

Commune de RESSON (55426)

Signature de Monsieur le Maire
(avec le cachet de la Mairie)



Le Maire,

[Signature]
MAYEUR VUILLAUME



Photo X AEQUO

Document conforme à celui annexé
à la délibération du Conseil Municipal
de RESSON
en date du :
28 AOUT 2019
approuvant le

PLAN LOCAL d'URBANISME

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION (Zones 1AU et 2AUh)

3-OAP



ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Sommaire

I- PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	p.3
Enjeu n°8 et projet n°8	p.3
PADD partie urbaine	p.4
 II- TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLAN DE ZONAGE	 p.4
III- REFLEXION INITIALE	p.4
1- Objectifs des OAP	p.5
2- Le projet de développement communal	p.5
3- Situation des deux zones de développement dans la commune	p.6
3.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »	p.6
3.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy»	p.6
4- Le réseau viaire pour les deux zones d'habitat	p.7
4.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »	p.7
4.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy»	p.7
5- Dispositions morphologiques des lieux	p.8
5.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »	p.8
5.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy»	p.8
6- Les paysages du contexte et les perspectives visuelles	p.9
6.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »	p.9
6.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy»	p.9
7- Usage actuel des deux emprises	p.10
7.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »	p.10
7.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy»	p.10
8- Les potentialités de développement	p.11
 IV- LES DECISIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	 p.11
1- Zone 1AU n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »	p.11/12
2- Zone 2AUh n°2 « chemin dit du Hasoy»	p.12/13
 V- BILAN	 p.14

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

I- PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le développement urbanisé de la commune de RESSON est cadré par l'enjeu n°8 accompagné des objectifs à atteindre en concordance avec les documents d'orientation du SCOT du Pays Barrois

ENJEU n°8:

Développement communal pour accueillir de nouveaux habitants et soutenir une démographie communale positive

Contribuer à l'accueil de nouveaux habitants afin de poursuivre l'élan démographique rencontré à RESSON et permettre de maintenir les effectifs scolaires avec une démographie dynamique.

Ce développement communal devra prendre en compte les obligations du SCOT du Pays Barrois en matière de développement de l'habitat avec les objectifs chiffrés déclinés pour la partie « communes périurbaines et rurales » à laquelle la commune de RESSON est intégrée.

En réponse à cet enjeu, la commune propose deux emprises foncières pour un développement urbain maîtrisé avec limitation de la consommation de l'espace naturel (conforme aux seuils SCoT) déterminé par le projet communal n°8

PROJET 8:

Les objectifs du développement communal

Extensions à l'échelle de la commune pour accueillir selon un phasage progressif (zone 1AU et zone 2AUh) de nouveaux habitants ou des jeunes du village, afin de redynamiser la courbe de population communale et maintenir les effectifs scolaires sur la commune dans une courbe ascendante.

Ces secteurs sont situés dans le prolongement des existants bâtis, à proximité de la trame viaire en place, afin de réaliser des extensions urbaines.

Stratégie d'aménagement

Inscrire les emprises foncières dans la continuité du village afin de conserver une morphologie urbaine cohérente et s'urbaniser tout en limitant la consommation d'espaces agricoles conforme aux seuils du SCOT. La commune veillera dans cette perspective, à maintenir ou conforter un niveau d'équipements pour satisfaire aux besoins des futurs habitants.

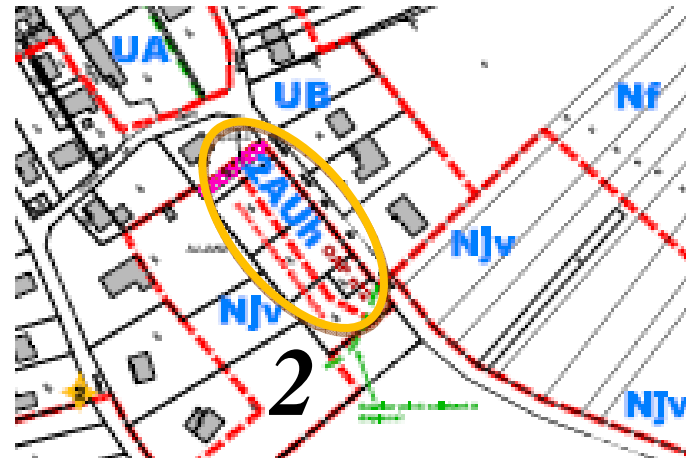
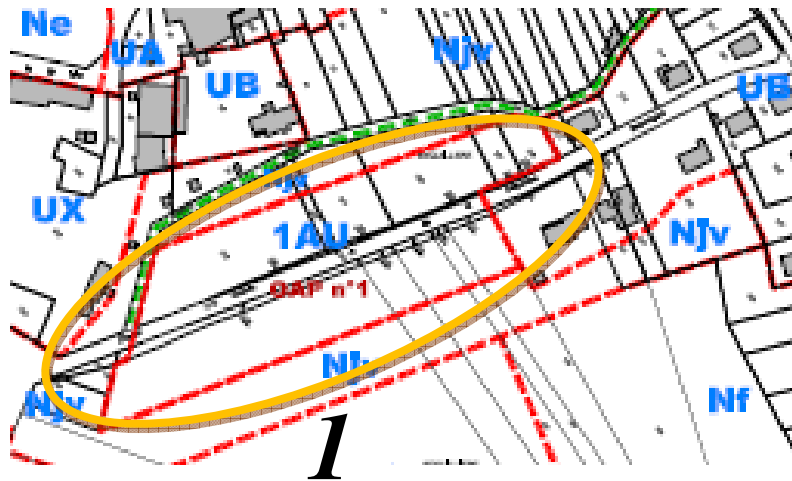
II- TRADUCTION DES PROJETS DANS LE PLAN DE ZONAGE

Traduction graphique des projets communaux :

La commune a mis en place **pour le développement urbanisé** :

- une zone 1AU située « chemin dit de la Séquillière Beauregard » pour un développement progressif sur **1ha21** à court et moyen terme
- une zone 2AUh située « chemin dit du Hasoy » pour un développement à long terme sur **0h17** avec des études hydrauliques complémentaires à envisager avant urbanisation

Ces deux zones d'urbanisation future qui constituent un **potentiel à urbaniser de 1ha38**, sont situées dans le prolongement de parties urbanisées récentes de la commune et disposent de voiries existantes).



III- **REFLEXION INITIALE**

Avec la mise en œuvre **du Grenelle de l'Environnement (Grenelle II)**, l'application de la **loi ENE** du 5 janvier 2011 (valant Engagement National pour l'Environnement) et la loi ALUR du 24 mars 2014, de nouvelles dispositions complètent les documents d'urbanisme pour les collectivités territoriales en particulier ***les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***.

1- **Objectifs des OAP**

Dans ce cadre, la commune doit envisager la manière dont les zones à urbaniser peuvent s'aménager tant sur la programmation à établir, la forme de l'urbanisation que sur la densité à mettre en œuvre pour l'habitat et la diversité des logements à proposer et assurer des dispositions et prescriptions en faveur de la qualité des aménagements et des constructions.

2- **Le projet de développement communal pour l'habitat**

Le développement **pour l'habitat** se développe sur un total de 1ha38

- zone 1AU pour un développement progressif sur **1ha21**
« chemin dit de la Séquillière Beauregard »
- zone 2AUh pour un développement sur **0h17**
« chemin dit du Hasoy »

Phasage prévisionnel de réalisation :

- Zone 1AU « chemin dit de la Séquillière Beauregard » : développement à court et moyen et terme (1-7 années)
- Zone 2AUh « chemin dit du Hasoy » : développement à long terme (7-9 années)

Superficie de la zone 1AU « chemin dit de la Séquillière Beauregard »

Zone 1AU pour 1ha21 (voirie existante en propriété communale sur 0.25ha)

Nombre de logements prévisionnel : 16

Superficie de la zone 2AUh « chemin dit du Hasoy »

Zone 2AUh pour 0.17ha (voirie existante partagée qui dessert déjà trois habitations en vis-à-vis)

Nombre de logements prévisionnel : 2 minimum

Nombre de logements prévisionnel en extension : 18 logements (*point de référence SCoT communes rurales 13 logements/ha*)

3- Situation des deux zones de développement 1AU et 2AUh pour l'habitat dans la commune

3.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »

Cette zone 1AU, qui s'étend de part et d'autre du « chemin dit de la Séquillière Beauregard » se trouve d'un côté en prolongement direct d'un secteur d'habitat pavillonnaire (zone UB) et se termine de l'autre côté, sur une zone artisanale existante (ancienne scierie). Le chemin traversant « dit de la Séquillière Beauregard » est déjà partiellement carrossable avec 3 constructions récentes déjà implantées en amont (ancienne PVR applicable sur cette emprise). Cette zone 1AU n°1 encadrée par des jardins et vergers, s'étend sur 1ha21.



3.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy »

Cette zone 2AUh en bordure du « chemin dit du Hasoy » se situe à proximité des développements récents de la commune (zone UB) et se trouve en vis-à-vis de trois constructions nouvelles de type pavillonnaire. La voie de bordure est déjà partiellement carrossable pour mener vers l'espace agricole voisin. Cette emprise qui se prolonge à l'arrière par des jardins et vergers, s'étend sur 0ha17.



4- Le réseau viaire

4.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »

La zone 1AU est desservie par une voie pré-existante entièrement viabilisée dans sa partie antérieure qui développe une urbanisation pavillonnaire récente à partir de la desserte locale rue de Culey. Ce chemin carrossable traverse l'ensemble de l'emprise à urbaniser pour aboutir sur la zone d'activités et se connecter sur la Grande Rue, voie principale de la commune à partir du chemin de Ligny.



4.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy »

La zone 2AUh « au May » est située le long d'un chemin rural carrossable existant qui dessert les trois constructions individuelles en vis-à-vis et conduit vers les espaces agricoles de voisinage. Le foncier à urbaniser se situe en bordure de cette voie de desserte.



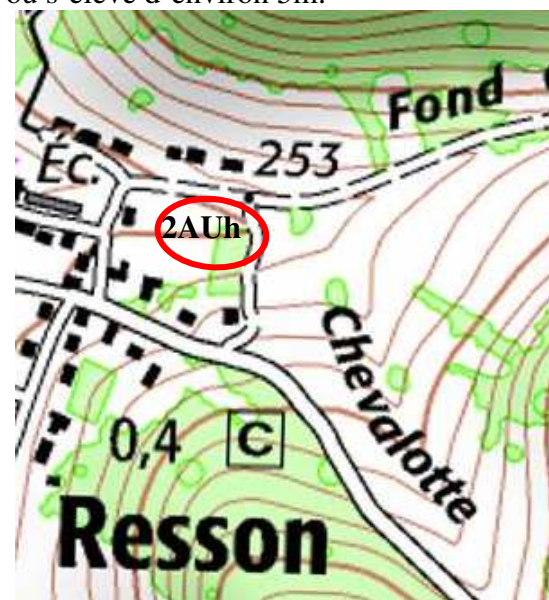
5- Dispositions morphologiques des lieux

5.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »

La zone 1AU s'étire le long d'une ligne altimétrique établie à 250m jusqu'à un point central sur voirie à partir duquel le profil du terrain s'abaisse de manière douce pour aboutir à un point bas situé à 239m. Ce dispositif se complète par des emprises à urbaniser qui propose de part et d'autre de la voie, un profil de terrain qui s'abaisse ou s'élève d'environ 5m.



Zone 1AU n°1



Zone 2AUh n°2

5.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy »

La zone 2AUh propose une emprise qui s'étire dans le sens du profil du terrain avec une ligne de pente transversale établie à 250m qui traverse toute l'emprise. Ce dispositif topographique établit un profil en V (sorte de Talweg dénommé « fond du Jard ») générateur d'un phénomène d'entonnoir qui déverse les eaux de pluie des deux bassins versants. Les ruissellements en cas de fortes pluies ont une tendance forte à concentrer les ruissellements vers le bas des terrains qui finissent par s'accumuler avec une habitation qui fait écran en contrebas. Des précautions seront à prendre pour l'urbanisation de cette zone n°2 2AUh sans aggravation des phénomènes observés (voir dossier d'études hydrauliques du 25 juillet 2016 joint au dossier PLU qui devra être complété par des études complémentaires avant toute urbanisation).

6- Les paysages du contexte et les perspectives visuelles

6.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »

L'environnement est constitué de part et d'autre d'un vallon agricole ouvert aux prairies et cultures céréalières. Des perspectives paysagères s'ouvrent d'une part, vers le proche relief de coteaux agricole et boisé et d'autre part, vers les premières pentes basses du vallonnement qui dévoile le village de Resson.

En vue plus large, les perspectives visuelles embrassent un large panorama. Les éléments constitutifs du paysage se laissent ainsi facilement découvrir en particulier le dispositif du village traditionnel vue du haut et le vallonnement qui se glisse harmonieusement entre les coteaux boisés du relief d'entourage.



6.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy »

Cette emprise se situe dans le profil du relief en entonnoir qui découvre des parties très boisées, des survivances de vergers et quelques jardins. L'environnement naturel des emprises à urbaniser est constitué d'une part, de paysage agricole ouvert de cultures céréalières et d'autre part du profil des coteaux boisés du relief d'entourage qui s'abaisse progressivement vers le village situé dans le vallonnement.



7- Usage actuel des emprises 1AU et 2AUh

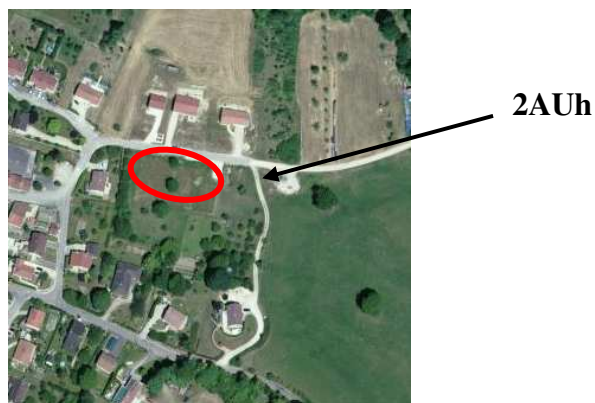
7.1- Zone n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »

L'emprise est actuellement utilisée par l'agriculture (prairies). L'urbanisation de cette emprise pour le développement de l'habitat neutralisera définitivement une frange de 1.21ha du domaine naturelle et agricole. Pour autant, ce foncier était déjà proposé dans le document d'urbanisme antérieur (POS) pour un développement selon une procédure de PVR.



7.2- Zone n°2 « chemin dit du Hasoy »

Il s'agit d'une emprise naturelle consacrée principalement aux vergers et jardins (sans utilisation par l'agriculture). L'urbanisation de cette emprise pour le développement de l'habitat neutralisera définitivement une emprise naturelle de 0.17ha.



8- Les potentialités de développement

Les deux zones de développement pour l'habitat se situent à proximité de l'urbanisation existante et en cohérence avec les vocations voisines. Les emprises concernées sont à proximité des réseaux publics existants qui vont ainsi permettre les divers raccordements des futures constructions et bâtiments (assainissement, électricité, raccordement énergétique, eau potable et téléphonie...). Pour l'assainissement collectif, la mise en service est prévue pour janvier 2020 pour toutes les nouvelles constructions.

Les eaux pluviales seront de manière privilégiée traitées à la parcelle (propositions de noues rétentrices et absorbantes). Pour la zone 2AUh des dispositions particulières d'urbanisation sont préconisées pour répondre aux impératifs hydrauliques recensés pour cette emprise et aux compléments d'études qui devront être apportés avant toute urbanisation.

IV- LES DECISIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

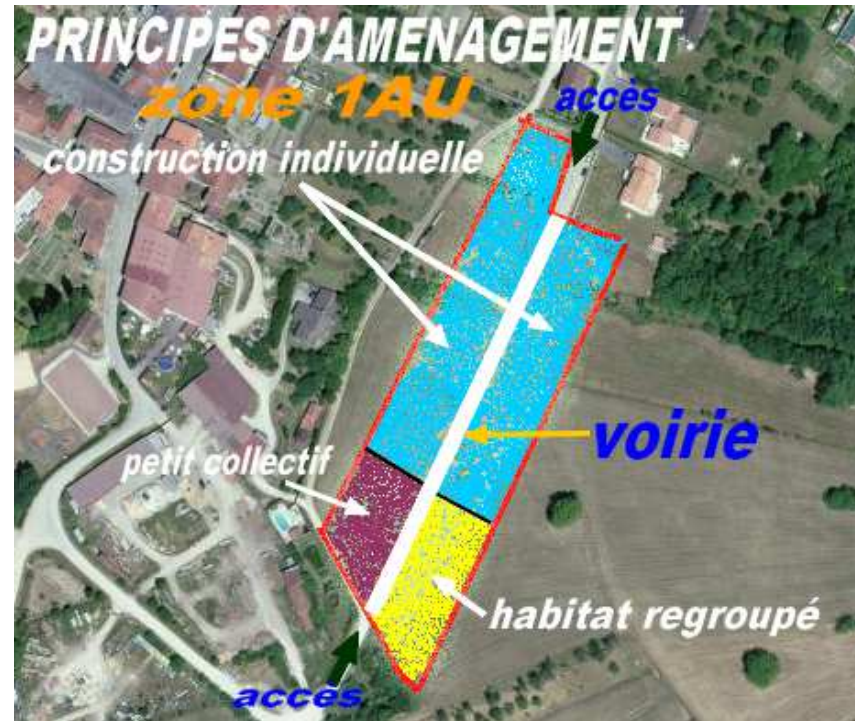
1- Zone 1AU n°1 « chemin dit de la Séquillière Beauregard »

- L'emprise est traversée longitudinalement avec un double accès, l'un à partir du chemin de Culey et l'autre à partir de la Grande Rue qui mène à la zone artisanale par le chemin de Ligny et qui se prolonge vers le chemin initial d'accès. L'aménagement d'ensemble prévoit ainsi la réalisation de ces deux accès pour la future zone d'habitat afin de réaliser un bouclage général de la zone à aménager.
- Le développement se fera **impérativement** à partir d'une urbanisation déjà présente de part et d'autre de la voirie de desserte issue du chemin de Culey et ce, par tranche successive de **3 unités** minimum sur l'emprise réservée aux **constructions individuelles** (voir règlement de la zone et le schéma de principe ci-après). Les emprises consacrées au « **petit collectif** » et à « **l'habitat regroupé** » ne sont pas concernées par cette règle.
- L'implantation des constructions se réalisera de part et d'autre de la voirie de desserte avec un seul rang possible d'urbanisation (cette voirie est déjà carrossable avec un foncier en propriété communale)
- Un recul d'implantation des constructions **de 5.5 mètres** par rapport à la limite de la voie est préconisé le long de la voie de desserte
- Des espaces tampons pour jardins sont prévus sur les parcelles à urbaniser pour créer un « écran paysager » entre les arrières du foncier et l'espace agricole de voisinage en partie haute du relief ou les parties « arrière » des constructions du village en contrebas (cela concerne les limites de l'emprise à l'exception de la jonction village coté chemin de Culey).
- Les plateformes pour l'implantation des nouvelles constructions se découperont de part et d'autre de la voirie de desserte qui proposera à minima un trottoir accessible d'amplitude minimale de 1.50m.
- Le traitement des eaux pluviales est envisagé à la parcelle avec la mise en place de noues végétales pour ralentissement du ruissellement des eaux de pluie et infiltration optimale des eaux pluviales.

- La superficie d'ensemble y compris la voirie de desserte pour 1ha34, peut permettre d'envisager un certain nombre lots à aménager pour un volume de 16 logements selon plusieurs typologies à proposer (maisons individuelles, habitat regroupé, habitations en bandes, constructions adossées ou petit collectif...).

Grille de répartition indicative :

- Maison individuelle : 60%
- Petit collectif : 20%
- Regroupés ou en bande 20%



2- Zone 2AUh n°2 « chemin dit du Hasoy »

- Cette emprise est bordée par une voie rurale accessible à partir des chemins du Hasoy et de Culey qui se rejoignent en carrefour au point bas de voirie. Cette voie avec un seul accès possible, sera utilisée pour desservir les parcelles d'implantation (une aire de retournement pourra être envisagée optionnellement en partie haute de la voirie).
- L'implantation des constructions se réalisera le long de la voirie de desserte avec un seul rang possible d'urbanisation.
- Un recul d'implantation maximale des constructions sera à respecter de manière stricte par rapport à la limite de la voie en réponse aux impératifs hydrauliques de l'emprise. En contrepartie, l'implantation de la façade sur rue pourra être très proche de la limite de voirie afin de permettre l'urbanisation optimale sur le parcellaire envisagée.

- Aucun obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement ne devra être implanté dans le profil en creux du talweg sur une largeur minimale de 2m, ce qui exclu toute possibilité de construction quel qu'en soit le type dans l'emprise concernée.
- La partie arrière des futures parcelles constitueront de la sorte des espaces tampons pour jardins ou espaces extérieurs d'agrément, voire espace pour le stationnement des véhicules sur ouvrages infiltrants.
- Le traitement des eaux pluviales est envisagé à la parcelle avec la mise en place de noues végétales pour ralentissement du ruissellement des eaux de pluie et rejet différé du surplus vers le milieu naturel voisin.
- Les plateformes pour l'implantation des nouvelles constructions s'ouvriront le long de la voirie de desserte qui proposera un trottoir accessible d'amplitude minimale de 1.50m.
- La superficie à urbaniser non compris la voirie de desserte déjà partagée avec les constructions en vis-à-vis, pour 0ha17, peut permettre d'envisager quelques lots à aménager pour un volume minimum de 2 logements.
- Un emplacement réservé est prévu en partie du profil topographique pour établir une noue végétalisée infiltrante.



V- **BILAN**

1- **Zone 1AU « chemin dit de la Séquillière Beauregard »**

Superficie à aménager : 1ha21 non compris voirie existante et espace public en propriété communale sur 0.25ha)

Logements potentiels : 16 logements

La répartition entre différentes typologies de constructions et la mise en place d'une offre diversifiée entre accession et location doivent être contingentées par la commune.

2- **Zone 2AUh « chemin dit du Hasoy »**

Superficie à aménager : 0ha17 non compris voirie et espace public qui desservent déjà en vis-à-vis.

Logements potentiels : 2 logements minimum

La répartition entre différentes typologies de constructions et la mise en place d'une offre diversifiée entre accession et location doivent être contingentées par la commune.

Développement urbanisé l'habitat sur la commune de RESSON :

Création de logements : 18 avec une densité de 13 logements/ha