

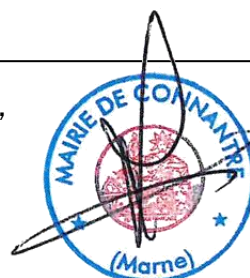
**COMMUNE
DE CONNANTRE**

Plan Local d'Urbanisme

2B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé à
la délibération du 18 Mai 2016
approuvant
la révision allégée n° 1 et
la modification n° 1 du P.L.U.

Cachet de la mairie,
Signature du Maire



*Mr Michel JACOB
Maire de Connantre*

Mise en compatibilité du PLU suite à l'approbation par arrêté préfectoral du **1^{er} avril 2014** portant Déclaration d'Utilité Publique des travaux de construction de la canalisation de transport de gaz dite "alimentation du CI TEREOS" à Connantre (51)

Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée le 15 Avril 2014

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 16 Décembre 2011

P.L.U. approuvé le 26 juillet 2011
P.O.S. approuvé le 8 décembre 1978

SOMMAIRE

Préambule 1

A/ Objectifs et définition des orientations d'aménagement

B/ Les orientations facultatives

Les orientations d'aménagement..... 2

A/ Préconisations pour la zone 1AU au Nord-Ouest du bâti existant

B/ Préconisations pour les zones 1AU et 2AU au sud du bâti existant

C/ Préconisations pour les zones 1AUY et 2AUY au Nord de la RN4

PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les orientations d'aménagement facultatives. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais ces parties forment deux documents distincts.

A / Objectifs et définition des orientations d'aménagement

Article 12 de la loi Urbanisme et Habitat :

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est modifié, le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa ainsi rédigé :

« Ils (les *Plans Locaux d'Urbanisme*) comportent un *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

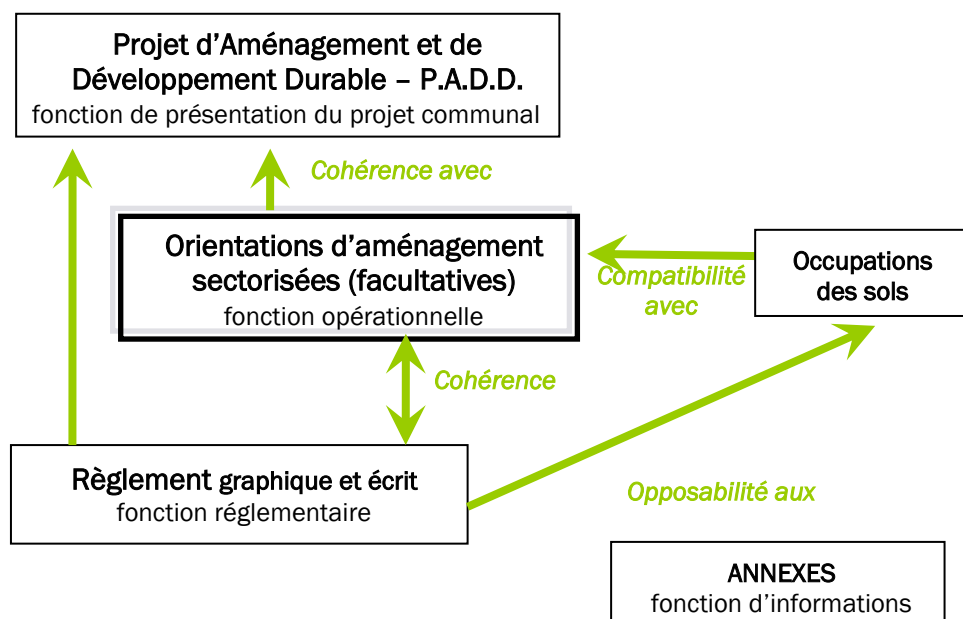
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

B / Les orientations facultatives

Bien que facultatives, 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 permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant. Bien que facultatives, ces orientations ne sont pas à négliger.

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



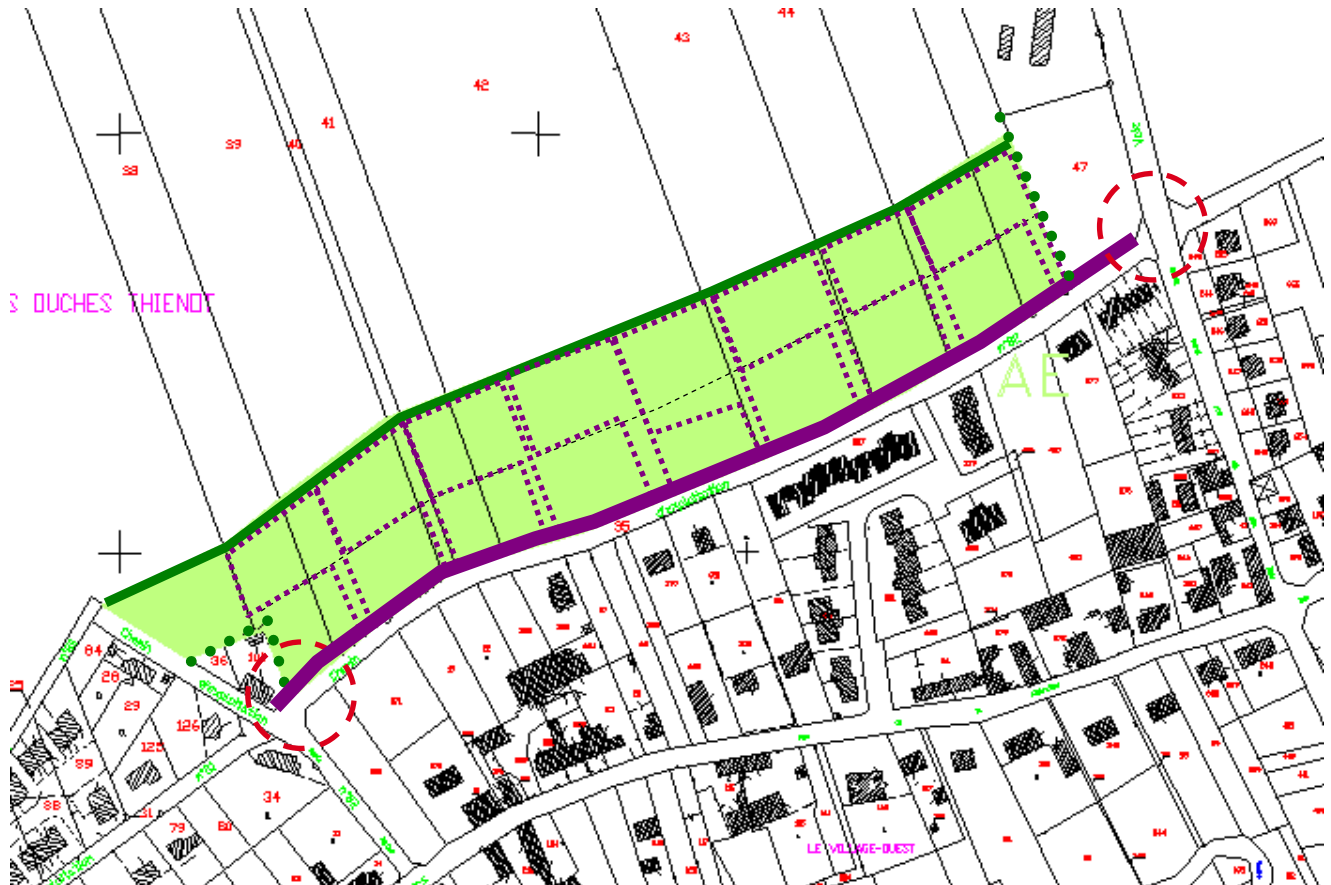
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La commune ne disposant plus que de quelques espaces non bâtis à l'intérieur du village, la priorité a été de développer des zones d'urbanisation future qui permettent d'étoffer le tissu urbain en place afin de réduire l'impression de village-rue, en s'appuyant au maximum sur la présence de réseaux existants.

Carte de localisation des secteurs étudiés



A / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU à vocation d'habitat au Nord-Ouest du bâti existant



-  Voirie accompagnée de stationnements et/ou d'espaces paysagers et création d'une contre-allée
-  Découpage parcellaire (donné à titre indicatif) avec accès privé pour parcelles situées à l'arrière
-  Carrefour à traiter
-  Traitement végétal des limites séparatives
-  Haie bocagère à créer

1 / Le renforcement de l'habitat, au nord du tissu existant

La vocation d'habitat de ce secteur répond aux attentes du PADD en matière de développement urbain afin de recréer une offre en terrains constructibles sur la commune.

Celle-ci a été limitée en profondeur afin de reprendre la morphologie de l'urbanisation actuelle et de ne pas rendre les parcelles agricoles trop étroites pour ne pas contraindre leur exploitation.

2 / Un principe de double front bâti

L'aménagement de cette zone présente un principe de construction en double front bâti, sans possibilité de prolonger l'urbanisation à l'arrière de la zone, afin de ne pas envisager de développer à long terme l'urbanisation en direction de la zone industrielle et notamment au regard des possibilités d'extension des activités de la sucrerie Téréos, qui pourraient générer des périmètres de protection plus importants.

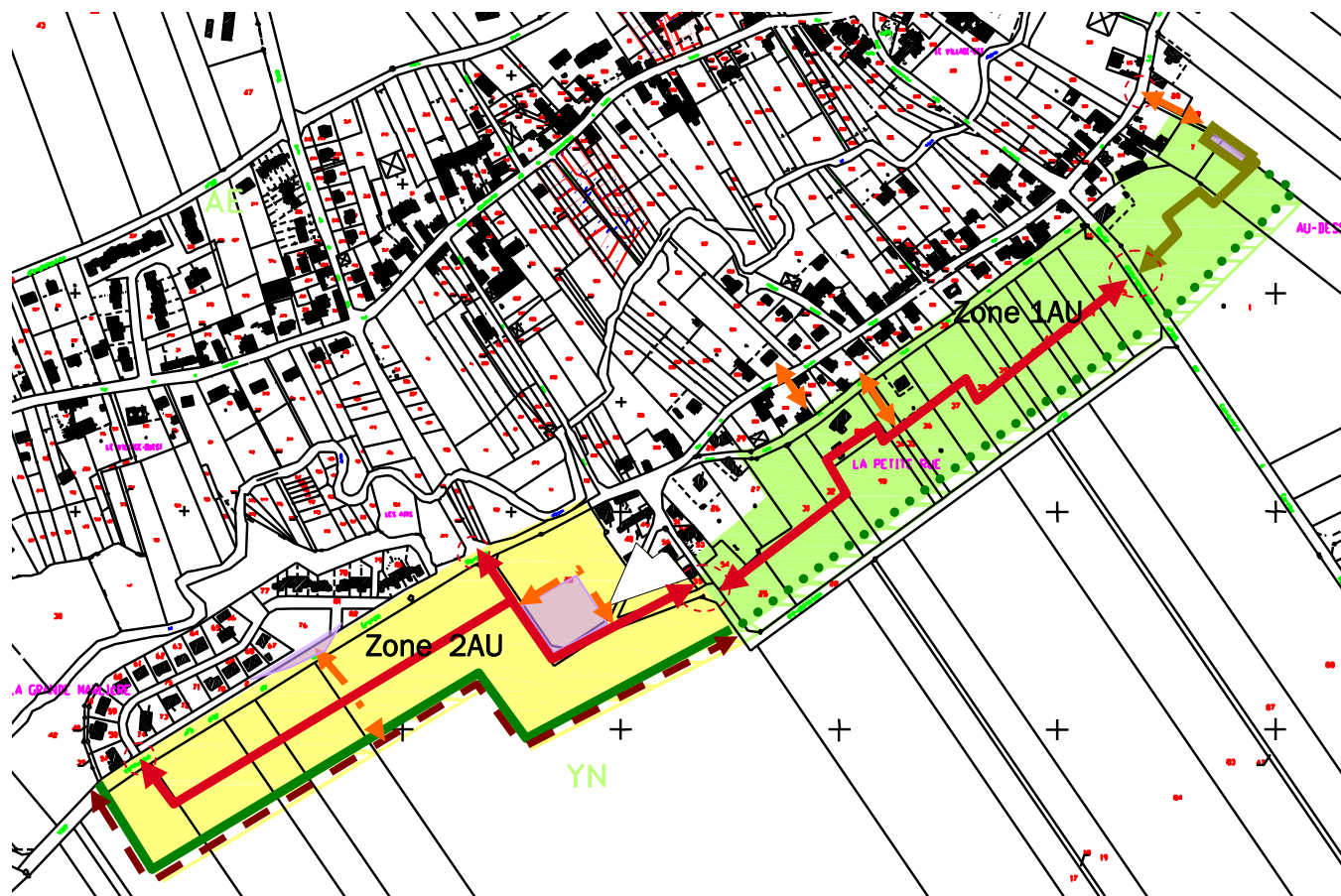
3 / Des connexions avec le réseau viaire actuel

Pour insérer au mieux cette nouvelle zone d'habitat, l'urbanisation de la zone s'appuiera sur la trame viaire existante. Celle-ci sera élargie pour permettre de conserver le passage des engins agricoles par la création d'une contre-allée. Elle devra aussi être accompagnée de stationnements et d'espaces paysagers pour ne pas obtenir une voie rectiligne entraînant une prise de vitesse chez les automobilistes.

Afin d'accompagner l'urbanisation de cette zone et afin de renforcer la vie locale, la création d'un espace public est envisagée le long de la voirie principale. Il pourra être le prolongement des espaces paysagers et de stationnement prévu le long de cet axe.

Un traitement du carrefour est également nécessaire afin de renforcer la sécurité sur l'ensemble du secteur.

B / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU à vocation d'habitat au Sud du bâti existant en lien avec la zone d'urbanisation future 2AU à l'Ouest



- ➔ Voirie principale à créer
- ➔ Voirie secondaire paysagée à créer
- ➔ Cheminement piéton à créer
- ⊕ Carrefour à traiter
- Haie bocagère à créer
- ↔ Chemin rural à créer
- Equipement public à créer
- • • Traitement paysager des franges urbaines

1 / Le renforcement de l'habitat, au sud du tissu existant

La vocation d'habitat de ce secteur répond aux attentes du PADD en matière de développement urbain afin de recréer une offre en terrains constructibles sur la commune.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones différées dans le temps permettra d'échelonner l'arrivée de nouvelles populations.

2 / Le renforcement de l'identité de l'entrée Sud sur la RD 305

Cette entrée Sud présente une ambiance villageoise marquée par la présence du bâti marquant l'entrée dans l'agglomération et se trouvant dans l'axe du centre marqué par le clocher de l'église.

Cette identité sera donc conservée et renforcée par la création de deux nouveaux îlots urbains de part et d'autre de cet axe.

L'aménagement de l'entrée dans l'agglomération devra donc être avancé pour garantir une sécurité routière au droit de ce nouveau quartier. Les franges urbaines devront être traitées pour favoriser leur insertion depuis les espaces agricoles ouverts.

3 / Des connexions avec le réseau viaire actuel

Pour insérer au mieux les deux nouvelles zones d'habitat, des connexions au réseau viaire existant seront recherchées, dans le but d'éviter les systèmes d'impasses.

Des cheminements piétons devront être créés perpendiculairement à la zone afin de conserver la proximité avec le centre de Connantre.

Un chemin agricole devra être recréé en continuité de celui existant, au sud de la zone 2AU, afin de faciliter l'accès des engins agricoles sur les parcelles cultivées.

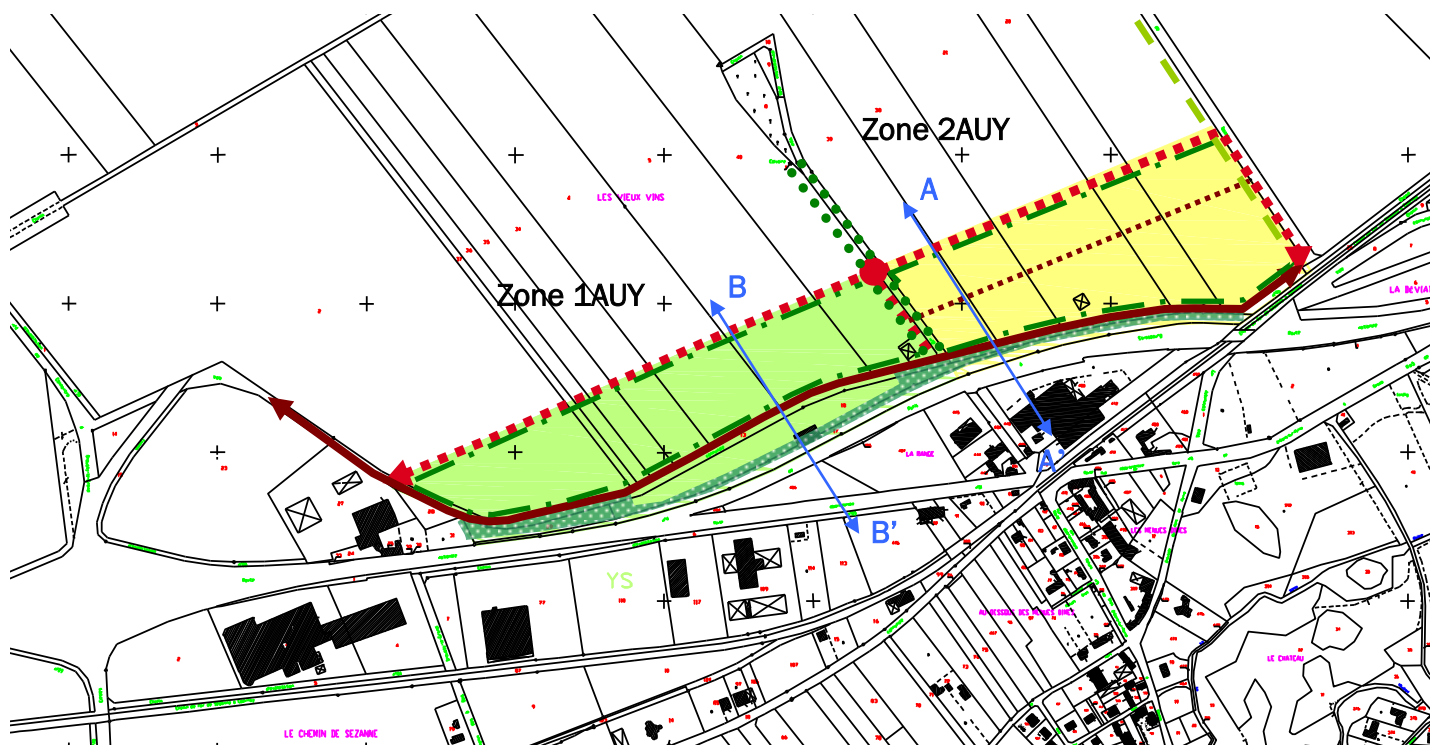
4 / Une présence végétale maintenue et renforcée

Les franges urbaines sud devront être traitées pour favoriser leur insertion depuis les espaces agricoles ouverts.

Pour la zone 1AU, le traitement végétal devra accompagner l'urbanisation de la zone, tout en laissant une certaine perméabilité de la vue en direction du centre.

Pour la zone 2AU, une haie bocagère et / ou fruitière viendra délimiter les parcelles au Sud, permettant de créer une transition douce entre l'espace rural et le tissu urbain.

C / Préconisations pour la zone d'urbanisation future (1AUUY à l'Ouest et 2AUUY à l'Est), à vocation d'activités, au Nord de la RN4



Voirie existante, support de l'urbanisation au sud de la zone



Voirie secondaire optionnelle à créer



Voirie tertiaire optionnelle à créer



Aménagement paysager à renforcer le long de la RN4



Traitement paysager linéaire à créer en bordure de voirie



Haie haute à renforcer



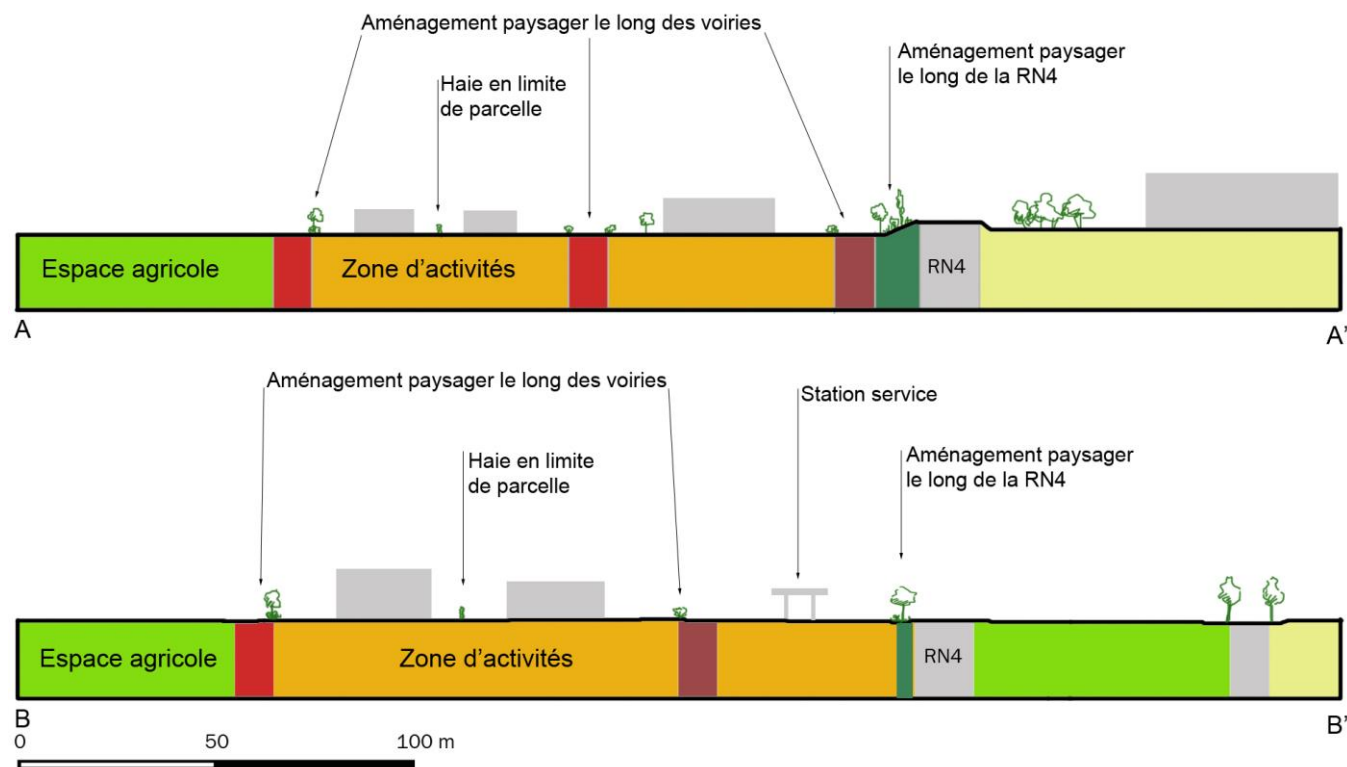
Double alignement d'arbres à créer



Coupes représentées pages suivantes

Coupe AA' et BB' :

Les deux coupes ci-dessous permettent d'illustrer la relation et l'emprise de la zone d'activités par rapport à la RN4. L'emplacement et le volume des bâtiments sont donnés à titre indicatif. La coupe AA' montre le cas de figure où une voirie optionnelle est mise en place, permettant d'accueillir de plus petites entreprises. La coupe BB' se situe sur le secteur où la zone d'activités est la plus large, avec des activités entre la RN4 et la route de l'Ermitage.

**1 / Le renforcement de l'activité au Nord de la RN4**

La vocation d'activités de ce secteur s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement de l'offre en terrains constructibles à vocation d'activités sur la commune en continuité de la zone d'activités existante qui présente actuellement une disponibilité foncière très faible.

Située en bordure de la RN4, cette zone a vocation à obtenir un effet vitrine depuis cet axe à grande circulation et ainsi pouvoir accueillir de nouvelles activités.

Une étude entrée de ville a été réalisée pour permettre de déroger au principe d'inconstructibilité de 75m depuis l'axe de la RN4.

2/ Des connexions avec le réseau viaire actuel

La desserte de la zone s'appuiera sur les bretelles d'accès et de desserte de la RN4 déjà utilisées par les établissements Martel.

Aucun accès supplémentaire sur la RN4 ne sera créé.

La desserte de la zone s'appuiera sur la route existante de l'Ermitage.

Il pourrait être créé en option une voirie principale avec une desserte en boucle ou avec un espace de retournement au nord de la zone.

Cette voirie servirait de support à l'urbanisation de la zone 2AUy. Une voirie secondaire optionnelle peut être envisagée à partir de la voirie principale sur cette zone.

3/ L'accueil d'activités de taille variée

Entre la RN4 et la rue de l'Ermitage, l'étroitesse des parcelles permettra d'accueillir uniquement de petites unités artisanales.

Sur le reste de la zone, la possibilité est donnée d'accueillir des activités sur des parcelles de taille variée, en créant ou non une voirie optionnelle.

4/ Le renforcement de la présence végétale

Des séquences d'alignements d'arbres sont présentes de part et d'autre de la RN4.

De plus, quelques bosquets arborés sont situés entre cette voie et la rue de l'Ermitage.

Afin de créer un aménagement paysager simple mais de qualité pour cette future zone d'activités, 4 interventions permettraient une bonne intégration du site dans son contexte :

- Un aménagement paysager à renforcer le long de la RN4 : La mise en place d'arbres d'alignements par séquence, d'arbustes et de surfaces enherbées permettraient une composition paysagère agréable et aérée, permettant des vues cadrées sur les façades d'activités.
- Un traitement paysager linéaire à créer en bordure de voirie : La plantation de haies arbustives basses, composées d'essences locales mélangées et ponctuées d'arbres de haute tige prolongera et renforcera l'aménagement paysager le long de la RN4. Cela permettra également de traiter la frange Nord avec l'espace agricole.
- Des haies hautes à renforcer : L'existence de haies le long de la route de Nozet, (ainsi que le long de la route menant à la ferme Sainte-Sophie) renforce et souligne ces axes perpendiculaires à la RN4. Il est donc intéressant de maintenir ces haies.
- Un double alignement d'arbres à créer : Afin d'accompagner l'accès au cimetière militaire, un double alignement d'arbres de haute tige est préconisé afin d'avoir une hauteur végétale au sein de la zone d'activités et de relier le « cocon » boisé du cimetière.

PALETTE VEGETALE :

Arbres pour alignement et aménagement paysager:

Les Caducifoliées :

(Bouleau blanc) *Betula alba*,
 (Hêtre commun) *Fagus sylvatica*,
 (Ginkgo) *Ginkgo biloba*,
 (Copalme d'Amérique) *Liquidambar styraciflua*,
 (Charme Houblon) *Ostrya caprinifolia*,
 (Sorbier) *Sorbus aucuparia*,

(Charme commun) *Carpinus betulus*,
 (Frêne commun) *Fraxinus excelsior*,
 (Févier d'Amérique) *Gleditsia triacanthos*,
 (Tulipier de Virginie) *Liriodendron tulipifera*,
 (Chêne pubescent) *Quercus pubescens*,
 (Tilleul à petites feuilles) *Tillia cordata*...

Les persistants :

(If commun) *Taxus baccata*,
 (Pin noir) *Pinus nigra*,
 (Cèdre du Liban) *Cedrus libanii*...

(Pin Sylvestre) *Pinus sylvestris*,
 (Cèdre de l'Atlas) *Cedrus atlantica*

Arbustes (ou arbres) pour haie et aménagement paysager

(Erbale champêtre) *Acer campestre*,
 (Charme) *Carpinus betulus*,
 (Hêtre) *Fagus sylvatica*,
 (Frêne) *Fraxinus excelsior*,
 (Merisier) *Prunus avium*,
 (Poirier) *Pyrus communis*,
 (Sureau) *Sambucus nigra*,
 (Tilleul) *Tillia cordata*,
 (Cornouiller mâle) *Cornus mas*,

(Aulne) *Alnus glutinosa*,
 (Noisetier) *Corylus avellana*,
 (Bourdaine) *Frangula alnus*,
 (Noyer) *Juglans regia*,
 (Prunelier) *Prunus spinosa*,
 (Saule) *Salix caprea*,
 (Sorbier) *Sorbus domestica*,
 (Orme) *Ulmus campestris*,
 (Cornouiller sanguin) *Cornus san*

Perception du site depuis la RN4, en venant de l'Est :

Ce photomontage a été réalisé afin d'illustrer l'importance du traitement paysager pour l'intégration de la zone d'activités. Ainsi un aménagement paysager « aéré » en premier plan, complété de haies mélangées en bordure de voirie permet d'avoir une vitrine qualitative de la zone d'activités.



Etat initial



Etat projeté

(Source : Perspectives, l'emplacement et le volume des bâtiments sont donnés à titre indicatif)