

# Révision du Plan Local d'Urbanisme de CHABLIS

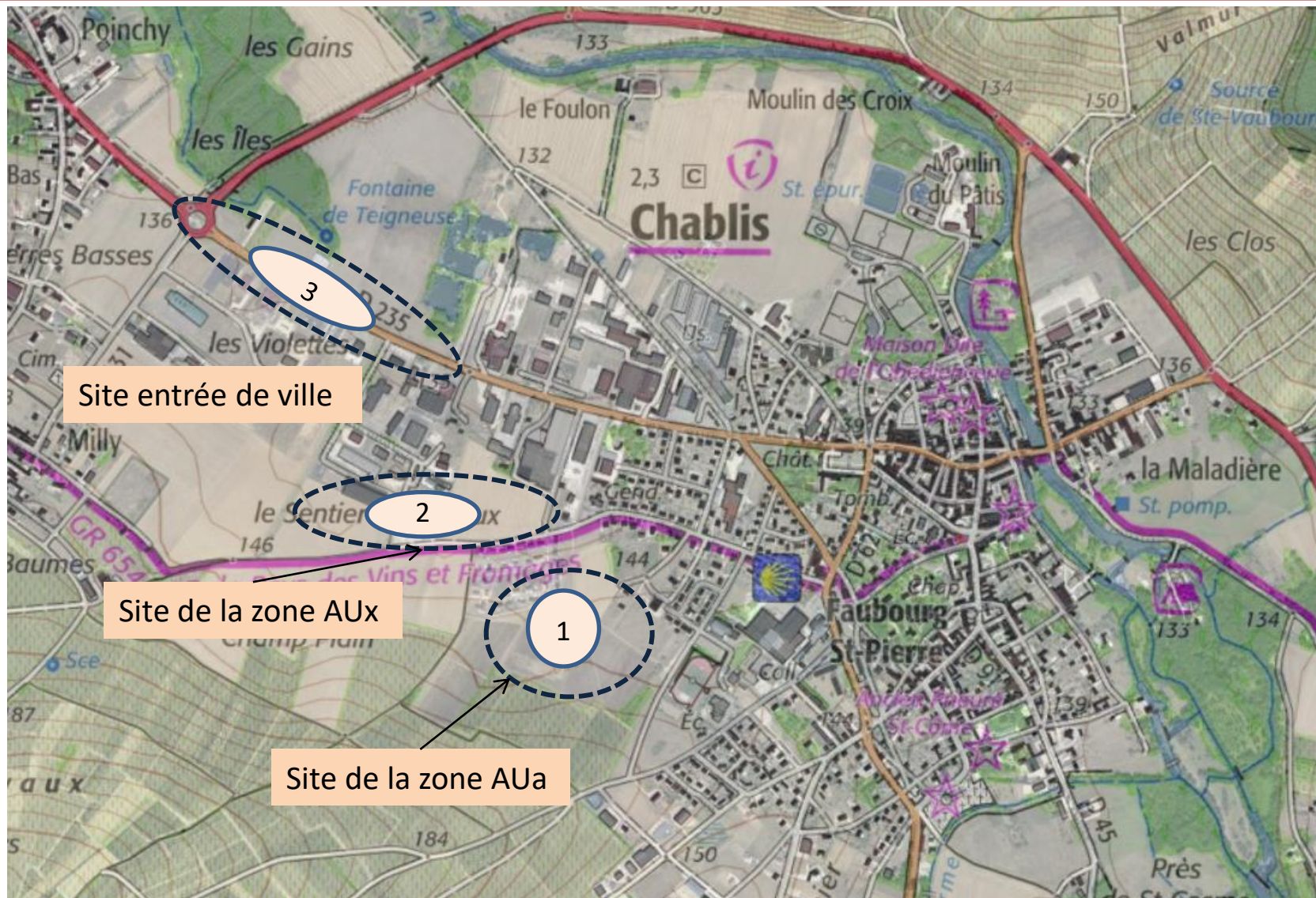


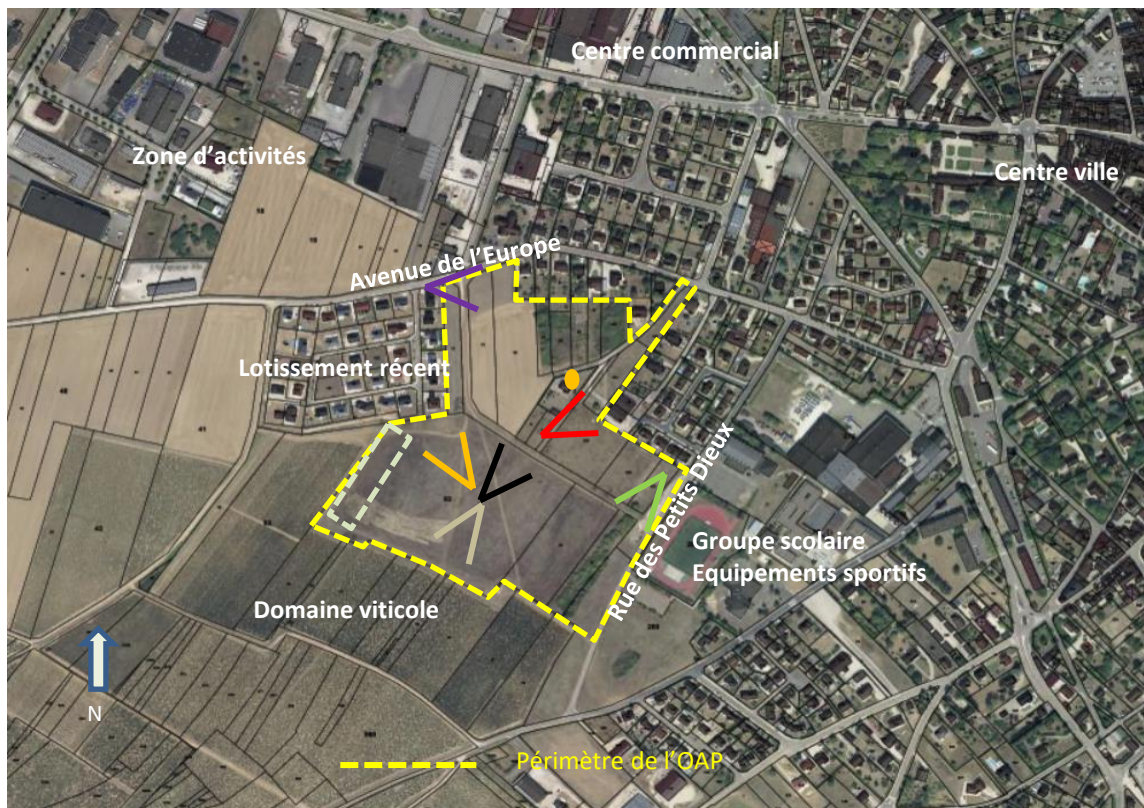
## Pièce n°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Dossier pour approbation*



### Chablis : plan de repérage des sites d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)





### Site N° 1 «Zone AUa»

#### SITUATION – CONTEXTE

- Sur 10 ha environ, un ensemble de terrains au contact du domaine viticole au sud et à l'ouest, versé en zones AUa1, AUa2, UB et N au PLU,
- Un site facilement accessible par l'avenue de l'Europe et la rue des Petits Dieux, en relative proximité du centre ville (700 m environ), d'un centre commercial, et jouxtant un ensemble d'équipements à l'est (groupe scolaire et équipements sportifs),
- Un ensemble de terrains de forme assez homogène avec une topographie accentuée au sud. Des vues panoramiques sur le domaine viticole vers le sud et l'horizon des coteaux vers le nord,
- Un environnement urbain de lotissement pavillonnaire avec quelques semi-collectifs au nord-est, une zone d'activités en projet de développement à l'ouest et des équipements à l'est,
- Un secteur marqué par une dynamique de construction (opération récente de logements individuels limitrophe à l'ouest),
- ● Une construction à usage d'habitat individuel au nord,
- □ Un secteur de vestiges archéologiques inconstructible et versé en zone N, au Sud OUEST
- Les terrains sont couverts par Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien (zone verte V1)
- Les franges de l'opération sont versées en zone N afin de garantir le ménagement d'une Zone de Non Traitement entre les habitations et l'espace agricole.



## Site N° 1 « Zone AUa »

### ORIENTATIONS – PROGRAMME

**Mettre en œuvre des orientations de programmation socioéconomiques, urbaines et environnementales qui inscrivent l'aménagement des terrains dans la démarche de développement durable de Chablis :**

● **en échelonnant le processus de réalisation dans le temps de manière à permettre une bonne insertion de la population dans le tissu socio-économique communal et en compatibilité avec la capacité d'accueil des équipements,**

Ainsi il est prévu un échancier prévisionnel de l'urbanisation des terrains et de la réalisation des équipements correspondants en 2 phases :

- Une phase 1 (secteur A, comprenant le secteur AUa1 ainsi qu'une partie de la zone UB) ouverte à l'urbanisation dès le PLU exécutoire ,
- Une phase 2 (secteur B, comprenant le secteur AUa2, ainsi qu'une partie de la zone UB et des zones N en frange de l'espace agricole) à condition que les logements en phase 1 soient autorisés en totalité.

● **en favorisant la mixité et la diversité pour ce qui concerne l'offre de logements**

L'aménagement permettra la réalisation de 15 logts/ha minimum avec une mixité des typologies (individuel, individuel groupé et petit collectif).

En outre ce programme devra permettre de favoriser la mixité des générations (offre de logements pour personnes âgées) et une qualité de voisinage avec l'intégration dans l'opération de locaux et services communs.

● **en participant à la consolidation de la structure urbaine du bourg**

Les relations interquartiers tant fonctionnelles que paysagères s'appuieront notamment sur les continuités viaires à constituer qui faciliteront l'accès des résidents aux commerces et aux équipements par des modes doux de déplacements (piéton – cycle).

● **en constituant des paysages et des ambiances qui renforcent l'identité du bourg, valorisent la biodiversité et offrent une image structurée d'un quartier ouvert sur son environnement**

. La trame générale d'organisation s'articulera sur une trame paysagère constituant l'armature des ambiances de l'espace public du futur quartier. Cette trame s'inscrira dans la topographie du lieu et permettra de dégager des vues sur l'espace viticole et vers les points de repère du tissu environnant. Cette trame paysagère se développera dans une trame « verte et bleue » portant l'objectif d'un développement de la biodiversité par la mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des plantations associées. Ainsi les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

. La pollution lumineuse sera réduite en limitant l'éclairage nocturne

. Afin d'optimiser la perception des vues sur les coteaux au sud, l'épanelage général privilégiera l'implantation des constructions de faible hauteur (R+C) en partie sud .

. Le schéma viaire automobile et des circulations douces se développera suivant le principe des continuités à l'intérieur du quartier (limiter les voies en impasse) et s'articulera en relation avec le maillage existant. La hiérarchisation des voies par le gabarit et le traitement paysager devra rendre lisible les fonctionnalités des parcours (desserte principale, secondaire).



### Site N° 1 « Zone AUa »

#### ORIENTATIONS – PROGRAMME (suite)

Aménager un espace paysagé de transition avec l'espace viticole support de fonctions qualitatives (circulation douce, apport de biodiversité, recueil des eaux de ruissellement...) et constituant une zone de non traitement

- ① Concevoir une structure paysagère qualifiant la frange du quartier
- ② Aménager un espace paysagé support de stationnement public
- ③ Qualifier la croisée des axes par un programme, une organisation du bâti et un traitement de l'espace public structurant

*Emplacement et tracé de principe : - - - -*

- ④ Qualifier le réseau viaire par l'aménagement d'une voirie principale valorisant les circulations douces entre l'avenue de l'Europe et la rue des Petits Dieux
- ⑤ Qualifier la silhouette paysagère de la frange en visibilité dans le grand paysage

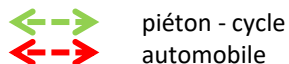
**A** Tranche 1 : ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

**B** Tranche 2 : dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la tranche 1

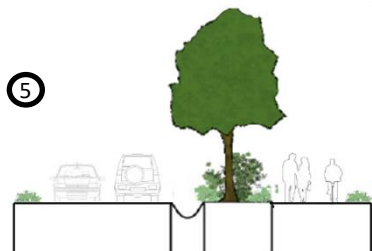
--- Périmètre de l'OAP

*Emplacement et tracé de principe :*

Développer un maillage des circulations interne et en lien avec le tissu environnant



Prendre en compte la topographie dans la composition générale (voirie, implantation des constructions, traitement des eaux pluviales...)



Principe de traitement paysagé pouvant s'appliquer à la voie principale de liaison entre l'avenue de l'Europe et la rue des Petits Dieux

### Site N° 2 « Zone AUX »

#### SITUATION – CONTEXTE

- Sur 7 ha environ, un ensemble de terrains versé en zone AUX au PLU, en extension de la zone d'activité existante et qui s'étend jusqu'au GR de pays au sud au contact du domaine agricole et d'un lotissement d'habitat au sud-est.

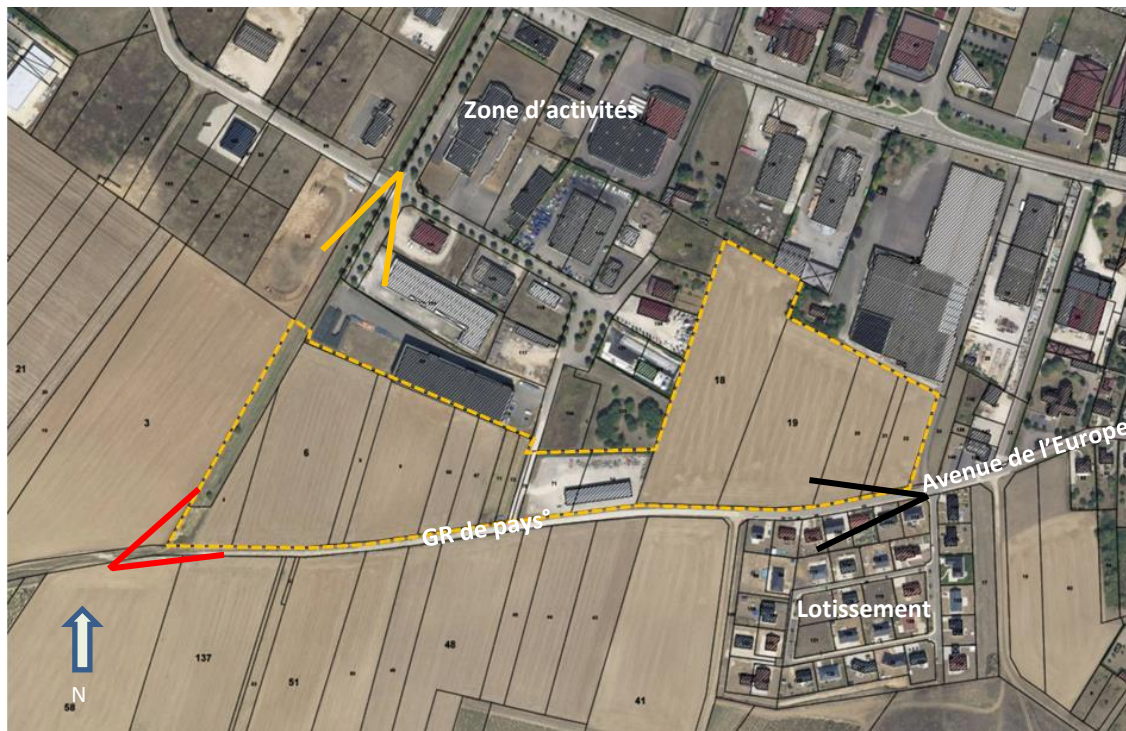
- Une accessibilité limitée par la ZAE existante,

- Un ensemble de forme assez homogène constitué de deux grandes unités séparées par une construction récente (hangar),

- Un environnement urbain marqué par la proximité d'un lotissement d'habitat individuel au sud-est,

- Des vues panoramiques sur le domaine viticole vers le sud et l'horizon des coteaux vers le nord et un fort impact dans la structure du grand paysage depuis les coteaux.

Les terrains sont couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien (zones vertes V1 et V2).



----- Périimètre de l'OAP



ORIENTATIONS – PROGRAMME

----- Périimètre de l'OAP

**Site N° 2 « Zone AUX »**

**Qualifier le projet d'extension du parc d'activités et l'insérer dans l'environnement urbain et le grand paysage en :**

- ① Equilibrant le rapport d'échelle des constructions entre le lotissement d'habitat et l'activité
- ② Qualifiant la silhouette paysagère de la frange en visibilité dans le grand paysage et ainsi valoriser le parcours sur le GR
- ③ Prenant en compte l'axe de ruissellement

*Emplacement et tracé de principe :*

- ④ Favorisant la continuité des circulations entre la ZAE existante et son projet d'extension.  
Sauf pour le bouclage de la circulation interne à la zone, aucun accès n'est autorisé sur le GR de pays.

Et d'une manière générale,

- en inscrivant l'aménagement dans une structure paysagère qui s'articulera sur une trame verte et bleue (gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, plantations accompagnant les circulations....)
- en qualifiant l'aspect extérieur et la volumétrie des constructions à l'échelle du secteur / du grand paysage (emploi de matériaux renouvelables comme par exemple le bois, toitures végétalisées...)

### Site N° 3

#### Parcours d'entrée de ville par la RD235 – Séquence «Violettes Nord»

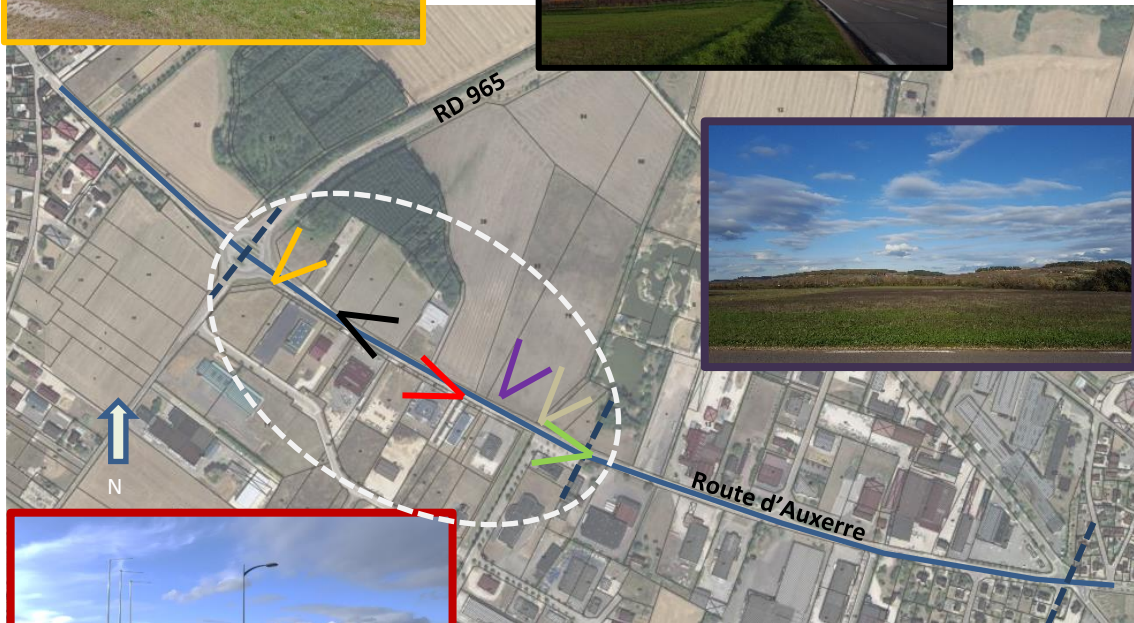
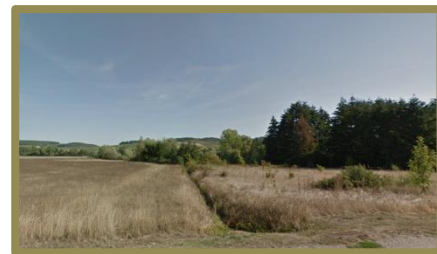
##### SITUATION – CONTEXTE

Ancienne voie de transit entre Auxerre et Tonnerre (aujourd'hui déviée sur la RD965), la Route d'Auxerre (RD 235) reste le parcours urbain majeur qui dessert les quartiers d'activités puis le bourg de Chablis et ses fonctions de pôle de secteur. Ce parcours porte donc des enjeux majeurs pour le développement de la vitalité économique et de l'attractivité touristique de Chablis. Il en découle une attention particulière portée sur la séquence objet de la présente OAP dans la mesure où celle-ci englobe des terrains situés au nord de la voie, voués à l'accueil d'activités économiques et dont l'aménagement est amené à jouer un rôle majeur dans la qualification du paysage sur ce parcours.

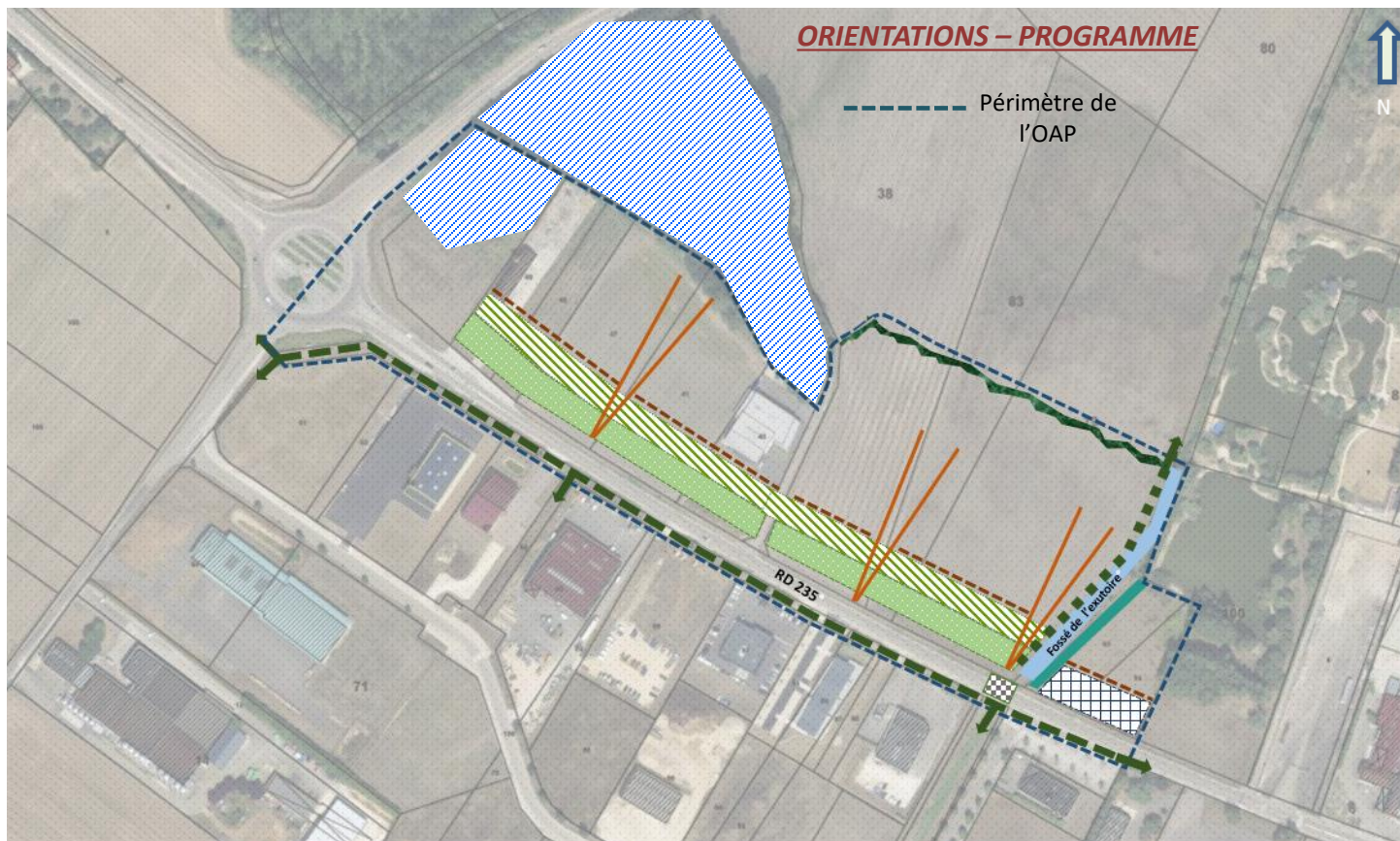
Les terrains sont couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien (zone bleue).

Dans cette perspective l'OAP se propose d'atteindre les objectifs suivants :












- Qualifier l'espace public (accotement) en façade Sud de la voie par un aménagement paysager et la poursuite de l'aménagement de circulations douces
- Développer un parti d'aménagement urbain et paysager pour qualifier l'accotement et les terrains en façade et en profondeur au nord de la voie



### Site N° 3 : Parcours d'entrée de ville par la RD235 – «Séquence Violettes Nord»



Emplacements et tracés de principe :

- |  |   |   |  |   |  |
|--|---|---|--|---|--|
|  | Aménagement piéton                                    |  | Espace « Cône de vue » (pouvant recevoir des ouvrages de traitement des EP, parking perméable) |  | Espace libre paysager (valorisation du tracé de l'exutoire)  |
|  | Aménagement piéton/cycle et plantations en alignement |  | Espace planté (vigne, verger...)   |  | Espace public  |
|  | Aménagement de la traversée piétonne                  |  | Espaces verts et/ou parkings perméables  |  | Frange paysagère végétale (support de continuité écologique) |
|  |   |  | Limite d'implantation des constructions  |  | Zone humide  |

## Site N° 3 : Parcours d'entrée de ville par la RD235 – «Séquence Violettes Nord»

### ORIENTATIONS – PROGRAMME

**Mettre en œuvre des orientations de programmation urbaines, paysagères et environnementales qui inscrivent l'aménagement des terrains dans une démarche de qualification globale et durable du parcours d'entrée de ville :**

● **en qualifiant l'espace public en façade au sud de la RD235**

- Poursuite et développement du programme d'aménagement des circulations douces piétons/cycle desservant les activités et permettant la liaison entre le bourg avec Poinchy et Milly
- Programmation d'un aménagement paysager d'envergure structuré notamment par des plantations en alignement d'arbres de haute tige

● **en qualifiant l'espace public en façade au nord sur la RD235**

- Programmation d'aménagement d'un chemin piéton desservant les activités et d'un point de traversée piéton de la RD235

● **en structurant l'aménagement des terrains au nord de la RD235**

- Implantation des constructions en recul de 35 m minimum permettant de dégager un vaste espace libre en façade, marqueur paysager de l'identité chablisienne. Dans cette perspective :
  - . a l'alignement et sur 20 m minimum d'épaisseur constitution d'espaces plantés de vignes et / ou de vergers
  - . au-delà sur 15 m minimum, traitement des terrains en espaces verts et/ou parkings perméables
- Création d'espace libre « cônes de vue » constituant des percées visuelles vers l'espace agricole et les coteaux viticoles à l'horizon. Ces espaces pourront accueillir des ouvrages de traitement des eaux pluviales paysager à ciel ouvert et/ou des parkings perméables.
- Aménagement de la frange au Nord composé d'une haie champêtre arbustive épaisse (5 m d'épaisseur minimum – essences locales et essences non invasives) constituant un support de continuité écologique entre les zones humides et boisées à l'est et à l'ouest et en relation avec le fossé de l'exutoire
- Si elles sont nécessaires, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1m, seront constituées soit de haies (essences locales et non invasives) , soit d'un grillage

● **par des compositions architecturales dans des coloris discrets susceptibles de minimiser la visibilité des bâtiments (gris, terre, beige,...) et en favorisant l'emploi de matériaux biosourcés pour les constructions. La hauteur des constructions sera limitée à 12m au faitage, 10m à l'acrotère ou à l'égout.**

● **en valorisant le passage du fossé de l'exutoire comme support de la trame verte et bleue et de développement du maillage des circulations piétonnières à l'échelle du bourg**

- Programmation d'aménagement d'un chemin piéton le long du fossé de l'exutoire en continuité avec la rue du Pressoir

**D'une manière générale les aménagements et constructions publiques et privées valoriseront la qualité environnementale :**

- . en renforçant la biodiversité et les continuités écologiques (trame verte et bleue) notamment en préservant les zones humides à proximité
- . par des revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) qui seront constitués de matériaux perméables
- . en limitant l'éclairage nocturne