

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE MAGENTA



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Epernay Agglo Champagne
Direction Aménagement & Urbanisme Règlementaire

APRES MODIFICATION n°1

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant la modification du P.L.U. de MAGENTA
Le Maire,

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 051-215106147-20231025-43_2023-DE

Les objectifs poursuivis par les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Pour rappel, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain

Les caractéristiques démographiques font l'état d'une population en baisse depuis les vingt dernières années, notamment due à un solde migratoire négatif, et qui tend également à vieillir (tendance nationale). De plus, la taille des ménages poursuit sa baisse, tandis que le nombre des personnes seules est en augmentation. Enfin, le revenu disponible mensuel des Magentais est inférieur à la moyenne de l'agglomération.

Ainsi, pour un rééquilibrage de la population de Magenta, il faudrait attirer des familles et des ménages plus jeunes et intéressés par des pavillons ou aptes à intégrer des logements locatifs de qualité supérieure en proposant une offre en logements neufs dont la commune manque actuellement.

Magenta constitue avec Epernay, le centre urbain de l'agglomération : bonne offre en services, commerces et transports, et à proximité des entreprises génératrices d'emplois. Magenta présente donc un bon potentiel d'attractivité.

De plus, en cas de déménagement de Leroy Industries la requalification de la friche en résultant constituerait une véritable opportunité de répondre aux besoins des habitants de l'agglomération sans céder à l'étalement urbain. En effet, la création de lotissements dans les communes périphériques d'Epernay a trop souvent été synonyme de consommation d'espaces agricoles ou naturels, aussi, la requalification d'une emprise de plus de 5 hectares au cœur du centre urbain doit être considérée comme une aubaine à l'échelle de l'agglomération.

Enfin, le secteur commerçant situé en entrée de l'Avenue Thévenet, présente aujourd'hui une emprise de 4 000m² à requalifier qui pourrait répondre aux attentes des magentais en termes d'attractivité résidentielle avec un apport de services et de commerces potentiel qui devrait permettre d'améliorer le cadre de vie et de pérenniser le dynamisme local.

La mise en œuvre de ces deux projets complémentaires permettrait d'assurer la construction d'un nouveau quartier d'habitat en parallèle d'un ensemble de services et de commerces, dont l'implantation et la composition, s'intégreront au projet de développement communal, conformément aux besoins et aux enjeux identifiés dans le diagnostic et le PADD élaborés au cours des précédentes phases de l'élaboration du PLU.

Enfin, ces projets de requalification ne pourraient être envisagés sans une action parallèle pour remettre sur le marché au moins une partie des cent logements vacants recensés, souvent inadaptés.

Une entreprise sur le déclin

Après cessation d'activité de l'entreprise Plysorol en 2012, l'entreprise industrielle Leroy Industries, spécialisée dans la transformation du bois de peuplier, avait repris et relancé l'activité en 2013.

Dans l'éventualité d'un changement de site de l'activité industrielle et en vue de saisir une véritable opportunité de renouvellement urbain en envisageant de nouvelles fonctions qui permettront d'assurer le développement de Magenta, la commune a choisi d'inscrire une orientation d'aménagement et de programmation sur l'emprise industrielle considérée.

Une emprise commerciale à reconfigurer

De plus, en complémentarité avec le projet de requalification de l'emprise industrielle, le départ de l'enseigne Leader Price au début de l'avenue Thévenet libère aujourd'hui une emprise qui pourra être entièrement reconfigurée, et permettra ainsi de redonner un certain dynamisme au commerce local, tout en apportant des services supplémentaires. La commune a choisi d'inscrire une orientation d'aménagement et de programmation sur cette emprise bien située en entrée de l'avenue principale.

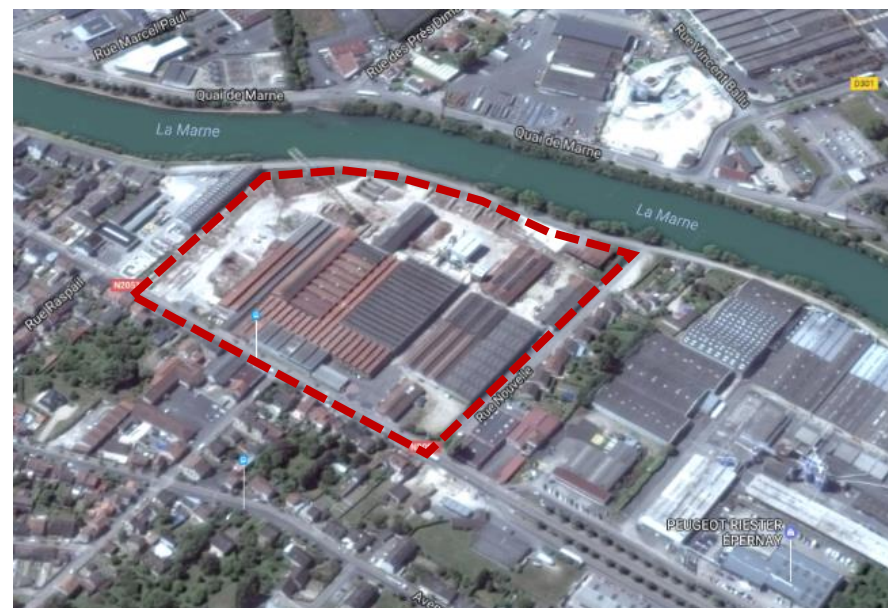
OAP 1

Une entreprise industrielle comme opportunité de projet

Ne couvrant pas l'intégralité du territoire du PLU, mais se concentrant sur les secteurs à enjeux de la commune, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner divers types de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le PLU et la vocation des terrains concernés dans le plan.

Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les lieux de renouvellement urbain tels que les entreprises industrielles délaissées.

La requalification de l'emprise Leroy Industries constituerait une véritable opportunité de répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.



L'emprise de l'usine Leroy Industries (anciennement Plysorol) est située au sud de la zone industrielle, à proximité de la zone d'habitat et des commerces. Cet espace est bordé par la Marne sur sa façade ouest et par l'avenue Alfred Anatole Thévenet sur sa façade est.

L'entreprise Leroy Industries occupe une emprise de 5,14 ha (ainsi qu'une bande de 0,27 ha le long de la Marne, appartenant à la commune).

Le site se compose de bâtiments industriels sans grande qualité architecturale et dégradés, à l'exception de quelques bâtiments.



A noter :

- la société Plysorol, autorisée par arrêté préfectoral d'autorisation n° 89.A.20.IC du 3 mai 1989, est devenue la société Leroy déroulage de Champagne. Un dossier de demande d'enregistrement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est en cours d'instruction par la DREAL du Grand-Est.

- l'emprise ne figure pas dans les bases de données des sites pollués ou potentiellement pollués BASOL ou BASIAS.

Le terrain devra faire l'objet d'une étude spécifique de sols en lien avec la DREAL. Un diagnostic de sol et une évaluation des risques pourront confirmer l'absence de pollution des sols, et garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés.

La parcelle comprend des bâtiments industriels : hangars et bâtisses avec des toitures en dents de scie qui ne présentent pas de qualité architecturale particulière. Ainsi, même s'il semble possible de conserver certains bâtiments pouvant être réhabilités et intégrés dans le projet d'aménagement, l'essentiel du bâti existant pourra être démoli.

Phasage du projet

Au-delà des impératifs liés aux caractéristiques du terrain laissé par l'entreprise (dépollution éventuelle, démolitions...), **un phasage du projet d'aménagement** est souhaitable, notamment **afin de permettre une réalisation échelonnée des constructions, une vente ou location progressive des logements et l'absorption en parallèle de la population nouvelle.**

La capacité d'accueil de la commune semble adaptée à l'arrivée de 400 à 500 nouveaux habitants sur les 15 prochaines années. Les équipements existants (Écoles, crèche, salles municipales, équipements sportifs ...) sont déjà dimensionnés pour une population de 2 200 habitants (population présente sur la commune il y a quelques années).

Certains équipements seront à requalifier ou à adapter, mais l'essentiel des structures existantes sont d'ores et déjà suffisamment dimensionnées.

Orientations générales d'aménagement :

Concernant le phasage du projet, une réalisation de l'opération de requalification sur 2 tranches est exigée, avec un aménagement d'une première partie au sud, puis d'une seconde partie au nord de l'emprise.

Par principe toute opération d'aménagement d'ensemble doit être compatible avec le schéma défini par l'OAP, notamment concernant la desserte en voirie et réseaux de l'ensemble des constructions des deux phases.

S'intégrer au contexte urbain

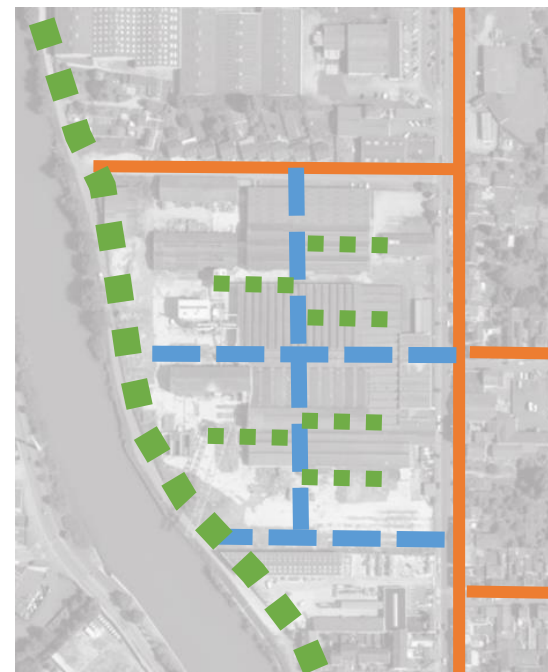
Parmi les enjeux les plus importants, l'intégration de cette emprise en tant que nouveau quartier et la réalisation de liaisons suffisantes et adaptées avec le centre bourg et les autres quartiers est primordiale pour éviter d'en faire un secteur isolé. **Ainsi, il s'agit de prévoir des liaisons, en favorisant les modes de déplacements alternatifs à la voiture (piétons, vélos, transports collectifs).**

Orientations générales d'aménagement :

Afin de relier ce nouveau quartier avec l'existant, il sera nécessaire de prendre en considération les voies existantes, et de compléter la desserte du quartier par des voies hiérarchisées et adaptées au trafic, en prévoyant également des accès réservés aux cyclistes et piétons.

Principe de voirie :

- Voie existante
- - - Voie à créer
- ■ ■ ■ Voie réservée aux cyclistes et piétons



Des espaces publics de qualité

Les espaces paysagers (jardins, parcs...) sont souvent peu présents dans les bourgs et notamment dans les nouveaux quartiers d'habitat. Créés au coup par coup, sans cohérence d'ensemble, ils s'apparentent à des espaces résiduels, sans réelle vocation et lien entre eux.

La réalisation d'un nouveau quartier doit passer par une réflexion globale sur la conception des espaces publics (localisation, hiérarchie des voies, espaces de transition entre le domaine public et privé...)



Orientations générales d'aménagement :

Le projet d'aménagement sera organisé autour d'espaces publics conviviaux, **lieux de rencontre et d'animation** : places, cours, squares, espaces verts plantés d'arbres, répartis au cœur des îlots, et également d'un jardin public en bord de Marne.

Aussi, la commune choisit de rendre **non-constructible la zone d'alea exceptionnel repéré en bord de Marne et de prévoir un espace végétal à cet emplacement. Seuls des équipements dédiés aux loisirs y seront autorisés** à condition de respecter les prescriptions techniques définies par les services de l'Etat en charge du PPRI.

Une mixité des usages et des fonctions urbaines pour un cadre de vie de qualité

Créer un lien social et un cadre de vie agréable constitue un enjeu majeur pour l'accueil et le maintien de la population communale. Quand cela est possible, le mélange d'activités compatibles avec l'habitat peut être le garant du maintien des relations sociales en établissant des connexions entre les différents secteurs de la commune et en offrant des services de proximité aux habitants.



Orientations générales d'aménagement :

La commune préconise l'implantation de commerces et d'activités de services dans ce nouveau quartier, en continuité des commerces déjà existants sur l'avenue Thévenet.

Orientations générales d'aménagements :

Afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, la commune autorise l'implantation des équipements d'intérêt collectif (en particulier espaces dédiés aux seniors, aux adolescents, équipements de santé, marché couvert, halle polyvalente...) au sein de ce nouveau quartier.

La commune souhaite notamment la création d'une résidence seniors service collective.



Un nouveau quartier d'habitat à Magenta

En ce qui concerne l'habitat, **une offre de logements diversifiée peut permettre à la commune d'accompagner la mobilité résidentielle de ses habitants en tenant compte du programme local de l'habitat (PLH)**. Il s'agit d'offrir à chaque étape de leur vie, un logement adapté à leurs besoins et de répondre en fonction de leur diversité sociale (âges, composition des foyers : jeunes ménages, célibataires, familles) et de leurs moyens.

Conformément aux orientations déjà annoncées dans le PADD, il s'agit de **remettre des logements vacants sur le marché**, mais aussi en parallèle, **d'offrir des types d'habitats diversifiés** :

- logements individuels en lot libre / individuels groupés / intermédiaires / collectifs.

Et des modes d'accession variés :

- accession / accession aidée : proposer une diversité dans les types de logements (du studio à la maison individuelle) et des tailles de parcelles variées pour les maisons individuelles en lot libre,
- locatif social / locatif privé.

L'emprise industrielle Leroy Industries représente une opportunité de proposer une offre en logements neufs, soit des produits dont la commune manque actuellement, pour répondre aux besoins de la population en place, et pour attirer une population absente ou peu présente.



Orientations générales d'aménagement :

Pour tendre vers un rééquilibrage des peuplements de Magenta, il s'agit de :

- **Retenir les jeunes ménages** en début de parcours résidentiel et les jeunes ménages avec enfants, en créant une offre en logements de type T3 et plus, en individuel et **en accession à la propriété, sociale et à coûts maîtrisés ;**
- **Attirer les ménages familiaux de CSP supérieures et intermédiaires** en créant une offre concurrentielle par rapport à Reims et aux territoires ruraux voisins, de qualité (par rapport aux logements existants qui ne répondent pas toujours aux attentes en termes de confort, de configuration et de prestations), **en individuel et en accession libre ;**
- **Créer une offre (neuve et en réhabilitation) adaptée aux personnes âgées**, dont la part va continuer à croître ; la commune souhaite notamment la création d'une **résidence seniors service ;**
- **Répondre aux besoins des personnes seules et des familles monoparentales en place**, dont le nombre va continuer à croître, en augmentant l'offre en petits logements (T1 et T2) ;
- **Compléter la construction de logements neufs par une réhabilitation des logements existants**, de manière à ne pas créer un déséquilibre qui viendrait accentuer la vacance.

En cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PLH 2019-2024, la répartition des différentes typologies de logements devra respecter les proportions suivantes :

LOCATIF AIDE

- maintien du taux de logement locatif social existant sur l'ensemble de la commune, soit 27% (RP2017)

PROMOTION PRIVEE

- une proportion de 20% en accession à prix maîtrisé**
- une proportion de 80% en accession libre et locatif**

Densité, morphologies et formes urbaines

Il s'agit de déterminer les critères qui permettront d'intégrer le projet au tissu urbain grâce à une cohérence des formes urbaines et architecturales créées vis-à-vis du bâti traditionnel existant à Magenta, mais également d'optimiser un foncier qui reste rare en ville.



Orientations générales d'aménagement :

Ainsi, le projet d'aménagement devra :

> **présenter différentes dimensions de parcelles à l'accession** qui correspondent à toutes les demandes :

- **de tailles modérées** (250 à 350m²), plus économiques en termes de prix du foncier et en respect des critères de développement durables préconisés par l'Etat (pour 75% des parcelles minimum.)

- **de tailles moyennes ou de grandes tailles, exceptionnellement** (350 à 600m² maximum (pour 25% des parcelles maximum.)

> ajuster les limites de hauteur du bâti en s'inspirant des constructions environnantes, **soit R+2+combles en attique sur l'avenue Thévenet, R+1+combles sur le reste du périmètre.**

> **encourager les formes compactes d'habitat**, à la fois économiques et écologiques, **encourager la mitoyenneté.** (L'implantation en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.)

> **préserver l'intimité des logements** : la transition entre l'espace privé et l'espace public peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.)

> **encourager l'emploi d'énergies renouvelables** pour les constructions (apports solaires, géothermie, matériaux durables et performants...)

> **favoriser les apports solaires et l'éclairage naturel** : l'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin et des pièces à vivre ensoleillées.

Optimiser le stationnement et les modes de déplacement "doux"

Il est préférable de **maîtriser le nombre de stationnements en les mutualisant** dès que cela est possible entre plusieurs logements ou équipements. De plus, il est recommandé d'en soigner la conception afin de rendre ces espaces plus agréables et notamment de **permettre l'infiltration des eaux de pluies**.



Par ailleurs, il est également recommandé de créer des voies partagées pour la desserte des habitations afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, ou encore interdire l'automobile dans certains sous-secteurs afin de créer des espaces de convivialités.

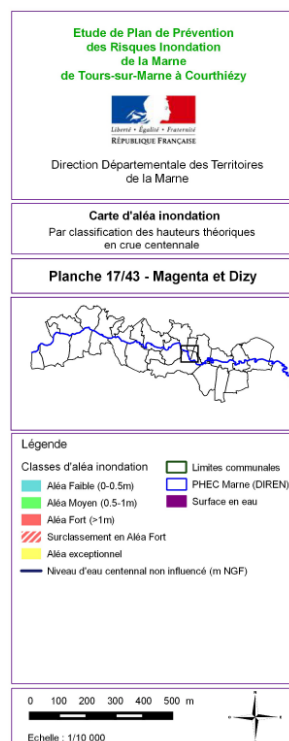
Orientations générales d'aménagement :

- **Interdire l'imperméabilisation des sols** dédiés au stationnement, notamment en alliant des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales et les espaces verts.
- **Utiliser des matériaux perméables** pour le traitement des aires de stationnement (publiques ou privées) et des cheminements piétons.
- **Limiter l'omniprésence de la voiture** : prévoir des places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), stationnements sur des espaces publics polyvalents (places, cours, etc.) ou à défaut, le long des voies (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) et **réserver des espaces interdits aux véhicules**.
- **Prévoir le stationnement des véhicules électriques et des deux-roues** dans les ensembles habités et les espaces publics.



Le Plan de Prévention du Risque Inondation

La prise en compte de ce risque dans le PLU est obligatoire. Un nouveau PPRi est actuellement en phase d'étude, toutefois **la commune a choisi de devancer l'approbation du document définitif et d'interdire ou limiter les constructions sur les secteurs repérés par la carte d'alea inondation.**



Extrait de la Carte d'Aléa inondation

Gestion des eaux pluviales

L'urbanisation et son développement ne sont pas sans conséquences sur le cycle de l'eau, aussi, différents aménagements sont possibles pour améliorer la gestion des eaux pluviales.



Orientations générales d'aménagement :

A l'échelle du projet global d'aménagement, la commune exige **une gestion alternative des eaux pluviales des espaces communs** par l'aménagement de bassins paysagers, de noues ou de fossés.

A l'échelle de chaque parcelle, **le traitement par l'infiltration des eaux de pluie est obligatoire** dès que la nature du terrain le permet. Aussi, **au moins 30% de la surface des parcelles devra être traité en espaces plantés dont 50% au moins en pleine terre.**

La commune préconise également la **récupération des eaux pluviales pour des usages du quotidien** (citernes pour l'arrosage, l'alimentation des toilettes ...).



Préserver la biodiversité

En faisant le choix du renouvellement urbain et de la densification de l'habitat plutôt que l'étalement urbain, le projet de requalification d'une ancienne emprise industrielle permet déjà de réduire l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, la faune et la flore.

Pour conforter cette démarche de préservation de la biodiversité, la commune souhaite adopter plusieurs principes d'aménagement : la création de maillage écologique au sein du tissu urbain reliant les milieux naturels (haies, jardins, prairies, zones humides...), la recommandation d'une liste d'espèces végétales diversifiées pour le traitement des jardins et haies des espaces communs ou privés.

Orientations générales d'aménagement :

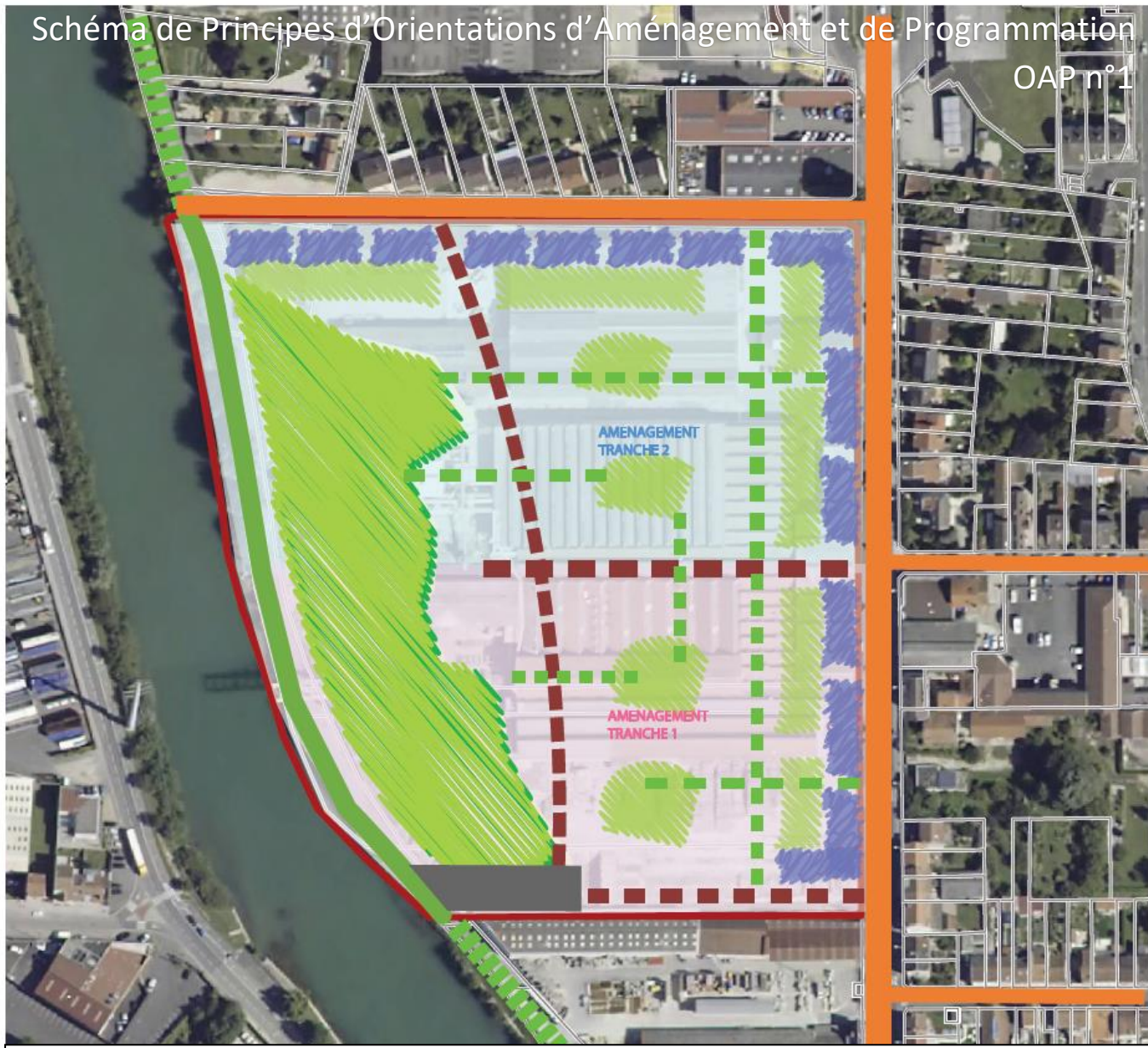
Le projet d'ensemble devra intégrer **l'aménagement d'un parc paysager en bord de Marne.**

Le traitement des jardins et des haies des espaces communs ou privés doit intégrer des espèces inscrites sur la **liste de végétaux recommandés** annexée au règlement du PLU.

De plus, la commune souhaite **encourager la végétalisation des toitures et/ou des façades des constructions.**



Schéma de Principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP n°1



Envoyé en préfecture le 26/10/2023
 Reçu en préfecture le 26/10/2023
 Publié le
 ID : 051-215106147-20231025-43_2023-DE

DEPARTEMENT DE LA MARNE
COMMUNE DE MAGENTA
 Orientations d'Aménagement et de Programmation




REQUALIFICATION D'UNE FRICHE URBAINE

MIXITÉ DES USAGES ET DES FONCTIONS
 SECTEUR À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
 AUTORISÉS ÉGALEMENT DANS LE SECTEUR :
 - COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE
 - ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGÈRE

 principe de reconstitution d'un front bâti

Principe de hiérarchie des voies à prévoir :

-  Voie automobile
-  Voie partagée
-  Voie douce réservée aux cyclistes et piétons
-  Voie existante

OPTIMISER LE STATIONNEMENT
 principe de parking mutualisé et perméable

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ
 Principe d'aménagement d'un parc paysager en bord de Marne
 Principe de préservation d'espaces verts en pleine terre

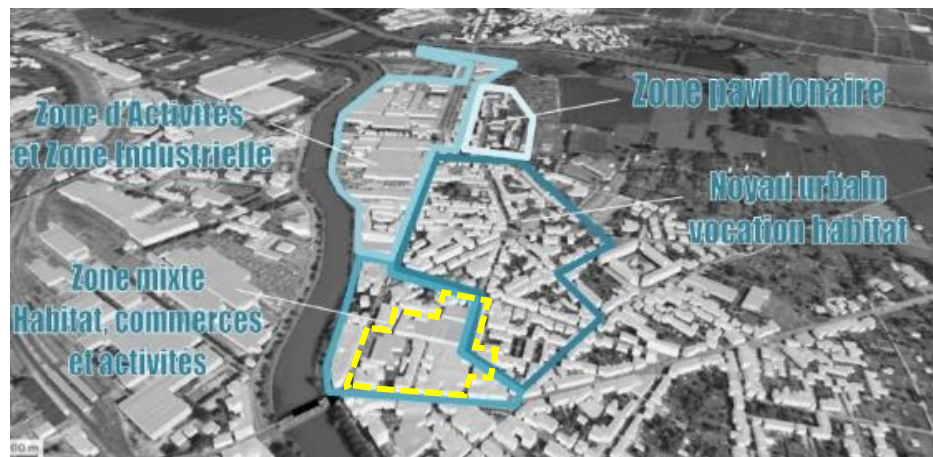
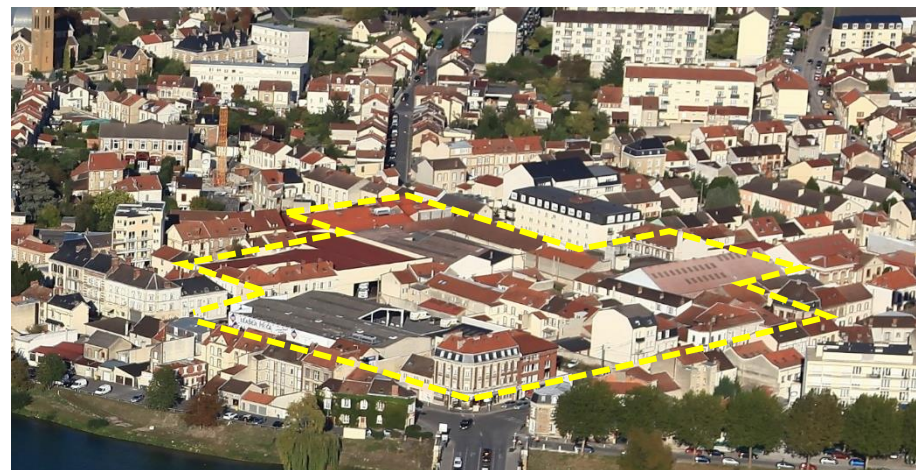
NB : Un phasage de l'opération de requalification sur 2 tranches est souhaitée, avec un aménagement d'une première partie sud puis d'une seconde partie nord.

Le jardin public en bord de Marne doit être conforme à la zone d'aléa inondation exceptionnel définie dans le projet de PPRI. Les voies, stationnements et espaces verts sont esquissés comme principe ; leur emplacement précis et leur organisation seront déterminés par le projet global d'aménagement.

OAP 2

Une emprise commerciale et industrielle à requalifier

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la requalification d'une emprise initialement occupée par un supermarché aujourd'hui fermé ainsi que par des bâtiments et entrepôts industriels à requalifier. La requalification de l'emprise Leader Price constitue une véritable opportunité de répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain en termes d'offre de commerces et de services. La requalification des bâtiments industriels devra également permettre de répondre aux besoins de la commune en termes de logements, d'activités et de services.



L'emprise commerciale (1) est située au sud de la commune, à proximité de la zone mixte habitat-commerces-activités et en limite de la ville d'Épernay. Cet espace donnant à l'angle de l'avenue Alfred Anatole Thévenet et de la rue de la verrerie est idéalement situé pour l'implantation d'un ensemble accueillant commerces, services, et complété par de l'habitat aux étages.

L'emprise plus industrielle située en second plan de l'avenue Thévenet (3) offre également un emplacement très approprié pour accueillir des logements complétés éventuellement par des activités, des commerces, et des services en rez-de-chaussée.

Emprise

La parcelle « Leader Price » occupe une emprise (1) de 3 000 m² et la parcelle voisine (2), non occupée et accessible depuis la rue Edouard Vaillant, représente 1000 m². L'emprise (1) comprend des bâtiments de type hangar qui ne présentent pas de qualité architecturale particulière. **Ainsi, le projet d'aménagement de cette emprise pourra permettre la démolition du bâti en totalité.**

L'emprise (3) occupée par des entrepôts plus industriels (rues de la Verrerie, Gambette, Carnot, Euzenat, Rapeneau) représente environ 15 000 m². Les parcelles se distinguent par un bâti très hétérogène. **Les constructions devront être requalifiées lorsqu'elles présentent un intérêt architectural, elles pourront être démolies dans le cas contraire.** (voir schéma/ principes d'orientations)



Phasage du projet

La parcelle est desservie en voirie et réseaux, aussi le projet d'aménagement ne nécessite pas de délais supplémentaires liés à leur réalisation.

Orientations générales d'aménagement :

Concernant le phasage du projet, une réalisation de l'opération de requalification rapide est souhaitée afin de répondre au plus vite aux attentes des magentais.



Un cadre de vie de qualité



Afin d'offrir un cadre de vie agréable et attractif pour la population, les projets d'aménagement devront proposer commerces et services de proximité aux habitants, en complément d'une offre d'habitat correspondant aux attentes de la commune dans le respect des orientations du PLH.

Orientations générales d'aménagement : Pour favoriser un cadre de vie de qualité et offrir des services de proximité aux habitants, la commune requiert l'implantation en RDC de commerces de proximité et/ou d'activités de services sur l'avenue Thévenet, en complémentarité avec les commerces déjà existants dans l'avenue.
Les logements situés en second plan de l'avenue Thévenet pourront aussi être éventuellement complétés par des activités, commerces, et services.



S'intégrer au contexte urbain

Pour garantir une bonne insertion du projet dans le contexte urbain, il est préférable de respecter le gabarit des constructions environnantes.

Orientations générales d'aménagement :

Afin de connecter ce nouvel ensemble avec l'existant, il sera nécessaire de prendre en considération les hauteurs des immeubles voisins, sans dépasser une hauteur de R+3. L'habitat individuel ne devra pas dépasser une hauteur de R+2.

Offrir un espace de convivialité

Orientations générales d'aménagement :

Le positionnement privilégié de l'emprise « Leader Price » devra être exploité au mieux afin de garantir un espace de convivialité au centre bourg aux habitants. En complémentarité des commerces du RDC, un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue Thévenet est exigé. Ce recul devra permettre l'aménagement d'un parvis en façade accompagné d'un traitement paysager soigné.



Cœur d'îlots végétalisés

Dans le contexte urbain, les îlots concernés sont très denses dus à leur usage initialement commercial et industriel. Afin de lutter contre des îlots de chaleur et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants dans ce secteur, les requalifications à venir devront intégrer des espaces végétalisés.

Orientations générales d'aménagement : Les requalifications proposées devront recréer des véritables cœurs d'îlots végétalisés, espaces de respiration dans un contexte urbain très dense.

Gérer les accès

Parmi les enjeux importants, l'aménagement de cette emprise située dans le centre bourg devra prendre en considération les flux importants de circulation de l'avenue Thévenet afin d'en limiter l'impact sur les nouvelles constructions, mais également de ne pas créer de nuisance supplémentaire (flux, entrées et sorties de la parcelle...).

Orientations générales d'aménagement :

Afin de relier ce nouveau quartier avec l'existant, il sera nécessaire **de prendre en considération les flux existants, et de créer des accès au site adaptés au trafic et sécurisés.**

Optimiser le stationnement

Pour redonner toute sa place aux piétons et favoriser un espace de convivialité, le stationnement des véhicules devra être optimisé, que ce soit pour l'accès aux commerces ou pour le stationnement des habitants.

Il est préférable de maîtriser le nombre de stationnements en les mutualisant dès que cela est possible entre logements, commerces et activités.

De plus, il est recommandé d'en soigner la conception afin de rendre ces espaces plus agréables et notamment de permettre l'infiltration des eaux de pluies.

Orientations générales d'aménagement :

- **Limiter l'imperméabilisation des sols dédiés au stationnement**, notamment en alliant stationnements et espaces verts.
- **Utiliser des matériaux perméables pour le traitement des aires de stationnement aérien et des cheminements piétons.**
- De plus, **le stationnement devra être adapté et intégré au projet global afin de ne pas produire de gêne sur le domaine public.**
- Prévoir le stationnement des véhicules électriques et des deux-roues dans les ensembles habités et les espaces dédiés au commerce et activités.

Schéma de Principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP n°2

COMMUNE DE MAGENTA

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP N°2 REQUALIFICATION D'UNE FRICHE COMMERCIALE & INDUSTRIELLE

MIXITE DES USAGES ET DES FONCTIONS

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT, DE COMMERCES ET D'ACTIVITES

AUTORISES EGALEMENT DANS LE SECTEUR : EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Emprise commerciale à reconfigurer
- principe de recul (10m) à conserver
- Principe d'aménagement d'un parvis
- Principe d'accès possibles
- Principe de création d'un cour d'ilot végétalisé
- Principe de préservation des éléments de patrimoine industriel remarquable
- Principe d'habitat individuel
- Principe de création d'un parking

CONCLUSION

1747 habitants en 2015... 2200 habitants en 2035

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus ont fait le choix d'opérer une transformation de la commune pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie des Magentais.

Ainsi, pour répondre aux enjeux inscrits dans le PADD et relever les défis dans les années à venir, la municipalité fait le choix de :

- **se projeter dans les 15 ans à venir** avec un objectif d'augmentation du rythme annuel moyen de variation de population d'environ **+ 1.5 % par an**
- contenir ce développement dans les limites actuelles des espaces bâtis en procédant uniquement à **un renouvellement urbain d'emprises industrielles et commerciales** et en procédant à la **résorption des logements vacants**.

Pour accueillir les **400 à 500 nouveaux arrivants**, il sera nécessaire de **construire et réhabiliter environ 200 logements sur l'ensemble de la commune**.

Ainsi, les emprises à requalifier peuvent parfaitement répondre aux besoins en foncier, avec une superficie de 6.4 ha (dont 1 ha non-constructible dédié à l'aménagement d'un parc paysager) pouvant accueillir environ 160 logements nouveaux, en maintenant une densité de 30 à 40 logements/ha.

- L'OAP correspond aux objectifs du PADD en termes de :
 - **mixité sociale** avec, en l'occurrence, une nouvelle répartition du logement permettant rééquilibrage des peuplements à l'échelle communale,
 - **mixité fonctionnelle** au sein des quartiers par l'intégration des commerces et services en plus des logements,
 - **mixité urbaine** grâce à la variété des typologies de constructions et d'habitats en lien avec le bourg existant.

- Les deux OAP répond également aux objectifs du PADD, en matière :
 - de renouvellement urbain
 - d'équipements
 - de l'habitat
 - de paysage
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques
 - des transports et déplacements
 - de développement économique et des loisirs

- Les deux OAP apportent des réponses précises aux ambitions du PADD :

1/ AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LE CADRE DE VIE

Maintenir les familles à Magenta

Anticiper la reconversion des sites industriels

2/ PERENNISER LE DYNAMISME LOCAL

Développer le rôle touristique de la Marne

Maintenir un pôle commercial attractif

3/ ASSURER L'EQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL

Intégrer la présence de risques d'inondation

Préserver les trames verte et bleue, support de biodiversité

4/ AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Encourager l'intermodalité et les circulations douces

Améliorer le stationnement

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 051-215106147-20231025-43_2023-DE