

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

3-1 Secteur de la Fosse aux Chevaux



POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19-09-2001	08-03-2006	24-01-2007

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE

Introduction

Le présent chapitre expose les conditions préalables à l'aménagement des secteurs à urbaniser (niveau d'équipement) et la façon dont les autorisations de construire pourront être délivrées. Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les principes des tracés des voies de desserte de ces secteurs. Leur urbanisation pourra se faire sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation de ces voies.

1- Etat actuel

Le secteur de la Fosse aux Chevaux est constitué de l'emprise foncière d'une ancienne exploitation agricole, située entre le centre ville (quartier de la mairie) et le quartier d'habitat pavillonnaire du Tapis Vert.

~~Les parcelles 7, 9, 11 et 122, font l'objet d'un emplacement réservé pour la création d'un parc de stationnement et d'un champ de foire (ER n°9B) de 1 3070 m², dans le POS, et sont en cours d'acquisition par la commune.~~

Le secteur est longé au Sud par l'emprise foncière de la Jabotière, ancienne salle des fêtes de l'usine Rhodia, fermée pour cause de non respect des mesures de sécurité incendie, ~~que la commune s'apprête également à acquérir~~ et par le chemin piéton communal de la Découverte.

Enfin, le secteur est inclus dans la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** (Secteur 3 : extensions urbaines récentes, de la ZPPAUP révisée).

État actuel avant aménagement

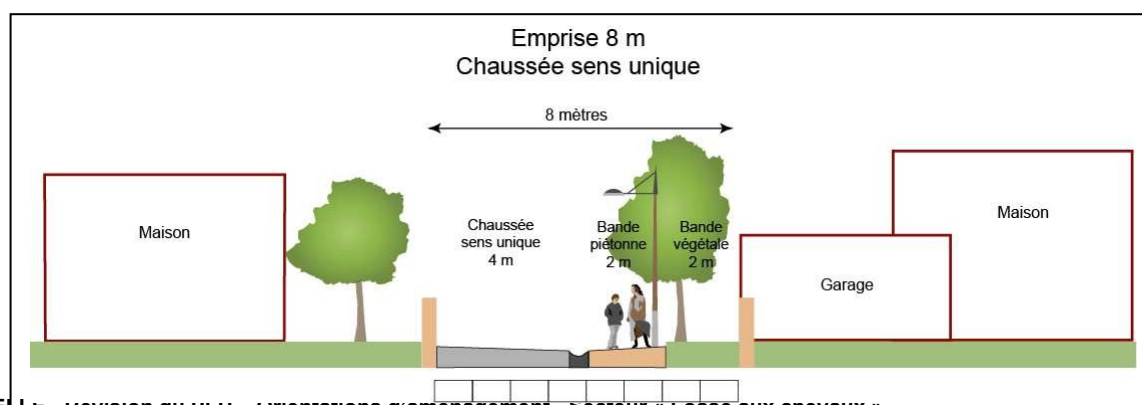
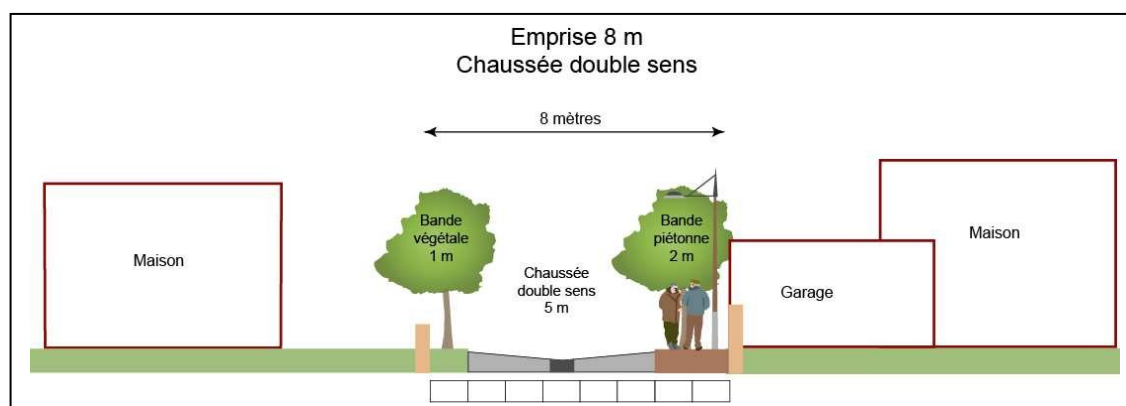


2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

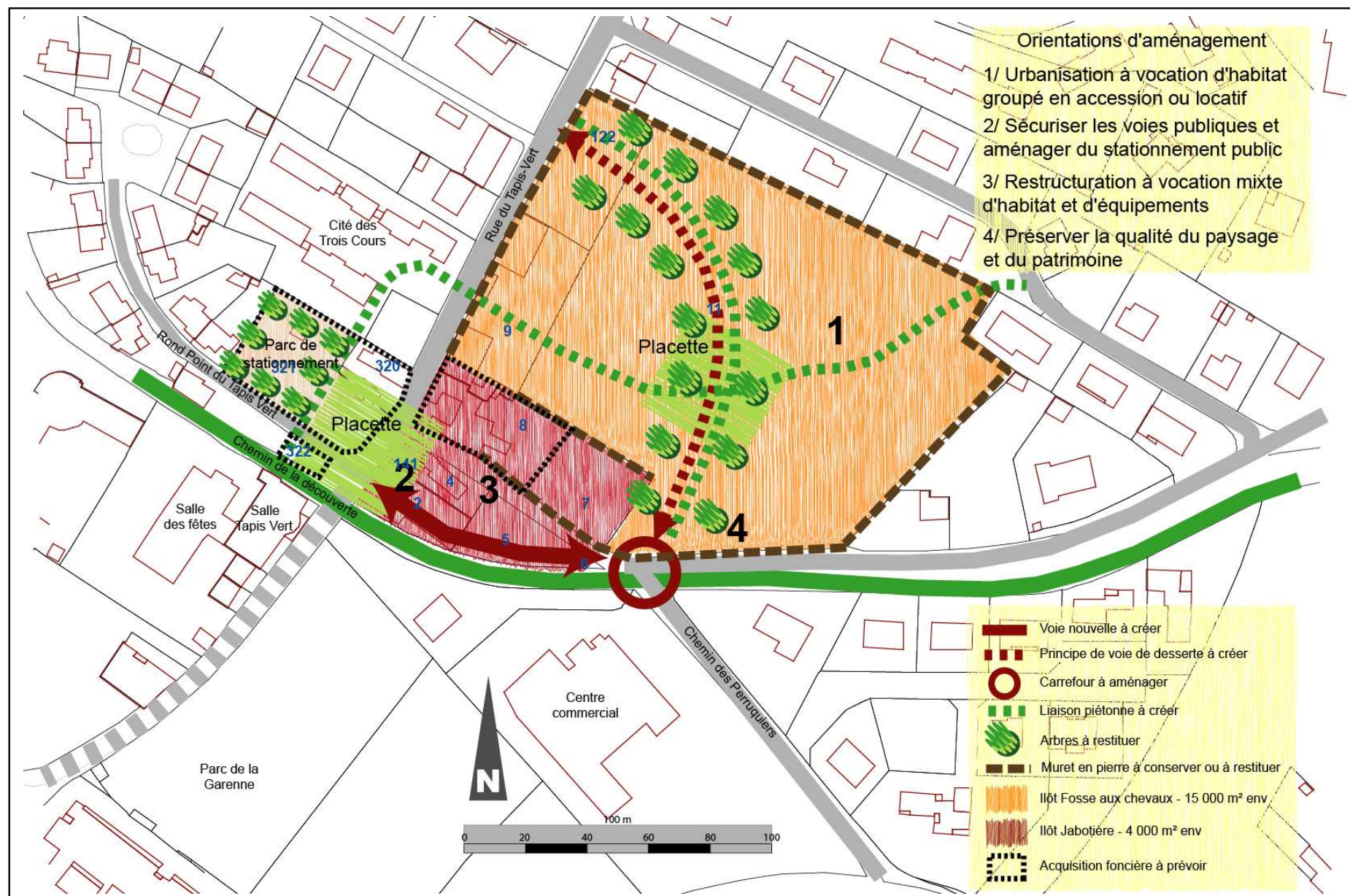
Les orientations d'aménagement du secteur de la Fosse aux Chevaux, poursuivent quatre objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation une parcelle encore non bâtie à proximité du centre ville, afin d'y aménager un nouveau petit quartier d'habitat mixte (accession et locatif) dense, sous forme d'opération groupée, d'une trentaine de maisons de villes ou de petits collectifs, avec un objectif de qualité et de création architecturale contemporaine et de prise en compte du développement durable (utilisation des énergies renouvelables, ...). **Cet aménagement a été réalisé (Permis d'Aménager obtenu en 2014).**
- Afin de proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, dans ce secteur proche du centre ville, 20 % au moins des logements de l'opération devront être adaptés (situation en rez-de-chaussée avec équipement et aménagements intérieurs adaptés, accessibilité des espaces non bâtis, places de stationnement pour personnes à mobilité réduite...)
- ~~- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière afin de sécuriser la circulation de la rue du Tapis Vert (en limitant le transit de véhicules dans le secteur compris entre la Mairie et le parc de la Garenne) et de répondre aux besoins de stationnement à proximité des salles municipales du quartier de la Mairie;~~
- ~~- A long terme, dégager un îlot à vocation mixte d'équipements, commerces et habitat, sur l'emplacement de la salle de la Jabotière et les parcelles 7 et 8;~~
- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière, afin de permettre l'aménagement d'un espace public paysager.
- Préserver la qualité du paysage et les éléments du patrimoine dans les aménagements (murets en pierres notamment).

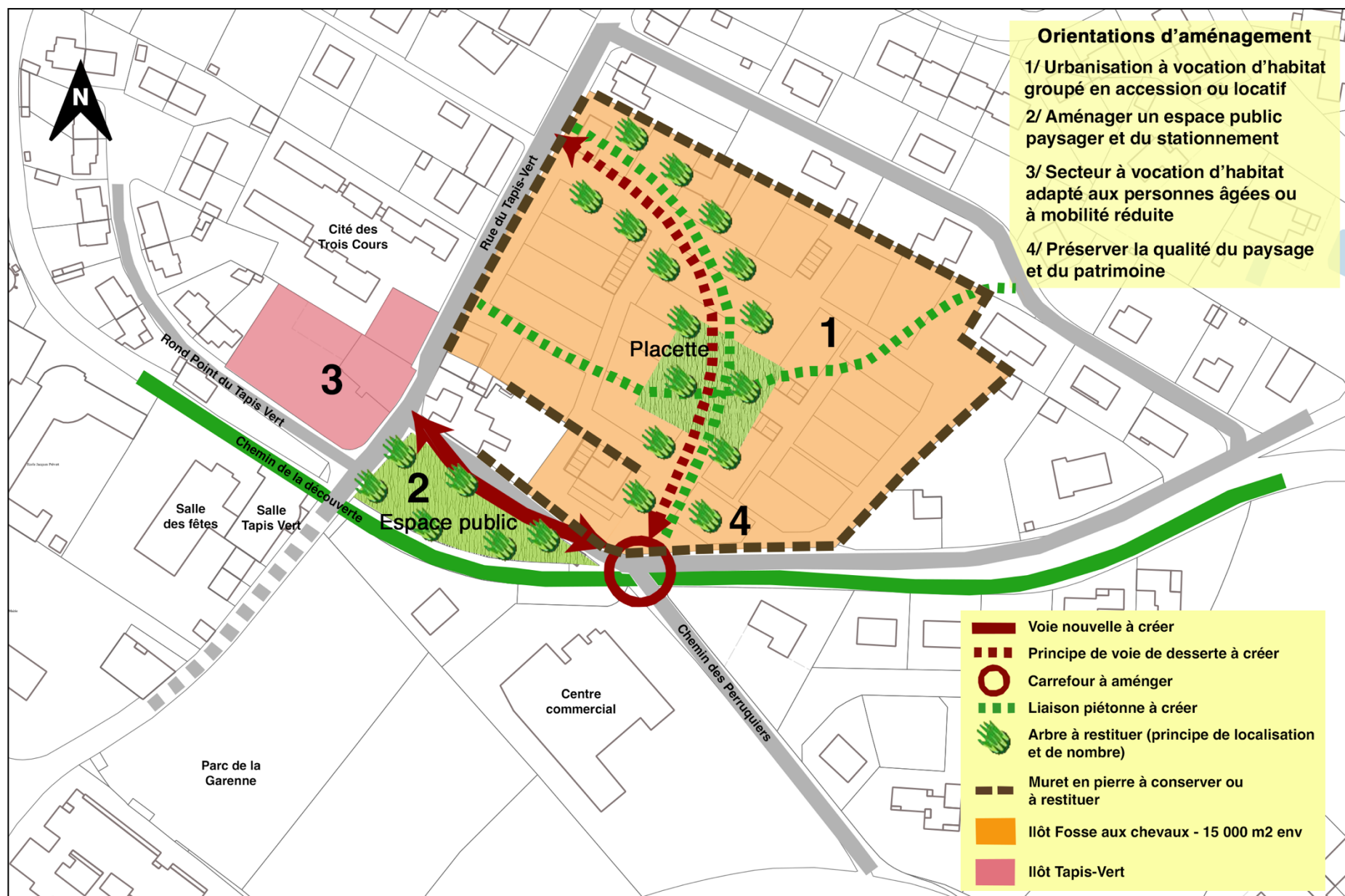
Principe de profil des voies de desserte interne des opérations



Orientations d'aménagement (PLAN AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4)



Orientations d'aménagement (PLAN APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4)



3- Principes de zonage

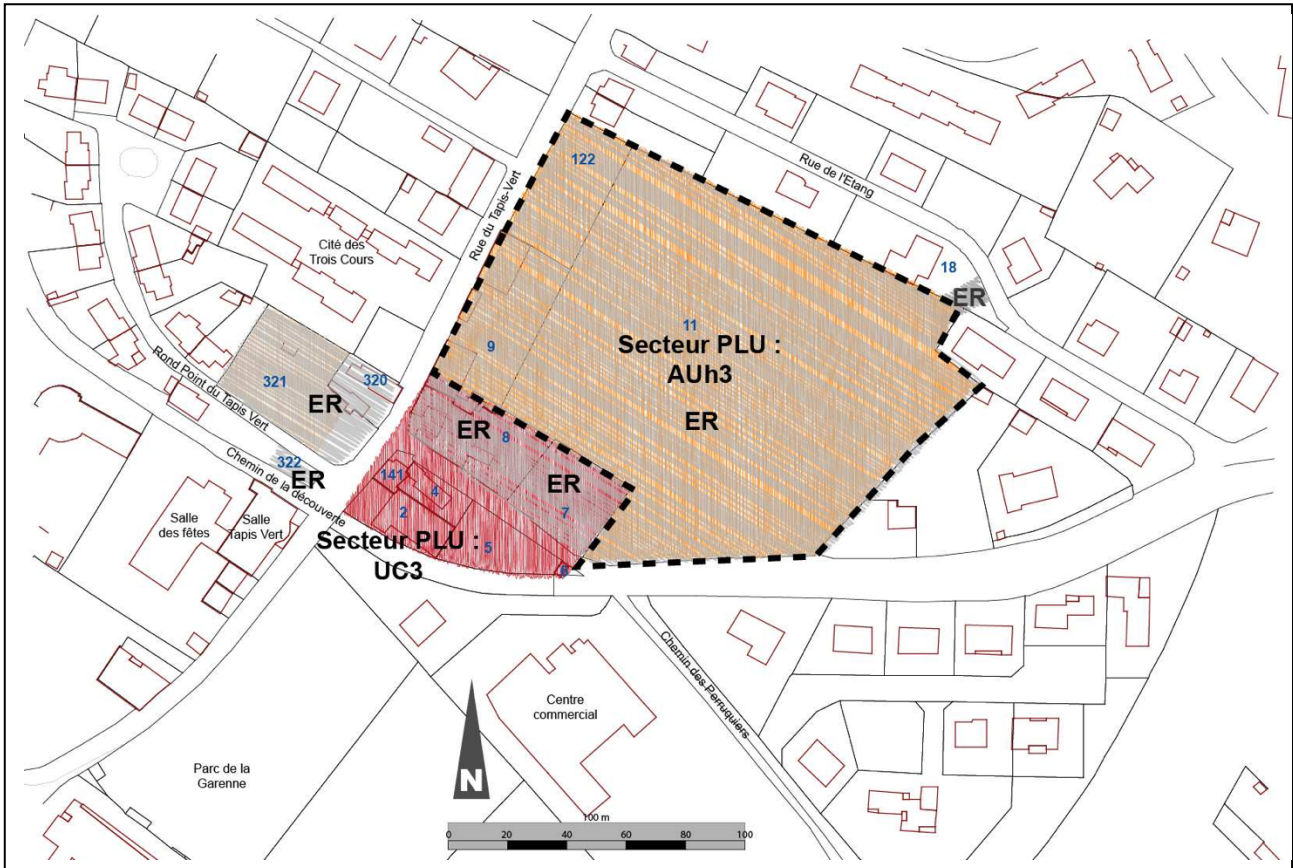
A cette fin, l'emplacement réservé existant va être complété par la création de trois nouveaux emplacements :

- ~~– parcelles 320 et 321 : aménagement d'une placette et création d'un parc de stationnement public~~
- ~~– parcelle 322 (en partie) : aménagement d'une placette et création d'un parc de stationnement public~~
- ~~– parcelles 7 et 8 : aménagement du carrefour et sécurisation de la rue du Tapis Vert~~
- ~~– parcelles 9,11 et 122 : opération d'habitat~~

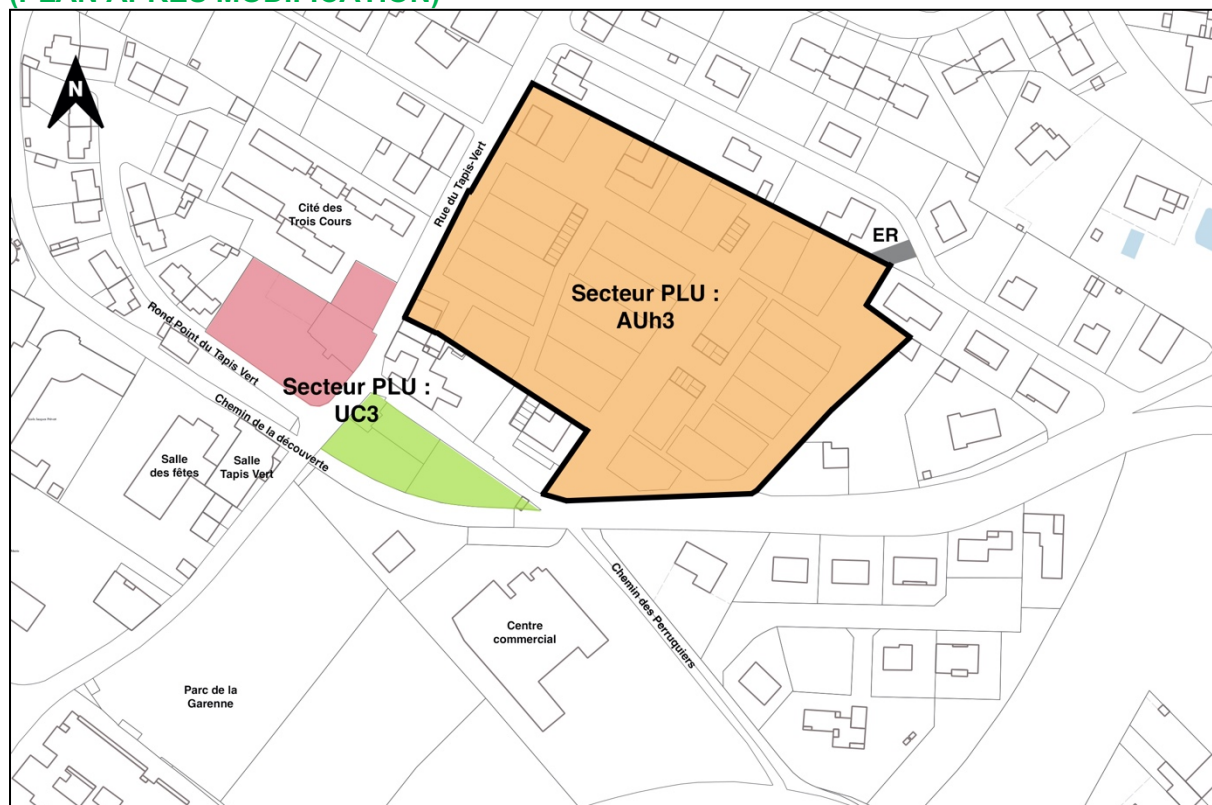
Le périmètre fait l'objet d'un emplacement réservé :

- parcelle 18 (en partie) : aménagement d'une liaison piétonne

(PLAN AVANT MODIFICATION)



(PLAN APRÈS MODIFICATION)



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

3-3 Secteur des plateaux de Saint-Hilaire



POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19/09/2001	08/03/2006	24/01/2007

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE

Introduction

Le présent chapitre expose les conditions préalables à l'aménagement des secteurs à urbaniser (niveau d'équipement) et la façon dont les autorisations de construire pourront être délivrées.

1- Etat actuel

La zone des plateaux de Saint-Hilaire correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation d'habitat.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble l'unité, sont admises :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble.

2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

Les orientations d' aménagement des plateaux de la Saint-Hilaire, poursuivent les objectifs suivants :

1/ Préserver le patrimoine rural (murets repérés au plans) et le réseau de routes existantes, par l'aménagement de voies de dessertes spécifiques des opérations, selon deux principes définis ci-après.

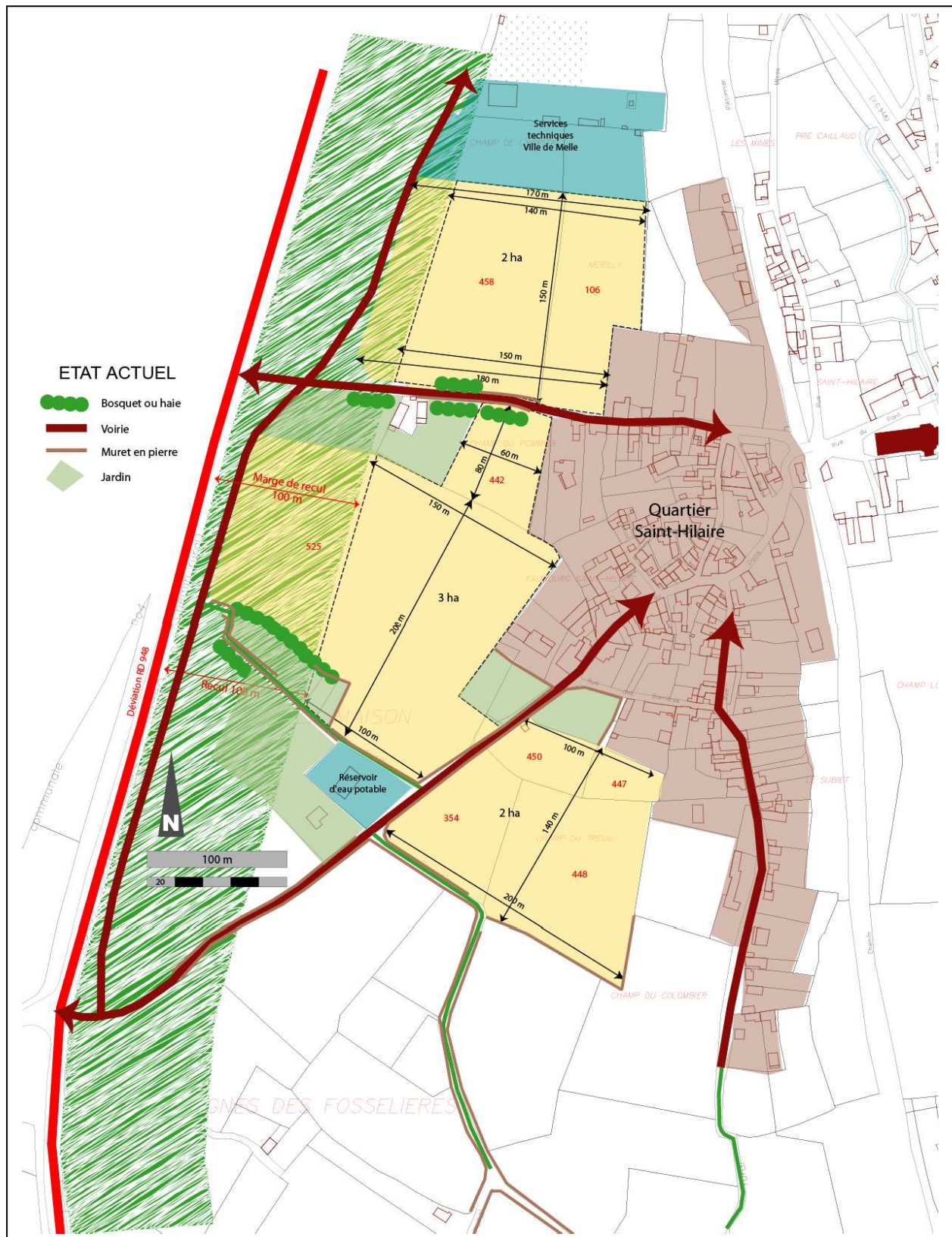
2/ Organiser les circulations douces entre les nouvelles opérations et le quartier Saint-Hilaire, sous forme de bande longeant les voies internes ou indépendantes du réseau de voies.

3/ Permettre une urbanisation de qualité du site, sous forme de trois petits quartiers, d'une superficie de 2 à 3 hectares et d'une capacité d'une vingtaine de logements chacun.

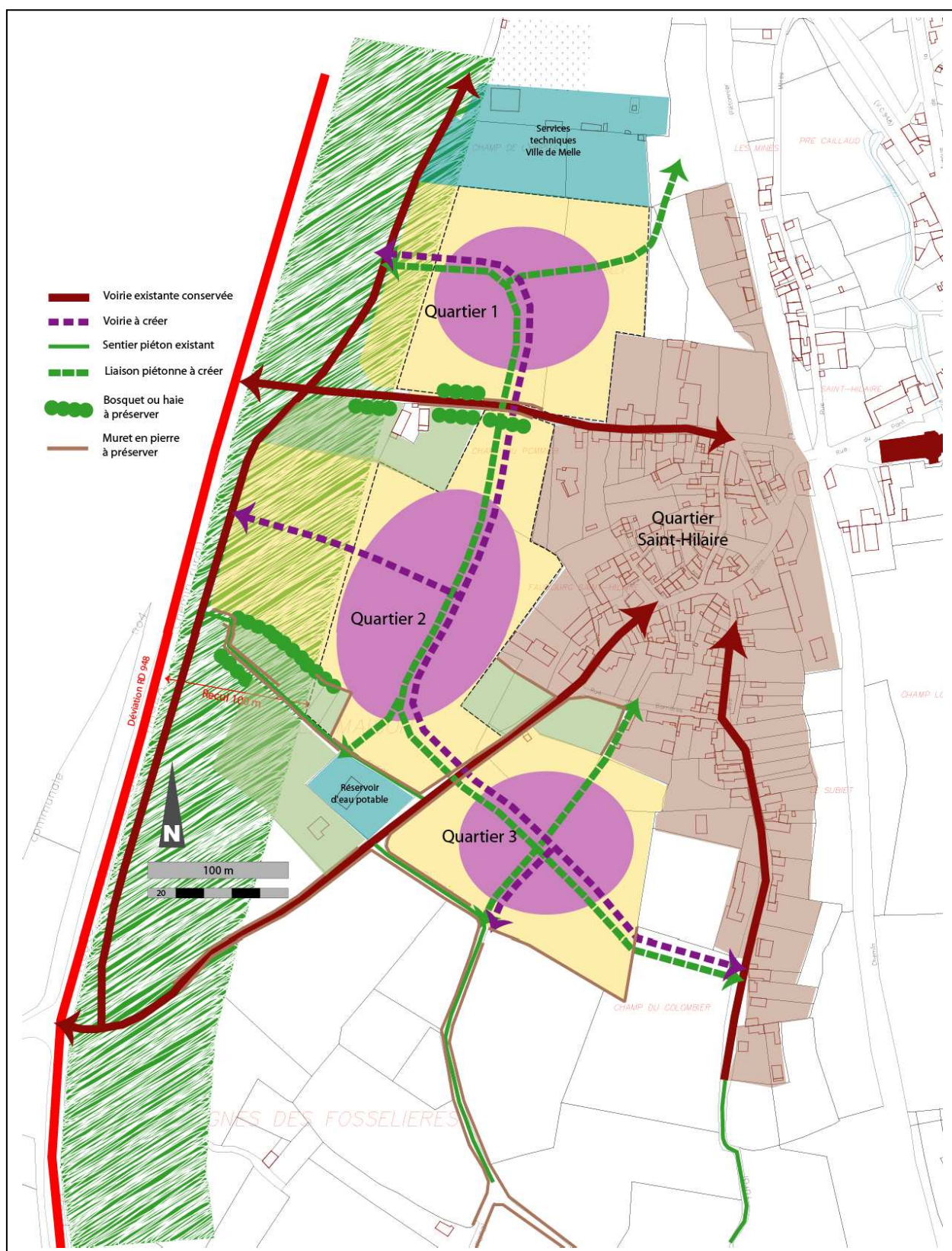
Pour cela les dispositions suivantes seront respectées :

- les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier. Aucun accès direct sur les routes communales existantes ne sera autorisé.
- les voies nouvelles et liaisons piétonnes à créer devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement, en terme de liaison avec les routes existantes, de profil, de largeur et d'aménagement paysagé.
- les murets traditionnels en pierres, repérés au plan et dans les orientations d'aménagement, devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.
- l'architecture durable et contemporaine sera privilégiée.

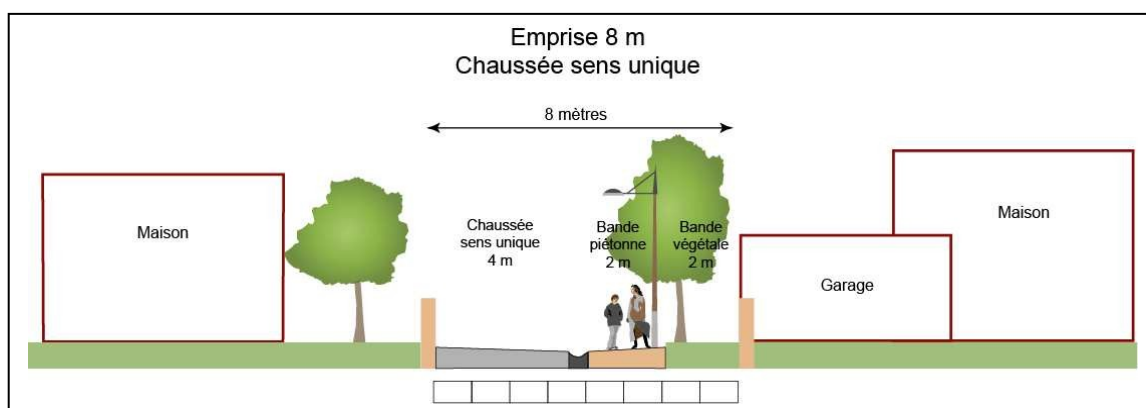
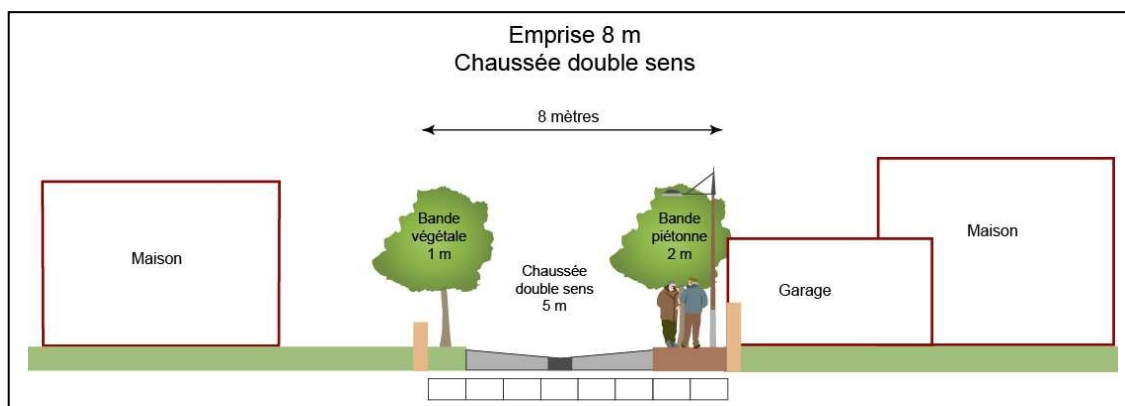
Plan de l'état actuel



Principe d'aménagement



Principe des voies de dessertes des opérations





DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES
COMMUNE DE MELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

3-4 La Chagnée

POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19/09/2001	08/03/2006	24/01/2007
Modification n°1			22-01-2014

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE
Modification n°1 : atelierurbanova urbanisme & architecture 2 Impasse de Rocan - 79260 La Crèche

Introduction

Le présent chapitre expose les conditions préalables à l'aménagement des secteurs à urbaniser (niveau d'équipement) et la façon dont les autorisations de construire pourront être délivrées.

Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les principes des tracés des voies de desserte de ces secteurs.

1- État actuel

Le terrain actuel est bordé de haies et est à vocation essentiellement agricole.

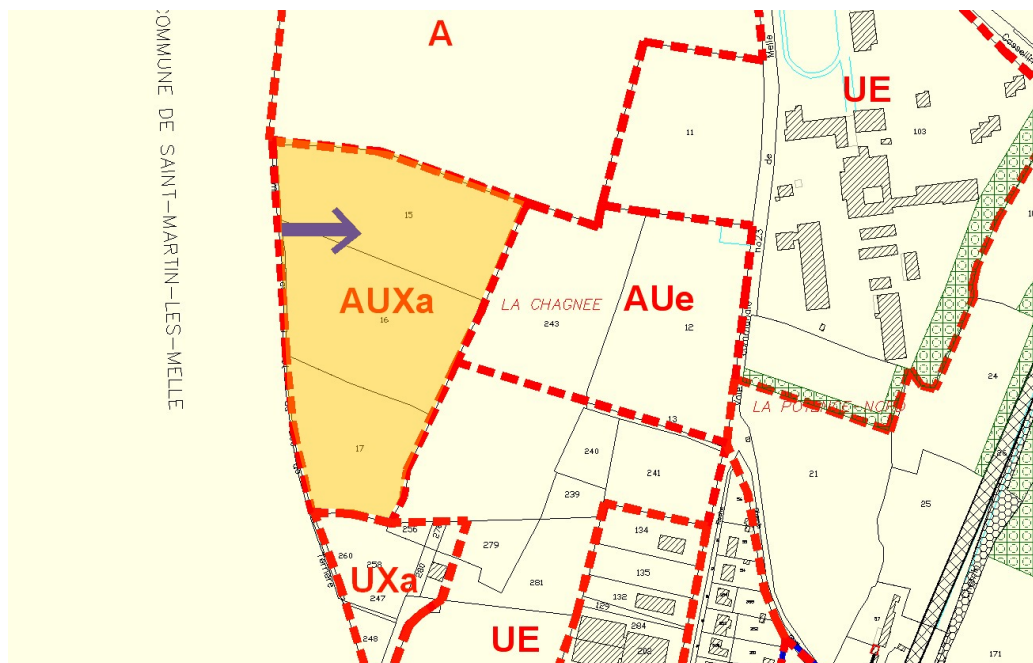
Des vues importantes vers le lycée agricole et le nouvel hôpital se dégagent de celui-ci, mais uniquement dans sa partie haute.

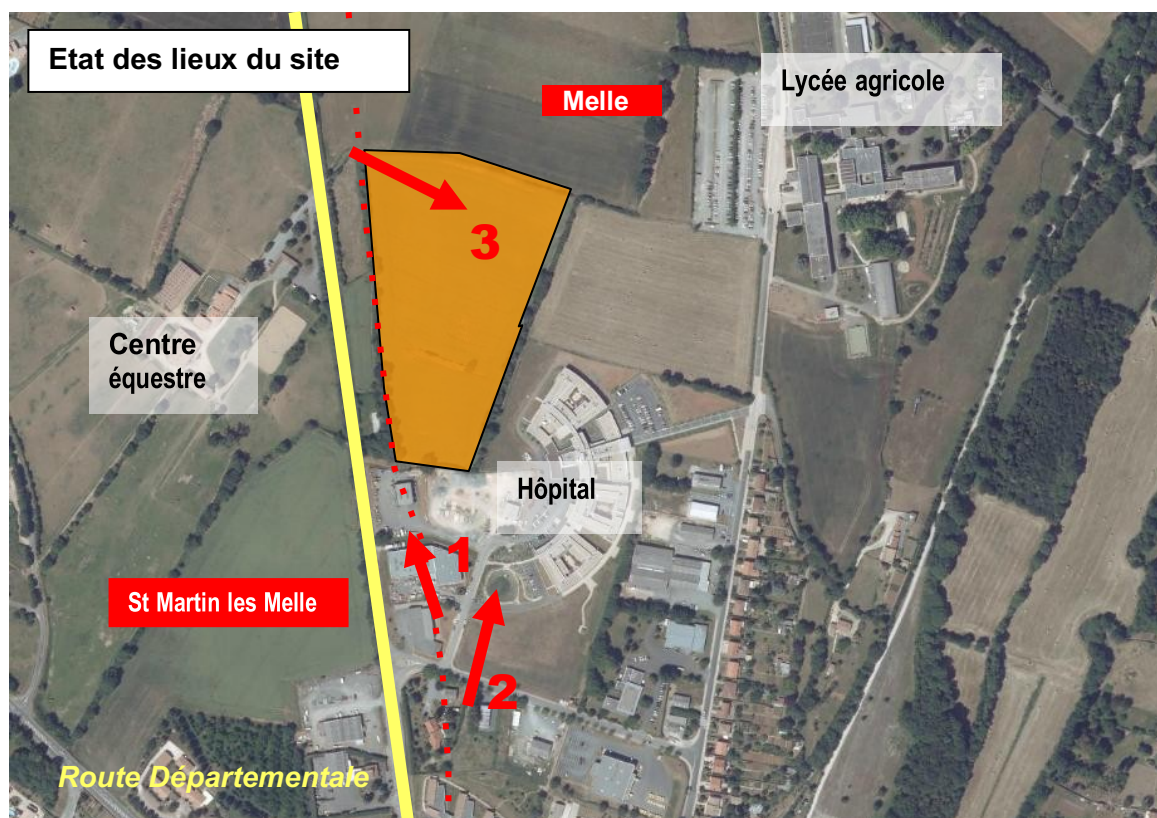
Il est à noter la présence d'une déclivité vers l'ouest en direction de la route départementale 737 qui donne le terrain à voir depuis celle-ci.

Un centre équestre se situe à proximité, de l'autre côté de la route départementale, sur la commune voisine, un accès qui lui est dédié se situe au niveau de la partie nord du site.

Le terrain est situé en zone AUXa, destinée à recevoir des activités à vocation artisanales.

Il est en prolongement des zones économiques intercommunales situées au sud ouest sur la commune adjacente de Saint Martin les Melle.





2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

Le Projet d'aménagement du site repose sur différents points :

- la **desserte du site** s'effectuera par le biais d'une voie permettant de raccorder et de prolonger la zone déjà existante et l'hôpital avec la future zone d'activités ainsi qu'avec la route départementale 737 et la Route de La Roche. Cette continuité de la voie est indispensable pour assurer une bonne fluidité dans les circulations de véhicules légers et lourds.

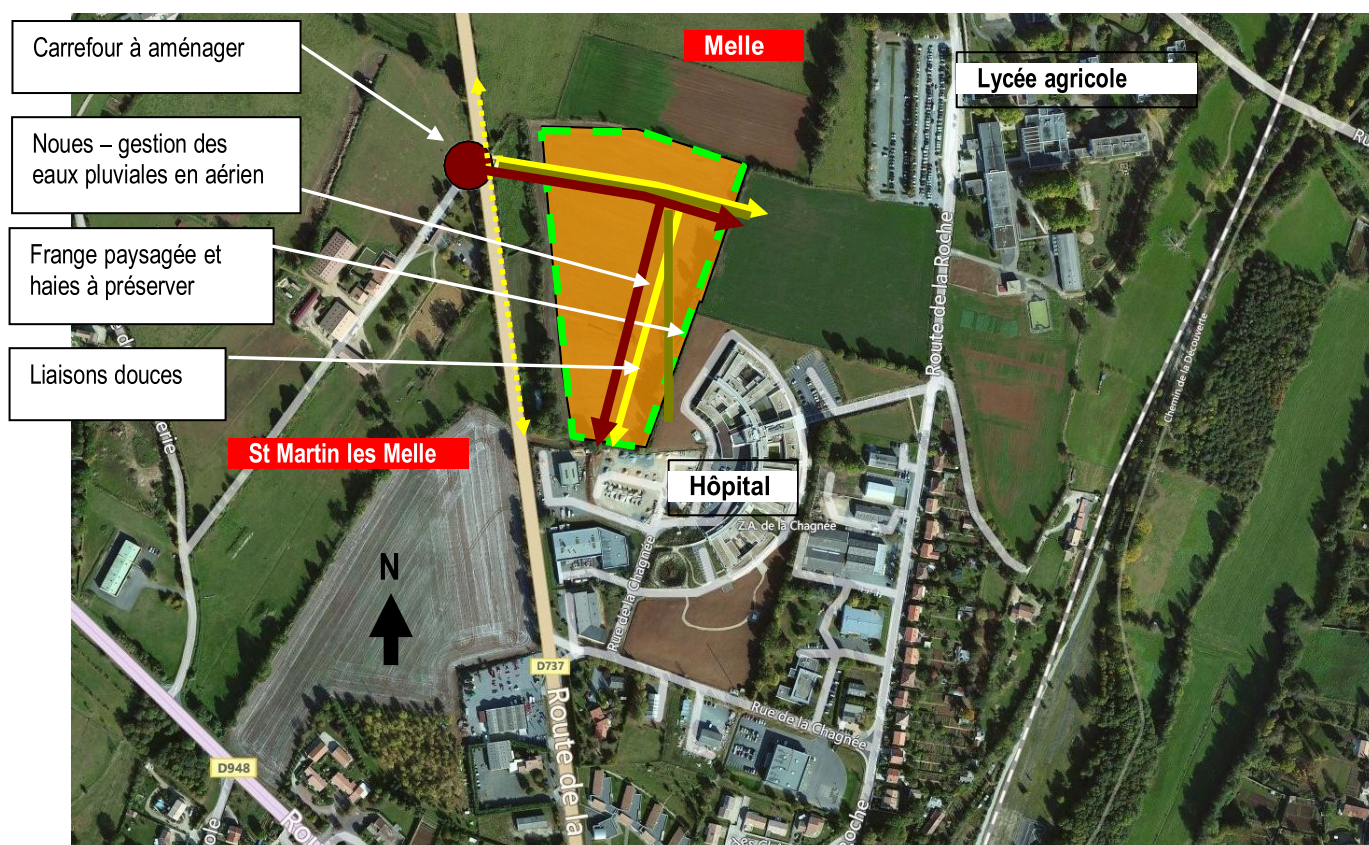
- les **liaisons douces** (piétons, cyclistes) sont valorisées afin de favoriser l'alternative à la voiture. L'aménagement du site permettra en outre d'améliorer les abords de la route départementale localisée sur la commune de Saint Martin les Melle, en aménageant le long une liaison douce.

- la **gestion des eaux pluviales** s'effectuera dans la mesure du possible par le biais de noues ou fossés. Ceux-ci participeront à l'embellissement du paysage et des abords du site.

- une **frange paysagée** sera plantée (ou haies existantes conservées) sur le pourtour de l'opération afin d'adoucir la transition entre l'espace naturel et agricole, et l'espace urbanisé. Les haies existantes seront conservées et valorisées dans l'aménagement.

Pour information, du côté de la commune de Saint Martin les Melle, le long de la départementale, la déclivité sera traitée par le biais d'un aménagement paysager (noue, haies bocagères d'essences locales) dont la fonction sera de gérer les eaux pluviales et de créer un écran visuel par rapport à la future zone d'activités.

- les **terrassements seront limités** afin de s'adapter au mieux aux déclivités naturelles du terrain.





COMMUNE DE MELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

3-2 Secteur du plateau de la Gare



POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19-09-2001	08/03/2006	24/01/2007
Modification n°1			26/02/2014
Modification n°2			11/09/2017
Modification simplifiée n°2			

Introduction

Le présent chapitre expose les conditions préalables à l'aménagement des secteurs à urbaniser (niveau d'équipement) et la façon dont les autorisations de construire pourront être délivrées.

L'ouverture à l'urbanisation du site dépend de l'évolution des activités qui occupent le site actuellement et d'études complémentaires pour l'élaboration d'un plan d'ensemble. Son urbanisation sera subordonnée à une procédure de modification du PLU.

1- Etat actuel

Le secteur du plateau de la gare est constitué de l'emprise foncière de l'ancienne gare sur laquelle sont implantés :

- une activité de coopérative agricole (silos de stockage de céréales, entrepôts de produits phytosanitaires et activité de vente sous forme de jardinerie), en mutation,
- la maison intercommunale de l'enfance, aménagée récemment dans l'ancienne gare,
- des terrains non urbanisés, en friche, correspondant aux emplacements des anciennes voies,
- des coteaux dominant le site par l'ouest, bordés par la route de la Roche

Le foncier est constitué de deux emprises foncières principales appartenant à la Société Coopérative Agricole Civray Capsud (14 000 m²) et à la Communauté de Communes du Canton de Melle (44 500 m²), et de plusieurs petits terrains privés situés en bordure de coteau (11 000 m²). La commune ne dispose pas de maîtrise foncière du site.

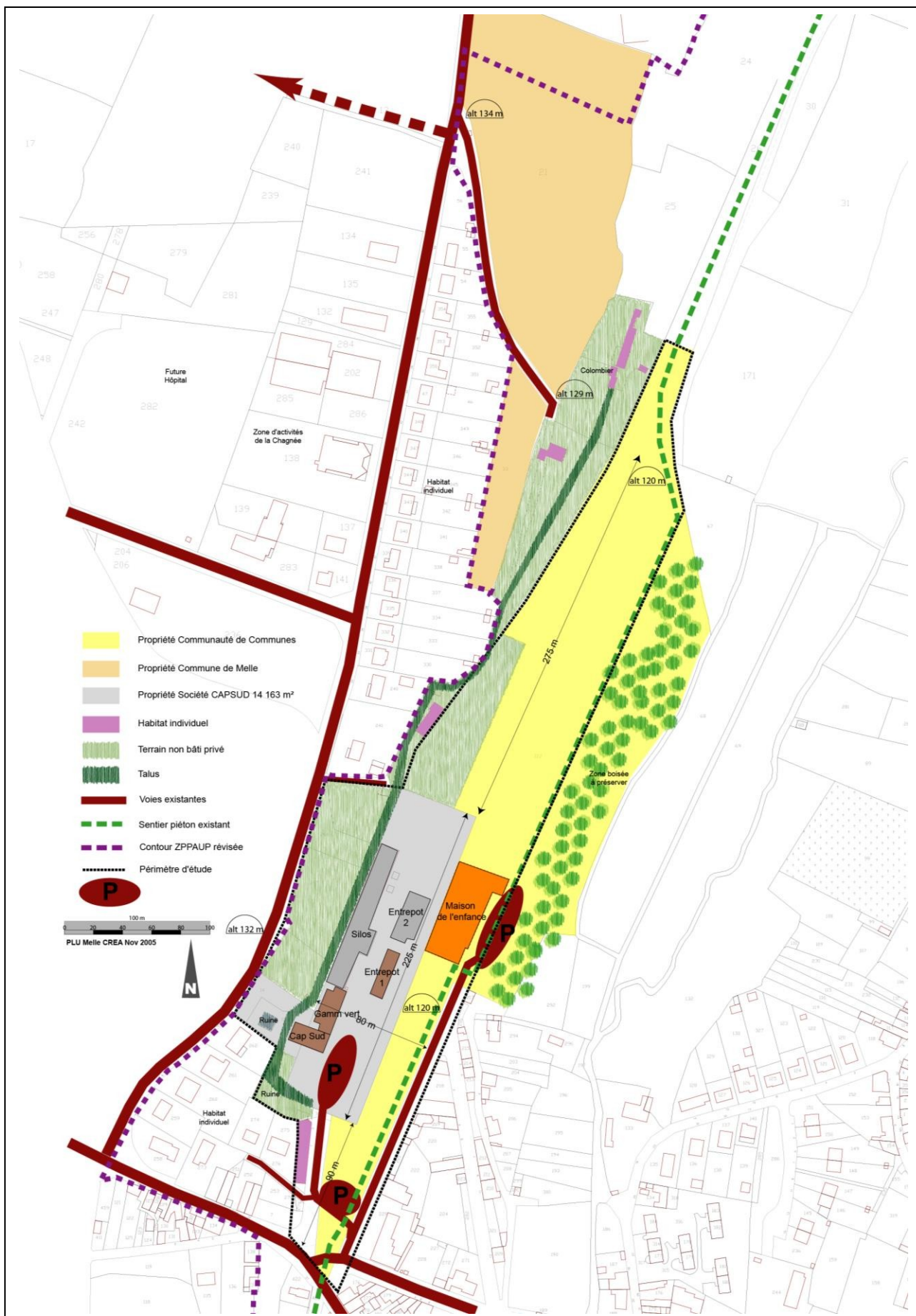
L'emprise dont l'urbanisation est envisagée à long terme, est située sur le plateau de la gare proprement dit et constitué d'un grand rectangle allongé en direction Nord-Sud, de 70 m de large par 600 m de profondeur, soit 42 000 m². Le terrain est en partie enclavé. Seul un accès véhicule se fait par le Sud, depuis l'ancienne route de Niort, en raison des contraintes topographiques et naturelles qui empêchent un accès par l'Ouest ou le Nord.

Le secteur est inclus dans la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** (Secteur 3 : extensions urbaines récentes, de la ZPPAUP révisée). Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III – chapitres 1,2 et 3). Toutefois, des dispositions différentes, en termes de hauteur pour des équipements radioélectriques et des clôtures, peuvent être appliquées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité, mais uniquement si ceux-ci dépendent d'une réglementation distincte et sous réserve que cela justifié dans le projet concerné.

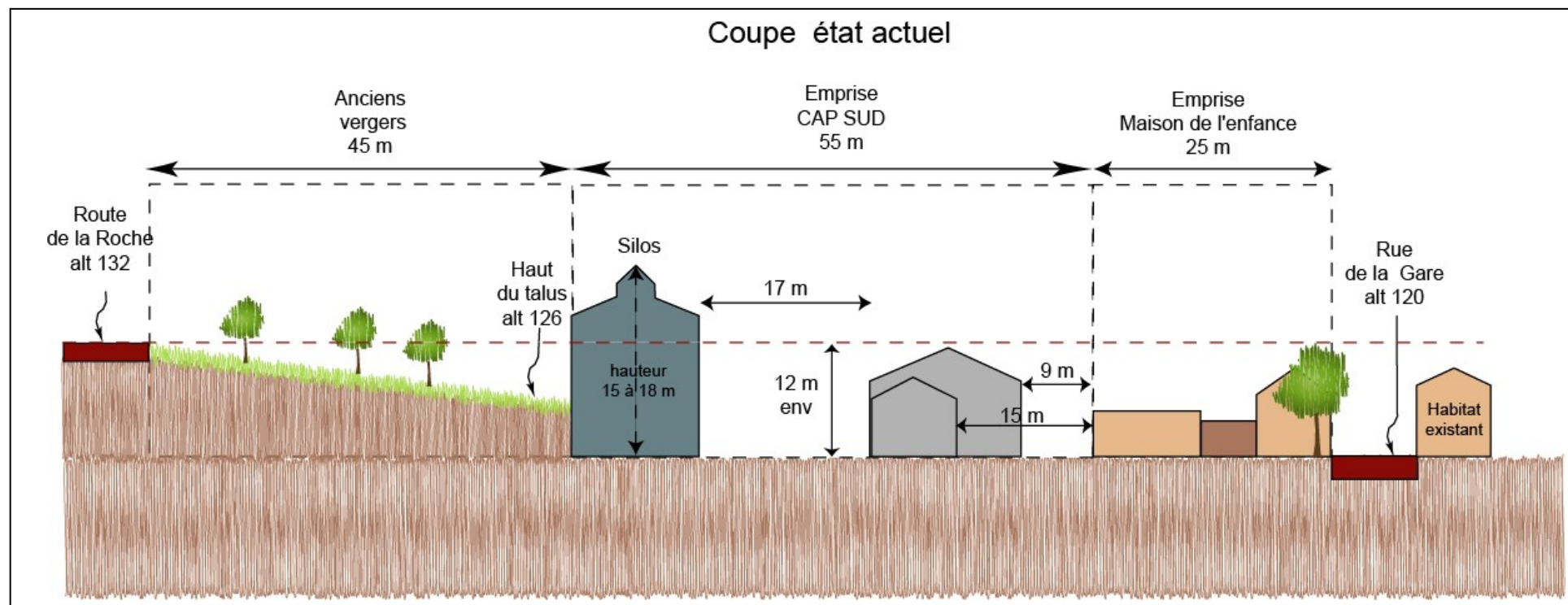
De plus, le secteur est situé sous les cônes de vue 3 et 4, perspectives paysagères identitaires de la ville de Melle et se trouve en co-visibilité avec la ville patrimoniale.

Les enjeux de requalification urbaine du site sont donc importants, tant du point de vue foncier que paysager.

Plan de l'état actuel



Coupe Ouest-Est –état actuel



2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation mixte avec des commerces, services et équipements ainsi que des logements. Ce secteur n'est pas destiné à une urbanisation immédiate. Son évolution dépend de l'évolution de l'activité de stockage agricole qui occupe le site actuellement et de la réalisation d'études complémentaires (notamment relevé topographique, définition du programme et d'un principe de composition urbaine et paysager, définition des modes opératoires et du montage financier...).

Néanmoins ce secteur a fait l'objet d'une réflexion préalable à son aménagement dont les principes figurent ci après et sont traduits dans le règlement du PLU.

Les orientations d'aménagement du secteur du plateau de la Gare poursuivent les objectifs suivants :

1/ Préserver à court terme et mettre en valeur à long terme le cône de vue n°3, depuis la route de la Roche. Pour cela :

- dans un premier temps les anciens vergers longeant la route seront classés en zone naturelle
- dans un second temps, après l'arrêt de l'activité des silos, des acquisitions foncières permettront de réaliser une promenade de découverte de la ville depuis ces terrains

2/ Prévoir le désenclavement du site par la création d'une voie de desserte.

3/ Organiser le désenclavement piéton du site, par la création de liaisons piétonnes Ouest –Est qui permettront d'améliorer les circulations douces entre le centre ville et les quartiers de La Chagnée (zone artisanale et du futur hôpital) et du lycée agricole.

4/ Préserver la réserve foncière constituée par ce site, proche du centre ville de Melle

Pour cela :

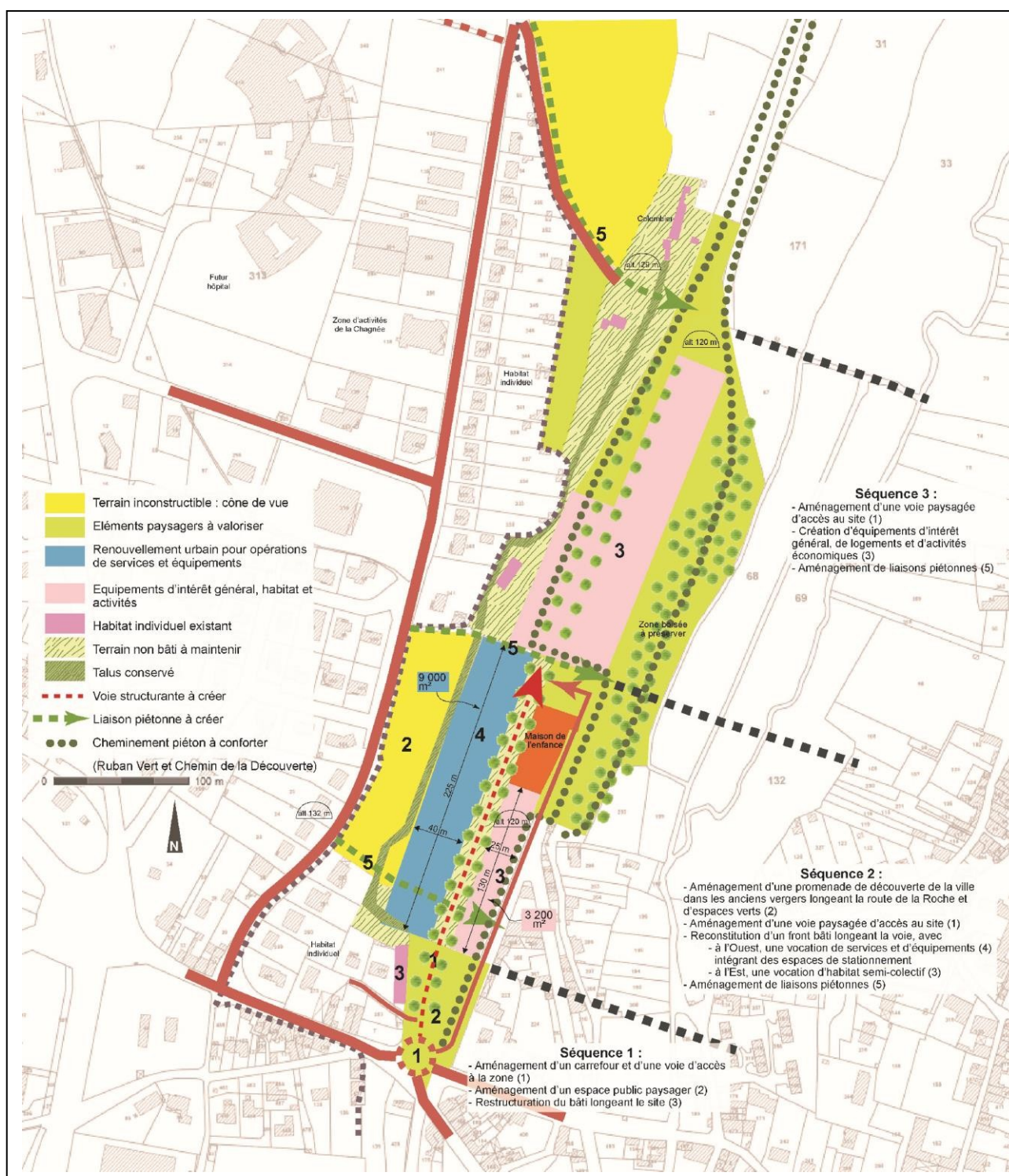
- le classement en zone d'activités sera restreint à la partie commerciale de la Société Coopérative Agricole Civray Capsud
- le reste du terrain sera classée en zone AU, dans l'attente d'un plan d'ensemble, et respectera les principes d'aménagement définis dans l'OAP.

5/ Permettre une requalification urbaine et une urbanisation de qualité du site, respectueuse des perspectives paysagères, en accompagnement de l'équipement de la Maison de l'enfance.

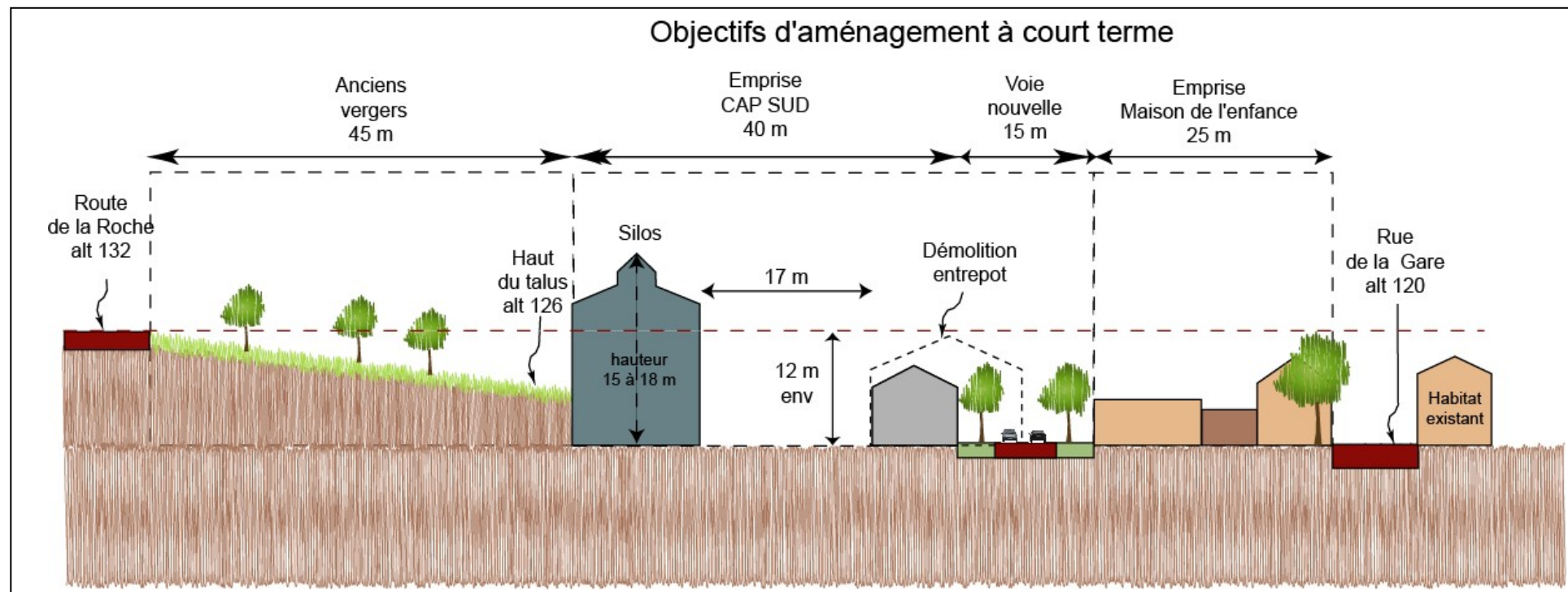
Pour cela :

- dans un premier temps, des principes de hauteurs et de volumétrie des constructions nouvelles sont préfigurés, afin d'identifier et de préserver les enjeux paysagers du site,
- ultérieurement, après l'arrêt de l'activité des silos, un plan de composition d'ensemble précisera les règles d'urbanisation du site, les objectifs de qualité architecturale en matière de d'aspect des façades et des couvertures, le contenu du programme d'équipements et ses modalités de réalisation.

Principe d'aménagement



Coupe Ouest-Est –projet à court terme



Coupe Ouest-Est –projet à long terme

