



Ville de Chirongui



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHIRONGUI

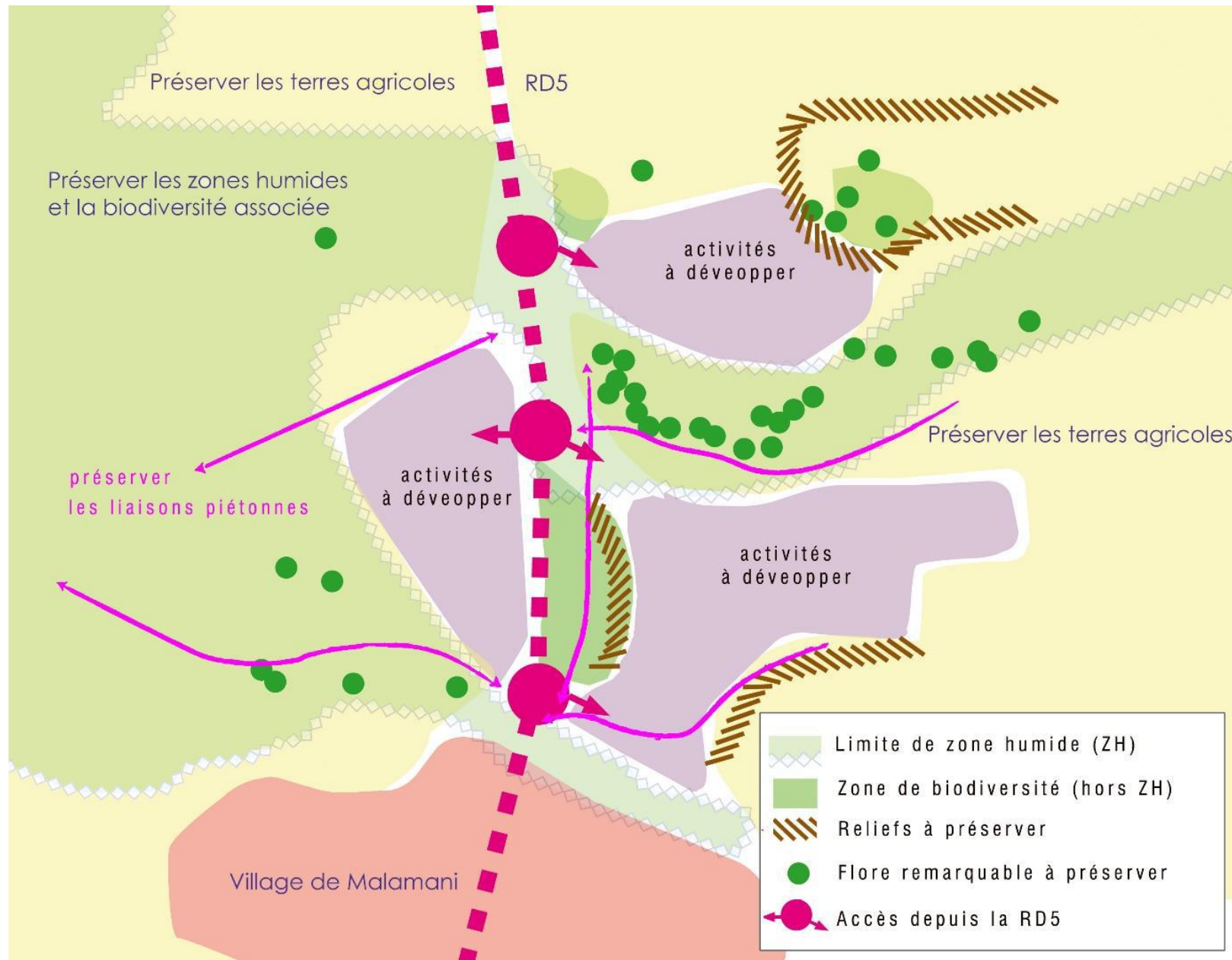
- Approbation du PLU le 16 février 2011
- Mise en compatibilité n°1 du PLU par déclaration de projet le 23 août 2024
- Mise en compatibilité n°2 du PLU par déclaration de projet le XX/YY/2025

01

**OAP sectorielle « Zone
d'activités économiques
de Malamani »**

OAP SECTORIELLE « ZONE D'ACTIVÉS ÉCONOMIQUES DE MALAMANI »

SCHÉMA DE PRINCIPE



OAP SECTORIELLE « ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE MALAMANI »

SCHÉMA DE PRINCIPE

En complément des principes d'aménagement et de la programmation indiquées dans le schéma de l'OAP :

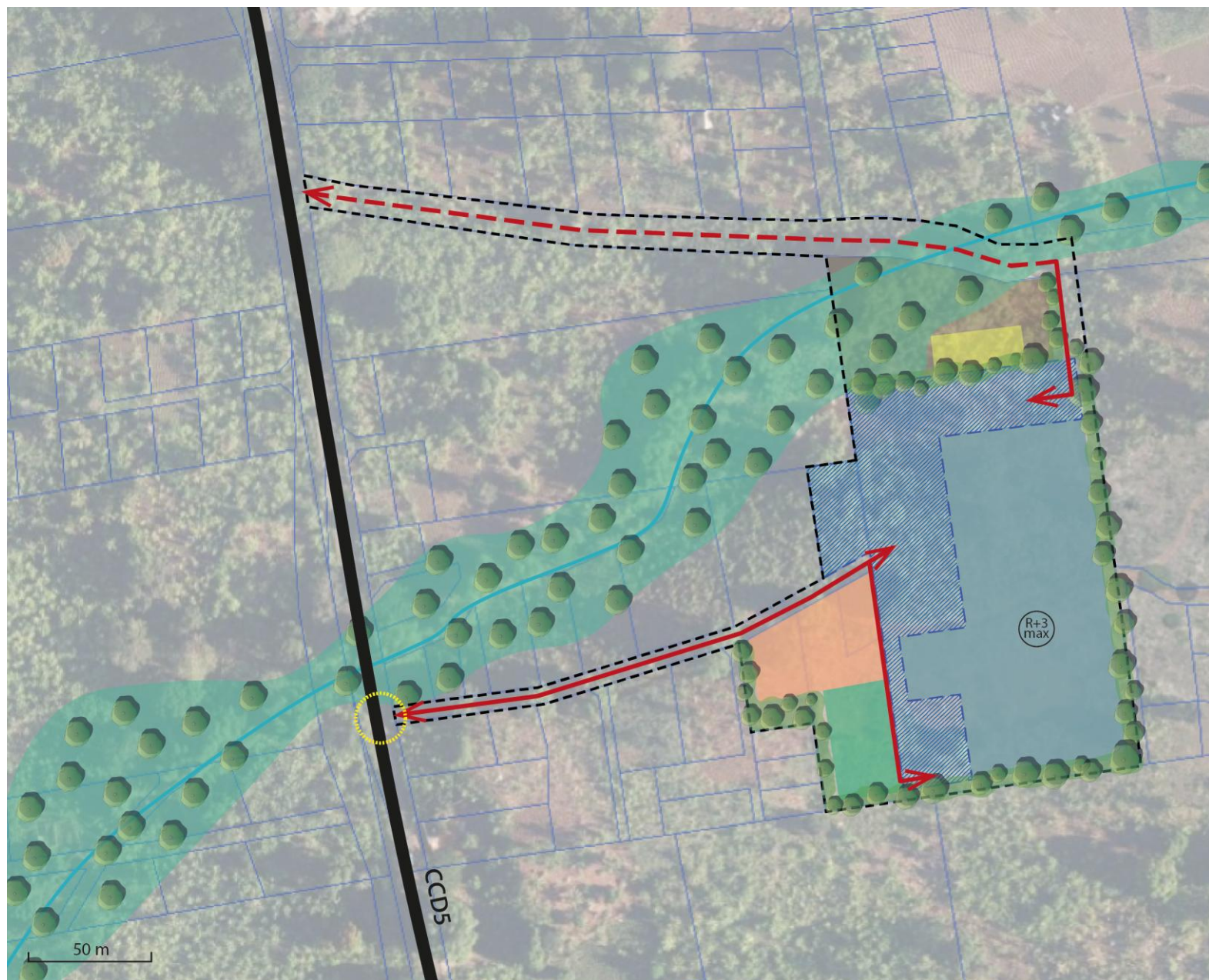
- Préservation des plantations existantes le long de la RD5 et en particulier des grands sujets.
- Préservation autant que possible de la topographie et du couvert végétal.
- Préservation des zones humides et des zones de biodiversité (en particulier les zones d'alimentation du Crabier et des Caméléons).
- Respect des cours d'eau ainsi que de leurs abords.
- Préservation des terres agricoles.
- Gestion des eaux pluviales traitée majoritairement à ciel ouvert.
- Attention particulière en termes de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale dans les aménagements des espaces extérieurs comme pour les constructions.
- Attention à l'insertion paysagère et urbaine qui devra être particulièrement soignée, en particulier en limite d'urbanisation.
- Utilisation de matériaux bio ou géo sourcés à privilégier ainsi que les savoir-faire locaux.

02

**OAP sectorielle
« Clinique »**

OAP SECTORIELLE « CLINIQUE »

SCHÉMA DE PRINCIPE



ELEMENTS DE PROJET

Périmètre de l'OAP sectorielle

Circulation et déplacements

Principe de voirie d'accès à requalifier

Principe de voirie d'accès à créer

Principe de carrefour routier à aménager

Vocation des espaces / destination du bâti

Ensemble "pôle clinique" à créer

Espace de stationnement paysager à créer

Ensemble de logements à destination des professionnels de santé à prévoir

Hauteur maximale du bâti

Station d'épuration à prévoir

Jardin d'infiltration à prévoir

Paysage et trame verte et bleue

Frange/coupure végétale à conserver/créer

Principe de préservation de la ripisylve et de sécurisation des berges de la ravine

ELEMENTS DE CONTEXTE

Réseau hydrographique

Secteur de risques/sensibilités accrus à considérer dans l'aménagement

OAP SECTORIELLE « CLINIQUE »

SCHÉMA DE PRINCIPE

En complément des principes d'aménagement et de la programmation indiquées dans le schéma de l'OAP :

- **Sur la mobilité et l'accessibilité :**

- L'accès Nord matérialisé graphiquement est un accès prévu pour desservir différents projets de grande ampleur au Sud de Miréréni, dont le pôle clinique faisant l'objet de la présente OAP. Cette voie existante sera à réaménager et adapter pour supporter une augmentation de trafic. Cette voirie d'accès identifiera par ailleurs des espaces sécurisés spécifiquement dédiés aux mobilités non motorisées : piétons, cyclistes.
- L'accès Sud-Ouest vise à desservir plus directement les logements des professionnels de santé prévus dans l'aménagement d'ensemble du secteur.
- Les espaces de stationnement seront à diviser en 3 secteurs : un parking visiteurs, un parking à destination du personnel, ainsi qu'un parking pour les services externes. Un traitement paysager sera à effectuer sur les espaces de stationnement : l'accent sera notamment mis sur leur végétalisation.
- Un traitement paysager qualitatif des nouvelles voies sera assuré par la présence d'une strate végétalisée et de noues paysagères permettant dans le même temps de drainer les eaux de pluie.

- **Sur l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère du projet :**

- Les nouvelles constructions, à savoir le pôle clinique et les logements des professionnels de santé, s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville peu urbanisé. Les volumes et hauteurs seront par conséquent à moduler

selon l'usage.

- La végétation présente sur les franges du secteur de projet sera à préserver autant que possible et à conforter. Les espaces de pleine terre dont la végétation d'origine n'a pas pu être préservée devront être replantés.
- Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible sera recherchée : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en période froide et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques et/ou thermiques.

- **Sur la gestion des eaux pluviales :**

- L'opération d'aménagement devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation devra être mise en place par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site grâce à l'aménagement de noues, fossés, bassins d'infiltration paysagers.

- **Sur la gestion des déchets :**

- Le projet devra prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein de la partie logements, les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle.