

Plan Local d'Urbanisme

Orientations
d'aménagement
et de
programmation

MODIFICATION



Ville de Fagnières

PLU approuvé le 25 mai 2018

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire de
CHALONS AGGLO en date du :

11 avril 2024

approuvant la modification n°1
du PLU.

Le Président,
Jacques JESSON :



document

3

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, le chemin des Postes et le chemin de la Terrière. Il correspond à une surface d'environ 7 ha entrant dans l'enveloppe d'extension à vocation économique allouée par le SCoT à laquelle il faut adjoindre la reconversion d'une parcelle en friche de 1,70 ha le long du chemin de la Terrière.

2. Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect du schéma d'aménagement global de l'OAP, notamment en ce qui concerne les dessertes internes.

Le développement s'organisera en deux phases :

- une première phase constituée des terrains situés dans le prolongement des installations sportives ainsi que le long du Chemin Barré et de celui de la Terrière,
- une deuxième phase de l'aménagement correspondant aux terrains internes à la zone.

Concernant la première phase, il n'est pas donné de priorité aux trois secteurs concernés qui pourront se développer de façon indépendante en fonction des projets de construction.

L'aménagement 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'entreposage ou industrielles en continuité du chemin Barré sur la partie Ouest du site. Les activités commerciales ou hôtelière 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.

Le site devra être structuré à terme par une voie transversale au nord-est ainsi qu'une voie nouvelle plus au sud afin de desservir la phase 2 de l'aménagement. Le long du chemin Barré et du chemin de la Terrière, les constructions pourront s'implanter indépendamment de la réalisation effective de ces voiries.


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


OAP 6 : Chemin de la Terrière et zone 1AU4



 Limite de l'OAP

 Phase 1 (3,60 ha + 1,70 ha de friche)

 Phase 2 (3,40 ha)

 Voiries structurantes

 Végétalisation des franges