

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification n°1

PIÈCE 6 **O**RIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT **DES** SECTEURS (ELEMENTS MODIFIÉS)

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	DOSSIER APPROUVÉ
PLU INITIAL	le 27/03/2002	le 16/10/2004	le 10/05/2005
MISE A JOUR N°1	=====	=====	le 18/06/2009
MISE A JOUR N°2	=====	=====	le 01/02/2011
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1			le 13/12/2012
MODIFICATION N°1			le 21/03/2013

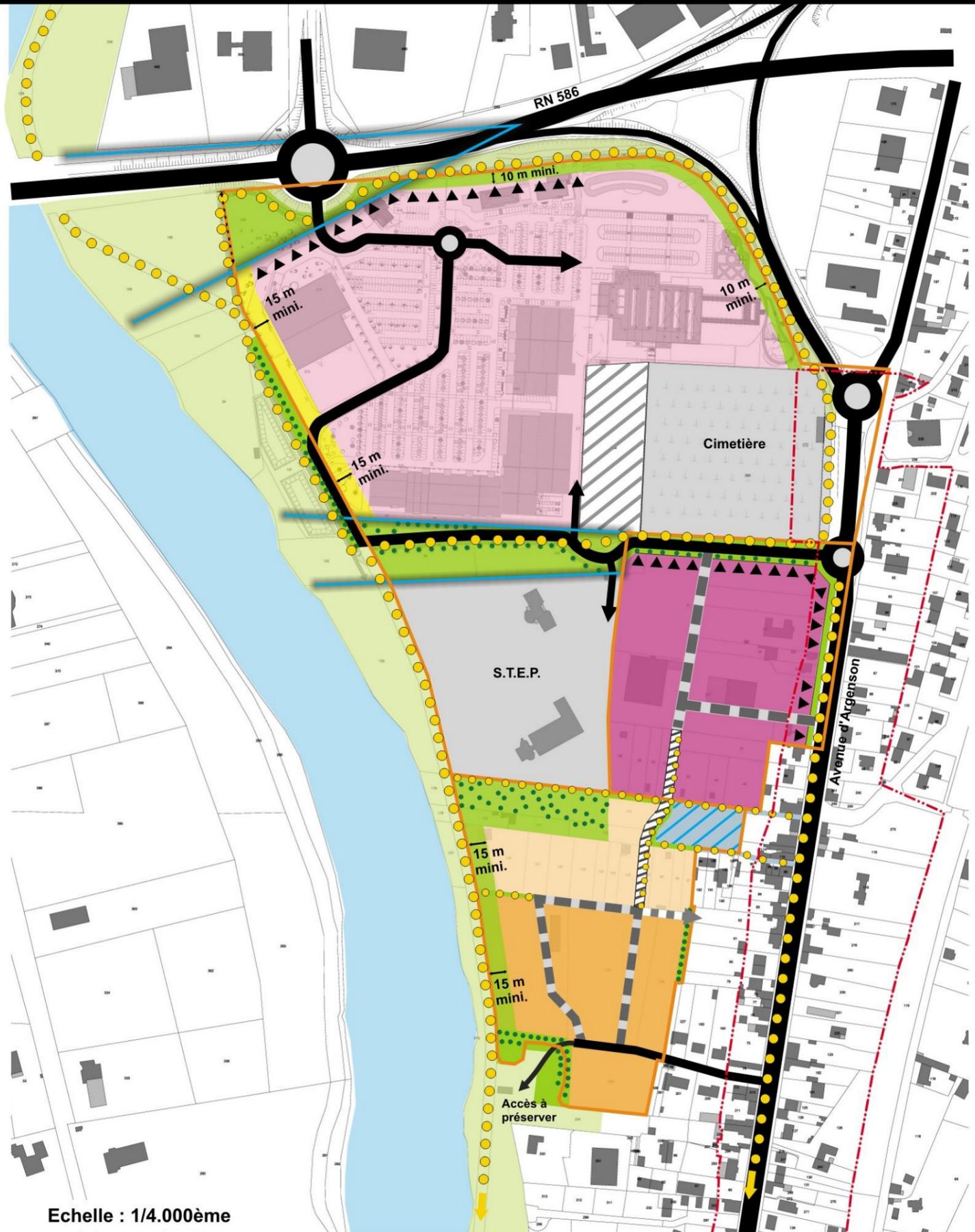
VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DECISION EN DATE DU : 21/03/2013

LE MAIRE :

Les dispositions d'orientations suivantes sont intégrées par la Modification n°1 du PLU. Elles portent sur le secteur dit des "Zones U et AU de la Désirée et des avenues d'Argenson – Ripault".

Elles remplacent les orientations définies précédemment pour le secteur dit des "Zones AU de la Désirée et de la RN10 Nord".

Zones U et AU de la Désirée et des avenues d'Argenson - Ripault



- Limites des zones Uya, AUxa et AU1 soumises à orientations d'aménagement
- Terrains à vocation économique en zone Uya
- Terrains à vocation économique ouverts à l'urbanisation sous conditions en zone AUxa
- Terrains à vocation principale d'habitat ouverts à l'urbanisation sous conditions en zone AU1
- dont îlot pouvant accueillir des constructions isolées
- Emprises actuelles de grands équipements publics (STEP, cimetière)
- Voies et carrefours existants
- Voies de dessertes à créer (tracé indicatif)
- Emplacement réservé pour une voie de sortie nord du secteur d'habitat et de liaison piéton-cycle
- Voie possible de desserte du secteur d'habitat et de bouclage sur l'avenue d'Argenson - Ripault (liaison non obligatoire - positionnement indicatif)
- Liaisons piétons-cycles existantes
- Maillage de cheminements piéton-cycles à préserver ou à créer
- Prescriptions d'orientations de façades de qualité architecturale (AUxa) et d'espaces de qualité paysagère (zone Uya) vues depuis les voies adjacentes
- Espaces libres paysagers à créer ou à préserver
- Axes de vues non bâtis sur les bords de Vienne à préserver et à mettre en valeur
- Plantations arborées ou arbustives à réaliser ou à préserver
- Espace inconstructible pouvant accueillir un aménagement de voie de desserte (zone Uya)
- Largeur minimale des espaces libres inconstructibles à partir de la limite foncière des terrains à aménager
- Espace de stationnement à préserver ou à aménager (zone AU1)
- Espace réservé pour l'extention du cimetière (zone Uya)
- Limite du secteur des Faubourgs de la ZPPAUP (cf. pièces annexes du PLU pour l'ensemble des prescriptions rattachées à la ZPPAUP)

Echelle : 1/4.000ème

Zones U et AU de la Désirée et des avenues d'Argenson – Ripault (*suite*)

Orientations pour la zone Uya de la Désirée

Compte tenu des équipements et opérations déjà réalisés ou programmés sur le site de la Désirée, et des possibilités d'aménagement restantes, les orientations suivantes sont définies :

Orientations architecturales :

- Localiser en façade Nord du site des activités tertiaires sans stockages extérieurs, assurant une qualité d'image bâtie pour l'entrée de ville et le site.
- Veiller à la qualité des toitures vues depuis la RD161 et sa bretelle de liaison avec l'avenue d'Argenson, en tenant compte de la position de ces voies en surplomb du site.

Orientations d'espaces libres et paysagères :

- Interdiction de construction, d'installation de parking aménagé et de panneaux dans les espaces verts définis au schéma.
- A l'Est, au Nord et au Sud du site, assurer une continuité d'espaces verts de recul des constructions et installations, et de valorisation des axes de vue indiqués au schéma. En façade Nord de la zone, ces espaces sont à végétaliser conformément aux prescriptions paysagères indiquées aux orientations d'aménagement du PLU (chap 3, p 5-6).
- En limite Ouest du site, préserver un espace inconstructible de 15 m minimum, comprenant les aménagements de voies de desserte ou d'accès d'activités réalisés.

Dispositions prises au titre de l'article L-111.1.4 :

La bande d'inconstructibilité minimale qui s'applique depuis la RD161 est celle définie par les emprises d'espaces verts paysagers indiquées au schéma.

Orientations pour la zone AUxa

Orientations d'aménagements d'accès et de dessertes :

- Création d'accès commun pour la zone depuis la rue de la Désirée et depuis l'avenue d'Argenson / Ripault, et création d'une voie de desserte interne reliant ces deux accès.
- En partie sud, préservation de l'emprise prévue en emplacement réservé au PLU, destinée à permettre le maillage de voirie et de liaison douce depuis la zone AU1.

Orientations de composition bâtie et architecturales :

En façade des avenues d'Argenson - Ripault et de la Rue de la Désirée, les opérations et constructions nouvelles veilleront à assurer la qualité des images bâties vue en entrée de ville et en entrée du site économique. Pour cela :

- les constructions seront implantées de manière à créer un front bâti organisé, dans le respect des dispositions réglementaires prévues au PLU et à la ZPPAUP,
- les constructions seront réalisées selon un référentiel de bâtiments tertiaires, dans un souci de qualité d'image architecturale mettant en valeur le caractère urbain de l'entrée de ville.

Orientations d'espaces libres et paysagères :

- Interdiction de construction, d'installation de parking aménagé et de panneaux dans les espaces verts définis au schéma.
- Aux abords de la rue de la Désirée, mise en place d'une rangée de plantations dans le recul de 5 mètres depuis l'emprise publique, permettant la continuité des plantations déjà réalisées plus à l'ouest entre la STEP et le site commercial de la Désirée.

Zones U et AU de la Désirée et des avenues d'Argenson – Ripault (*suite*)

Orientations pour la zone AU1

Orientations d'aménagement d'accès et de dessertes :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 est conditionnée à la réalisation ou au renforcement des infrastructures de voiries d'accès nécessaires à l'ensemble de la zone AU1.

Cette condition implique :

- soit le recalibrage de l'impasse de la Fosse à Gabit,
- soit le bouclage de l'impasse sur les avenues d'Argenson - Ripault et/ou à la rue de la Désirée, par des infrastructures de voiries existantes ou à créer.

Le schéma d'aménagement interne de la zone prévoit :

- la création de voies, avec ou sans bouclage sur l'impasse de la Fosse à Gabit, qui assureront la desserte de l'ensemble de l'habitat nouveau dans la zone (tracés indicatifs sur le schéma),
- la possibilité de liaison de bouclage Est sur l'avenue d'Argenson - Ripault par le biais d'une des parcelles rejoignant ces avenues, pouvant être mise en œuvre en fonction des opportunités foncières (positionnement indicatif sur le schéma),
- une voie de sortie nord, prévue en emplacement réservé au PLU, permettant le maillage automobile et de liaison douce entre la zone AU1 et les secteurs d'activités au nord,
- le maintien ou la création de liaisons douces transversales (Est-Ouest) connectées aux avenues d'Argenson-Ripault et aux bords de Vienne.

Orientations programmatiques :

- Possibilité de constructions nouvelles isolées (hors opération d'ensemble) sur l'îlot nord, à condition que leur desserte soit assurée à partir de la voie interne à créer (cf. schéma).
- Préservation dans sa fonction actuelle de l'espace de parking existant desservi depuis les avenues d'Argenson-Ripault. Cet espace de stationnement pourra être agrandi dans les limites définies au schéma.

Orientations d'espaces libres et paysagères :

- L'aménagement du site devra préserver en tant qu'espaces libres paysagers non constructibles :
 - au nord, le terrain planté en transition avec la STEP. Dans le cadre du développement résidentiel de la zone, ce terrain sera préférentiellement intégré en tant qu'espace vert à usage commun,
 - les bordures Ouest en transition avec les bords de Vienne, sur une largeur minimale de 15 mètres depuis l'emprise du chemin,
 - les limites Sud et Est du site indiquées au schéma.
- Les constructions d'habitat ou d'annexes existantes comprises dans les espaces verts définis ci-dessus, pourront être aménagées, étendues ou le cas échéant reconstruites dans le cadre des dispositions prévues par le règlement.
- Ces espaces pourront accueillir les aménagements de réseaux d'intérêt collectif, dont ceux éventuellement nécessaires à l'assainissement pluvial de la zone, ou bien des installations à usage de détente-loisirs, à condition de ne pas remettre en cause leur caractère d'espace libre non bâti.
- Ces espaces pourront être intégrés dans les jardins à usage privé ou en tant qu'espace vert à usage commun.