

# PLAN LOCAL D'URBANISME CHAMPIER

---

## Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération

- Approbation le 17 juillet 2007,
- Révision simplifiée n°1 le 28 mai 2010,
- Mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 le XX/XX/XXXX

Le Président,

## Orientation d'aménagement et de programmation

### - Secteur collège - Chatelard

#### Présentation du lieu-dit du Chatelard

Le secteur est situé à proximité de l'intersection des RD 502 et 1085. Ce vaste secteur non bâti a un passé agricole puisque les bâtiments du Chatelard correspondent à un ancien domaine. La Commune de Champier est propriétaire des parcelles foncières.

Ce secteur est aujourd'hui une coupure dans l'urbanisation linéaire du village de Champier le long de la route Départementale 1085. Il est situé à l'interaction entre plusieurs entités :

- Sur un axe nord-sud, il sépare le bourg ancien des constructions plus récentes du quartier de la Côte St Jean,
- Sur un axe est-ouest, il est à l'interaction entre, à l'est la zone naturelle et les boisements en coteaux et, à l'ouest, les commerces et les bâtiments d'activités situés le long de la RD.

L'activité agricole n'étant pas pérenne sur le site, notamment du fait de son enclavement dans l'urbanisation, le secteur est amené à évoluer.

#### Enjeux identifiés

Le secteur du Chatelard est identifié comme un potentiel de densification et « d'épaississement » du village par la réalisation d'un projet structurant. L'aménagement devra notamment :

- Respecter les éléments paysagers et patrimoniaux,
- Préserver l'axe d'écoulement des eaux (aléa inondation),

- Organiser la desserte routière et promouvoir un maillage routier et piéton permettant d'accéder au centre village
- Développer une offre d'espaces et d'équipements publics mais aussi d'habitat et de services,
- Produire des formes urbaines et architecturales de qualité,
- Participer à l'intégration urbaine du quartier de la côte St Jean.

Enfin, la Commune projette un développement démographique à hauteur de 1500 habitants en 2020. Ce secteur, par sa centralité et sa disponibilité, est identifié comme un potentiel de développement à privilégier. Il est à même de donner une réelle centralité au bourg en termes d'équipements et de services, en lien avec les commerces déjà situés de l'autre côté de la RD.

L'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement du secteur doit prendre en compte ces différents enjeux.

## Localisation de l'OAP secteur collège - Chatelard

La présente OAP dite « secteur collège – Chatelard » ne porte que sur une partie du quartier du Chatelard. 6ha sont concernés par l'OAP sur les 9.6ha du site. L'OAP correspond à la zone AUe défini au règlement graphique. Les terrains situés au sud des bâtiments et de l'allée du Chatelard (environ 3.6ha), ne sont pas concernés par l'OAP. Ils sont destinés à une urbanisation à plus long terme.

### *Plan de situation de l'OAP secteur collège – Chatelard*



*Figure 1 : les pointillés rouges délimitent le secteur de l'OAP*

## Les objectifs et les principes d'aménagement de l'OAP secteur collège - Chatelard

Au regard des enjeux identifiés précédemment, les objectifs et les principes d'aménagement de l'OAP « collège – Chatelard » sont les suivants :

### *Permettre l'implantation du collège et de ses équipements*

L'élément déclencheur pour l'aménagement du secteur est le choix par le Département du site du Chatelard pour l'implantation d'un nouveau collège. Le projet porte sur un établissement scolaire de 28 divisions (jusqu'à 812 élèves), d'une demi-pension et des équipements sportifs (plateau sportif et gymnase).

L'implantation du collège est un prérequis et une étape nécessaire pour répondre aux enjeux identifiés et atteindre les objectifs développés ci-après. En effet cet équipement structurant permettra de générer une dynamique et une attractivité nouvelle pour la commune en termes de services, d'emplois et de population. Il confortera Champier dans son rôle de polarité au regard des communes voisines.

### *Favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du Chatelard*

Le Chatelard est un site emblématique de Champier. Il est identifié pour sa valeur architecturale et paysagère. Toutefois, ces bâtiments sont aujourd'hui peu utilisés et nécessitent une réhabilitation importante et coûteuse.

La destination et l'utilisation de ces bâtiments doit pouvoir évoluer pour permettre un projet de réhabilitation. Ainsi, en cohérence avec les enjeux identifiés précédemment, le Chatelard pourra évoluer vers :

- De l'habitation, logement et/ou hébergement,

- Des commerces et/ou activités de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisance,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Il sera possible de mixer ces destinations. L'OAP doit permettre de répondre aux besoins d'éventuels porteurs de projet. A titre d'illustration, les bâtiments pourraient accueillir :

- Des hébergements touristiques,
- Des locaux associatifs ou culturels,
- Des locaux administratifs ou de santé,
- Des commerces, tel un restaurant ou de la vente de détail,
- ...

Tout projet devra tenir compte de la qualité architecturale et paysagère du site. L'allée du Chatelard et ses alignements d'arbres sont notamment à préserver.

Si des démolitions sont nécessaires au regard de contraintes techniques, elles doivent rester limitées et ne pas remettre en question la cohérence architecturale du corps de bâtiments.

### *Valoriser le site et créer du lien entre les quartiers*

L'OAP doit permettre un aménagement qualitatif du site avec des projets architecturaux de qualité. Les projets proposant une architecture contemporaine sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement.

L'aménagement du secteur doit être l'opportunité de renforcer les connexions entre les quartiers.

Une connexion nord – sud est à développer dans l'épaisseur du bourg pour inciter les déplacements piétons – cycles en les éloignant de la route à forte circulation. A terme, cette connexion sera à prolonger jusqu'au centre bourg.

***Prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux***

Sur ces aspects l'OAP tient compte des parcs remarquables et des éléments architecturaux identifiés. De plus, un axe d'écoulement des eaux a été identifié par le PLU. Il ne s'agit pas d'un cours d'eau permanent mais d'un axe qui sert à l'écoulement des eaux en cas d'épisode pluviale particulièrement important.