

Plan Local d'Urbanisme

Commune
de **Fagnières**



APPROUVE LE 25 mai 2018

mis à jour	modifié	révisé
	13 nov.2019	

document

3

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1. OAP 1 : rue Louis Grignon	5
2. OAP 2 : route d'Epernay / Avenue de la Noue du Moulin	9
3. OAP 3 : route d'Epernay	11
4. OAP 4 : secteur U2d entre la route d'Epernay et la rue des Postes.....	13
5. OAP 5 : chemin Barré et zone 1AU2.....	17
6. OAP 6 : chemin de la Terrière et zone 1AU4.....	21
7. OAP 7 : RD 933, route de Montmirail	23

PRÉAMBULE

1. Objectifs

Les **orientations d'aménagement et de programmation** ont pour objectif de préciser les choix d'aménagement de la commune sur les secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager. Ces choix, laissés à l'initiative de la commune, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

Ainsi l'article L.151-6 du code de l'urbanisme stipule : « 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. (...) »

Il est complété par l'article R.151-6 qui précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Par ailleurs, l'article L.151-7 détaille le contenu des OAP : « 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. »

2. La portée des orientations d'aménagement

L'**article L.152-1** du code de l'urbanisme précise " L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation."

Néanmoins, les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

3. L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

3.1. Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

3.2. Articulation avec le règlement d'urbanisme

Les OAP peuvent être complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit 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 par secteur et en termes de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

Selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, les **OAP peuvent également contenir l'ensemble des conditions d'aménagement et d'équipement, se substituant ainsi au règlement :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser (...) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

4. Les sites concernés

Les OAP concernent 6 sites.

- **OAP 1 : rue Louis Grignon**
- **OAP 2 : route d'Epernay / Avenue de la Noue du Moulin**
- **OAP 3 : route d'Epernay**
- **OAP 4 : secteur U2d entre la route d'Epernay et la rue des Postes**
- **OAP 5 : chemin Barré et zone 1AU2**
- **OAP 6 : chemin de la Terrière et zone 1AU4**
- **OAP 7 : RD 933.**

OAP 1 : RUE LOUIS GRIGNON

1. Caractéristiques du site

D'une surface d'1 hectare, le site jouit d'une localisation très intéressante à proximité d'un axe structurant (route de Montmirail) et de nombreux équipements (collège, CLSH, gymnase, pôle aquatique...).

2. Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le site devra être aménagé de telle sorte que l'on retrouve l'esprit des anciens vergers qui occupaient auparavant le site. A ce titre, les espaces collectifs devront être prioritairement végétalisés et des arbres fruitiers devront faire partie des essences plantées.

Les espaces verts, qui représenteront au minimum 10% des délaissés, devront être mutualisés afin de proposer un ou plusieurs espaces de qualité qui devront observer une position centrale par rapport au projet d'ensemble. Par ailleurs, un jardin partagé pourra être mis à disposition des résidents.

Une bande végétalisée de type haie vive devra être plantée sur une profondeur de 5 mètres en limite Sud-Est de la zone, le long des habitations donnant rue d'Argensol.

L'esprit pavillonnaire du quartier dans lequel va s'insérer le projet devra se retrouver dans la ligne architecturale du bâti proposé.

Le nombre de niveau des bâtiments est limité à R+1 (rez-de-chaussée + un étage).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra présenter une densité minimale de 20 logements hectare utile mixant pavillonnaire dense (type maisons en bande ou groupées) et petits collectifs.

Les logements doivent être éligibles aux aides de l'état et adaptés aux ménages de petite taille (T1 à T3) permettant d'accueillir notamment des personnes âgées, de jeunes ménages, des étudiants.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les toitures terrasse de plus de 50 m² devront être végétalisées.

Les surfaces dédiées au stationnement collectif devront être réalisées avec les matériaux perméables ou bien proposer un dispositif de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

Les eaux de pluie devront être infiltrées sur site.

Desserte et accessibilité

L'objectif est de créer une desserte interne entre les rues Louis Grignon et d'Argensol. A cet effet, l'emplacement réservé n°11 (ER 11) est défini afin de créer un accès entre le site et la rue d'Argensol.

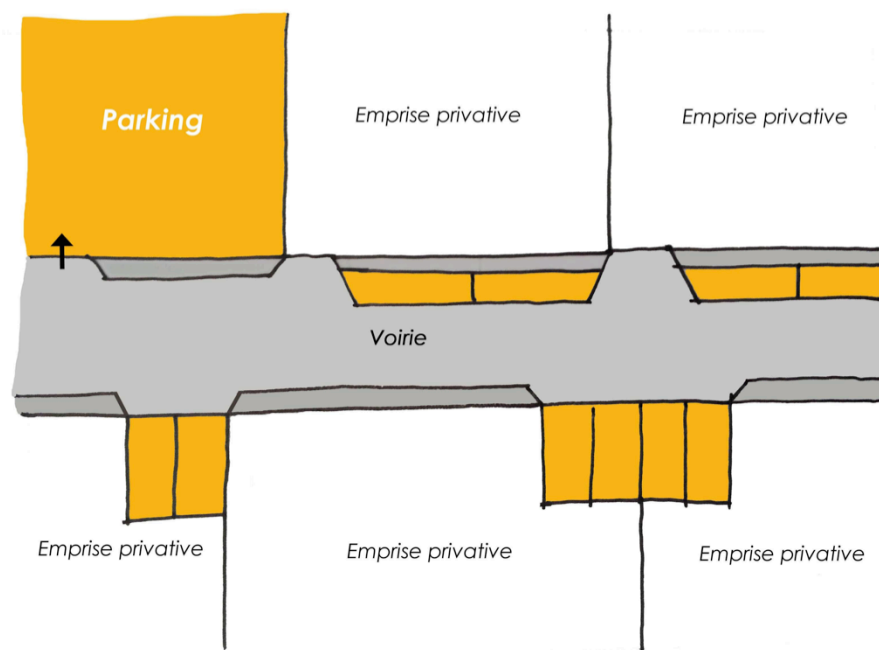
Le site pourra être, dans un premier temps, desservi par la rue Louis Grignon. La desserte interne devra cependant prévoir un embranchement en direction de la rue d'Argensol (à hauteur de l'ER n°11) afin de pouvoir, à terme, y créer un bouclage.

La desserte interne devra permettre aux riverains de rejoindre en toute sécurité la piste cyclable localisée rue Louis Grignon, mais aussi l'arrêt de bus localisé à une centaine de mètres route de Montmirail.

Stationnement

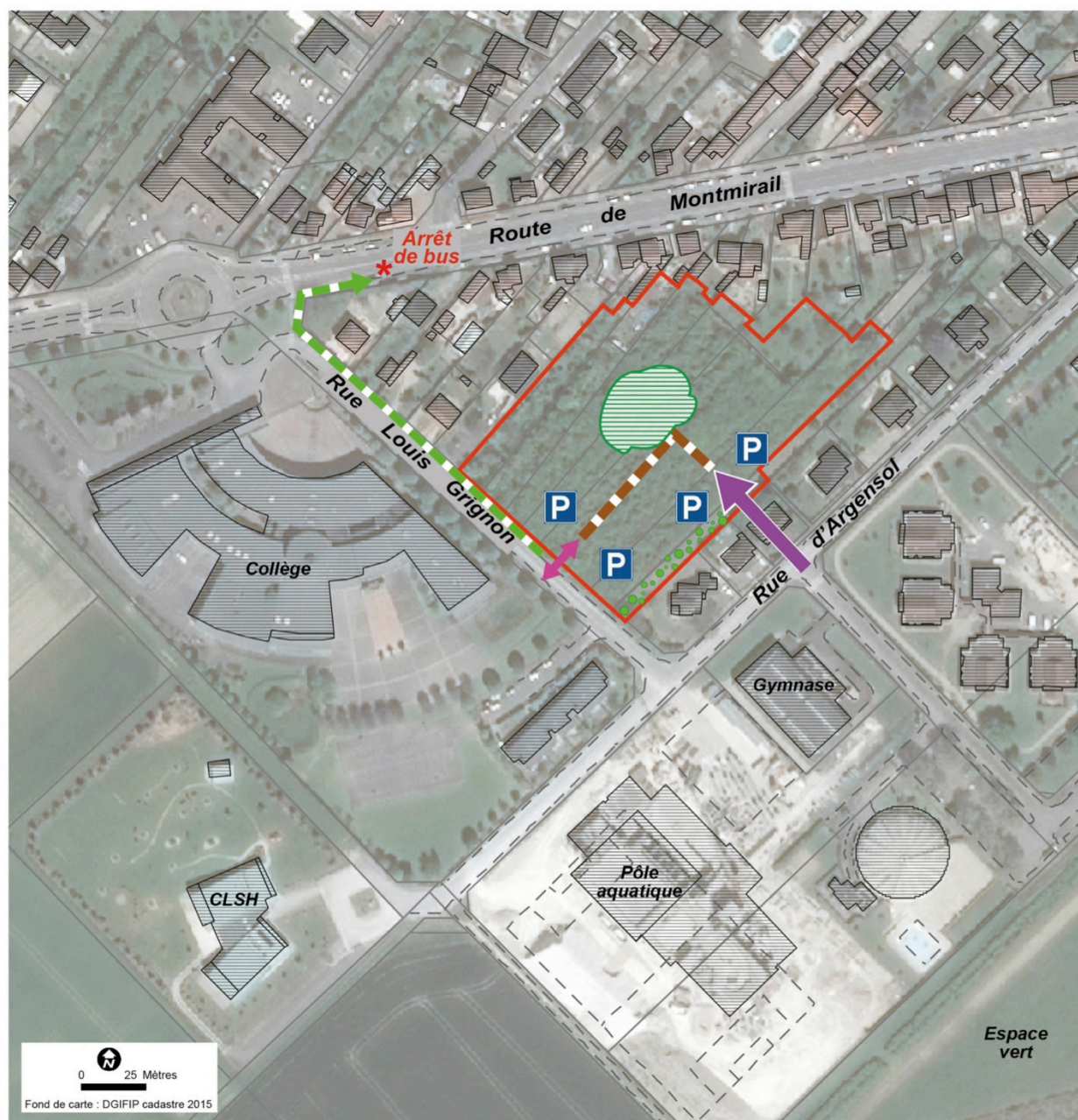
Une place de stationnement visiteur par logement devra être prévue au minimum sur les emprises collectives. Elles pourront par exemple s'inscrire dans les profils de voirie, ou encore prendre la forme de parking(s).

En orange, des exemples de localisation de place de stationnement



Les immeubles de logements collectifs devront comporter un local couvert et sécurisé dédié au stationnement des vélos.

OAP 1 : Rue Louis Grignon



— Limite OAP

↔ Accès via la rue Louis Grignon (principe d'implantation)

← Accès via la rue d'Argensol (principe d'implantation)

— Principe de desserte interne (bouclage)

→ Desserte modes doux

P Principe de positionnement d'un ou plusieurs parking(s) en entrée de site

••• Bande plantée

○ Principe d'implantation d'un espace vert

OAP 2 : ROUTE D'EPERNAY / AVENUE DE LA NOUE DU MOULIN

1. Caractéristiques du site

Le site se localise entre la route d'Epernay (RD 3) et l'avenue de la Noue du Moulin (quartier des Collines). Sa surface totale avoisine les 2 800 m².

2. Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions devront proposer des volumes et une organisation permettant de s'insérer dans leur environnement proche majoritairement pavillonnaire (individuel groupé, maisons de ville ou en bande) et végétalisé.

Une bande végétalisée de type haie vive devra être plantée en limite Nord Ouest du site.

Le nombre de niveau des bâtiments est limité à R+1 (rez-de-chaussée + un étage).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra proposer 5 à 8 logements individuels en locatif social.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les toitures terrasse de plus de 50 m² devront être végétalisées.

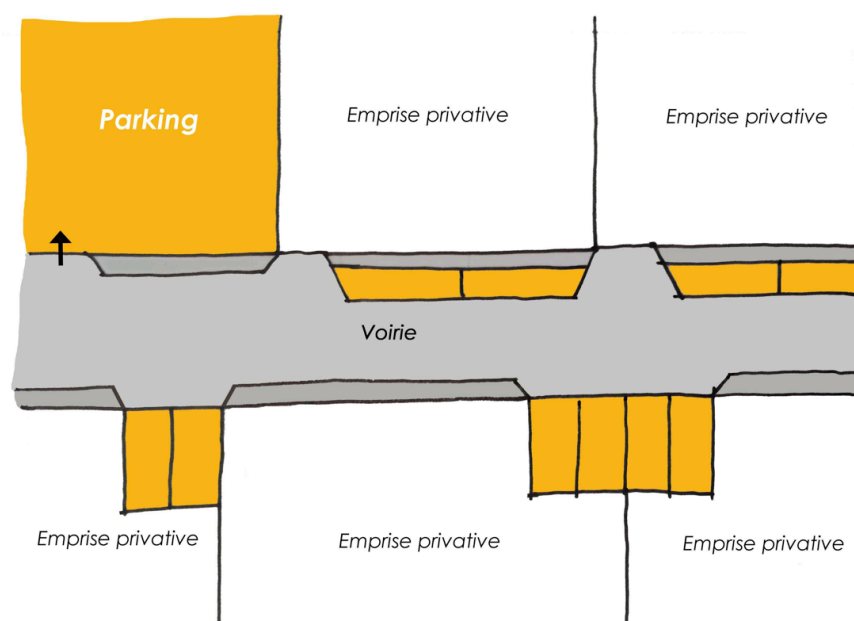
Les surfaces dédiées au stationnement collectif devront être réalisées avec les matériaux perméables ou bien proposer un dispositif de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

Les eaux de pluie devront être infiltrées sur site.

Stationnement

Un minimum de 2 places de stationnement visiteur par logement devra être prévu sur les emprises collectives. Elles pourront par exemple s'inscrire dans les profils de voirie, ou encore prendre la forme de parking(s).

En orange, des exemples de localisation de place de stationnement



Desserte et accessibilité

Pour des raisons sécuritaires, aucun nouvel accès pour véhicule motorisé ne pourra donner directement sur la route d'Epernay (RD 3). Il en est de même pour l'avenue de la Noue du Moulin.

Il est donc privilégié une accessibilité routière via l'impasse Cholewka qui longe le site. L'aménagement du site devra prévoir des trottoirs longeant la voirie de l'impasse de sorte que les piétons puissent évoluer de manière sécurisés.

Un accès pour les modes doux et cycles devra aménagé et connecté à la piste cyclable longeant la route d'Epernay (RD 3).

OAP 2 : Route d'Epernay / Av. de la Noue du Moulin



- Limite OAP
- ➔ Accès véhicules motorisés
- - - ➔ Accès mode doux
- ⋯ Bande plantée

OAP 3 : ROUTE D'EPERNAY

1. Caractéristiques du site

D'une surface de 7 500 m², le site se localise le long de la route d'Epernay (RD 3). Il est actuellement concerné par un périmètre de réciprocité du fait de la présence d'un bâtiment lié à une activité d'élevage à proximité directe.

2. Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un recul minimal de 15 mètres devra être observé entre les constructions et la limite de l'emprise de la RD 3 (route d'Epernay).

Le nombre de niveau des bâtiments est limité à R+1 (rez-de-chaussée + un étage).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra proposer un programme comptant au minimum 10 maisons individuelles en locatif social (type maisons en bande ou groupées) à l'instar du programme réalisé en contrebas, rue du 355^e RI.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les toitures terrasse de plus de 50 m² devront être végétalisées.

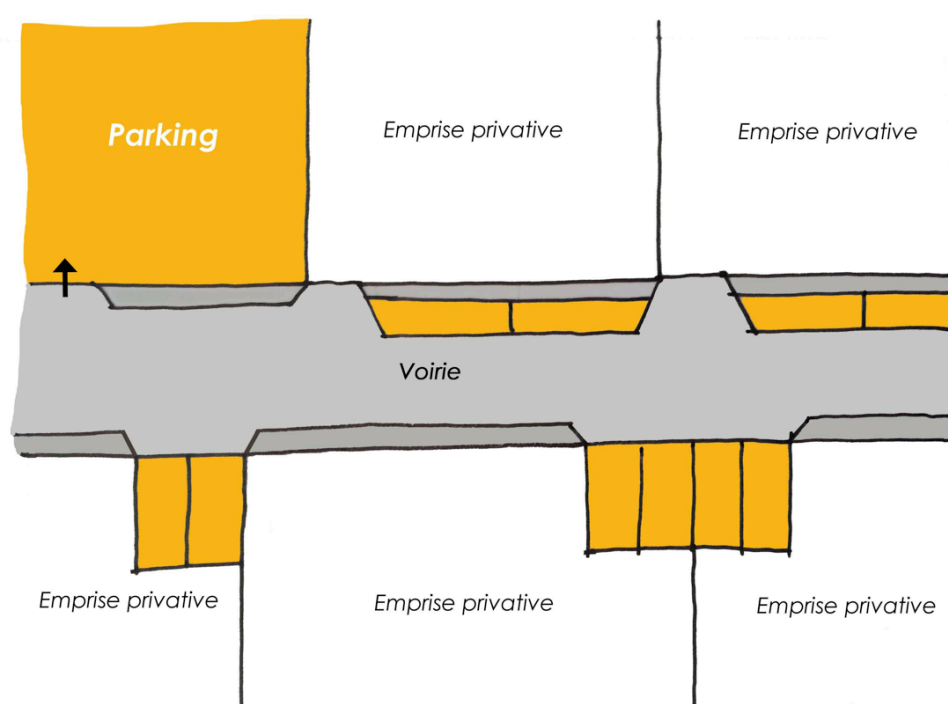
Les surfaces dédiées au stationnement collectif devront être réalisées avec les matériaux perméables ou bien proposer un dispositif de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

Les eaux de pluie devront être infiltrées sur site.

Stationnement

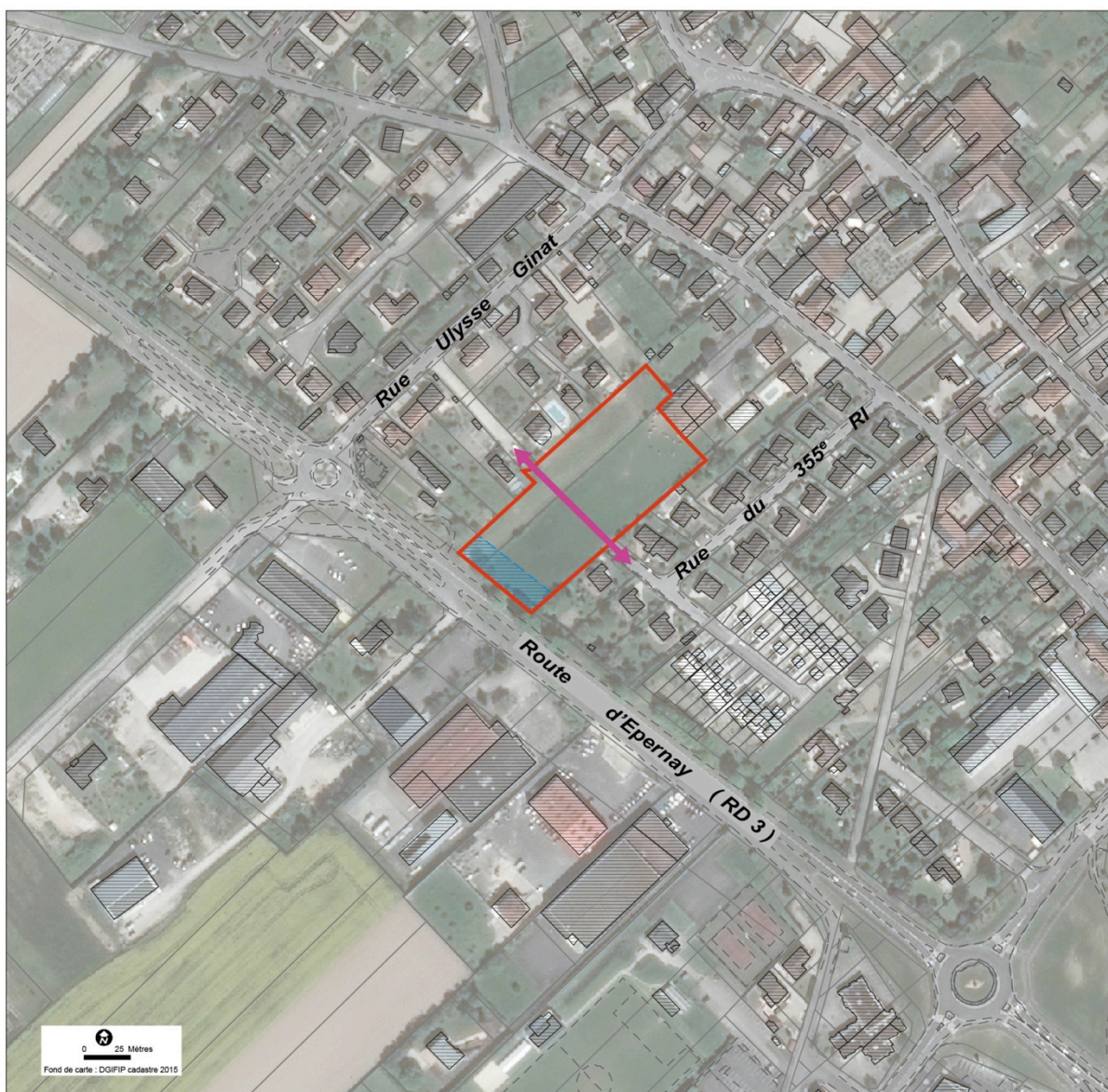
Un minimum de 2 places de stationnement visiteur par logement devra être prévu sur les emprises collectives. Elles pourront par exemple s'inscrire dans les profils de voirie, ou encore prendre la forme de parking(s).

En orange, des exemples de localisation de place de stationnement



Desserte et accessibilité

Pour des raisons sécuritaires, aucun nouvel accès pour véhicule motorisé ne pourra donner directement sur la RD 3 (route d'Epernay). Il est donc privilégié une accessibilité via les portions de voiries récemment créées parallèlement la RD 3, donnant rues du 355^e RI et Ulysse Ginat.

**OAP 3 :
Route d'Epernay**

- Limite OAP
- ↔ Accès à la rue
- ▨ Bande inconstructible

OAP 4 : SECTEUR U2D ENTRE LA ROUTE D'EPERNAY ET LA RUE DES POSTES

1. Caractéristiques du site

D'une surface totale avoisinant les 4 hectares, le site se localise entre la rue des Postes et la route d'Epernay (RD 3) à l'arrière du centre commercial Centre Ouest. La frange opposée jouxte une structure d'accueil de la petite enfance et les arrières de l'ensemble pavillonnaire des "Collines".

2. Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les surfaces libres de toutes constructions, les stationnements et circulations seront végétalisés dans l'objectif de créer des liaisons naturelles entre les différents points d'intérêt. Une attention particulière sera également portée au traitement paysager des circulations automobiles, notamment dans la partie médiane de la voie primaire au droit des bâtiments du centre commercial, ainsi qu'au niveau des liaisons douces (voie centrale et liaison entre le quartier des Collines et le centre commercial).

Ces aménagements doivent également contribuer à la réduction des îlots de chaleur et favoriser le maintien de la biodiversité en zone urbaine en combinant plantation d'arbres de haute tige, arbustes, vivaces et graminées.

Les abords de la voirie primaire prendront en compte les contraintes liées à la circulation des véhicules en privilégiant les arbres de haute tige formés en rideau.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet d'aménagement d'ensemble devra proposer un programme de logements adapté à une population sénior (de type 1 à 4) combinant logement locatif social et accession privée, une structure permettant d'accueillir des activités liées aux besoins des seniors notamment en matière de santé ainsi qu'un équipement collectif permettant de répondre aux besoins de cette population (de type salle commune, restauration, salle de sport, par exemple) et de contribuer aux liens intergénérationnels.

L'opération sera effectuée en plusieurs phases en débutant par la réalisation de la structure permettant l'accueil d'équipements liés aux besoins des seniors à proximité de la rue des Postes compte tenu de la présence d'arrêts de bus. Ce phasage est destiné à lisser la production de logements sur plusieurs années en lien notamment avec la situation du marché du logement et l'obtention des agréments pour la réalisation de logements locatifs.

La densité minimale sera de 20 logements par hectare utile, dont au moins 20 % devront être proposés en locatif social.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement du site devra prendre en compte la susceptibilité de présence de cavités souterraines.

Le projet d'ensemble devra proposer une démarche vertueuse, particulièrement en ce qui concerne la sobriété énergétique des constructions et installations.

Les toitures terrasse de plus de 50 m² devront être végétalisées.

Les eaux de pluie devront être infiltrées en privilégiant l'utilisation de dispositifs tels que noues végétalisées, tranchées drainantes ou caissons d'infiltration. Ces dispositifs devront être répartis sur l'ensemble du site.

Stationnement

Les espaces de stationnement automobiles devront être répartis sur l'ensemble de l'opération et aisément identifiables et praticables notamment pour les personnes à mobilité réduite.

La structure accueillant des équipements liés aux besoins en matière de santé devra être pourvue d'un nombre de places de stationnement PMR adapté aux besoins de l'établissement.

Les stationnements devront prendre en compte la recharge des véhicules électriques et hybrides-

électrique.

L'utilisation du vélo sera favorisée par l'installation d'équipements permettant d'organiser leur stationnement.



Desserte et accessibilité

Les accès à la parcelle seront répartis sur les deux façades nord et sud :

- 1 accès depuis la route d'Epernay (RD 3),
- 1 accès depuis la rue des Postes.

Le nouvel ensemble urbain sera structuré sur toute sa longueur par une voie primaire orientée sud-ouest–nord-est. Cet axe de desserte automobile présentera un décalage de tracé prononcé en partie médiane afin d'éviter un effet corridor rectiligne, de réduire les vitesses et de contribuer à isoler l'opération au droit des bâtiments du centre commercial. En tant que de besoin, cette voie primaire pourra également assurer une liaison avec le centre commercial via la rue du Commerce.

Parallèlement, une voie destinée aux liaisons douces sera mise en place sur tout le linéaire du nouveau quartier afin de favoriser les déplacements non motorisés à l'intérieur du site comme à l'extérieur (connexion existante sur la RD 3 et potentielle sur la rue des Postes). Cette voie a vocation à être perçue comme la colonne vertébrale de l'opération. A ce titre, elle se situera en position centrale et sera relativement rectiligne.

Une liaison piétonne sera également aménagée entre le site et le quartier des Collines afin de faciliter le lien avec le secteur des commerces.

OAP 5 : CHEMIN BARRE ET ZONE 1AU2

1. Caractéristiques du site

Le site se localise en limite Ouest de la ville, entre la RD 3 et le chemin Barré. Il représente une surface d'environ 2,65 hectares. Il a vocation à recevoir des logements.

2. Phasage

L'aménagement du site est programmé en deux phases privilégiant en priorité une urbanisation le long du chemin Barré.

Aussi, l'aménagement de la deuxième tranche (**Phase 2**) ne pourra être engagé qu'à partir d'un taux d'occupation de 50% de la première tranche (**Phase 1**).

Urbanisation programmée en 2 phases



3. Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le nombre de niveau des bâtiments est limité à R+1 (rez-de-chaussée + un étage).

Les aménagements paysagers et les espaces verts auront vocation à favoriser le maintien de la faune et la flore en zone urbaine.

Les surfaces libres de toutes constructions, stationnement, circulation et stockage seront végétalisées.

Afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement, une bande plantée de type haie paysagère proposant des essences variées devra être aménagée en limite Ouest du site (limite Ouest de l'actuelle parcelle n°7).

Mixité fonctionnelle et sociale

Concernant la **Phase 1**, la densité minimale sera de 10 logements par hectare utile, dont au moins 20% devront être proposés en locatif social (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

Concernant la **Phase 2**, la densité minimale sera de 15 logements par hectare utile, dont au moins 20% devront être proposés en locatif social (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

Qualité environnementale et prévention des risques

Les toitures terrasse de plus de 50 m² devront être végétalisées.

Les surfaces dédiées au stationnement collectif devront être réalisées avec les matériaux perméables ou bien proposer un dispositif de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

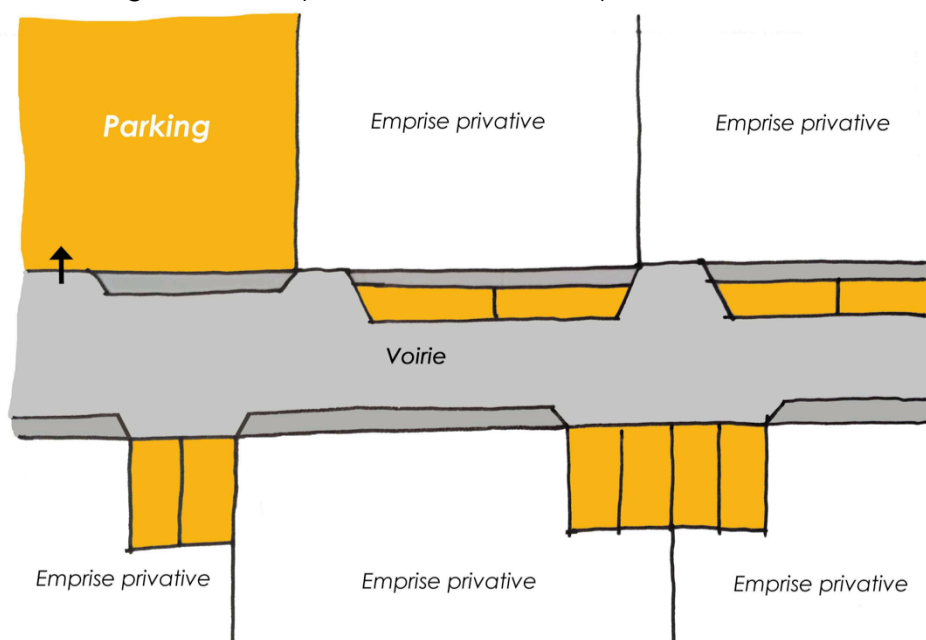
Les eaux de pluie devront être infiltrées sur site.

Au regard de la configuration en devers du terrain, le Nord-Est du périmètre de la **Phase 1** devra prévoir les aménagements nécessaires pour la gestion et la rétention des eaux de pluie. Ces derniers devront être dimensionnés et adaptés aux fortes précipitations.

Stationnement

Un minimum de 2 places de stationnement visiteur par logement devra être prévu sur les emprises collectives. Elles pourront par exemple s'inscrire dans les profils de voirie, ou encore prendre la forme de parking(s).

En orange, des exemples de localisation de place de stationnement



Desserte et accessibilité

Concernant la **phase 1**, les accès se feront directement via le chemin Barré.

L'aménagement de la **phase 1** devra prévoir une bande non bâtie localisée au contact du périmètre de la phase 2 et du chemin Barré en vue d'y aménager une voie de desserte routière permettant de désenclaver la phase 2 en créant un bouclage (cf. schéma page suivante). L'emprise sera suffisamment dimensionnée pour permettre d'y aménager une desserte pour les mobilités douces (piétons, cycles...).

Concernant la **phase 2**, l'accès principal pourra se faire via le chemin des Grayettes (parallèle à la RD 3) ou via le chemin Barré.

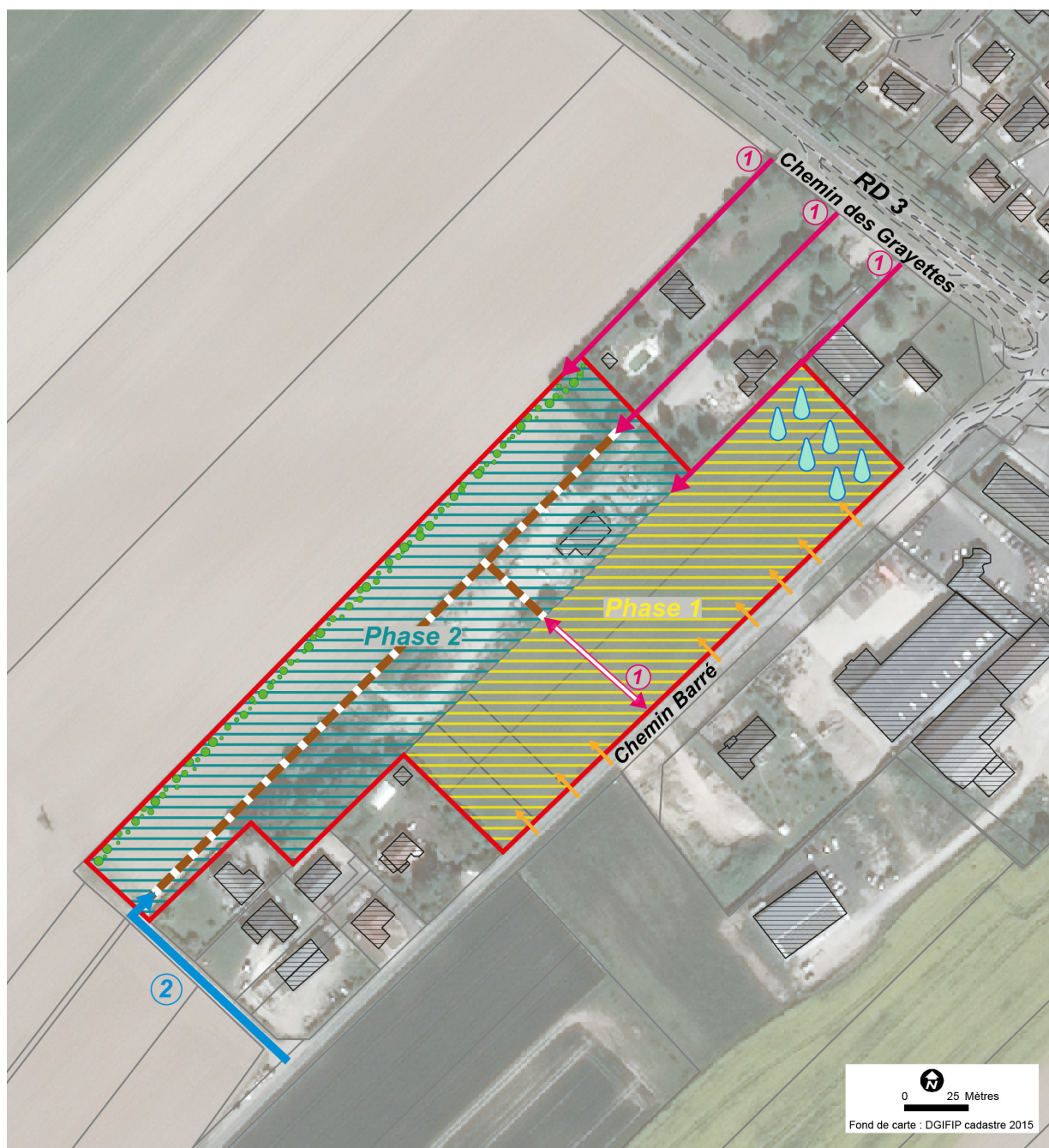
Dans les cas où l'accès principal se fait via le chemin des Grayettes, un bouclage devra être aménagé avec le chemin Barré.

Dans le cas où l'accès principal se fait via le chemin Barré, un bouclage devra être aménagé soit

avec le chemin des Grayettes, soit via l'extrémité Sud-Ouest du périmètre de la phase 2 (actuellement chemin appartenant à l'Association Foncière Agricole).

Dans ce dernier cas, l'accessibilité via l'extrémité Sud-Ouest du périmètre de la phase 2 ne pourra se faire que de manière secondaire, après accord de l'Association Foncière.

OAP 5 : Chemin Barré et zone 1 AU 2



- Limite OAP
- ↑ ↑ ↑ Principe d'accessibilité Phase 1
- ① ↔ Possibilité d'accès principal Phase 2
- ② → Possibilité d'accès secondaire Phase 2

- - - Principe de desserte interne Phase 2
- ↔ Principe de bouclage de la Phase 2 avec le chemin Barré
- ● ● Bande plantée
- 💧 💧 💧 Aménagements nécessaires à la gestion des eaux de pluie

OAP 6 : ZONE 1AU4 ET CHEMIN DE LA TERRIERE

1. Caractéristiques du site

Le site se localise entre la zone commerciale, le chemin Barré, le boulevard périphérique, la rue des Postes et le chemin de la Terrière. Il correspond à une surface d'environ 19 hectares.

2. Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'ouverture à l'urbanisation du site pourra être effectuée en plusieurs phases. Toutefois, l'aménagement par phases ne devra pas compromettre le développement global de la zone, notamment en ce qui concerne les dessertes internes.

Une première phase de développement pourra notamment être opérée le long de la future voirie qui reliera le chemin de la Terrière au chemin Barré, et le long du chemin de la Terrière.

Le projet prévoira un traitement paysager des franges Ouest et Sud visant une bonne intégration du site dans le grand paysage.

Les franges paysagères pourront prendre la forme de haies mixtes mélangeant les espèces et les hauteurs (buissons, arbres de haut jet).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra privilégier l'installation des activités artisanales, d'entrepôt ou industrielles en continuité du chemin Barré sur la partie Ouest du site. Les activités commerciales seront positionnées de préférence en partie Est du site, en continuité du chemin de la Terrière.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les aménagements réalisés sur un terrain devront garantir le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (infiltration, récupération...).

Le traitement des eaux de pluie provenant des 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 de sorte à recueillir les eaux de pluie.

Stationnement

Dans la mesure du possible, et particulièrement dans le cas de l'aménagement de cellules commerciales, un stationnement mutualisé sera privilégié.

Dans tous les cas, il devra proposer un nombre de places de stationnement cohérent avec le type d'activité proposée.

Desserte et accessibilité

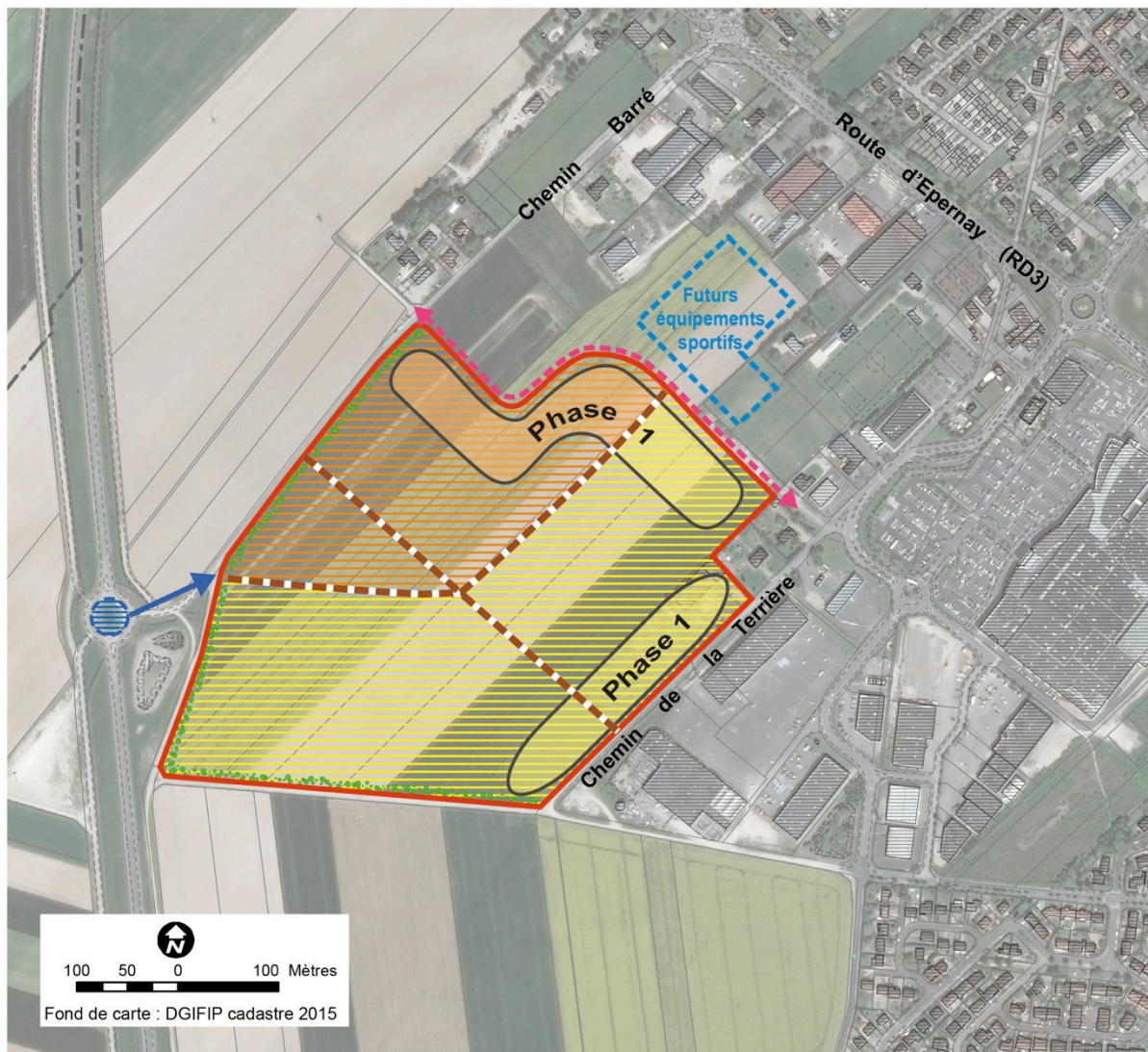
La desserte interne devra, à terme, permettre des déplacements entre le chemin de la Terrière et le chemin Barré.

De plus, la connexion avec le giratoire du boulevard périphérique devra être prévue. Ainsi l'accessibilité de la zone devra être assurée via le boulevard périphérique.

Le développement d'une première phase d'urbanisation le long de la voirie future ne devra pas compromettre l'accessibilité au reste du site. Aussi un espace devra être réservé en vue d'y aménager un accès.

La desserte interne devra prendre en compte des cheminements sécurisés pour les circulations douces.

OAP 6 : Chemin de la Terrière et zone 1AU4



- Limite OAP
- ↔ Voirie future
- ↗ Connection giratoire à prévoir
- Principe de desserte interne
- Localisation à privilégier pour les activités artisanales et industrielles
- Localisation à privilégier pour les activités commerciales
- Frange paysagère à aménager

OAP 7 : RD 933, ROUTE DE MONTMIRAIL

1. Caractéristiques du site

Le site se localise le long de la route de Montmirail (RD 933). Situé entre le giratoire du quartier des Collines et le collège Louis Grignon, il constitue une entrée de ville.

La RD 933 étant une route classée à grande circulation, et l'objectif étant d'étendre l'urbanisation au-delà de l'enveloppe bâtie actuelle, une étude d'entrée de ville a été réalisée et annexée au PLU. Cette étude a pour objet de lever la règle d'inconstructibilité au niveau de la zone U3 concernée par le projet d'aménagement du gymnase du collège Louis Grignon. Les dispositions déclinées dans les OAP sont pour partie la traduction de cette étude.

2. Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La pointe Nord-Ouest du site devra être végétalisée et arborée de manière à faire écho aux aménagements paysagés localisés en entrée du quartier des Collines, ainsi qu'à la friche arborée située juste avant le site (ancien verger).

Sauf contraintes techniques avérées, les espaces de stationnement et autres espaces collectifs non bâtis seront prioritairement positionnés le long de la RD 933.

L'aspect des matériaux et les teintes utilisées pour les constructions devront être choisis en cohérence avec les équipements collectifs avoisinants tout en limitant leur impact visuel dans un cadre végétal qui devra être positionné en premier plan.

L'implantation et les volumes des futurs bâtiments devront permettre de préserver dans la mesure du possible les perspectives sur les bâtiments voisins.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet proposé devra répondre à l'intérêt général en cohérence avec le pôle éducation, sport et loisir dans lequel il s'inscrit.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales par la mise en place, ci-nécessaire, d'un bassin de rétention des eaux ou tout autre dispositif permettant de prendre en charge les eaux de pluie sur la parcelle.

Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être limitées au strict nécessaire.

Les surfaces dédiées au stationnement collectif devront être réalisées avec les matériaux perméables ou bien proposer un dispositif de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

Le site étant concerné par la susceptibilité de présence de cavités souterraines, une étude géotechnique de recherche de cavités devra être réalisée préalablement à son aménagement.

Stationnement

Le stationnement sera adapté et dimensionné par rapport à l'équipement collectif mis en place.

Desserte et accessibilité

L'accessibilité routière au site est prévue de deux manières différentes, projetées sur le court à moyen terme et sur le long terme.

Sur **le court à moyen terme**, un nouvel accès sera aménagé sur la route de Montmirail dans le sens Montmirail-Châlons juste avant l'accès au collège.

L'accès des usagers en provenance de Châlons-en-Champagne ne pourra se faire que par un demi-tour au niveau du giratoire du quartier des Collines.

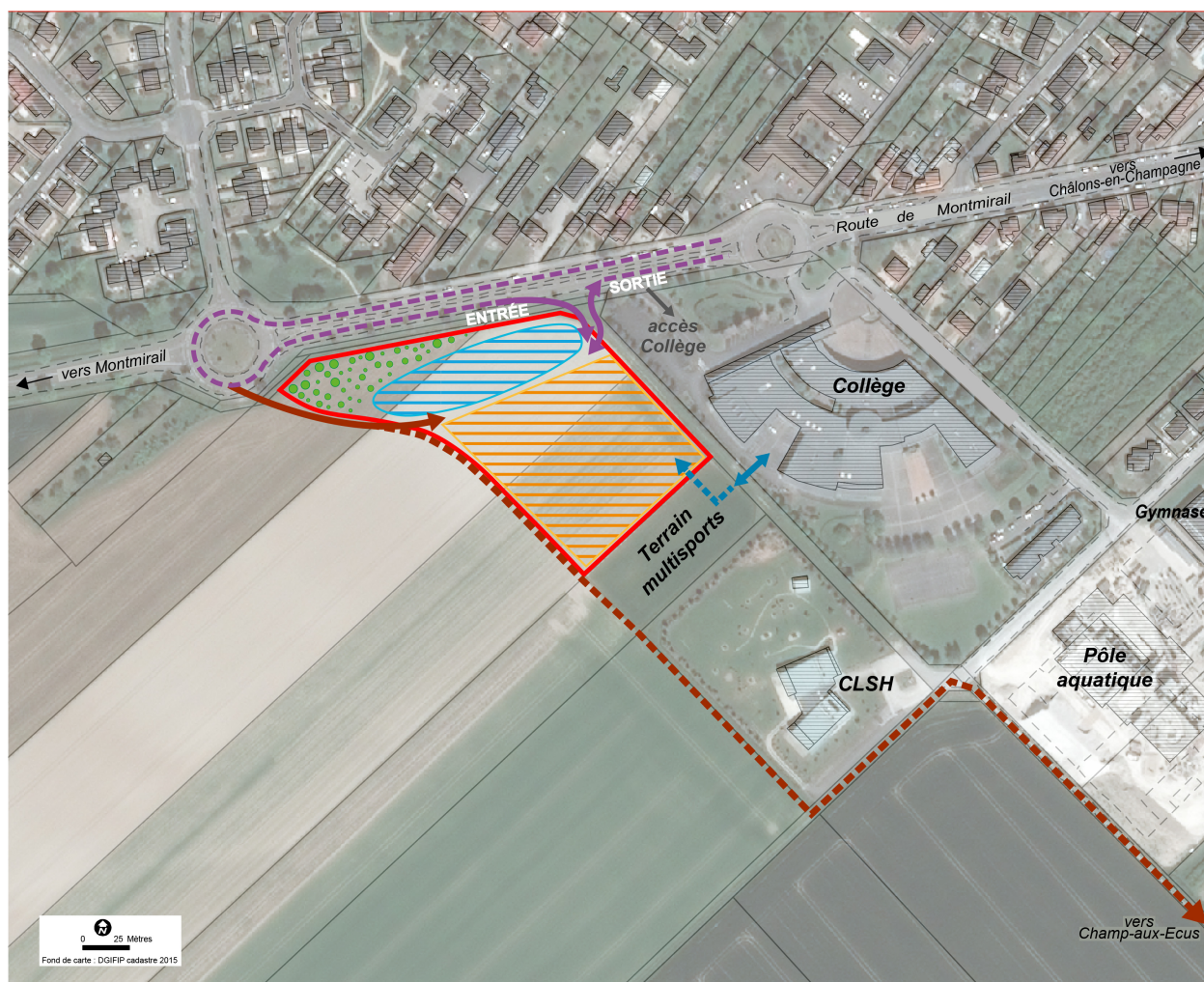
La sortie du site ne sera possible qu'en direction de Châlons-en-Champagne.

Sur **le long terme**, la desserte s'appuiera sur l'emplacement réservé n°8 qui a vocation à désenclaver le quartier du Champ-aux-Ecus et le pôle de loisirs attenant via le giratoire du quartier des Collines.

Les voiries et accès devront maintenir une desserte facilitée et sécurisée pour les cycles et les piétons.

L'équipement collectif dépendant du collège sera directement desservi pour les usagers via un cheminement piéton existant donnant sur le terrain multisports attenant au futur gymnase.

OAP 7 : RD 933, route de Montmirail



- | | | | |
|--|---|--|-----------------------------------|
| | Limite OAP | | Accessibilité court à moyen terme |
| | Aménagement paysager | | Accessibilité long terme |
| | Localisation privilégiée pour le stationnement et les espaces non bâtis | | Accès piéton existant |
| | Localisation privilégiée pour les constructions | | |