



Perthes en Câtinais



PLAN
LOCAL
d'**U**RBANISME

MODIFICATION N°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR DIT « **LES MARINIERS** »

3.1

PLU approuvé par délibération en date du : 21 mars 2013

Modification n°1 approuvée le :

SAPEL
170717

PRESENTATION

L'orientation d'aménagement dite « Le chemin des Mariniers » du nom du lieu-dit, concerne un îlot situé en entrée sud du bourg (face au collège) le long de la rue de Fleury (RD50).

D'une emprise de 1,9 ha cet espace est identifié en zone 2AU (zone d'extension de l'urbanisation) et était initialement destinée à mettre en œuvre l'orientation du PADD « renforcer la mixité urbaine » en répondant à l'objectif d'une mixité des fonctions et d'un développement de la diversité de l'offre de logement. Ce principe de mixité et de diversité de l'offre de logements est transféré au droit des autres zones 2AU dont le positionnement au sein des enveloppes bâties doit permettre une mixité plus effective.

Cette zone doit en effet permettre le développement des équipements publics en lien avec le collège, mais également étoffer l'offre d'équipements tant à l'échelle communal, qu'intercommunale.

Certains espaces végétalisés présents au sein de cette emprise font l'objet d'une identification et de mesure de protection.

LE CONTEXTE PAYSAGER

Le site occupe une position stratégique dans la qualification du parcours d'entrée dans le bourg par la RD50.

Une première séquence offre l'espace ouvert d'anciennes parcelles agricoles plantées de quelques arbres fruitiers qui se présentent dans un ensemble bien délimité par la RD et le chemin des Mariniers. Les relations de co-visibilité sont fortes avec l'environnement. La frange du périmètre urbanisé présente une certaine homogénéité à dominante végétale qui se prolonge en entrée dans l'agglomération par le traitement végétal en façade des terrains du collège.

Cette première séquence est réintégrée dans la zone agricole dans le cadre de la présente procédure de modification.

Une deuxième séquence traduisant l'arrivée progressive dans l'espace urbain, marquée à l'ouest par un mur de clôture et à l'ouest par la placette au nord du collège, correspond à un resserrement des vues du fait de la présence de boisements qui impriment un rythme en façade alternant les pleins et les vides.

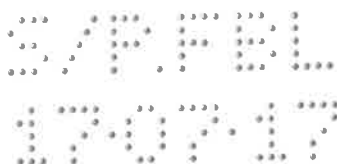
Enjeux - objectif

L'ambiance plus minérale à l'approche du centre bourg est à conforter notamment en vis à vis de l'espace public par la constitution d'un paysage de la rue à dominante minérale. Il sera intéressant de préserver des vues en profondeur sur l'îlot révélant la trame d'organisation.

LE PROGRAMME

Le programme d'aménagement de ce secteur s'appuie sur le renforcement des équipements à proximité du bourg, en particulier dans le cadre de la restructuration du collège ; en particulier en matière de desserte et d'accès des véhicules de transport scolaire.

L'organisation de cet espace va donc reposer sur la réorganisation de la desserte du collège, et le renforcement de l'offre d'équipements de sports et de loisirs permettant de répondre à la



fois aux besoins communaux (city stade) mais également aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre de la création de pôle intercommunaux (salle de sport,...).

PARTI D'AMENAGEMENT

- Principe de desserte

L'organisation de cet espace va essentiellement se faire en appui de la rue de Fleury qui comprend déjà un aménagement en liaison douce entre le long du collège et qui permet de rejoindre la rue de Fleury au Nord. En parallèle dans une logique de maillage avec le reste du village, la création à terme d'une liaison traversant ces emprises et permettant de rejoindre la rue du Docteur Recobet à l'Ouest permettrait d'assurer un maillage plus opérationnel des circulations douces à partir et en direction du collège.

- Principe d'organisation

Afin de conserver un effet de transition dans ce secteur marquant l'entrée sud du bourg, la première séquence de cet espace destinée essentiellement à de l'habitat doit conserver un caractère « aéré et végétalisé » avec un principe de recul des constructions et un accompagnement végétal à même de créer un pendant aux constructions et aux plantations situées du côté droit de la rue de Fleury.



Par contre au Nord de ce secteur, l'organisation doit s'appuyer sur des implantations à l'alignement des voies afin de prolonger le caractère minéral qui prévaut déjà.

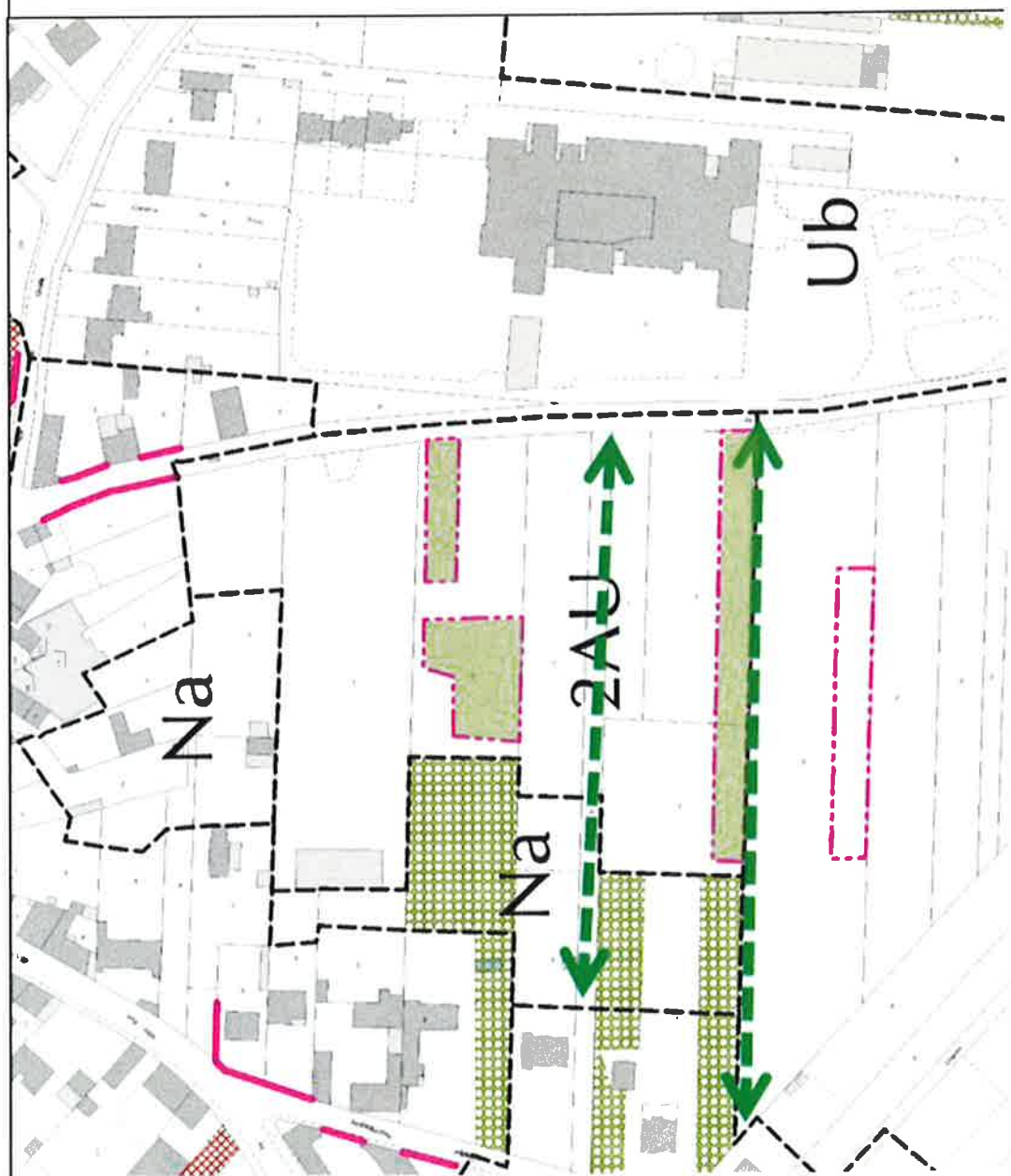
- Synthèse des principes d'aménagement et d'organisation

SRAD
2017

Principe de liaison
douce entre la rue de
Fleury et la rue du
Docteur Regoby



Éléments paysagers à
préserver



SPFBL
170717

Espace vert et nouvelle limite entre les espaces collectifs

Une emprise suffisante doit être réservée pour permettre de constituer une bande boisée entre l'espace agricole et la zone pour offrir à ce nouveau front urbain une silhouette qui l'intègre dans le plateau agricole. Le nouveau paysage du chemin des Mariniers pourra recevoir, outre la bande boisée, des noues de recueil des eaux pluviales et un cheminement piéton/cycle.

On recherchera des plantations d'essences variées choisies parmi les essences locales, robustes et nécessitant peu d'entretien. Les plantations accompagnant les espaces publics et les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront choisies pour augmenter la biodiversité et servir de refuge aux petits animaux de la campagne.

Élément paysager

Outre les espaces boisés classés qui bordent le site, une végétation de jardin et de verger est présente sur le site : elle est identifiée au titre de l'article L151-19. (ancien article L 123-1-5 7°) de code de l'urbanisme. Il convient de conserver au maximum ces plantations en les utilisant pour accompagner les espaces publics ou en créant des terrains qui les localisent à leur pourtour.

Les arbres qui devront être abattus pour l'aménagement ou la construction devront être compensés par la plantation de sujet en nombre équivalent et d'essence semblable (fruitiers par exemple).