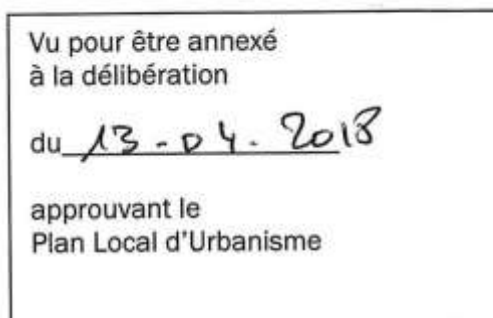


Commune de : VILLE-SOUS-LA-FERTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Prescription du PLU le 05 Juin 2015

POS approuvé le 21 Décembre 1984 et modifié en 1989, 1994 et 2008

Diffusion du dossier suite délai du contrôle de la légalité

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

1 - Préambule	1
A/ Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation	2
B/ Les orientations	3
2 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
A/ OAP 1 – Sud-Ouest du bourg	4
B / OAP 2 – Entrée de ville Nord « La Chambaroise »	4

1 - PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à travers les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

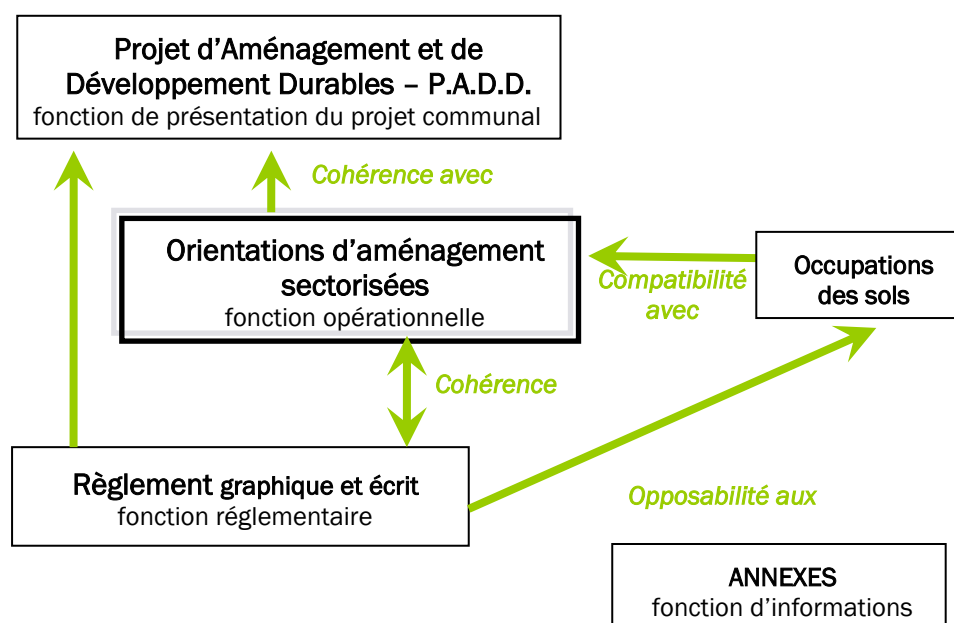
B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 / OAP 1 - Sud-Ouest du Bourg - le long du chemin aux Moines et de la rue du Tramway

L'urbanisation de ce secteur a pour but d'accompagner le développement de la commune sur sa partie Sud-Ouest, en épaississement du bourg. Il s'agit de compléter l'offre en logements afin que la commune puisse répondre à ses objectifs démographiques.



De ce fait, cette opération d'aménagement pourra permettre d'accueillir près d'une quinzaine de constructions, proposant des formes architecturales et urbaines respectant les dispositions du règlement. Le projet comportera l'implantation de constructions individuelles ou de type intermédiaire ; l'aspect architectural du bâti pourra varier notamment pour accueillir des constructions peu consommatrices d'énergie.

L'accès aux parcelles sera assuré directement par le chemin aux Moines sur la partie Est, et la rue du Tramway sur la partie Sud. Cette dernière comporte déjà des réseaux suffisants pour permettre l'implantation de constructions, mais il s'agira d'anticiper l'implantation des constructions en confortant les réseaux de cette rue.

Le chemin aux Moines étant actuellement un chemin rural utilisé essentiellement par les engins agricoles ou de promenades, il s'agira de le requalifier jusqu'en limite des constructions existantes de manière à ce qu'il présente un **profil de voirie similaire aux rues adjacentes**. Il devra permettre une **circulation à double sens et permettre les déplacements doux**. Si ces derniers ne disposent pas d'un espace dédié (pistes cyclables, trottoirs...etc.), ils devront pouvoir assurer leur déplacement librement et en toute sécurité. La voirie devra spécifier aux automobilistes le caractère résidentiel du secteur afin de garantir la sécurité des riverains.

Afin de favoriser la transition entre l'espace habité et l'espace agricole, un aménagement paysager devra être créé par l'intermédiaire de franges paysagères. Ces franges permettront également de présenter une couverture végétale suffisamment dense permettant d'atténuer autant que possible les conflits d'usages entre l'activité agricole et les habitations (bruits, poussières...etc.).



2 / OAP 2 - Entrée de ville Nord « la Chambaroise »



L'ensemble du site est traité dans le but de créer une cohérence et une continuité avec les différentes entités bâties de la commune, tout en tenant compte de la place importante de la RD 396 pour le développement de la commune. De ce fait, la commune souhaite permettre le développement des activités de manière cohérente avec l'existant, tout en privilégiant une bonne intégration des constructions dans le paysage local, et en veillant à la sécurité des usagers.

L'aménagement de cette zone d'urbanisation future peut s'accompagner d'une réflexion à moyen et long terme afin de venir raccorder durablement le projet de la zone 1AUY avec l'ensemble du tissu existant.

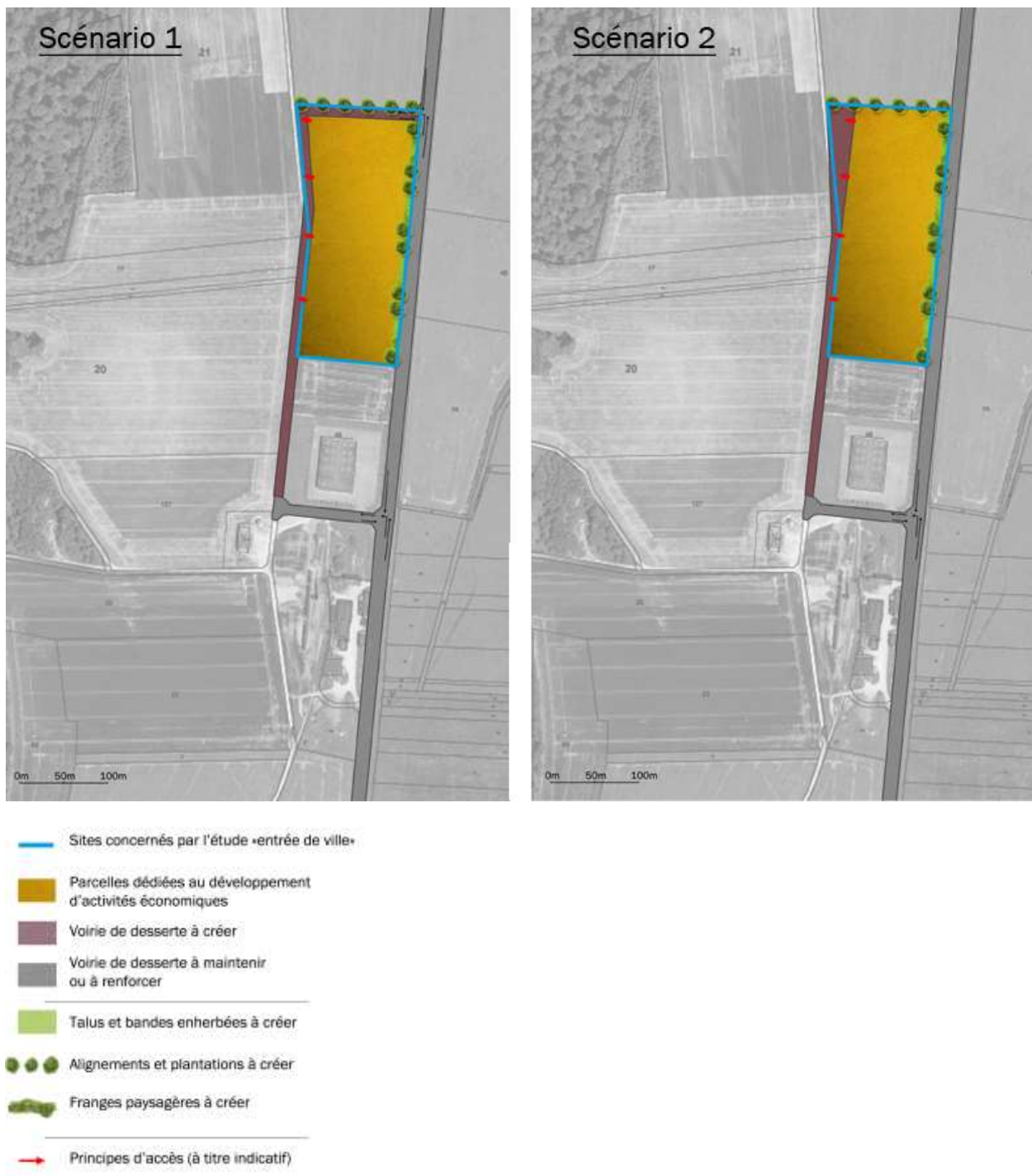
Cet aménagement d'entrée de ville a pour but de compléter l'offre foncière sur le territoire communal afin de permettre l'implantation de nouvelles entreprises, conformément aux orientations du PADD de permettre la requalification de friches industrielles et pérenniser et adapter l'offre commerciale, artisanale et de services.

D'une manière générale, l'aménagement de cette entrée de ville favorise l'intégration des constructions dans l'environnement proche et lointain, tient compte des différents modes de déplacements en garantissant la sécurité des installations ainsi que celles des usagers et riverains.

Compte tenu de la proximité directe avec la RD 396, il s'agira également de permettre à l'axe de conserver ses caractéristiques principales, notamment son profil d'axe structurant pour la commune, et l'effet « vitrine » de cette zone. Les abords du site devront faire l'objet d'une réflexion d'intégration paysagère afin de marquer visuellement l'entrée de ville. Ce traitement paysager et urbain permettra de rythmer la circulation sur la RD 396 et de cette manière à stipuler aux automobilistes la présence d'une zone urbaine agglomérée. Il s'agit de faire prendre conscience des risques latents de rencontres des usagers-piétons mais également de marquer les croisements pouvant faire l'objet de potentielles sorties de véhicules.

L'aménagement de cette entrée de ville s'exprime au travers de **deux scénarii** présentant chacun leurs avantages et inconvénients. Il s'agira d'adapter l'une ou l'autre des propositions en fonction des possibilités techniques et pratiques du secteur au moment de la réalisation de l'opération.

Présentation des deux scénarii d'aménagement



Accès et desserte – sécurité - nuisance :

Quelque que soit le scénario choisi, l'accès aux parcelles ne pourra se faire que par l'intermédiaire de la desserte interne. En effet, l'objectif de cet aménagement vise à ne pas multiplier les sorties sur l'axe et ainsi de limiter les problématiques de circulation liées à l'activité d'une telle zone (déplacements domicile-travail, flux de livraison et d'expédition régulier...etc.).

De plus, l'aménagement de cette zone, vient en extension de l'existant, en se connectant au croisement en « T » de la Chambaroise.

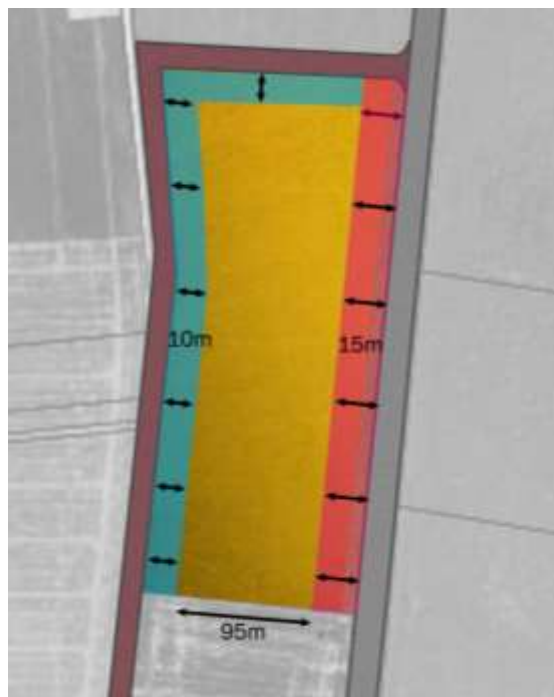
L'aménagement du site pourra faire l'objet de deux possibilités d'organisation :

Le **scénario n°1** correspond à la création d'un nouveau croisement, situé en amont de la zone d'activités, et donc du bourg. Il s'agira d'affirmer ce nouveau croisement par des aménagements favorisant une bonne insertion sur la RD396 mais également permettant de réguler la vitesse des automobilistes de manière significative. Ce croisement, par sa lisibilité, permettra de prévenir les automobilistes de l'arrivée sur le bourg, et donc d'anticiper le second croisement existant de la Chambaroise. La voirie interne s'étendra parallèlement à la RD396 pour la rejoindre.

Le **scénario n°2** correspond à la requalification du croisement existant de la Chambaroise, 300 mètres après le franchissement des premières constructions de la zone. Cette distance est la distance optimale permettant de garantir une bonne insertion depuis la RD396, privilégiant la sécurité et assurant une visibilité suffisante des différents automobilistes. La nouvelle voirie se poursuivra sur une place de retournement permettant de desservir l'ensemble des parcelles et permettre le retournement, sans pour autant venir créer un nouveau croisement en entrée de ville.

Le stationnement nécessaire aux activités devra être prévu pour chaque activité en fonction des besoins. L'aire de stationnement devra quant à elle assurer le surplus exceptionnel de véhicules que pourra induire la zone.

La circulation des modes doux sera facilitée le long de la RD 396, ce qui permettra par exemple aux habitants qui travailleront sur le site de pouvoir se rendre sur leur lieu de travail en toute sécurité. Cette liaison douce sera accompagnée d'aménagement paysager garantissant la sûreté des usagers mais également la bonne visibilité de ces derniers.

B/ Qualité de l'urbanisme et de l'architecture :

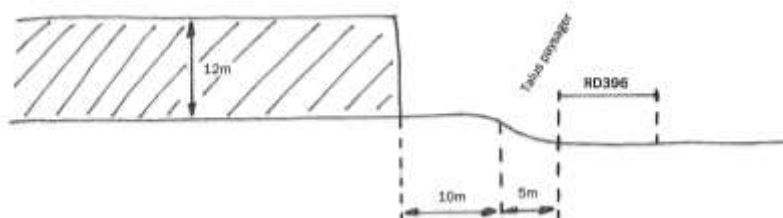
Afin d'intégrer les nouveaux bâtiments le long de la RD396, tout en leur permettant de garantir leur « effet vitrine », une bande d'implantation des constructions est privilégiée de manière à conserver une cohérence avec le bâti existant.

Ainsi les bâtiments devront s'implanter selon un recul de 15 mètres minimum par rapport à la RD396, dont 5 mètres pour l'aménagement de la liaison douce paysagère, et de 10 mètres par rapport à la voie de desserte interne pour répondre aux besoins de l'activité notamment en termes de stationnement ou d'exposition ; sans pour autant porter atteinte au caractère « urbain » de l'entrée de ville

Le recul de 5 mètres permettra également d'anticiper la mise en place d'un talus progressif afin de permettre aux activités implantées sur le site de gommer le faible dénivelé des parcelles.

Une diversité dans la taille des parcelles permettra de pouvoir accueillir des petites et moyennes entreprises.

Pour que les bâtiments participent à la composition d'ensemble, une orientation perpendiculaire à la RD396 est demandée pour favoriser « l'effet vitrine » tout en évitant de créer une continuité bâtie massive. Il sera par ailleurs interdit la réalisation d'une façade aveugle sur la RD396.



C/ Insertion paysagère :

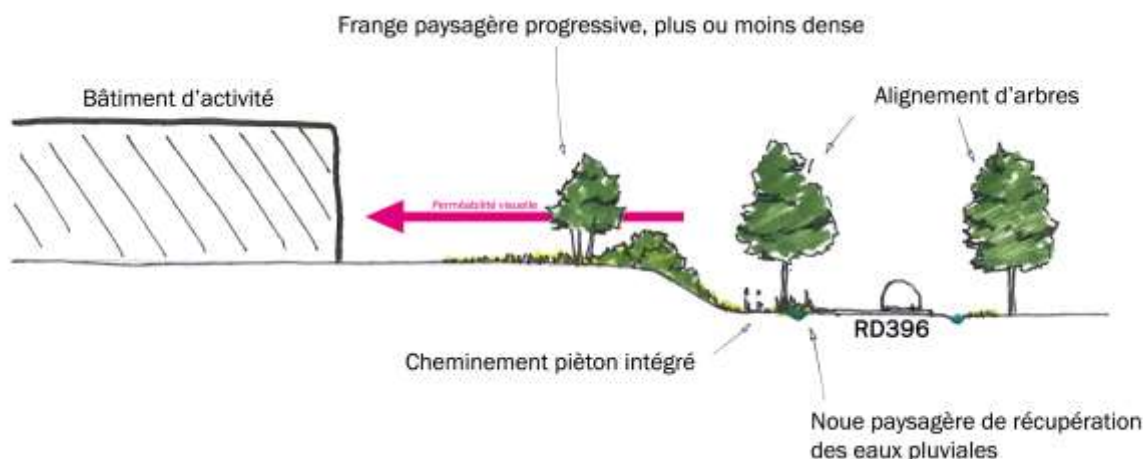
Afin de traiter cette nouvelle entrée de ville, il est important de l'affirmer dans le paysage, lorsque l'on arrive depuis Clairvaux. Ainsi, une frange végétale sera créée le long de la RD396, de manière à signifier l'urbanisation au droit de la RD396, ainsi qu'en amont de la zone.

Celle-ci permettra notamment une insertion plus qualitative de l'actuelle zone d'activités de la Chambaroise. Cette frange sera composée d'alignement d'arbres avec un aménagement paysager plus ou moins dense, de manière à assurer une bonne transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. La végétation devra permettre l'intégration paysagère des bâtiments sans pour autant les dissimuler depuis la RD396.

Au-delà du fait qu'il est nécessaire de traiter les franges du site, il est également important de structurer l'organisation interne. Ainsi, l'aménagement paysager repose sur une organisation perpendiculaire à la RD396 pour les limites des parcelles et d'une organisation parallèle à la RD396 pour la voie de desserte du site.

L'aménagement paysager longeant la RD396 devra intégrer le cheminement piétons de manière à garantir la sécurité des usagers mais également leur bonne visibilité sur les flux environnants ; ainsi que la gestion des eaux pluviales. Il pourra être constitué d'une noue paysagère bordée d'arbustes, de vivaces ou de graminée, dont la hauteur pourra être progressive depuis le talus jusqu'à l'intérieur du site d'urbanisation future afin de favoriser une frange paysagère progressive, plus ou moins dense.

Ces aménagements et plantations permettront de créer une trame paysagère simple et lisible.



PALETTE VEGETALE



L'arbre en zone urbaine

En zone urbaine, il est nécessaire de garder une densité des essences, afin d'adapter un pourcentage adéquat d'arbres à planter par rapport à la totalité des végétaux de la ville existants. La diversité des arbres limite les conséquences économiques comme l'abattage complet d'un alignement. Ainsi, pour faire face aux risques phytopathologiques et les maîtriser, l'idéal est de planter des séquences avec des essences différentes. En effet, il faut éviter la monoculture comme le platane par exemple : pour ces sujets atteints de chancre coloré l'unique remède est d'abattre l'arbre et de brûler les bois résiduels.

Dans un aménagement urbain, l'intérêt est de garder quelques végétaux persistants (ils conservent leurs feuilles à l'automne) afin de préserver un paysage varié à toutes les saisons, en prenant soin de ne pas masquer certains cônes de visions nécessaires pour la sécurité en zone urbaine.

Quelques essences intéressantes pour ce type d'aménagement...

Les Caducifoliées : [Bouleau blanc] *Betula alba*, [Charme commun] *Carpinus betulus*, [Hêtre commun] *Fagus sylvatica*, [Frêne commun] *Fraxinus excelsior*, [Ginkgo] *Ginkgo biloba*, [Févier d'Amérique] *Gleditsia triacanthos*, [Copalme d'Amérique] *Liquidambar styraciflua*, [Tulipier de Virginie] *Liriodendron tulipifera*, [Charme Houblon] *Ostrya caprinifolia*, [Chêne pubescent] *Quercus pubescens*, [Sorbier] *Sorbus aucuparia*, [Tilleul à petites feuilles] *Tillia cordata*.

Les essences d'arbres persistants locales sont limitées : les conifères constituent la principale palette végétale disponible.

Les persistants : [If commun] *Taxus baccata*, [Pin Sylvestre] *Pinus sylvestris*, [Pin noir] *Pinus nigra*, [Cèdre de l'Atlas] *Cedrus atlantica*, [Cèdre du Liban] *Cedrus libanii*...

FICHE EXPLICATIVE**La haie polyspécifique bocagère**

La haie bocagère est constituée d'un mélange d'essences qui poussent à l'état spontané dans un paysage environnant. Elle arbore les régions agricoles où le pâturage et l'élevage constituent la dominante locale. Une palette végétale composée de 5 essences locales suffit à créer cette ambiance bocagère.

Les avantages sont :

Visuels, le paysage de bocage nous offre un mélange de couleurs, de formes et de volumes libres et changeant au cours des saisons.



Écologiques, les équilibres naturels sont maintenus entre les espèces considérées comme utiles et nuisibles, sachant que le meilleur ingénieur est la nature. La haie bocagère procure des niches écologiques avec des essences hôtes pour les prédateurs ou les insectes pollinisateurs. Une plus grande richesse de la biodiversité, ainsi qu'un cloisonnement naturel entraîne une diminution des maladies.

Économiques, une meilleure plasticité de la plante sur son territoire habituel, et un port conduit naturellement, offrent une grande pérennité et un suivi moins coûteux. On comptera 45 euros/ml de plantation et 0,8 euros/ml d'entretien/an à l'aide d'un lamier.

D'autres essences bocagères :

[Erable champêtre] <i>Acer campestre</i> ,	[Prunelier] <i>Prunus spinosa</i> ,
[Aulne] <i>Alnus glutinosa</i> ,	[Poirier] <i>Pyrus communis</i> ,
[Charme] <i>Carpinus betulus</i> ,	[Saule] <i>Salix caprea</i> ,
[Noisetier] <i>Corylus avellana</i> ,	[Sureau] <i>Sambucus nigra</i> ,
[Hêtre] <i>Fagus sylvatica</i> ,	[Sorbier] <i>Sorbus domestica</i> ,
[Bourdaie] <i>Frangula alnus</i> ,	[Tilleul] <i>Tilia cordata</i> ,
[Frêne] <i>Fraxinus excelsior</i> ,	[Orme] <i>Ulmus campestris</i> ,
[Noyer] <i>Juglans regia</i> ,	[Cormouiller mâle] <i>Cornus mas</i> ,
[Merisier] <i>Prunus avium</i> ,	[Cornouiller sanguin] <i>Cornus sanguineum</i> .



1) Chêne blanc
Quercus pubescens



2) Troène
Ligustrum vulgare



3) Aubépine
Crataegus



4) Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



5) Eglantier
Rosa canina



PERSPECTIVES
Urbanisme et Aménagement
83, rue des sources
10 150 CHARMONT/B

PERSPECTIVES Urbanisme et Aménagement, fiche explicative