

Commune de GRAND -COURONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientation d'Aménagement (OA)

Pièce n°

4

PLU

Prescrit le	10-12-2002
Arrêté le	15-12-2006
Approuvé le	20-09-2007

Révision

Prescrite le	18-12-2008
Arrêtée le	
Approuvée le	

SOMMAIRE

Sommaire 3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR 5

L'ECOQUARTIER DU PETIT ESSART..... 7

- pourquoi cette ouverture a l'urbanisation ? 7
- trois secteurs pour le devenir du petit essart..... 7
- Localisation du site de projet 8
- Constats et objectifs 9
- Zonage réglementaire 9
- Orientations d'aménagement 10
- Le maillage viaire : 11

document de travail

document de travail

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Ces orientations d'aménagement s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Elles s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement [...].

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...]»

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Ces orientations d'aménagement en cohérence avec le PADD prennent en compte le règlement et ses documents graphiques et notamment les dispositions de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme au regard du règlement qui peut :

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

[...]

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Elles définissent à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles et la position des équipements publics.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.

L'ECOQUARTIER DU PETIT ESSART

Grand Couronne a identifié le Petit Essart comme un secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune. Il est donc traité dans ce PADD comme un « secteur à orientations particulières », afin de préciser les objectifs retenus.

➤ POURQUOI CETTE OUVERTURE A L'URBANISATION ?

1. Pour répondre aux besoins endogènes de la commune en terme de demande de logements
2. Pour répondre aux objectifs du PLH de la CREA
3. Pour créer de l'habitat nouveau qui respectera l'environnement tout en préservant la qualité du cadre de vie existant.

Le Petit Essart restera donc un **hameau préservé** qui continuera à offrir à ses habitants un **écrin de nature au cœur de l'agglomération**. La commune s'engage à être la garante de la préservation du cadre de vie quasi rural qui anime ce bourg.

➤ TROIS SECTEURS POUR LE DEVENIR DU PETIT ESSART

- Un **quartier durable** s'insérant parfaitement dans le **cœur du hameau**. Offrant de **nouvelles surfaces dédiées à l'habitat**, le nouveau quartier se composera également d'**espaces publics** et d'**espaces de transition** de **grande qualité** qui **respecteront** le tissu dans lequel ils s'intègrent et **valoriseront un cadre de vie de haute qualité**.
- Préservation du **cœur historique du Petit Essart**, autour de la **ferme du Clos Samson**. La ville souhaite **protéger** et **valoriser** cette propriété dont la présence forge **l'identité du hameau**.
- Des **espaces de transition** entre le **hameau urbanisé** et les **lisières de forêt** qui jouent un véritable **rôle d'interface paysagère** au service du **maintien de la clairière** et de la **qualité de son cadre de vie**. Ces espaces pourront éventuellement et ponctuellement accueillir, le long des voiries (existantes ou futures), des activités compatibles avec le site et son environnement.

LOCALISATION DU SITE DE PROJET



Le terrain de l'opération s'implante à la fois en cœur d'îlot (en fond de jardins) et aux portes de la forêt. Il bénéficie donc d'un cadre paysager extrêmement riche et varié.

Il est desservi :

- . **Au nord** par la rue du Paradis
- . **Au sud** par le rue du Pavillon
- . **A l'Est** du projet, des liaisons peu qualifiées (ancien chemins vicinaux) pourront être réaménagés pour relier le nouveau quartier et l'EHAPD au vieil hameau, au centre de loisirs et au reste des quartiers du Petit Essart.



CONSTATS ET OBJECTIFS

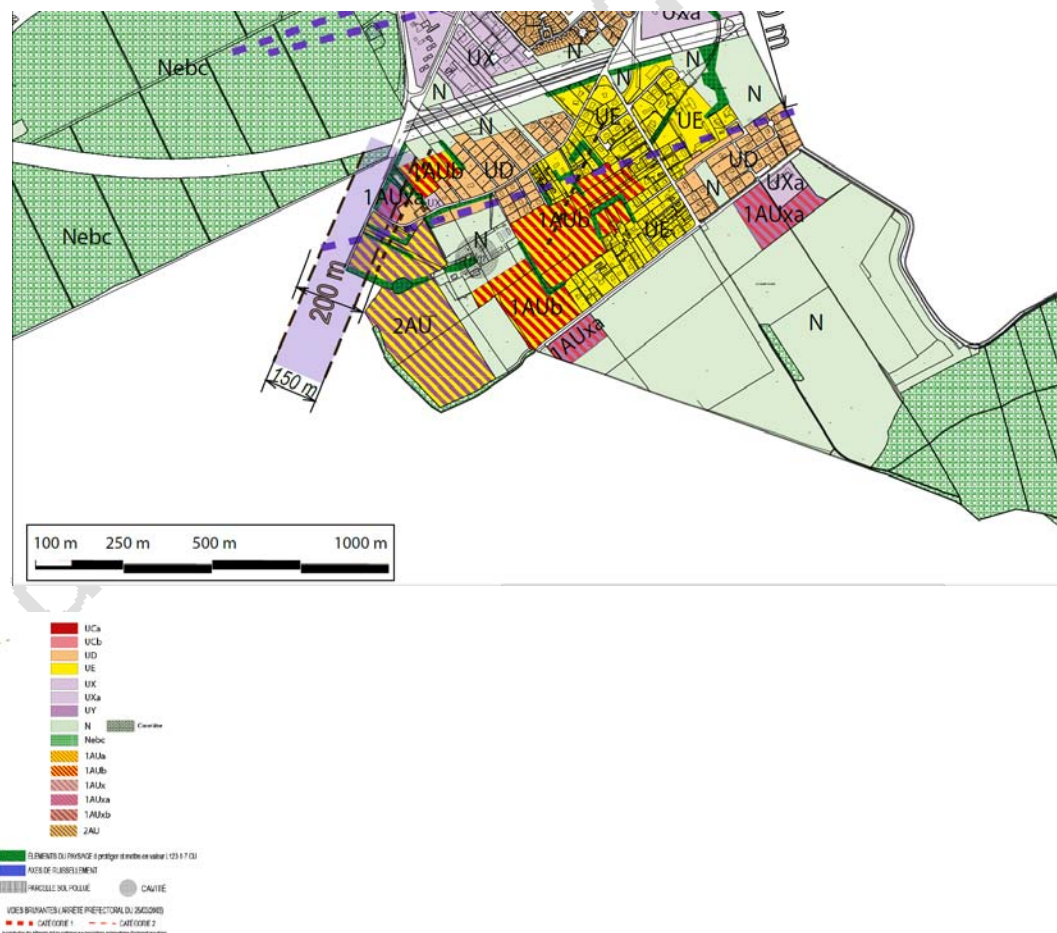
Le secteur du Petit Essart a été identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme :

- Un secteur pouvant accueillir de l'habitat
- Un secteur pouvant accueillir de l'activité et des équipements
- Une entrée de ville à valoriser et restructurer

Il s'agit de marquer la nouvelle entrée des Essarts en proposant d'accueillir des activités artisanales, des services à la personne et du tertiaire. Cette nouvelle façade du hameau veillera à s'insérer dans son contexte environnemental et naturel (conservation des alignements d'arbres existants, aménagement d'une architecture de qualité en bois...).

Puis, de proposer un secteur dédié au développement de l'habitat (collectif, intermédiaire et individuel). Ce nouveau morceau de ville devra être parfaitement intégré et respectueux de la structure urbaine existante. Il est à considérer comme la CHARNIERE entre la forêt et le CŒUR HISTORIQUE du Petit Essart.

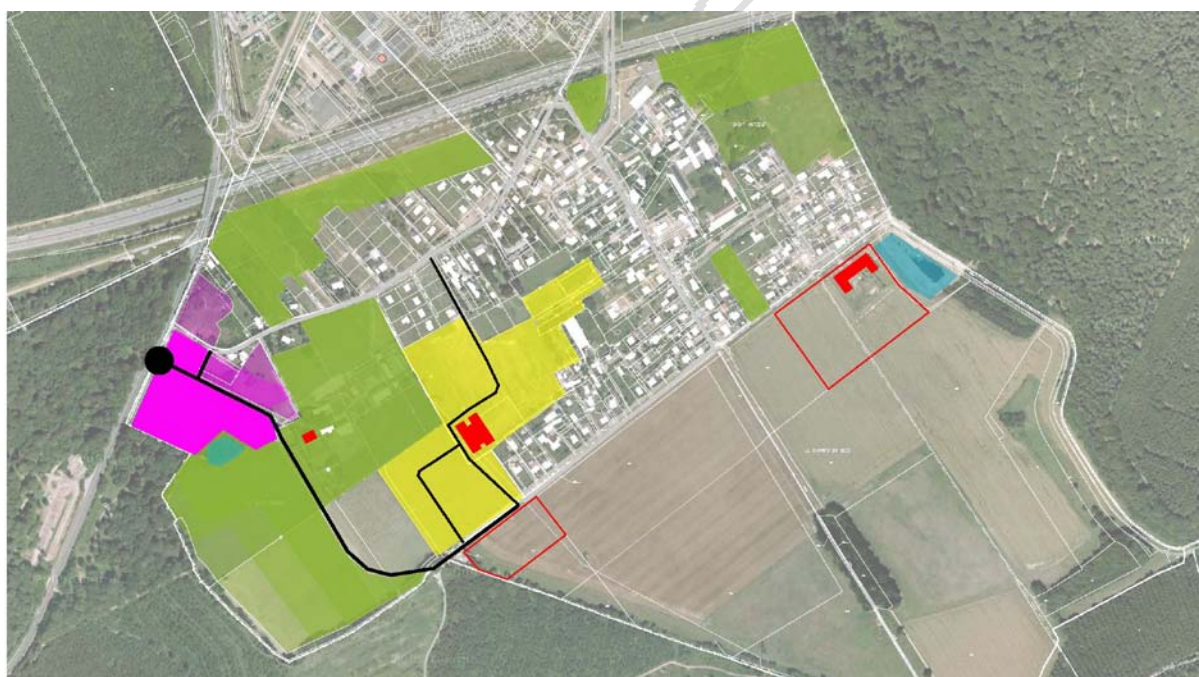
ZONAGE REGLEMENTAIRE








ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

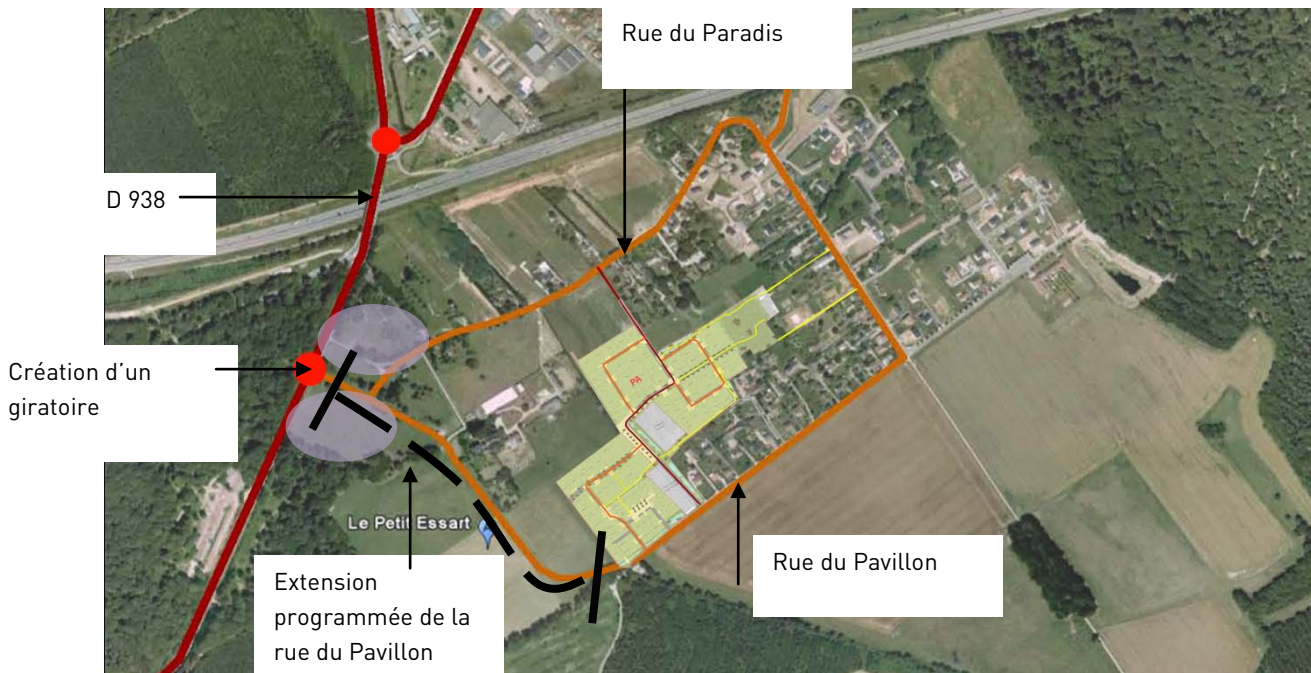
- Structurer l'entrée de ville en assurant une véritable qualité urbaine, architecturale et paysagère le long de la RD938
- Proposer de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat, aux services, équipements et économie.
- Mettre en place une mixité sociale au sein des programmes complémentaires de logements.
- Créer des axes structurants (tous modes) permettant de relier l'ancien bourg au futur quartier et aux portes de la forêt
- Préserver l'environnement naturel et paysager et poursuivre la mise en place d'un cadre végétal valorisant permettant de créer des transitions douces entre la nouvelle entrée économique, le futur quartier et le hameau existant.
- Poursuivre le principe de récupération des eaux de pluie (noues et bassins) supports de nouveaux espaces publics



-  Ecoquartier
-  Zone d'activité
-  Zone naturelle
-  Trame hydraulique
-  Nouvelles voiries

LE MAILLAGE VIAIRE :

Le site de projet se raccordera directement aux axes de desserte du Petit Essart (les rues du Paradis et du Pavillon) et aux infrastructures départementales. Une extension de la rue du Pavillon sera construite ainsi qu'un carrefour, au niveau de la RD938 à l'entrée du hameau.



- Ecoquartier
- Zone d'activités
- Voirie nouvelle