

# PRESLES

Plan Local d'Urbanisme

*Adaptation n°4 du Plan Local d'Urbanisme*

## Modification simplifiée

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09 décembre 2021

### Pièce n°4 : Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé le 30/01/2014

Modification n° 1 approuvée le 20 avril 2017

Modification simplifiée approuvée le 06 décembre 2018

Révision allégée approuvée le 09 décembre 2021

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 09 décembre 2021**

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 et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 [...] ».





Les zones 1AU concernées par la présente OAP sont des secteurs classés dans le précédent POS en zone NA dont l'urbanisation n'a pas été réalisée (certains secteurs en zones NA du POS ont été classés en zones A et N dans le PLU).

Ces zones 1AU figurent au présent PLU afin de répondre en partie à la demande en logements constatée dans la commune. L'une des deux zones 1AU est réduite comparée au POS du fait de la protection des lisières de massifs forestiers de plus de 100 ha dans une bande de 50 mètres des limites de lisières.

Il s'agit aujourd'hui de parcelles laissées en friche au contact direct du site urbain constitué.

Les différents réseaux sont présents sur la rue des éclaireurs partisans.

Les sites sont localisés en rive droite du rû. Ce secteur est l'un de ceux visibles depuis le plateau des Garennes et la RN1/A16. De ce fait, une réflexion quant à l'insertion paysagère de ces sites est nécessaire.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice devra prendre en compte la soustraction des espaces neutres (espaces verts, voiries secondaires...) à hauteur de 20% de la superficie de la zone.

Ex: si la zone 1AU fait 1ha, le calcul des 20 logements en moyenne à l'hectare se basera sur 0,8 ha (1ha – 20% d'1ha) soit 16 logements à plus ou moins deux logements sur la zone..



Vu le contexte de la zone, il est demandé d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage. Pour cela, des transitions paysagères sont exigées et une hauteur maximum des constructions est imposée.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s).

Il est demandé qu'une réflexion entre tous les propriétaires/aménageurs soit faite afin de réaliser un aménagement d'ensemble. Il sera possible de réaliser l'aménagement des secteurs par phase si et seulement si l'aménagement n'entrave pas les potentialités de constructions de la suite du site. Dans ce cas, des places de retournement devront être créés en attendant la suite de l'aménagement du secteur.

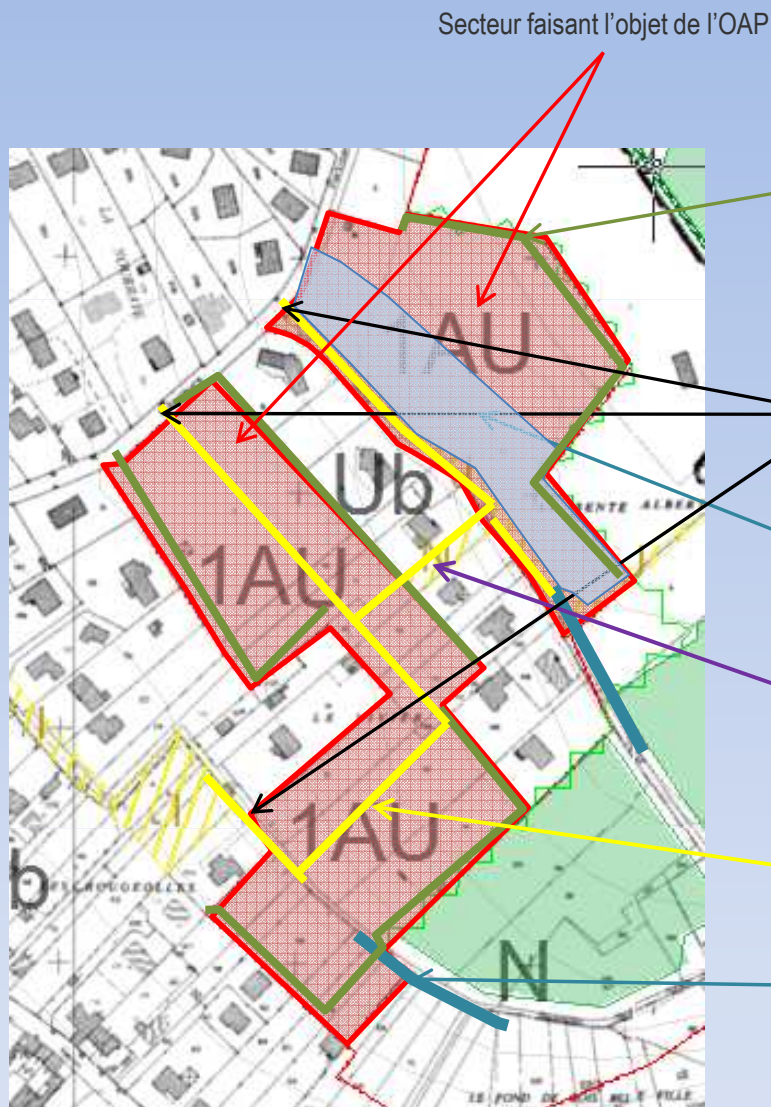
En cas de construction ne faisant pas l'objet d'un programme pour l'ensemble de la zone 1AU, il est interdit de construire sur la voirie projetée au présent document.

Les constructions devront être au maximum de type R+1 avec toiture terrasse soit une hauteur maximum de 7 mètres à l'acrotère. Il est possible de s'inspirer de l'architecture de la crèche communale ou de la maison de retraite. Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans la bande indiquée sur le présent document pour la partie Nord du secteur.

Sur la zone 1AU il est impossible de créer plus qu'un front bâti. Les constructions « en drapeau » sont interdites. Les constructions devront observer un alignement tout en respectant le règlement du PLU.

Les évolutions en matières d'économie d'énergie devront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments (ex: bâtiment basse consommation (BBC)).

# 1°) Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AU « Secteur de la Sente Albert - Le Vivier » : 3,32ha



Une transition paysagère devra être étudiée afin de traiter les franges de cette zone en l'intégrant dans l'environnement sans l'enclaver derrière des « murs verts ». Il sera préféré une haie vive ou champêtre et plusieurs arbres à hautes ou moyennes tiges d'essences locales

Accès à la zone

Bande de constructibilité pouvant aller jusqu'à 30 mètres de profondeur (hors transition paysagère)

Emplacement réservé pour création de voirie

Voiries principales. Ces voiries devront prendre en compte les problématiques de déplacements doux.

Liaisons douces

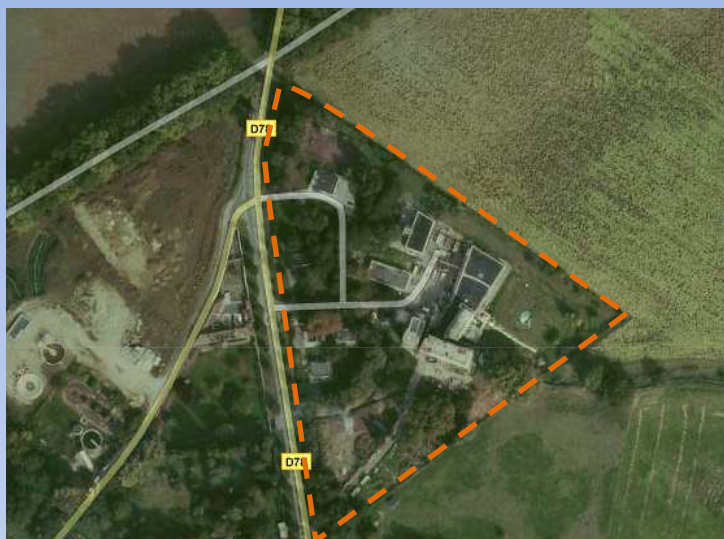


100 mètres



Les constructions à usage d'habitation seront bâties en R+1 avec toiture terrasse. Il est possible de faire 1 ou 2 logements par construction. L'orientation Sud des constructions sera privilégiée.

## 2°) Orientations d'aménagement et de programmation du secteur UI « Grands Moulins » : 2,92 ha



Une première bande le long de la rue Pierre Brossolette (RD78) est réservée aux activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux. Le reste du secteur des Grands Moulins accueillent des activités variées, dont les activités industrielles.

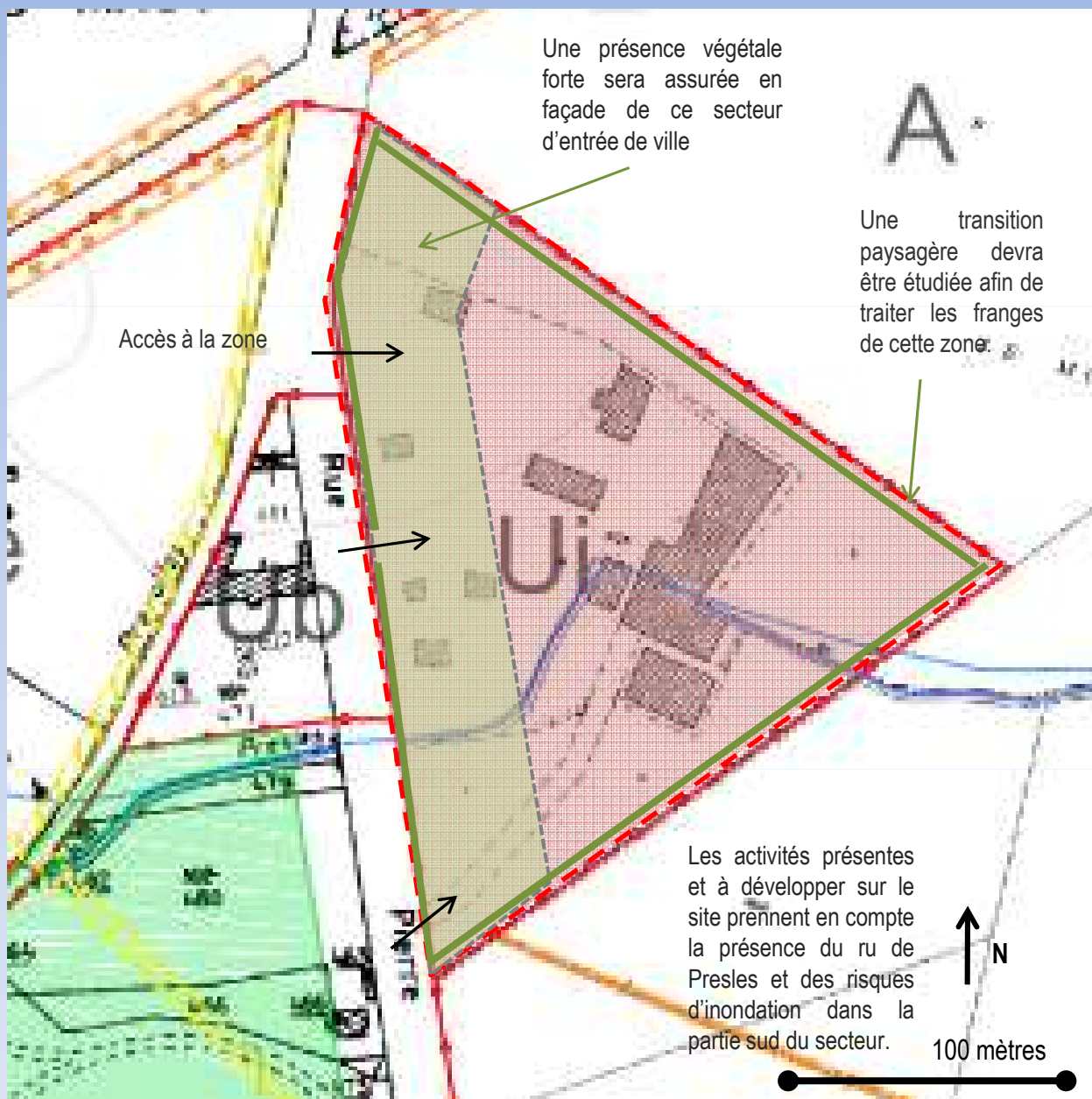
Dans cette bande de terrain, d'environ 40 m de profondeur par rapport à la rue Pierre Brossolette, une présence végétale forte est assurée pour préserver le paysage d'entrée de ville.

L'unité architecturale des constructions sur le site doit être maintenue.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s).

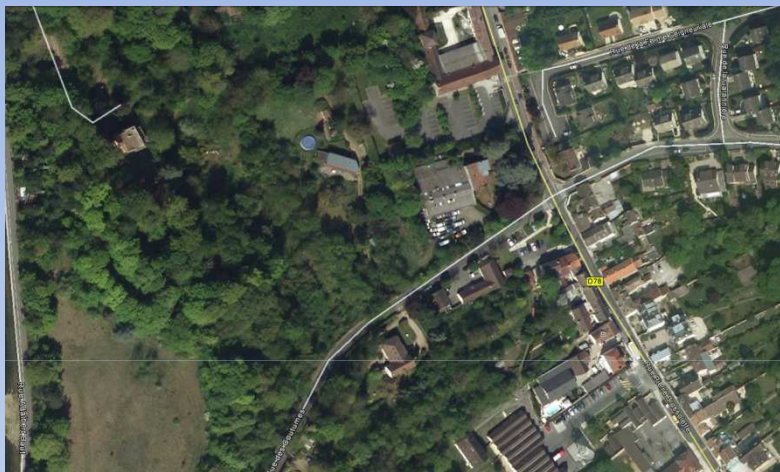
Le stationnement devra être compatible avec le nouvel usage du sol et devra être réalisé sur la parcelle d'accueil.

Les évolutions en matières d'économie d'énergie devront être prises en compte dans la construction de nouveaux bâtiments, la réfection et la réhabilitation de ceux existants.



*Le projet devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

### 3°) Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la « Rue des Coutumes »: 1,5 ha



Le secteur permet, dans une première bande de 30 m, la construction à l'alignement d'environ 15 logements individuels ou collectifs. La typologie privilégiée de logement correspond au type T2 et/ou T3. L'installation d'activités ou de commerces en rez-de-chaussée est autorisée.

Une deuxième bande, de 100 m de profondeur permettra l'implantation d'environ 13 logements individuels.

Les logements créés devront respecter la répartition suivante : 80% en accession à la propriété et 20% en locatif social.

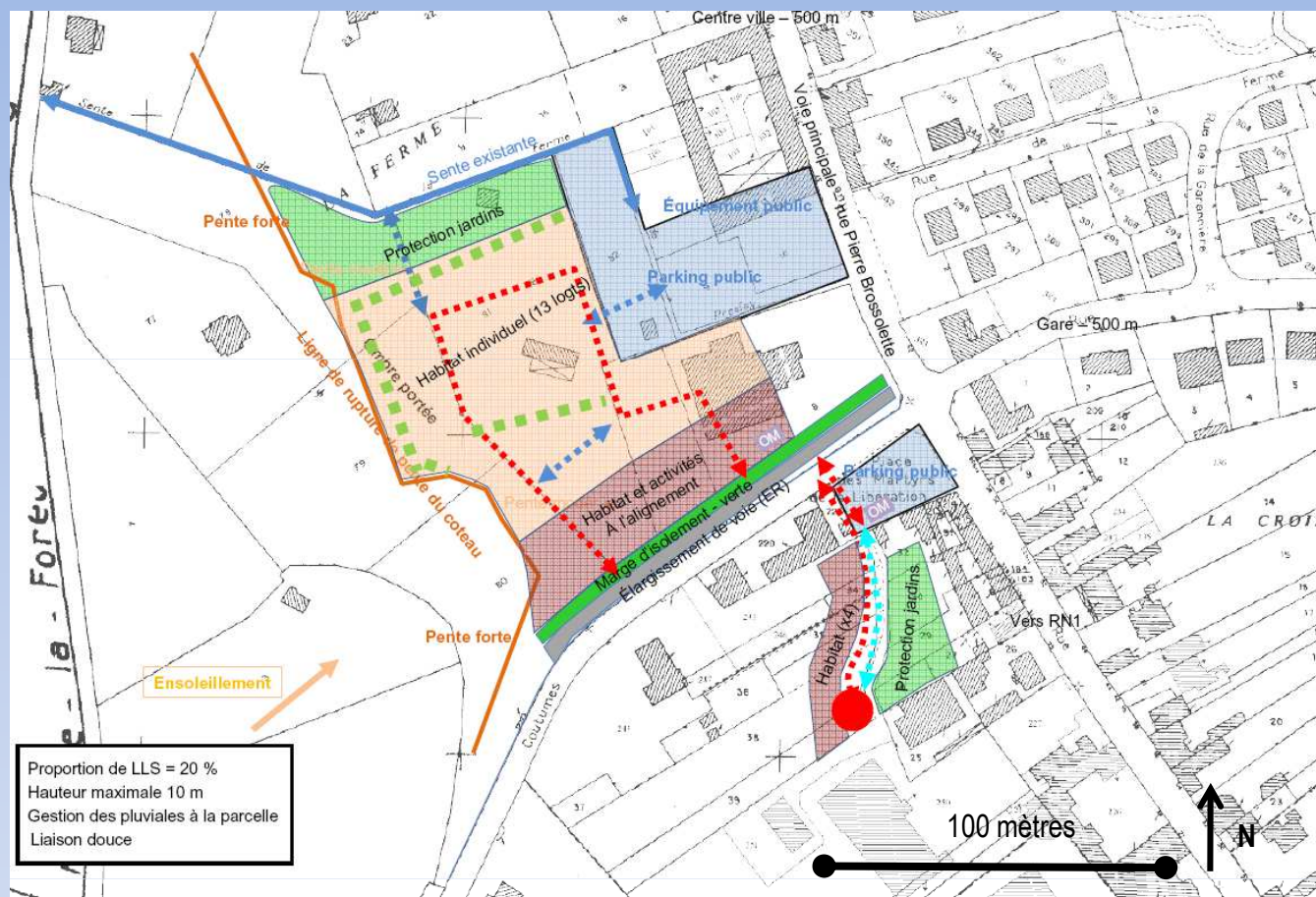
Le stationnement devra être réalisé sur la parcelle de l'opération en respectant le règlement du PLU.

En fond de parcelle, les jardins sont préservés, il est interdit d'y réaliser des constructions. La réfection, l'adaptation, le changement de destination sont autorisés dans la partie constructible du secteur.

Un principe de voie en boucle assure la desserte du secteur, avec des liaisons piétonnes internes, et vers la sente existante menant sur le coteau, vers le parking de la salle Jeanne d'Arc.

Pour limiter l'effet de l'ombre portée du coteau sur les bâtiments, on privilégiera le stationnement au pied du coteau.

Dans la première bande constructible, les façades principales des constructions seront implantées parallèlement à la voie pour limiter l'impact visuel dans le virage.



Un emplacement réservé est instauré pour élargir la rue des Coutumes (1,50m).

La place des Martyrs de la Libération fera l'objet d'un réaménagement.

La sente au sud de la place des Martyrs de la Libération étant privée, elle pourrait faire l'objet d'opération de densification au gré des initiatives privées.

Afin d'encadrer cette évolution potentielle, l'orientation d'aménagement consiste à privilégier l'évolution à l'ouest de la sente où on peut envisager la construction de 4 maisons, et à protéger les jardins situés à l'est de la sente.



## 4° Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la « Place de la Gare»: 0,75 ha



Le secteur de la gare est situé à 500 m du centre ville, et permet la jonction avec le quartier résidentiel de Courcelles. Ces deux pôles importants dans le paysage communal sont séparés physiquement par la voie ferrée.

La place de la gare est le lieu de convergence de ces deux quartiers, et constitue le centre géographique de la zone urbaine. Il présente des enjeux urbains importants.

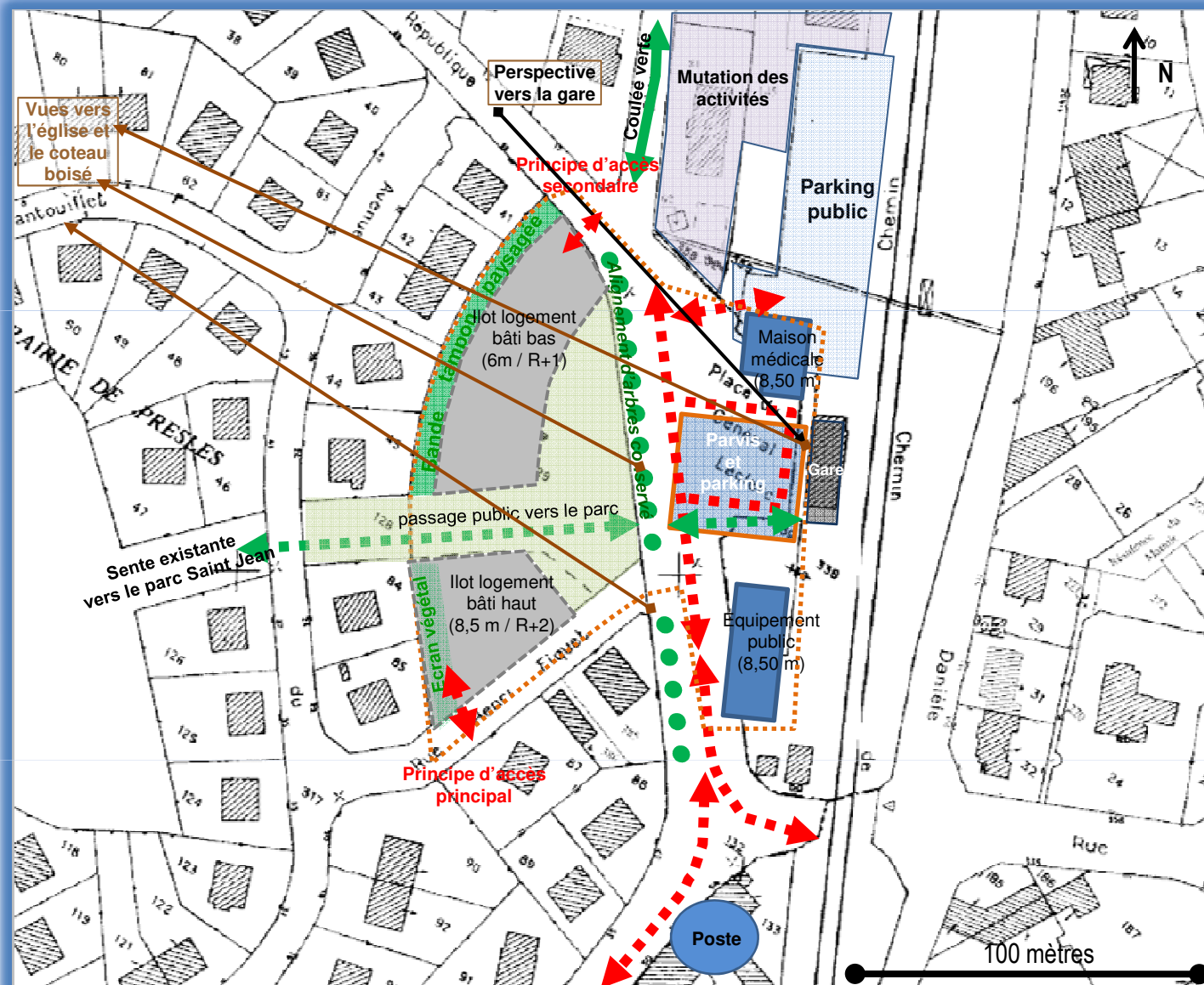
Son aménagement permet de conforter cette centralité, de structurer la place, et de répondre au besoin en logements.

Le programme d'aménagement comprend :

- La construction d'équipements collectifs à vocation culturelle, et d'une maison médicale autour du parvis de la gare.
- La construction de 35 logements, dont 30% de LLS/PLS (soit 12 logements) dans sa partie ouest,
- La requalification des espaces publics, notamment le parc, et les stationnements.

Les logements seront majoritairement de petite ou moyenne taille (10% de T1, 75% de T2-T3, 15% de T4).

Une attention particulière est portée dans les orientations pour assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet, notamment par un plan de composition préservant des cônes de vues vers l'église et le coteau boisé.



La liaison verte piétonne avec le parc Saint Jean est maintenue et renforcée. Les espaces publics sont requalifiés, afin de sécuriser et de rendre plus lisibles les circulations. Dans cet esprit, l'accès principal aux logements se fera par la rue Fiquet, et les stationnements seront en partie souterrains, dans les constructions. La place du général Leclerc est réaménagée.

Un espace tampon paysager est créé entre les nouveaux logements et les pavillons existants, sans plantation d'arbres de haute tige pour assurer une marge de recul, sans fermer les vues traversantes vers l'église et le coteau. Pour le bâtiment de logements rue Fiquet, la couverture de l'accès au stationnement souterrain sera végétalisée.

*Le projet devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*