

**COMMUNE D'ECOUIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**3**

**PLU - ELABORATION :**

**Prescrit le :** 6 juillet 2015

**Arrêté le :** 3 octobre 2019

**Enquête Publique :** du 24 août au 29 septembre 2020

**Approuvé le :** 11 octobre 2021

CACHET DE LA MAIRIE

Signature

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 :</b> RAPPEL DES TEXTES	page 2
<b>CHAPITRE 2 :</b> ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	page 3
1 – Secteur « Le Moulinet »	page 4

## Chapitre 1

# RAPPEL DES TEXTES relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

*Selon l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation.*

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR RAPPORT AU PADD

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

L'article L 151-6 du code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD.

### LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Selon l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*Selon l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, 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](#).

### LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme,  
*« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques ».*

Chapitre 2

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **2.1. SECTEUR « LE MOULINET »**

### **1. Présentation**

Le secteur « Le Moulinet », objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation, ce constitue d'une zone à urbaniser AUC et de secteurs périphériques à cette zone. Les secteurs périphériques sont :

- La zone UZa dont l'OAP va traiter les conditions d'accès,
- Le secteur UCb dont l'OAP va traiter les conditions d'accès,
- Une petite partie de la zone UC dont l'OAP va conserver un équipement de loisirs existant et traiter la connexion en termes de déplacement entre la zone AUC et le centre historique où se trouve les équipements publics.

Les orientations d'aménagement s'appliquent donc à la zone AUC et à sa périphérie immédiate (secteur UCb et zones UC et UZa).

La zone AUC constitue une grande dent creuse située dans la partie Nord du village et à proximité des équipements publics qui sont l'école et la mairie. Ce terrain, en légère pente en direction du Sud, s'étale en la zone urbaine ancienne située au Nord de la collégiale et l'équipement public récent qu'est l'EPHAD. Sa superficie est de 2,40 ha et sa superficie utile (hors voirie existante) est de 2,33 ha.

### **2. Conditions d'aménagement et d'équipement**

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer la zone d'urbanisation AUC dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune. A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUC afin de garantir un aménagement de qualité. Elle a également souhaité formuler des conditions d'accès à certains secteurs périphériques de cette zone afin de garantir de bonnes conditions de circulation et de sécurité dans ce secteur appelé à se développer. Enfin, la commune a aussi souhaité conserver un espace naturel au cœur de ce principal secteur de développement urbain.

#### **a) Les accès, desserte et équipements internes**

##### **Les accès**

Les accès à la zone AUC se feront par un accès principal situé au Nord depuis le chemin rural n°5 dit du Moulinet.

La sente des Chanoines qui donne sur la route de Lyons restera ouverte à la circulation dans les deux sens pour les maisons existantes uniquement, soit sur une cinquantaine de mètres. Le reste de la sente des Chanoines sera connecté à la zone à urbaniser mais par une liaison piétonne uniquement.

Les accès à la zone UCb et la zone UZa depuis la RD2 sont réglementés ainsi :

- Aucun nouvel accès à la zone UCb par la RD2,
- Aucun nouvel accès à la zone UZA par la RD2 n'est autorisé au Nord de l'accès existant.

##### **Les liaisons internes**

Depuis l'accès Nord de la zone AUC, les accès aux futurs terrains se feront ensuite par une liaison interne principale à créer qui desservira la partie Nord de la zone et qui sera connectée à la ruelle des Chanoines existante via un carrefour à aménager.

Depuis ce carrefour, les terrains seront desservis par une seconde liaison interne principale. Celle-ci est constituée de la ruelle des Chanoines qui sera à cette occasion élargie afin de porter son emprise à 9 m. Cette liaison sera aménagée dans son extrémité Ouest par une place de retournement.

Ces deux liaisons internes principales seront composées d'un cheminement piéton sécurisé (trottoir ou voie piétonne indépendante de la chaussée véhicules, séparée par une haie par exemple) sur au

moins un côté d'une largeur de 1,50 m minimum, conformément au schéma graphique ci-après pour la ruelle des Chanoines.

Ces liaisons internes pourront être complétées par des liaisons secondaires pour desservir l'ensemble des lots.

### **Les équipements internes**

Les équipements internes à la zone AUC (eau, électricité, éclairage public, assainissement collectif des eaux usées) seront réalisés depuis les voies où les réseaux sont présents : chemin rural du Moulinet, route de Lyons ou encore RD6014 via la ruelle des Chanoines.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être collectées par le réseau collectif existant ou, à défaut, seront traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

#### **b) Les aménagements complémentaires ou périphériques**

Afin d'assurer une bonne desserte de la zone AUC par le Nord et de bonnes conditions de sécurité routière dans ce secteur, deux aménagements sont prévus en amont de la zone AUC.

Le chemin rural du Moulinet sera élargi de deux mètres afin d'élargir la voie existante aujourd'hui trop étroite et afin d'y créer un cheminement piéton.

L'accès au projet de pôle paramédical ne pourra alors se réaliser que par cette voie existante et non par la route de Lyons (RD 2).

Au Nord de ce projet, l'accès à la zone UZa est réglementé. Aucun nouvel accès à cette zone par la RD2 ne pourra se réaliser au Nord de l'accès actuel.

#### **c) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages**

Le traitement général de la zone AUC, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

L'espace vert existant situé au Su de la zone AUC est à conserver. Une partie de celui-ci est aménagé en plateau sportif.

Cette zone se situe à proximité des zones UA, UB et UC. S'inscrivant en continuité de la zone UC, elle a été classée en zone AUC et possède alors une réglementation sensiblement identique à celle de la zone UC concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol.

### **3. Echancier d'ouverture à l'urbanisation**

#### **La zone d'urbanisation immédiate AUC : phases 1 et 2**

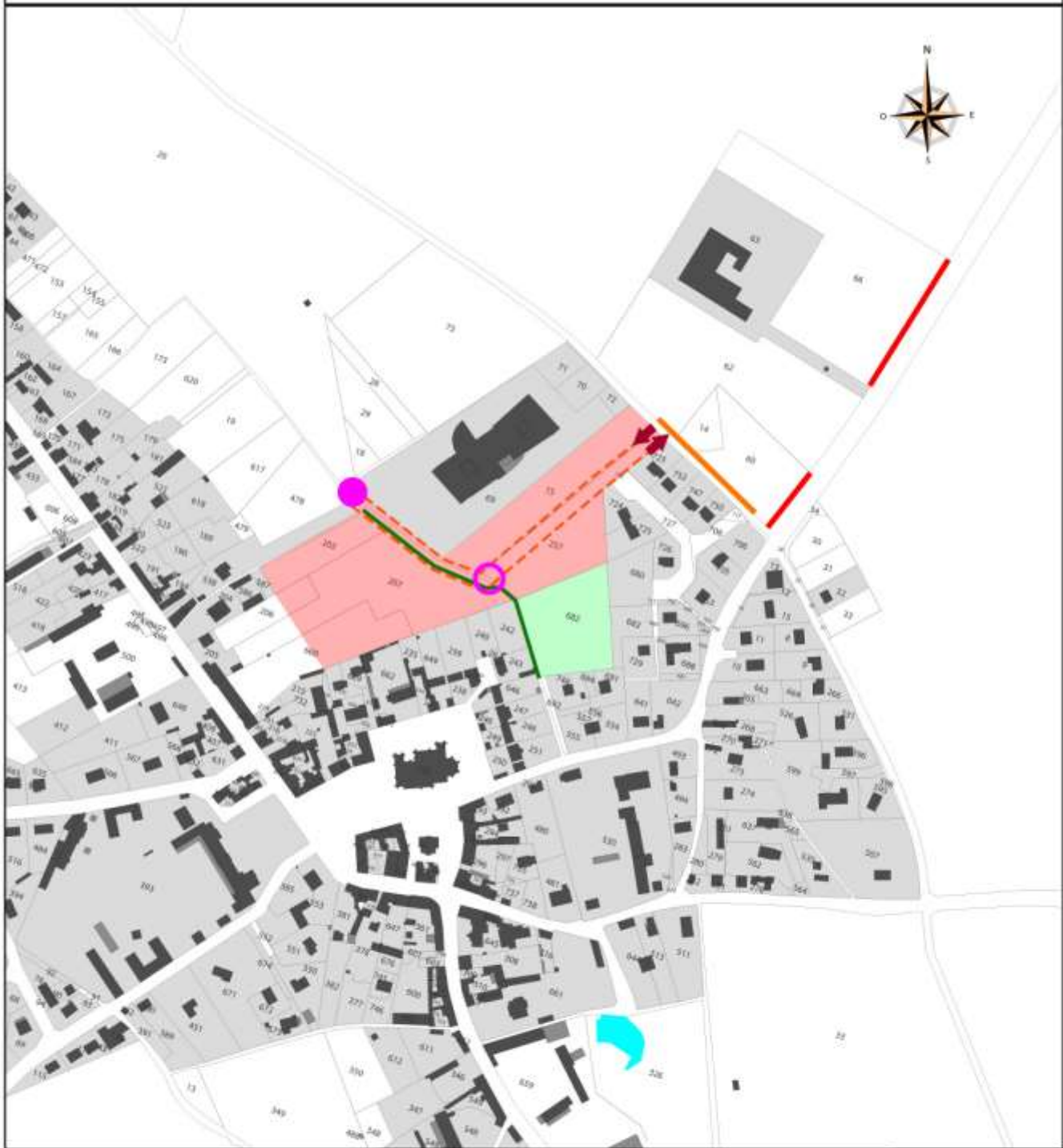
La zone AUC du Moulinet devra faire l'objet d'un projet d'aménagement phasé :










- Une première phase sera immédiatement réalisable sur le secteur Nord, depuis le chemin du Moulinet.
- La seconde phase sera réalisable après réalisation de la première phase, soit après réalisation de la desserte interne principale Nord qui permettra alors au secteur Sud d'avoir un débouché sur le chemin rural du Moulinet.

Cet échancier permet de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie, réseaux).

N.B. : la place de retournement située à l'extrémité Ouest de la zone AUC pourra dans l'avenir desservir une future zone à urbaniser (qui pourra être créée par voie de révision générale du PLU).

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT D'ECOUIS SECTEUR DU MOULINET



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | emprise de la zone AUC à aménager              |  | place de retournement                     |
|  | espace vert et sportif existant à conserver    |  | carrefour                                 |
|  | principe d'accès à la zone                     |  | voie à élargir                            |
|  | principe de liaison interne principale à créer |  | accès direct interdit depuis la RD2       |
|   |  |  | principe de cheminement piéton à réaliser |

Réalisation : EUCLYD EUROTOP - Juillet 2020.