COMMUNE DE AUX MARAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

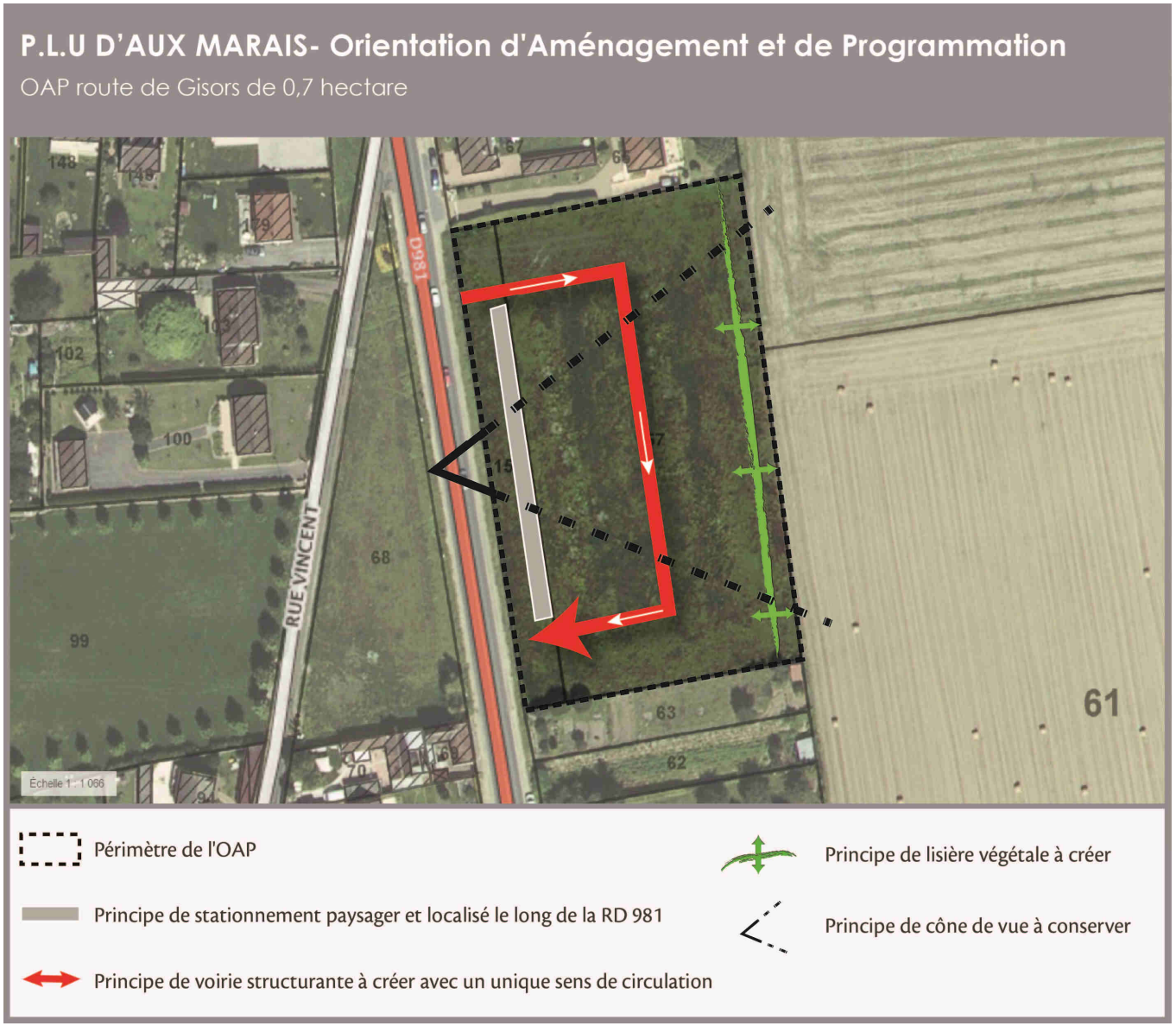
Pièce 4
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ARRET PROJET
Vu pour être annexé à la délibération en date **du 25 avril 2017**

verdi
Sensible à vos ambitions

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE LE LONG DE LA RD981 (zone UD)



:

<u>Principes d'aménagement retenus</u> :

↳ Les espaces de stationnement seront de préférence localisés le long de route départementale (partie avant de l'îlot). Ils devront bénéficier d'un traitement qualitatif et être paysagers de façon à assurer une transition douce entre l'espace routier et le futur quartier.

↳ Un retrait du bâti par rapport à la RD sera imposé pour éloigner les constructions/les habitants des éventuelles nuisances sonores générées par l'axe routier.

↳ Enfin, le maintien du cône de vue existant depuis la RD vers le versant agricole est à privilégier (par le biais d'une règlementation de la hauteur des futures constructions).

↳ Un principe de voie traversante est annoncé : elle irriguera le site, avec une unique entrée ainsi qu'une unique sortie (volonté communale de ne pas multiplier les accès sur la RD pour des raisons sécuritaires évidentes).

↳ S'agissant de la vocation future de l'îlot, volontairement les OAP ne figent pas les choses : l'option d'accueillir des constructions à usage d'habitation, des équipements publics ou d'intérêt collectif (maison médicale….), des commerces de proximité, des services à la population (…) est laissée libre. Le règlement du PLU prend la précaution de ne pas permettre l'implantation d'occupations et d'utilisations du sol susceptibles de générer des risques, des nuisances, de l'insécurité aux riverains.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR RUE DE RAINVILLERS (Zone 1 AUh)

P.L.U D'AUX MARAIS- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur d'extension de 1,9 hectare: potentiel de 25 logements

L'objectif de cette OAP est de maîtriser l'aménagement futur de la zone d'extension située dans le prolongements sud du lotissement de Rainvillers. Ce secteur permettra de subvenir aux besoins en logements nécessaires à la croissance de population choisie par les élus à l'horizon 2024. La zone a été définie en continuité de l'enveloppe urbaine existante, afin de permettre de se raccrocher au tissu existant.

La zone sera à vocation dominante d'habitat. La densité sera d'environ 12 à15 logements à l'hectare, c'est pourquoi 25 logements seront prévus sur ce secteur. Une voirie structurante sera créée sur le secteur, permettant de desservir l'ensemble du site.

Il est demandé, au travers de l'OAP, de respecter un traitement paysager de qualité:
- Traitement végétal des voiries internes à la zone (principe paysager d'accompagnement de la voirie),
- Traitement des entrées de quartier
- Traitement des franges entre espace bâti et espace boisé par une lisière végétale,
- Aménagement soigné des clôtures séparatives (haies, bosquets, massifs fleuris,...),
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle : les espaces publics, les places de stationnement et les liaisons douces devront préférentiellement être réalisés en matériaux perméables.

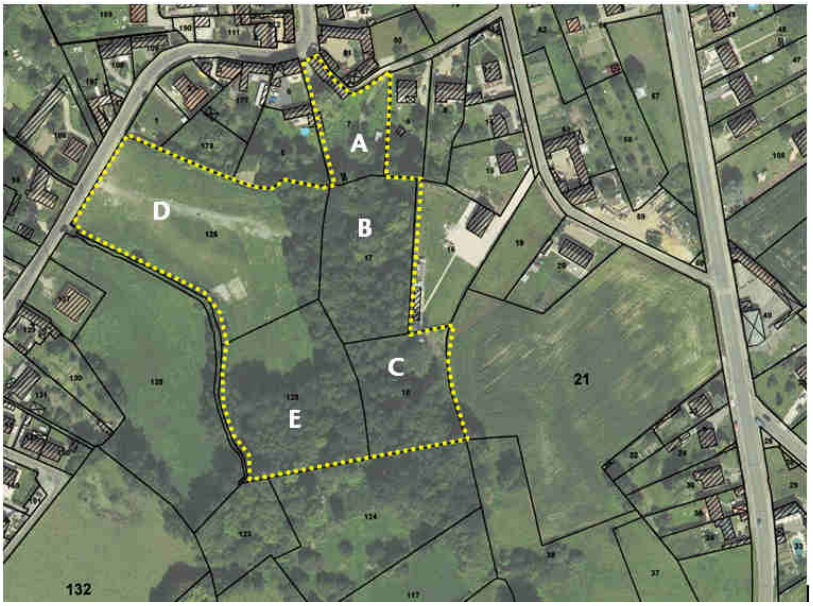
Par ailleurs, l'aménagement de la voirie sera d'une largeur suffisante pour recevoir les camions de ramassage des déchets. Enfin, l'implantation des constructions devra être conçue afin de favoriser une exploitation optimum des énergies naturelles dans le principe de l'architecture bioclimatique (notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre).

- Périmètre de l'OAP, zone à vocation d'habitat
- Espace paysager à créer
- Bassin de rétention des eaux à créer
- Principe de voirie structurante à double sens à créer
- Sécurisation de l'accès
- Principe de renforcement de la voirie existante
- Bande de 20 mètres à respecter entre les habitations et le bois de Belloy et plantation d'arbres pour compenser la perte liée à l'aménagement du site
- Lisière végétale à créer comme délimitation de l'espace bâti avec le bois de Belloy et les espaces agricoles
- Principe d'accompagnement paysager de la voirie
- Bordures de route à traiter pour préserver le caractère villageois

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE DU CHATEAU BLEU (secteur Np partiellement)

Zone humide



Surface totale de l'îlot : 22 250 m² environ dont 55 % boisés

Occupation du sol actuelle :
- Secteurs boisés (parcelles n°17, 18 et 125)
- Terrain nu en friche (parcelle n°126) : ancienne décharge remblayée
- Terrain partagé entre arbres, espaces engazonnés, présence d'un lavoir réhabilité (parcelle n°7)

Réflexions sur l'aménagement de l'îlot :

SECTION A	Parc aménagé de détente ◆ Aire de pique-nique ◆ Boulodrome ◆ Mise en valeur du lavoir réhabilité (patrimoine rural)
SECTIONS B & C	Aire de jeux Mise en place de mobilier urbain (bancs) Départ d'un parcours de santé et prolongement sur section C (en sous-bois)
SECTION D	Implantation de nouveaux équipements publics (salle des fêtes ? école ?...) ? Aménagement d'une offre nouvelle en stationnement ?
SECTION E	Protection stricte des boisements existants

Enjeux du site :

❑ Un îlot naturel intra-urbain, peu mis en valeur, «mal exploité», à proximité du centre-village et des équipements structurants (mairie, école)

❑ Un îlot qui assure un lien physique entre le noyau originel et les quartiers pavillonnaires Sud (*coupure dans la trame bâtie et dans la cohésion urbaine*

❑ Un secteur identifié sous le statut de « zone humide »

❑ Un profil boisé dominant

❑ Absence de reconnaissance environnementale ZNIEFF de type I, Natura 2000

Objectifs de l'aménagement :

❑ Planification de nouveaux espaces et/ou équipements publics pour répondre aux besoins de la population *(volonté de compléter/d'améliorer le niveau d'équipement de la commune parallèlement à la croissance démographique projetée)*

❑ Un objectif principal, celui de concilier aménagement et préservation de la zone humide : *un projet qui doit s'adapter au site (et non le contraire)*

❑ Un projet qui doit s'inscrire dans le respect de l'environnement / Volonté de respecter l'équilibre entre développement et maintien du caractère rural du territoire

Propositions d'aménagements :

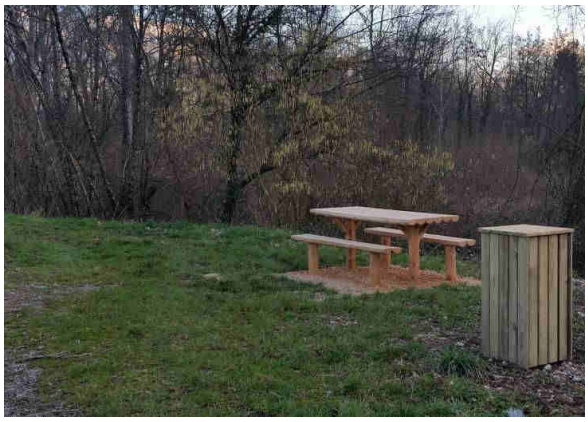
❑ **Aire de pique-nique**

➢ *Structures (tables, bancs, poubelles) utilisant le bois, matériau écologique et facile d'entretien*

➢ *Interdiction de travaux de terrassement ou autre action ayant pour effet d'imperméabiliser le site : le sol naturel doit rester le support de l'aménagement*

➢ *Tirer parti de la présence d'arbres pour un site ombragé (ou envisager de nouvelles plantations reprenant les essences locales, non allergènes)*

➢ *Encourager à la mise en place de « massifs » semés de mélanges de graines de fleurs pour ornementer l'espace public (pratique plus naturelle que d'implanter des bacs à fleurs + action écologique puisque les mélanges de fleurs créent un habitat et une ressource pour la faune)*



Exemple d'aménagement d'une aire de pique-nique

Exemple de prairies fleuries

❑ **Boulodrome**

➢ *La ou les piste(s) seront réalisées avec des matériaux perméables/drainants pour favoriser l'évacuation des eaux*
➢ *Mobilier urbain connexe (banc…) utilisant le bois, matériau écologique et facile d'entretien*
➢ *Mise en place d'éléments en bois pour délimiter le boulodrome*

❑ **Aire de jeux**

➢ *Les installations sur l'aire de jeux seront en bois (matériau résilient et écologique qui résiste à l'eau et s'adapte à toutes les situations). Possibilité d'utiliser des matériaux de type plastique recyclé pour les parties hauteur ou les toits des structures (matériau moins coûteux)*
➢ *Les structures qui composent l'aire de jeux doivent être surélevées pour ne pas perturber la zone humide, conserver un socle naturel et faciliter les écoulements d'eau*
➢ *Mobilier urbain connexe à l'aire de jeux (banc, poubelle…) utilisant le bois, matériau écologique et facile d'entretien*

Exemple de jeux respectueux du contexte naturel

➢ *Opter pour un sol qui utilise un matériau naturel, type sable ou gravillons roulés (faciles à mettre en place, peu coûteux et naturellement drainants + mise en place d'une bordure en bois pour délimiter l'aire de jeux et éviter la dispersion du matériau*
➢ *Tirer parti du profil boisé du site (ombrage de l'aire de jeux et qualité du contexte paysager)*
➢ *Agrémenter les abords de l'aire de jeux par des plantations type buissons et arbustes (essences locales, non allergènes)*

❑ **Parcours de santé**

➢ *Opter pour l'aménagement d'une piste en terre : aménagement léger qui reste dans l'esprit naturel du site, qui limite les actions d'imperméabilisation du sol*
➢ *Choix d'un tracé le plus respectueux possible des boisements présentant une qualité écologique et des secteurs « plus sensibles » sur le plan hydraulique*
➢ *Mise en place d'ateliers en bois, en plastique recyclé à condition de s'intégrer parfaitement dans l'environnement (interdiction de couleurs vives, obligation de couleurs en accord avec la nature qui rappellent la terre et/ou la végétation)*
➢ *Mise en place d'une signalétique en accompagnement du parcours de santé : panneaux réalisés en plastique recyclé avec poteau en bois*

Exemple de parcours de santé

❑ **Zone de stationnement**

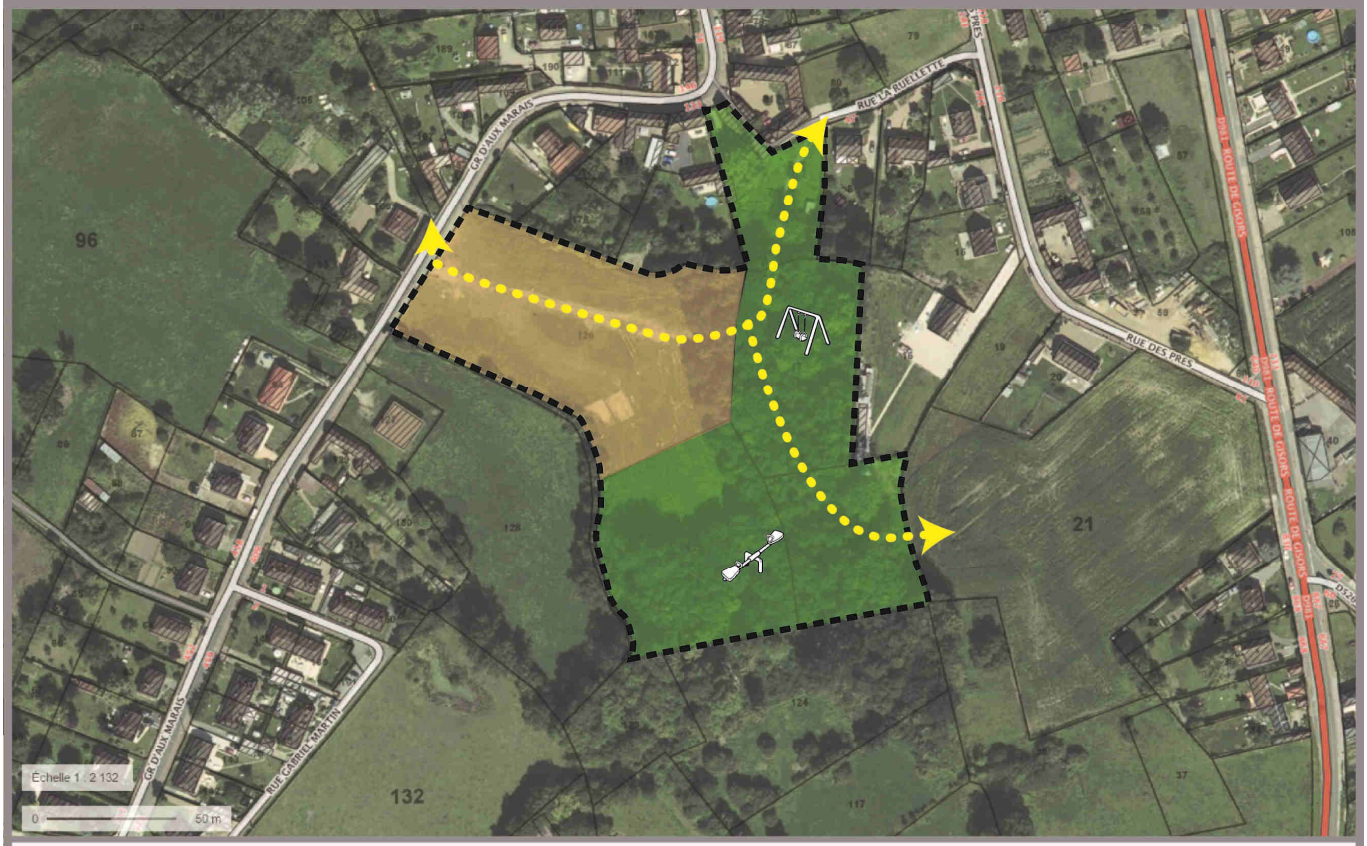
➢ *Le revêtement du parking sera écologique et perméable (pour ne pas perturber l'équilibre hydraulique de la zone humide) : mise en place d'un sol drainant mais solide de type graviers stabilisés en nid d'abeille (avantages : revêtement qui ne se disperse pas, ne s'enfonce pas, laisse passer l'eau, sans entretien et réversible)*

Revêtement type graviers stabilisés en nid d'abeille

➢ *Possibilité de délimiter la zone de stationnement avec des barrières en bois basses et/ou des plantations d'arbustes reprenant les essences locales, non allergènes*

P.L.U D'AUX MARAIS- Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Site du Château Bleu: 2,2 hectares



Périmètre de l'OAP

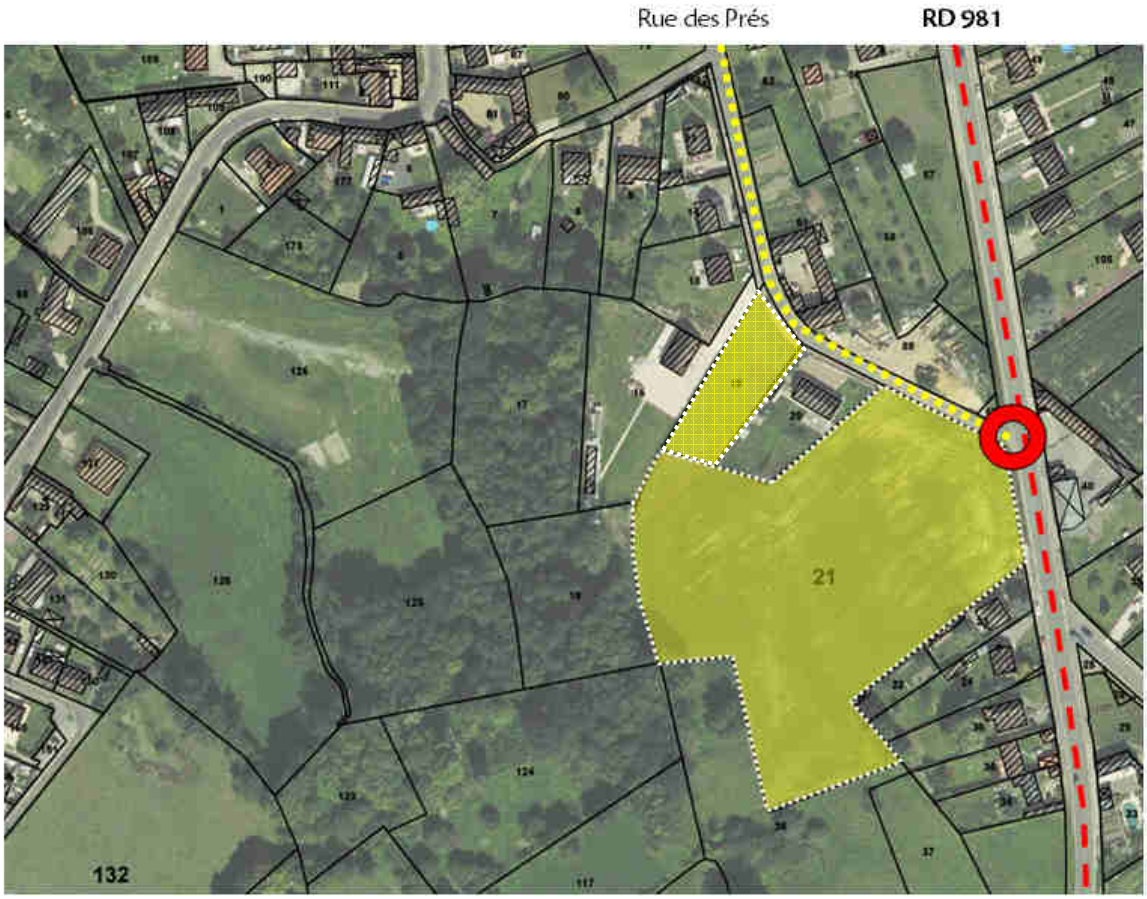
Secteur pouvant accueillir des aménagements et des équipements d'intérêt général

Secteur destiné à accueillir un parc communal pouvant recevoir des aménagements légers (aire de jeux, parcours de santé)

Principe de cheminement piéton à créer

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PARCELLES N°21 et N°19 (zone 2 AU)



Surface totale de la zone 2 AU : 14 151 m² (parcelle n°21 = 12 792 m² parcelle n°19 = 1 359 m²)

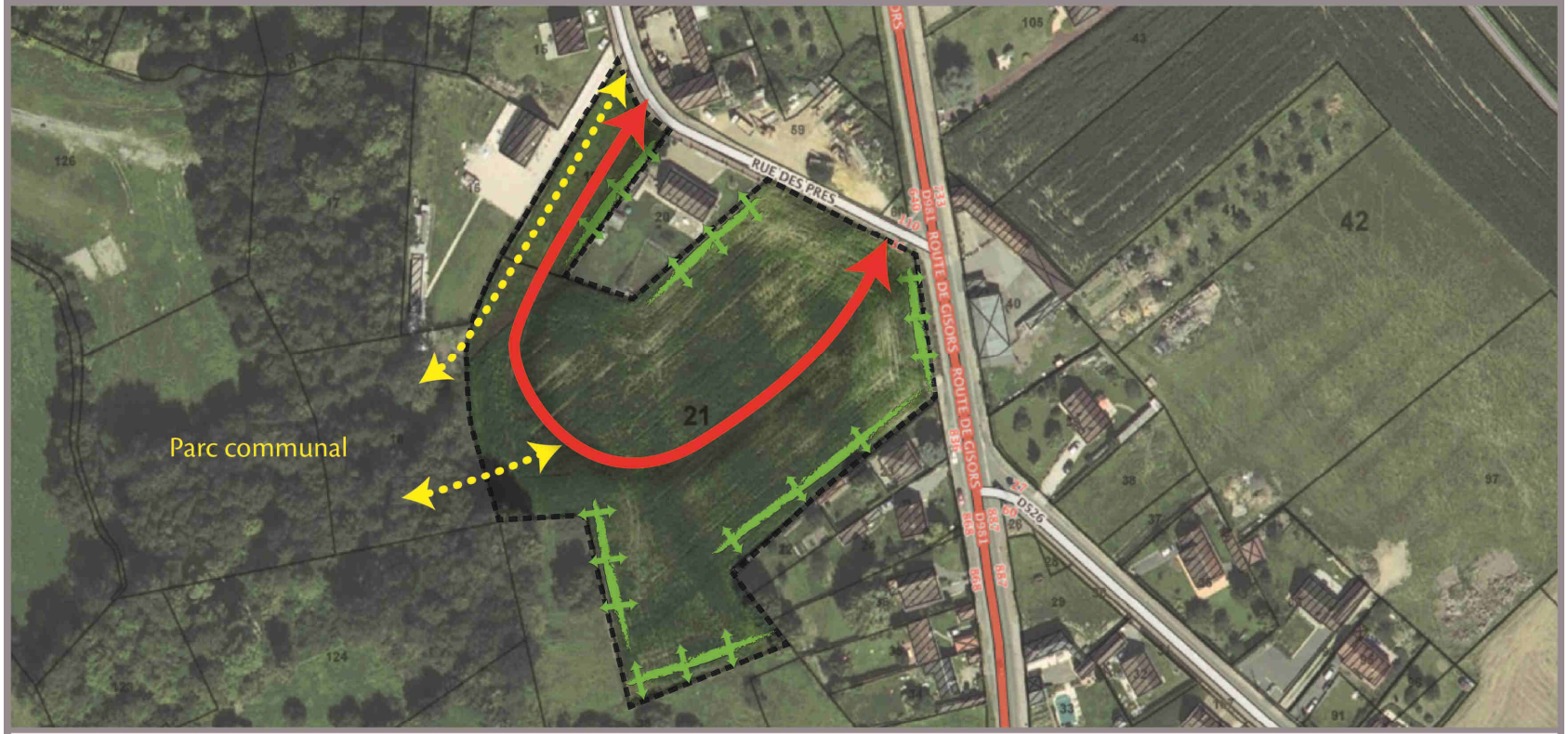
Occupation du sol actuelle : terres agricoles, absence d'éléments boisés et de protections ou reconnaissances environnementales

Contexte routier : façade longée par la RD 981 (axe de transit structurant) + rue des Prés (desserte communale)

Vue aérienne du site

P.L.U D'AUX MARAIS- Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP de la rue des Prés: zone 2AU de 1,4 hectare



Périmètre de l'OAP

Principe de lisière végétale à créer

Principe de voirie structurante à créer

Principe d'axe piétonnier à créer

Pour la zone 2 AU, la commune préconise, par le biais des OAP, un aménagement d'ensemble (pour une meilleure cohérence urbaine). L'îlot sera traversé par une voie principale qui proposera un bouclage et par d'éventuelles voies en impasse ou en décroché permettant de desservir les secteurs les moins accessibles. Le secteur sera connecté au parc du château bleu (secteur Np) par des liaisons douces aménagées et sécurisées (sentes piétonnes).

Un traitement végétal des lisières / des connexions avec le bâti existant est à prévoir lors de l'aménagement futur de l'îlot.

Dans la définition du projet communal, il a été précisé que l'urbanisation de l'îlot impliquera un renforcement des réseaux, notamment du réseau électrique, d'où son classement en zone 2 AU.