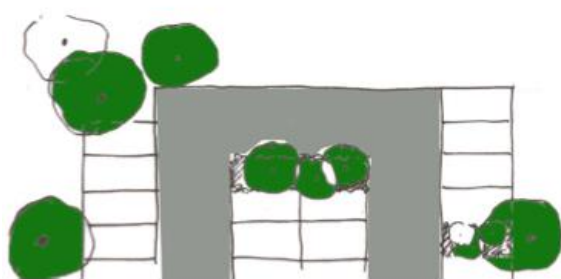


Schéma de plantations à privilégier

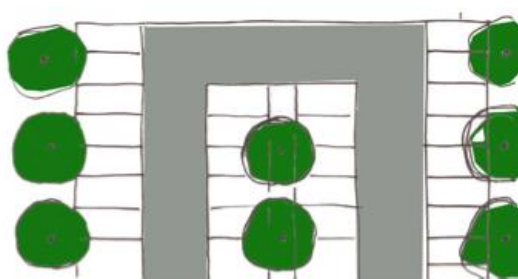


Schéma de plantations à éviter

3.4. Clôture

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

Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle devront permettre le passage de petite faune terrestre (hérissons, musaraigne...). Aucun moyen n'est cependant privilégié. Ce peut-être par exemple un passage laissé sous la clôture, un maillage large du grillage, ou encore des percées dans les clôtures pleines.

A la limite entre les zones A Urbaniser (zones AU) et les zones agricoles (A) ou naturelles (N) :

- Les clôtures devront être matérialisées par des haies vives composées d'essence locales doublées ou non de dispositifs grillagés de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun...), ou d'un simple grillage de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun...).
- Les murs pleins sont proscrits.

3.5. Espaces libres et plantations

Afin de créer un environnement de qualité le long de la RD3 sur les zones 1AUF.b, 1AUF.c, des plantations seront réalisées sous la forme de haies de type champêtre, et composées d'essences arborées et arbustives locales en mélange. La conduite de la haie par une taille de type « charmilles » sera à privilégier mais la conduite en port libre sera également tolérée.

Elles seront mises en place de manière discontinue, afin de ne pas créer un écran homogène et opaque.

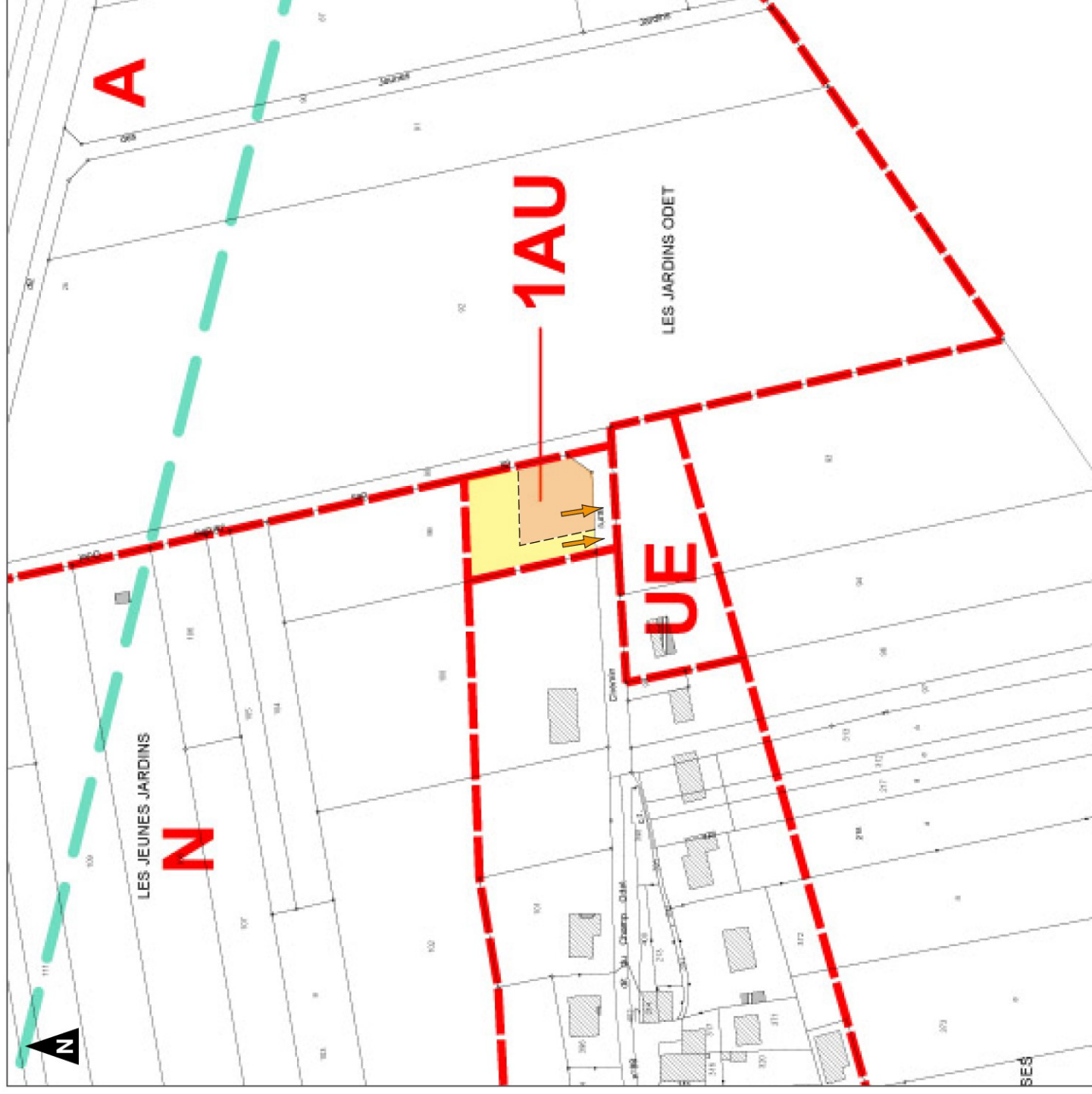
Les 2/3 des plantations devront être composés d'essences à feuilles caduques. Le complément pouvant être en résineux.

Commune de Sainte-Mènehould
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement
et de Programmation n°1



Accès à la zone

0 10 20 30
mètres



Commune de Sainte-Mènehould

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

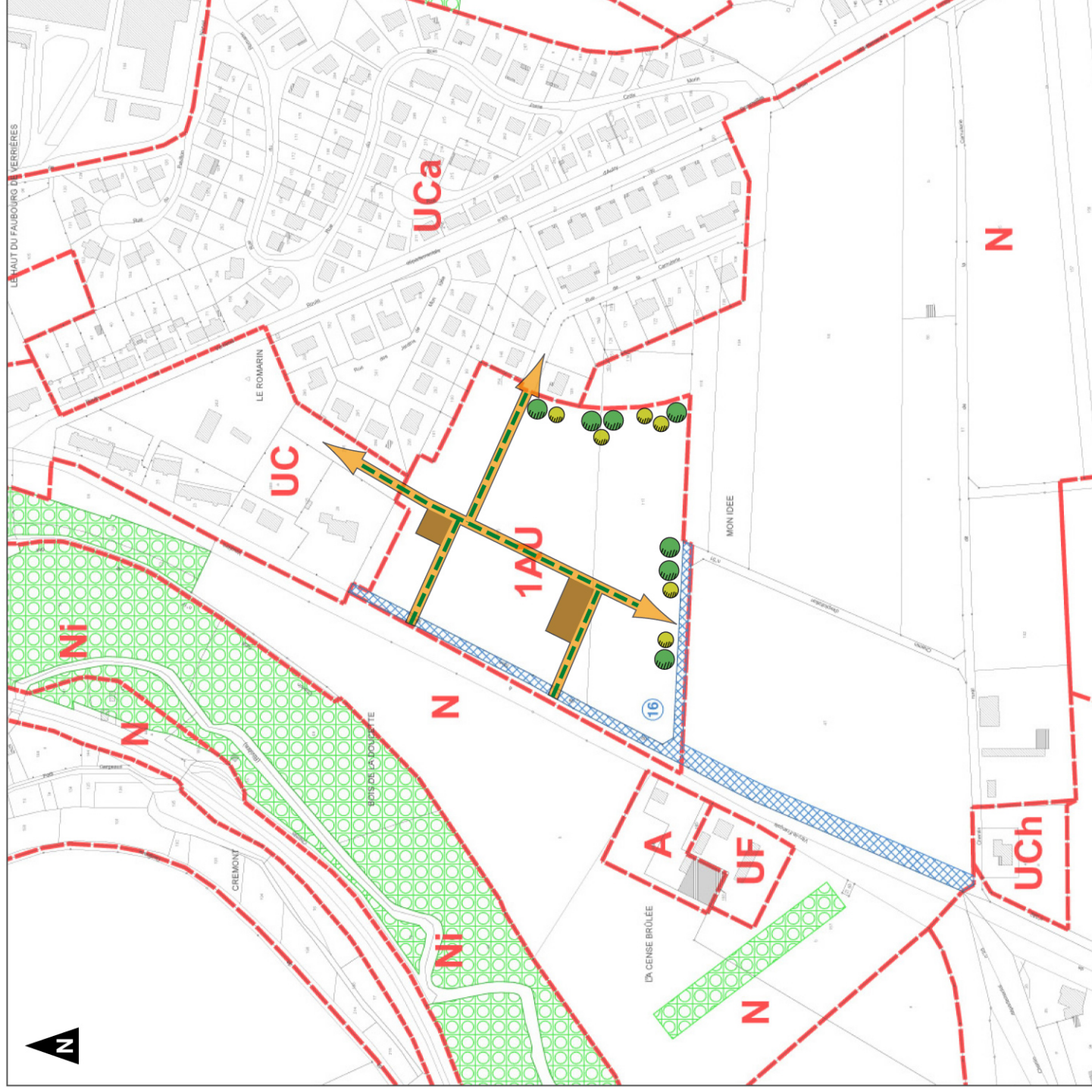
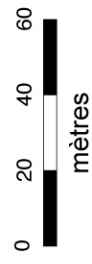
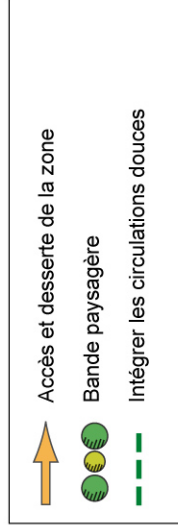


Accès à la zone



0 10 20 30
mètres

Commune de Sainte-Mènehould
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement
et de Programmation n°6



4. Les zones d'extension future à vocation économique : spécificités par zone

4.1. Zone 1AUFa - Entrée de ville Est (Les Terres de Beauregard)

4.1.1. Desserte

Hormis pour les espaces déjà urbanisés faisant déjà l'objet d'un accès, l'ensemble de la zone devra être desservi via un carrefour qui sera aménagé au niveau de l'emplacement réservé n°10.

4.1.2. Réseaux et équipements

L'ensemble des réseaux et équipements nécessaires à la viabilisation des parcelles internes à chaque projet devra se faire conformément aux schémas suivants et à partir des réseaux et équipements existants sur la RD 3.

4.1.3. Intégration du bâti

Les constructions devront observer un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 3.

Un soin particulier sera apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements éventuels (traitement paysager).

Une bande paysagère de 10 mètres de profondeur devra être aménagée le long de la zone sur la limite avec l'emprise de la RD 3 afin d'intégrer la zone d'activité dans un paysage d'entrée de ville de qualité.

Cette bande paysagère devra être constituée de deux haies basses buissonnantes parallèles. Les essences locales diversifiées et se rapprochant des essences existantes sur le territoire communal devront être privilégiées.

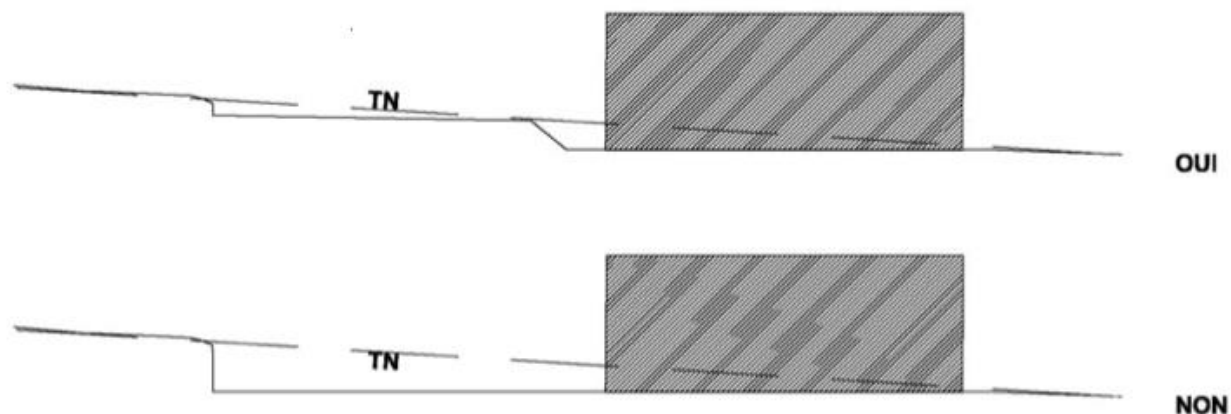
La limite Est de la zone visible depuis la RD 3 devra observer le même principe de bande paysagère.

4.2. Zone 1AUF – Les Accrues

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais.

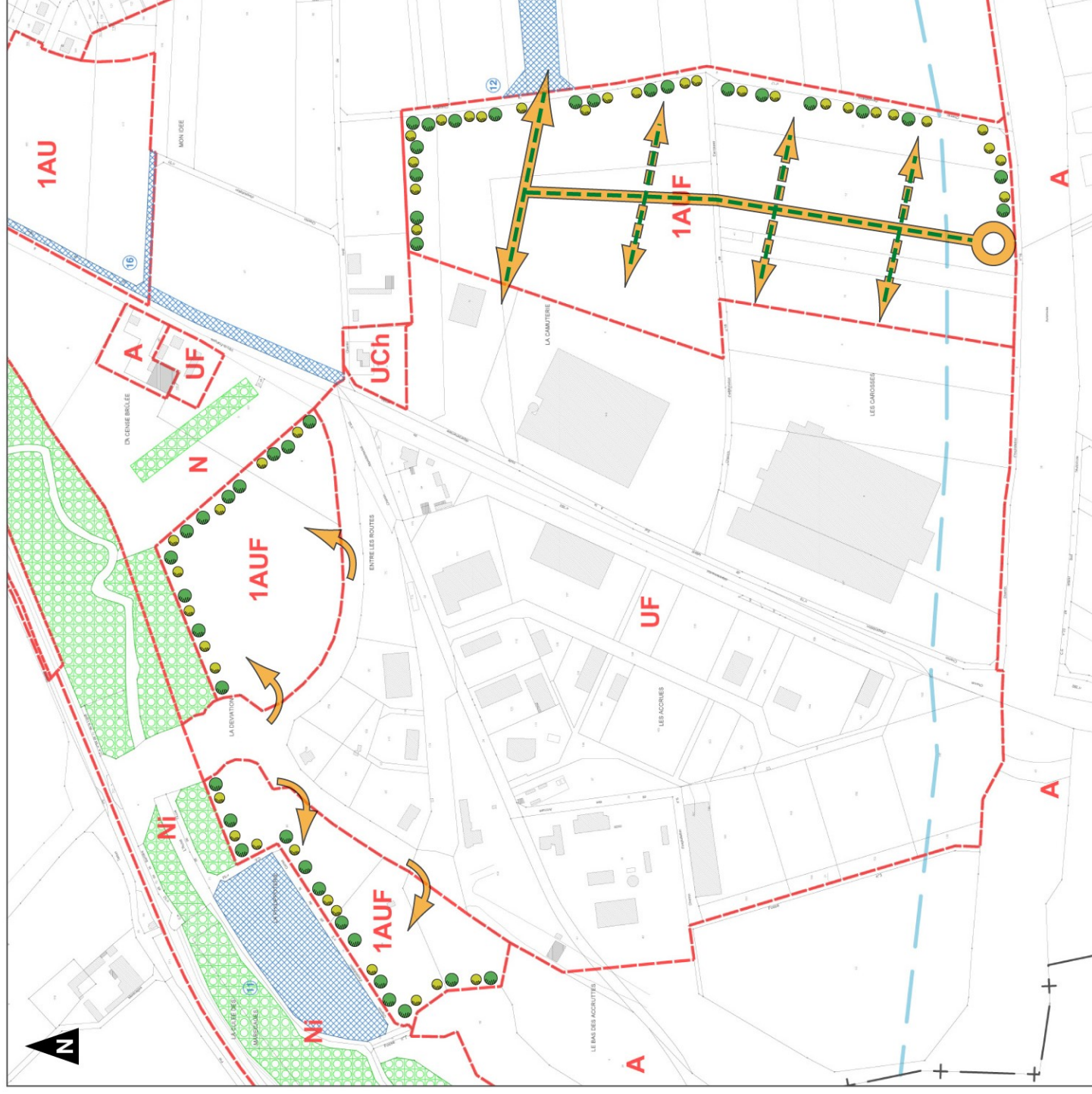
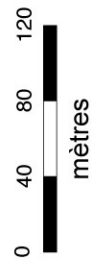
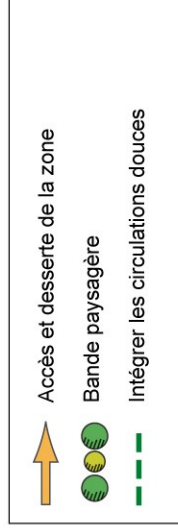
Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain :



Un soin particulier sera apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements éventuels (traitement paysager).

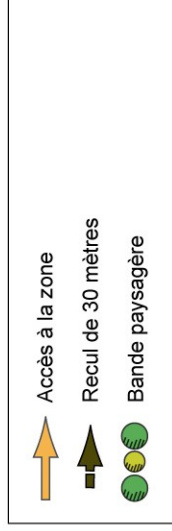
Commune de Sainte-Mènehould
Plan Local d'Urbanisme
**Orientation d'Aménagement
et de Programmation n°5**



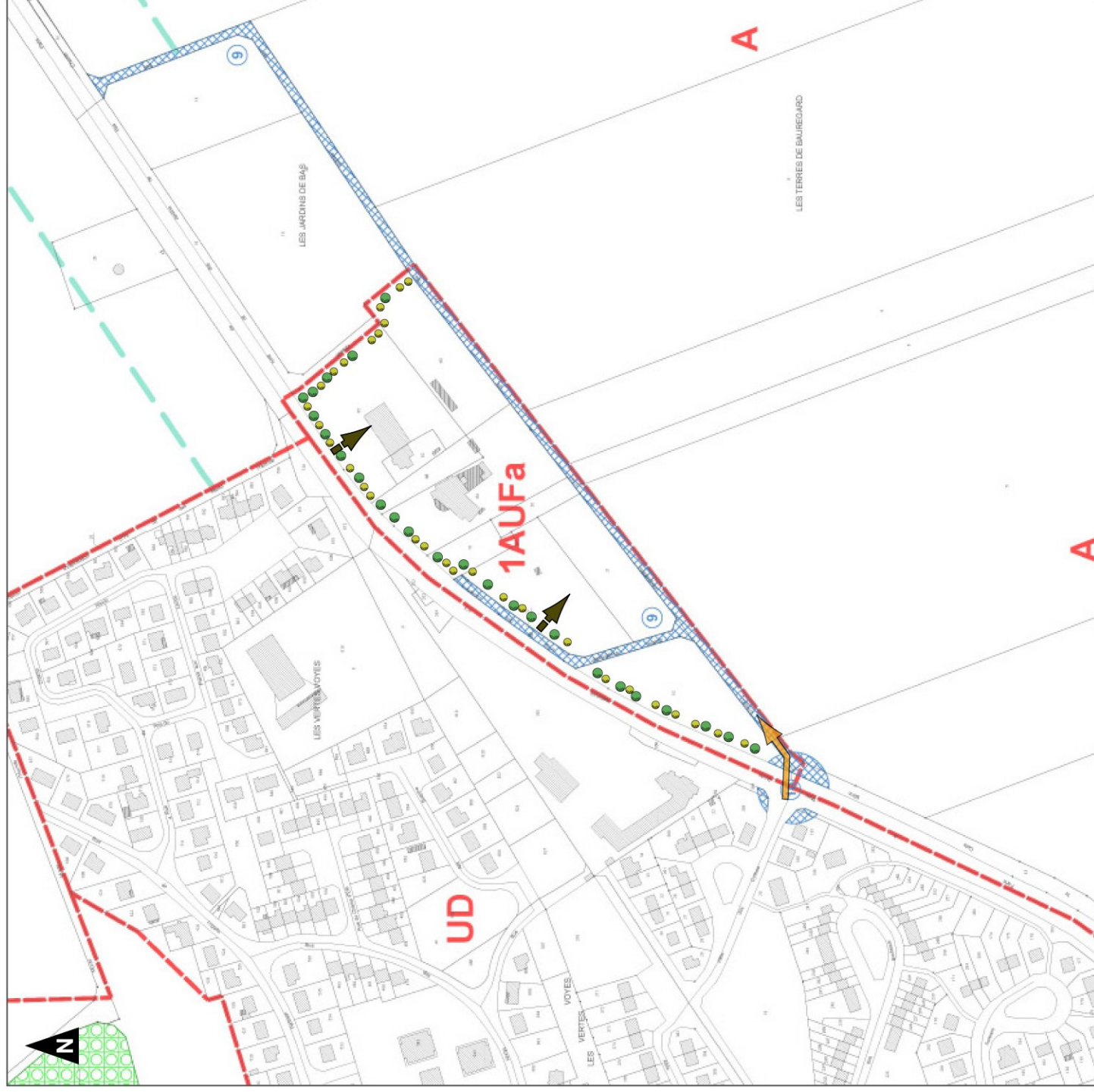
Commune de Sainte-Mènehould

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4



0 15 30 45
mètres



5. Les zones d'extension future à vocation de loisirs (zone 1AUL) : principes généraux

Située en continuité de la zone UL accueillant le complexe aquatique, la zone 1 AUL est une zone destinée à accueillir des constructions à vocation de tourisme ou de loisirs. A ce titre, les OAP sont relativement générales puisque ces aménagements répondent à des besoins particuliers et présentent donc une typologie architecturale particulière qu'il convient de ne pas contraindre.

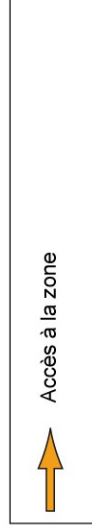
Les accès sur les voies publiques, notamment le chemin des Hazelles, devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Afin de créer un environnement harmonieux à l'interface de la zone UL, des plantations seront réalisées sous la forme de haies de type champêtre, et composées d'essences arborées et arbustives locales en mélange. La conduite de la haie par une taille de type « charmillles » sera à privilégier mais la conduite en port libre sera également tolérée.

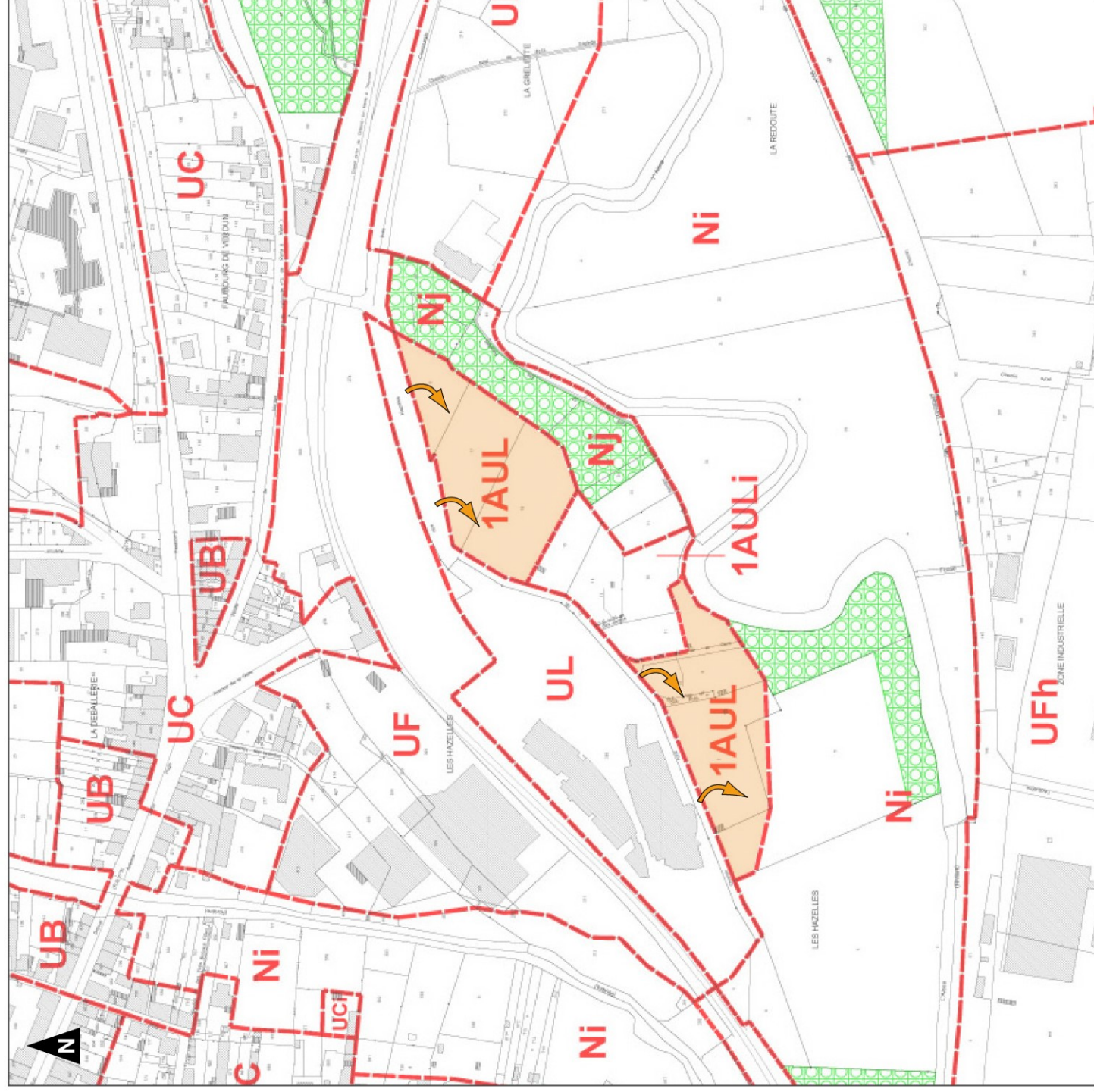
Elles seront mises en place de manière discontinue, afin de ne pas créer un écran homogène et opaque.

Les 2/3 des plantations devront être composés d'essences à feuilles caduques. Le complément pouvant être en résineux.

Commune de Sainte-Mènehould
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement
et de Programmation n°3



0 15 30 45
mètres



6. La zone du Parc d'Animations

Caractérisé par une zone spécifique 1 AUT, le projet d'implantation d'un Parc d'Animations Historique est intégré au document d'urbanisme par Déclaration de Projet.

Considérant le caractère particulier de ce projet, le PLU impose quelques éléments clés :

- La création de 2 accès distincts, un accès technique et un accès public,
- L'organisation du site en 3 secteurs, une zone technique à l'Ouest, les stationnements à l'Est et le parc et toutes ses installations au cœur du site,
- L'organisation de la circulation piétonne autour de voies structurantes.

Concernant les réseaux et les équipements, la 1^{ère} étape imposera l'aménagement des équipements structurants : accès public, accès à la zone technique, desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité).

Dès lors que les équipements structurants seront implantés, l'aménagement de la zone se fera par phase en fonction du développement du parc et du besoin de nouvelles animations ou attractions.

Ce développement se fera alors au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes à la zone à savoir la trame viaire piétonne et le prolongement des réseaux.

Commune de Sainte-Mènehould

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Parc d'animations
- Zone technique
- Stationnements
- Voie piétonne structurante
- Cours et plans d'eau
- Boisements à préserver

