

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°3 : Orientations
d'aménagement et de programmation**

**Commune de
Mailly-le-camp**

SOMMAIRE

1. RAPPELS	3
2. PLAN DE SITUATION	5
3. LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT	7
3.1. ZONE U, SECTEUR « RD677 »	7
3.2. ZONE U, SECTEUR « RUE DE LA CITE»	8
4. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'HABITAT	10
4.1. ZONE AU, SECTEUR AUA	10
4.1.1. SECTEUR DIT « LA TOMELLE NORD »	10
4.1.2. SECTEUR DIT « LA TOMELLE SUD »	12
4.2. ZONE AU, SECTEUR AUB	14
4.2.1. SECTEUR DIT « SOUS LA RUE DES JARDINS »	14
5. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'ACTIVITE	16
5.1. ZONE UY	16
5.1.1. SECTEUR DIT « MONT PELET »	16

1. RAPPELS

Article L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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.

Article R151-6

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.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés

et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 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.

2. PLAN DE SITUATION

Six secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, lesquelles doivent assurer un aménagement cohérent, dans le temps et dans l'espace. En effet, ces secteurs sont parfois de grande taille et leur aménagement présente des sensibilités à l'intérieur même de chacun d'entre eux mais aussi à l'échelle du tissu urbain en général. Il s'agit pour les élus de garantir un fonctionnement global du village en proposant un programme d'urbanisation respectueux des contextes géographique, urbain et démographique.

Les secteurs « La Tomelle Sud » et « La Tomelle Nord » sont à vocation principale d'habitat. Localisés en continuité des derniers lotissements réalisés sur la commune, ils s'insèrent entre la RD677 et la trame bâtie existante.

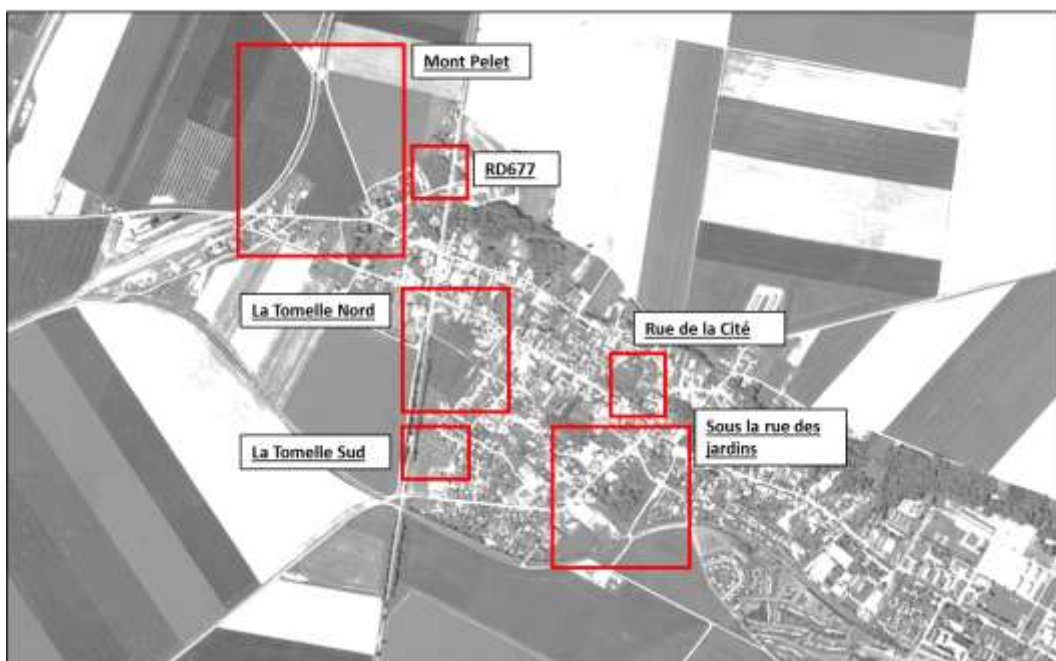
Urbanisables immédiatement, « La Tomelle Sud » présente une petite superficie (8000m² environ), tandis que « La Tomelle Nord » s'étend sur 2,73 ha.

Le secteur dit « sous la rue des Jardins » est le secteur à vocation principale d'habitat le plus important, avec une superficie de 4,14 ha. Il se divise aujourd'hui entre parcelles cultivées et surfaces en herbes. Son urbanisation se fera en second temps, lorsque les zones 1AUa auront été urbanisées.

Le secteur « RD677 » couvre environ 7000m². Il fait la transition entre la RD677 et l'espace agricole.

Le secteur dit « Mont Pelet » est à vocation d'activité et se situe au N-O du village, à proximité des quais de chargement des voies ferrées. Il couvre 4,2 ha.

Plan de localisation des secteurs soumis à OAP



3. LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT

3.1. Zone U, secteur « RD677 »

La zone couvre environ 7000 m². Elle fera l'objet d'un aménagement d'ensemble à la charge de l'aménageur.

❖ Voirie

Aucun accès n'est autorisé sur la RD677.

❖ Environnement et intégration paysagère

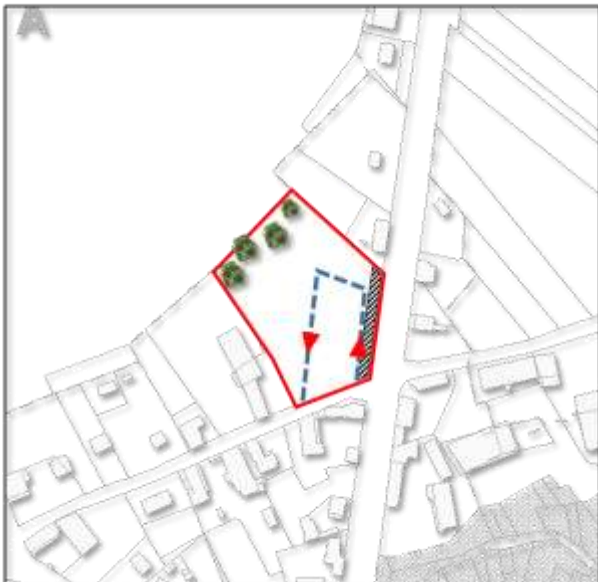
Une bande paysagère plantée sera créée sur une largeur de 5 m par rapport à la limite correspondante de l'espace agricole. Cet espace sera planté d'arbres aux essences diverses. Le but est ici de créer un espace tampon, permettant de modérer les nuisances et de limiter la visibilité entre les deux espaces.

❖ Densité résidentielle




L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare.

❖ Schémas

RD677: Vocation principale d'habitat



Principes d'aménagements

-  Interdiction de créer un accès sur la RD677
-  Bande paysagère inconstructible de 5 m de profondeur depuis la limite de la zone A
-  Réseau viaire en voirie partagée à sens unique

3.2. Zone U, secteur « Rue de la Cité»

La zone couvre environ 5000 m². Elle fera l'objet d'un aménagement d'ensemble à la charge de l'aménageur.

❖ Voirie

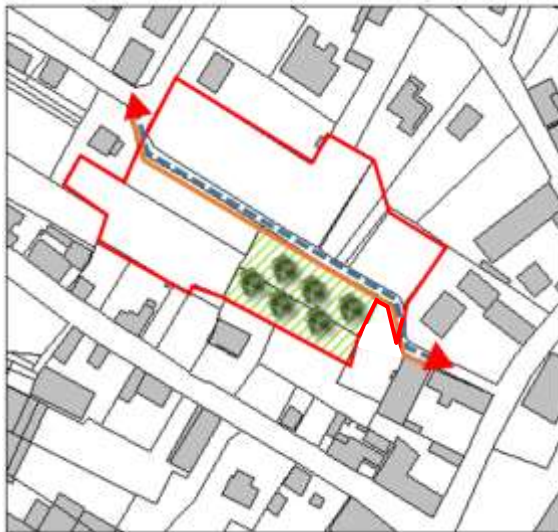
Elle devra assurer le déplacement des véhicules motorisés selon les normes en vigueur. Elle sera à double sens et en cas d'impasse devra présenter un espace de retournement.




❖ Environnement et intégration paysagère

Un espace de jardin préservé existe sur la zone, il devra être exclu le plus possible des aménagements de voirie, et toute destruction d'arbres reste soumise à déclaration préalable et à plantation d'un nouveau sujet tel que préconisé dans le règlement.

❖ Densité résidentielle

L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare.



-  Cheminements pour modes de déplacement doux
-  Réseau viarie en voirie partagée à double sens
-  Vergers, parcs ou jardins à préserver

3.3. Secteur dit « Sous la rue des Jardins »

Le secteur peut être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Ce secteur est parfaitement intégré au tissu existant et ne s'impose donc pas comme une extension géographique déséquilibrant la morphologie urbaine.

Sa localisation à l'interface des champs et de la trame urbaine en fait un quartier à dominante d'habitat (manque de polarité commerciale).

L'opération doit compter des logements de taille et de type divers afin de favoriser la mixité.

❖ Environnement et intégration paysagère

Le projet s'intègre à l'existant et ne pose pas de problème spécifique en termes de visibilité dans le grand paysage, notamment en raison de la présence de la voie ferrée en limite sud.

Le programme doit compter sur une végétalisation interne principalement assurée sur les espaces privés et à une animation du paysage urbain grâce à l'aménagement de parcelles variées en taille notamment.

❖ Densité résidentielle

L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare. La mise en place d'une alternance entre petites et grandes parcelles peut être un atout pour ce type d'aménagement, dans la limite du possible.

Cf : schéma commun avec la zone 1AUB



4. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'HABITAT

4.1. Zone AU, secteur AUa

4.1.1. Secteur dit « La Tomelle Nord »

Le secteur peut être aménagé par le biais d'un aménagement au coup par coup, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Bien intégré au tissu existant, le secteur est proche de la RD677 sur laquelle aucun accès n'est autorisé.

Encore une fois, la superficie importante (2,73 ha) nécessite une réflexion en amont notamment sur les accès et les déplacements au sein de l'opération.

Sa localisation en fait un quartier à dominante d'habitat (manque de polarité commerciale).

❖ Environnement et intégration paysagère

Comme pour « La Tomelle Sud », le projet s'intègre à l'existant et sa frange Ouest se rapprochant de la RD677 est le principal secteur à devoir faire l'objet d'une attention particulière en termes d'intégration paysagère.

Ainsi, une bande paysagère plantée sera créée sur une largeur de 5 m minimum par rapport à la limite correspondante de l'espace agricole. Cet espace sera planté de haies vives aux essences locales. Le but est ici de créer un espace tampon, permettant de modérer le bruit et de limiter la visibilité entre les deux espaces.

Le programme doit compter sur une végétalisation interne principalement assurée sur les espaces privés et à une animation du paysage urbain grâce à l'aménagement de parcelles variées en taille notamment, en forme, ainsi que par le tracé d'axes de déplacement présentant des courbes.

❖ Continuité du maillage de voirie

Le réseau de déplacement se veut donner la priorité aux déplacements doux. A ce titre il est constitué d'axes à double sens et à sens unique, en voirie partagée.

Les accès au nombre de trois permettent une bonne perméabilité vis-à-vis du reste de la trame existante.

Un cheminement doux permettra l'accès au jardin d'Emerveilles et aux lotissements voisins existants.

❖ Densité résidentielle

L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare.

❖ Schémas

Cf. schéma commun « Tomelle Nord » et « Tomelle Sud ».

4.1.2. Secteur dit « La Tomelle Sud »

Le secteur peut être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Le secteur de 0,8 ha vient faire la liaison entre l'équipement commercial et la trame existante. L'aménagement est soumis à une étude dite « entrée de ville » du fait de sa localisation rapprochée par rapport à la RD677, classée à grande circulation (moins de 75 m).

❖ Environnement et intégration paysagère

Le projet s'intègre à l'existant et sa frange Ouest en limite de la RD677 est le principal secteur à devoir faire l'objet d'une attention particulière en termes d'intégration paysagère. Ainsi, une bande paysagère plantée sera créée sur une largeur de 5 m minimum par rapport à la limite correspondante de l'espace agricole. Cet espace sera planté de haies vives aux essences locales. Le but est ici de créer un espace tampon, permettant de modérer le bruit et de limiter la visibilité entre les deux espaces.

❖ Continuité du maillage de voirie

Le réseau de déplacement est très limité du fait de la superficie de la zone. Il consiste en une voirie reliant la rue Nicolas Jacquier et permettant l'accès au jardin d'Emerveille. La zone profite d'un nombre d'accès important, permettant de ne saturer aucun tronçon.

❖ Densité résidentielle

L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare.

❖ Schémas







Cf. schéma commun « Tomelle Nord » et « Tomelle Sud ».

SECTEURS 1 et 2 : Vocation principale d'habitat



 Jardin d'Emerveille (existant)

Principes d'aménagement du réseau de déplacement

-  Accès pour les modes de déplacements doux
-  Cheminements pour modes de déplacement doux
-  Accès mixtes (déplacements doux / déplacements motorisés)
-  Réseau viaire en voirie partagée à double sens
-  Réseau viaire en voirie partagée à sens unique
-  Bande à planter d'arbres

4.2. Zone AU, secteur AUb

4.2.1. Secteur dit « Sous la rue des Jardins »

Le secteur peut être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble ou au coup par coup dans le respect des principes de l'OAP, aux frais de l'aménageur. En cas d'aménagement d'ensemble, la réalisation de l'opération peut se faire par phases successives dans la limite de trois.

L'urbanisation de la zone 1AUb ne peut débuter que lorsque les zones AUa seront aménagées.

❖ Programme

Ce secteur est parfaitement intégré au tissu existant et ne s'impose donc pas comme une extension géographique déséquilibrant la morphologie urbaine.

Sa localisation à l'interface des champs et de la trame urbaine en fait un quartier à dominante d'habitat (manque de polarité commerciale).

Sa superficie importante nécessite une réflexion sur différentes thématiques afin d'accompagner un aménagement cohérent dans le temps et l'espace. En effet, il est indispensable de pouvoir temporiser l'urbanisation si nécessaire pour permettre l'adaptation progressive à l'accueil de nouveaux habitants.

L'opération doit compter des logements de taille et de type divers afin de favoriser la mixité.

❖ Environnement et intégration paysagère

Le projet s'intègre à l'existant et ne pose pas de problème spécifique en termes de visibilité dans le grand paysage, notamment en raison de la présence de la voie ferrée en limite sud.

Le programme doit compter sur une végétalisation interne principalement assurée sur les espaces privés et à une animation du paysage urbain grâce à l'aménagement de parcelles variées en taille notamment, en forme, ainsi que par le tracé d'axes de déplacement présentant des courbes.

❖ Continuité du maillage de voirie

Le réseau de déplacement se veut donner une place importante aux déplacements doux. A ce titre il est constitué d'axes principaux en voirie partagée et à sens unique. Cela permet de limiter deux points :

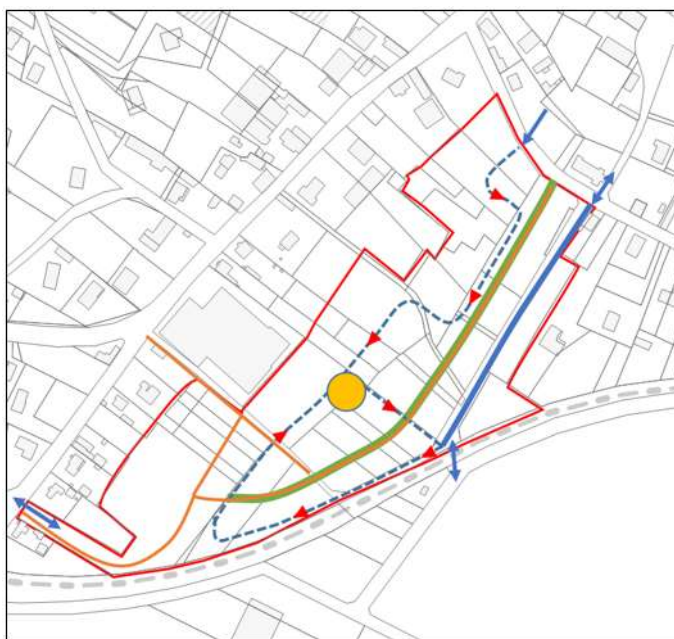
- La vitesse des véhicules,
- L'occupation de l'espace par la voirie.

Une place centrale offre un espace public de respiration sur les abords duquel des stationnements seront aménagés et auront une fonction d'accueil temporaire (invités, stationnement le midi, déménagement,...), notamment pour les parcelles les plus proches.


Concernant le réseau viaire en voirie partagée à double sens (trait bleu sur le schéma), la largeur de la rue devra être de 8 mètres minimum sans obstacle afin de permettre le passage des engins agricoles de grande envergure. De ce fait, le stationnement autorisé sur la rue devra être aménagé en ce sens.

❖ Densité résidentielle






L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare. La mise en place d'une alternance entre petites et grandes parcelles peut être un atout pour ce type d'aménagement, dans la limite du possible.



Principes d'aménagements du réseau d'eaux pluviales

-  Création de noues permettant la gestion des eaux pluviales

Principes d'aménagement du réseau de déplacement

-  Cheminements pour modes de déplacement doux
-  Accès mixtes (déplacements doux / déplacements motorisés)
-  Réseau viaire en voirie partagée à double sens
-  Réseau viaire en voirie partagée à sens unique
-  Place de retournement avec possibilité de stationner

5. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'ACTIVITE

5.1. Zone Uy

5.1.1. Secteur dit « Mont Pelet »

Le secteur doit être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur. Cependant la réalisation de l'opération peut se faire par phases successives.

❖ Environnement et intégration paysagère

Une bande paysagère plantée sera créée sur une largeur de 5 m minimum par rapport à l'ensemble des limites de la zone. Cet espace sera planté de haies aux essences locales. Le but est ici de créer un espace tampon, permettant de favoriser l'intégration des futurs bâtiments d'activité.

❖ Continuité du maillage de voirie


Les accès au nombre de deux minimum permettent d'éviter la mise en place d'une impasse et d'éviter ainsi les problèmes de flux sur la zone

❖ Schémas



SECTEUR 5 : Vocation principale d'activité économique



Principes d'aménagements paysagers

-  Espaces de transition
Création de bandes paysagères de 5m minimum de profondeur par rapport à l'ensemble des limites de la zone

Principes d'aménagement du réseau de déplacement

-  Accès mixtes (déplacements doux/déplacements motorisés)
-  Réseau viarie mixte (déplacements doux/déplacements motorisés)