



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

PLU de **Chieulles**

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Approbation initiale du PLU : 16/01/2006

Date de référence du dossier : 17/12/2020

PROCÉDURE EN COURS :

Révision générale du PLU

Prescription	DCM	11/04/2017
Arrêt	DCM	30/09/2019
Approbation	DCM	25/01/2021

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE CHIEULLES

Approbation initiale du PLU	DCM*	16-01-2006
Modification n° 1	DCM	06-11-2007
Modification n° 2	DCM	16-10-2010
Modification n° 3	DCM	18-12-2014
Modification n° 4 simplifiée	DCM	12-04-2016
Révision Générale du PLU	DCM	25-01-2021

* DCM : Avant le 1^{er}-01-2018 : Délibération du Conseil Municipal

A partir du 1^{er}-01-2018 : Délibération du Conseil Métropolitain

TABLE DES MATIERES

1. OAP : CONFORTER LA TRAME URBAINE ET L'HABITAT EN ENTREE DE VILLAGE	4
1.1. Éléments de contexte	4
1.2. Actions d'aménagement	5
A. Bouclages viaires et cheminements à aménager	6
B. Espace public à créer	7
C. Trame végétale à préserver et à renforcer	7
D. Gestion des eaux pluviales à assurer à l'échelle du quartier	7
E. Diversité de typologies d'habitat à construire	8

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP : CONFORTER LA TRAME URBAINE ET L'HABITAT EN ENTREE DE VILLAGE

1.1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



Le périmètre de l'OAP correspond au secteur de développement à vocation d'habitat défini dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et traduit par une zone 1AU dans le règlement graphique.

Ce secteur, situé à l'interface d'espaces urbains et agricoles, présente des enjeux d'intégration urbaine et paysagère pour les futures constructions.

Il a été choisi pour sa configuration urbaine, à l'interface de la rue de la Chapelle et des lotissements de la Perche et Bellevue. **La trame viaire de Chieulles offre à cet endroit de nouvelles possibilités de bouclage.**

Il est également recherché, au niveau de cet espace, la proximité avec la rue de la Chapelle, en tant que rue principale du village, et des équipements qui s'y organisent, notamment l'aire de jeux. Ce site offre également une proximité avec le chemin, prochainement requalifié, reliant Chieulles à Vany.

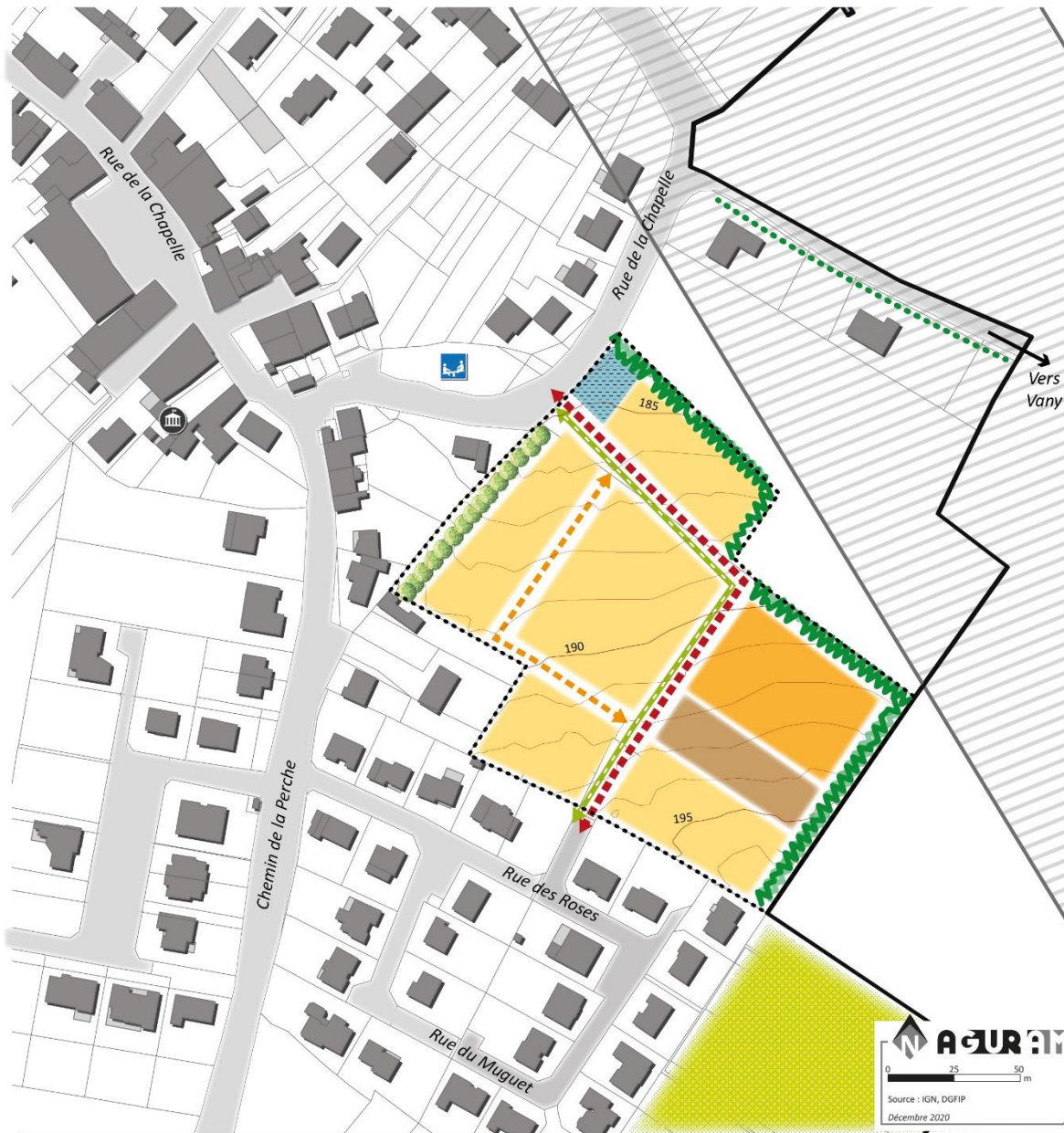
D'autres éléments de contexte orientent les choix d'aménagement du secteur :

- ◆ **la présence d'une canalisation de gaz**, à laquelle est adossée une servitude d'utilité publique (SUP) d'effet (de 80 mètres de part et d'autre de l'ouvrage) qui vient dessiner les limites de la zone d'urbanisation future,
- ◆ **la topographie du site**, avec un pendage nord-est sud-ouest, qui guidera l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales.

1.2. ACTIONS D'AMENAGEMENT



CHIEULLES/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTORIELLE
OAP : CONFORTER LA TRAME URBAINE ET L'HABITAT EN ENTRÉE DU VILLAGE



LEGENDE		
Éléments de contexte		
	Périmètre de l'OAP	
	Secteur concerné par une S.U.P. d'effet liée à la canalisation de gaz (tracé approximatif)	
	Vergers	
	Mairie	
	Aire de jeux	
	Courbes de niveau	
	Chemin existant	
Actions d'aménagement		
	Principe de bouclage viaire principal à créer	
	Principe de bouclage secondaire à créer (desserte en cœur d'îlot)	
	Principe d'implantation d'un espace public (type placette)	
	Principe de continuité douce à aménager	

AGURAM
 0 25 50 m
 Source : IGN, DGFiP
 Décembre 2020

A. Bouclages viaires et cheminements à aménager

Les aménagements viaires et les cheminements doux (piétons, cyclables) devront remplir des fonctions de desserte du quartier et de ses habitations. Ils devront également **constituer de nouvelles solutions de déplacement à travers le village et faciliter les accès en direction des lieux d'intérêt situés à proximité du futur quartier** : aire de jeux et chemin piéton reliant Chieulles à Vany.

L'aménagement d'un double bouclage viaire (principal et secondaire) doit permettre une desserte en profondeur de la zone à urbaniser, tout en assurant des continuités viaires, de la rue de la Chapelle à la rue des Roses. Ce double bouclage a également vocation à délester le trafic routier local transitant par le chemin de la Perche, lié aux lotissements de la Perche et Bellevue.

L'aménagement des deux futures rues devra marquer une hiérarchie dans leur profil : largeur de chaussée, traitement des abords. L'une doit s'affirmer comme voie structurante à l'échelle du village et l'autre comme voie secondaire, de desserte des habitations, remplissant une fonction plus locale.

Au-delà de leurs fonctions de circulation, **les futures rues devront être des espaces publics participant à la qualité du cadre de vie des habitants de Chieulles** : grâce à la qualité des abords (possibles noues plantées) et la qualité des cheminements piétons à aménager (cf. référence à titre d'illustration).

La rue principale du quartier, amenée à connecter les rues de la Chapelle et des Roses, **devra être dotée d'un cheminement piéton confortable sur toute sa longueur** : minimum d'un trottoir de 1,50 mètre de largeur sans obstacle.



*Référence à titre d'illustration
Echenoz-la-Méline (70) « Paysages d'ici et d'ailleurs »*

La rue secondaire devra être profilée comme une rue partagée, en zone 30, où l'ensemble des circulations (voiture, piétons et cycles) s'organise sur une chaussée partagée de 7,5 mètres de largeur, minimum.

En matière de stationnement, l'opération devra être conforme au règlement d'urbanisme de la zone, notamment en ce qui concerne la réalisation d'emplacements visiteurs.

B. Espace public à créer

Il devra être adossé au petit ensemble de logements collectifs (à localiser en pointe nord-est du site) un espace public.

Il existe différentes possibilités pour implanter cet espace public :

- ◆ **soit localisé au cœur du quartier** (tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement), remplir ainsi des fonctions d'accès aux logements collectifs et aux habitations situées en face et, **constituer un espace public de type placette / courée** (cf. référence à titre d'illustration) ;



Référence à titre d'illustration
Courée - Pont-Saint-Martin (44) - Le Haugard 3

- ◆ **soit s'inscrire au nord des logements collectifs**, en frange avec l'espace agricole, et constituer ainsi un **espace de transition paysagère en étant aménagé en espace vert planté** (cf. référence à titre d'illustration).



Référence à titre d'illustration
Ecoquartier des Brichères – Ville d'Auxerre (88)

C. Trame végétale à préserver et à renforcer

La trame végétale à créer au nord-est du quartier doit permettre une transition paysagère entre les habitations et les espaces agricoles qui longent le futur quartier au nord, mais aussi vis-à-vis de la route départementale, située en contre bas.

Cette trame végétale à constituer correspond à une gestion qualitative des clôtures des futures habitations. Elle n'empiète pas sur la zone agricole.

L'emploi de matériaux naturels adaptés en fond de parcelle doit garantir la qualité de la transition paysagère : plantations d'arbres, haies composées d'essences locales, ...

Par ailleurs, la frange ouest du site présente une trame végétale (haie arbustive) à maintenir pour ses qualités écologiques, paysagères (vis-à-vis des habitations existantes) et pour son rôle de rétention des eaux pluviales.

D. Gestion des eaux pluviales à assurer à l'échelle du quartier

L'actuelle parcelle agricole cultivée donne lieu à un phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Au regard de la topographie du site, les aménagements du futur quartier devront intégrer un système de gestion des écoulements ainsi qu'un aménagement de rétention des eaux pluviales en son point le plus bas, indiqué sur la pièce graphique de l'OAP. Son implantation exacte et ses dimensions seront à déterminer à la suite de la réalisation d'études appropriées. Le système de rétention mis en œuvre ne devra a priori **pas être à ciel ouvert**. **De plus, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée prioritairement à la parcelle, en amont de l'aménagement de rétention.**

E. Diversité de typologies d'habitat à construire

Une diversité de typologies de logements est attendue, avec **un minimum de 30 logements à construire à l'échelle de l'ensemble de l'OAP.**

L'opération dans son ensemble devra obligatoirement aboutir à **un panachage de logements individuels et de logements intermédiaires.** Ces derniers correspondent à des unités d'habitation groupées (ou en bande), fonctionnant indépendamment les unes des autres et disposant d'accès individualisés. **Un minimum de 30 % de logements intermédiaires devra être atteint.**

Il devra également obligatoirement être créé un ensemble de logements collectifs, de type R+1, à localiser en pointe nord-est de la zone AU.

Pour l'ensemble de ces constructions, **l'implantation dans la pente devra être assurée en tenant compte de la topographie du site.**