

COMMUNE DE RESSONS L'ABBAYE

ÉTUDE DE PROJET URBAIN POUR LA CREATION D'UNE ZONE A CARACTERE RESIDENTIEL
CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME



Vue générale du site d'étude

PREAMBULE :

La commune de Ressons l'Abbaye souhaite développer une zone à vocation résidentielle et d'équipement publique au Sud de l'entrée du village en venant de Méru.
Ce terrain est planifié dans son P.L.U. en élaboration, en zone 1AU et UA à vocation résidentielle et d'accueil des occupations du sol compatibles avec cette vocation.

CADRE JURIDIQUE :

Ce secteur est concerné par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, « les constructions ou installations sont interdites (...) dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation ».

La voie qui borde les terrains d'assiette de l'opération appartient à cette classification : la RD 927 impose ainsi une marge non aedificandi de 75m dans le secteur d'étude, réduisant actuellement sa partie constructible d'un tiers de sa surface.

L'article L 111.1.4 prévoit toutefois que cette marge « ne s'applique pas dès lors que les règles concernant cette zone, contenues dans le document d'urbanisme (...) sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité urbaine et des paysages. »

C'est dans ce cadre que se situe la présente étude. Elle s'appuie par ailleurs sur la lettre - circulaire n°96-32 du 31 mai 1996 destinée à préciser l'application de l'article cité ci-dessus.

I - ETAT DES LIEUX

A - SITUATION DU SECTEUR :

Le périmètre d'étude.

Le périmètre d'étude est localisé dans la partie Sud de la commune, à l'Ouest de la RD 927, axe structurant d'orientation générale Nord-Sud qui relie Beauvais à Méru, et traverse la commune de Ressons l'Abbaye de part en part.

Il s'agit donc d'une entrée d'agglomération que l'on emprunte par une voie de grande circulation, ce qui justifie son classement au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le site

Le terrain d'étude se situe en continuité du tissu villageois.

Il est bordé :

- à l'Ouest par la continuité des terres de culture;
- au Nord par la voie communale n° 1, qui le sépare du reste du village;
- à l'Est par la RD927.

Sa superficie est de 1,5 hectare environ.

La relation du secteur à la Zone Urbanisée

Contiguë au village, il constitue une extension du tissu bâti vers le Sud. Le seul commerce du village, un restaurant, constitue aujourd'hui l'extrémité de l'urbanisation au Sud-Ouest de la RD927.

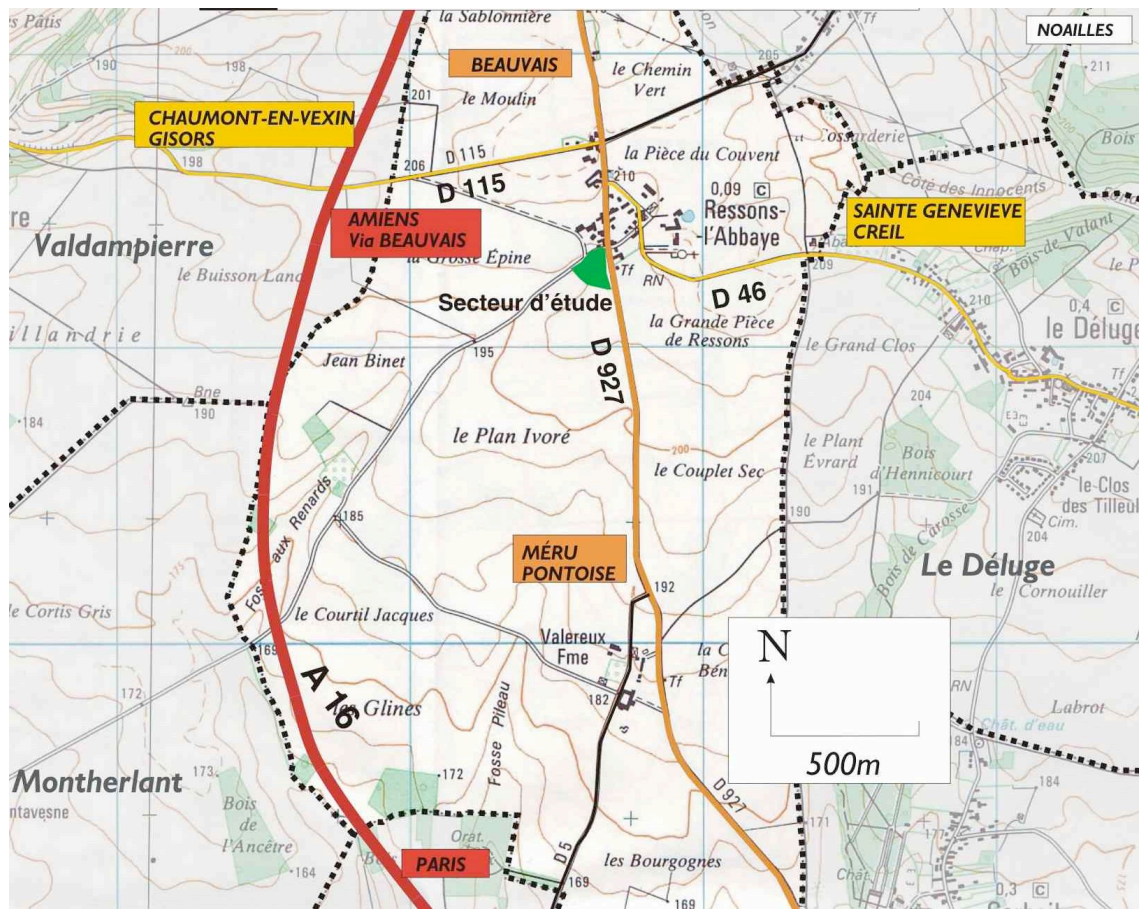
Les réseaux (électricité, télécommunications, eau potable, eau usée programmée) ont été tirés jusqu'à la limite Sud de l'urbanisation.

Leur capacité est compatible avec le projet.

Le stationnement des clients du restaurant est aujourd'hui assuré de façon sauvage le long de la RD927, sur un terrain appartenant à un tiers et sans autorisation. Il ne fait l'objet d'aucune mesure de sécurisation ou d'information.

Une haie assez touffue, mais ne présentant pas de beaux sujets marque la limite Sud du tissu urbanisé.

PLAN DE SITUATION



B - LE DOMAINE FONCTIONNEL :

L'accessibilité

L'accès à la zone n'existe pas actuellement.

Elle offre néanmoins deux voies limitrophes : la RD927 elle-même et la voie communale n° 1.

A pied et en deux roues, les relations avec le reste du village sont naturelles car il s'agit d'une extension de son tissu bâti. La sécurité de et vers le village, devra être améliorée car ce secteur se situe dans la continuité d'une ligne droite favorable à la vitesse des véhicules à moteur.

La RD927 offre, à cet endroit, une très bonne visibilité jusqu'au village, dans le sens Sud-Nord. Les terres de culture, sans haie, situées de part et d'autre permettent une vue longue et panoramique, renforçant le sentiment de sécurité des véhicules à moteur et les effets de vitesse qui en découlent.

Cet axe accueille une circulation importante évaluée en 2000, en TMJA¹ à 5 908 véhicules/jour. Ce trafic génère des nuisances sonores.

Les réseaux

En ce qui concerne les réseaux, l'alimentation électrique ainsi qu'en eau potable arrive en bordure de la zone d'étude.

La desserte en eau usée est en voie d'installation sur l'ensemble du village.

Cette zone d'extension a été prise en compte dans le programme d'assainissement intercommunal.

En matière d'eau pluviale, on observe un ruissellement naturel; assez important en période d'absence de couverture végétale des terres.

Les servitudes.

Aucune servitude ne grève le secteur concerné.

¹ Trafic Moyen Journalier Annuel

C - LE DOMAINE SPATIAL

L'occupation du sol

L'occupation du sol actuelle du secteur d'étude est d'un seul type : il s'agit d'une terre labourable, d'un seul tenant, dont l'accès se fait par la voie communale N° 1. La qualité du sol est bonne, la semelle labourable étant fertile.

Aucune végétation spontanée ou décorative n'est présente sur le site.

Un délaissé situé à l'angle Nord-Est constitue une aire de stationnement spontanée.

En arrière plan, quelques arbustes de 3 à 10 mètres mêlés à la haie bordent le chemin rural côté urbanisation existante.

L'analyse visuelle

La question de l'intégration des opérations de zones d'extension renvoie aux possibilités d'assurer des "coutures" urbaines.

L'objectif de ce chapitre est de procéder à une analyse des caractéristiques visuelles du secteur d'étude afin de repérer les différents points de liaisons et d'envisager leur traitement possible, en particulier au niveau des axes de circulation.

L'environnement du secteur se décline ainsi :

- les franges du tissu bâti au Nord et partiellement à l'Est.
- des cultures, sur tous les autres espaces adjacents au secteur d'étude.

La pente du terrain est très peu marquée, même si on peut le percevoir en très léger contrebas lorsque l'on arrive du Sud.

Le secteur d'étude se perçoit différemment selon que l'on emprunte l'axe RD927 vers le Nord ou vers le Sud, ou la voie communale n° 1.

- Le site apparaît très ouvert quand on le découvre depuis la RD927 en venant de Méru. Il s'offre largement à la vue des automobilistes car aucun obstacle naturel ne le masque.
- Lorsque l'on quitte le village en direction de Méru, le site est également assez présent puisque l'on passe du paysage fermé de la traversée du village à un espace ouvert. Dans cet angle de vue, on découvre de prime abord les véhicules stationnés à l'angle de la RD et du chemin rural.
- Depuis la voie communale n° 1, le site apparaît tout aussi ouvert que depuis le Sud.
De ce point de vue, le bâti du village forme un front le long de la RD927, sur la rive Est. Ce bâti, bien qu'en légère excroissance par rapport au reste du village, présente un caractère patrimonial affirmé.

Reportage photographique : (le secteur d'étude est repéré au moyen de la flèche bleue).



1 - Vue depuis la RD927 en venant de Méru. L'ensemble de la zone et de sa topographie est lisible. Au second plan le front du village.



2 - Depuis la RD927 en sortant du village, le caractère plat du site est également très présent.

LOCALISATION DES VUES





3 - En venant de Valeureux par la VC1, le bâti du village forme la toile de fond du secteur.



4 - restaurant situé en limite Sud.



5 - Vue éloignée à la hauteur de l'Abbaye sur la RD24.

De manière générale, on peut constater que le site est fortement sujet à la co-visibilité depuis la RD927 Sud. Il n'est en revanche pas perçu depuis l'intérieur du village, du fait du très faible relief et du caractère compact de son urbanisation.

L'impact de l'urbanisation sera donc principalement présent dans le grand paysage.

En revanche, cette urbanisation nouvelle est susceptible de subir les nuisances occasionnées par la RD927.

II -JUSTIFICATION DU PROJET

Le projet :

Le projet consiste à procéder à l'extension du village vers le Sud sur le secteur d'études.

Sa vocation est résidentielle. Y est programmé un pôle d'équipements publics comprenant la mairie et une salle polyvalente (salle des villageois). L'ensemble s'accompagnera de stationnement.

L'implantation de l'extension de l'urbanisation respectera deux grands principes :

- la continuité avec le village,
- la préservation de la densité.

Son implantation en fera le nouveau coeur de village rassemblant commerce et équipement.

Des déplacements réguliers de piétons sont donc à attendre.

Afin de qualifier l'espace viaire situé devant la future mairie le carrefour RD927/VC1 devra être aménagé pour en faire une véritable place de village.

Le secteur à vocation résidentielle proprement dite s'étend sur environ 1,5 hectares. Cette zone permettra d'accueillir 15 à 20 constructions selon la densité. Elle est organisée autour d'une voie traversante reliant la RD927 à la voie communale n°1.

Ses principes d'organisation font l'objet d'une l'orientation d'aménagement.

Cette implantation déplace le front bâti vers le Sud. Le déplacement des équipements vers le Sud favorisera l'intégration de cet espace au village.

Afin de renforcer l'intégration de ces nouvelles constructions au village, les règles applicables à la zone 1AU sont identiques à celles de la zone UA. L'implantation des constructions principales est déterminée en référence aux implantations des constructions existantes, tantôt à l'alignement, tantôt en reculs divers.

Les effets de seconds rideaux sont strictement empêchés.

La construction principale doit être implantée dans une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement. En cas de recul, une clôture doit apporter la continuité de l'alignement à l'image de ce que l'on observe dans les constructions plus anciennes. Cette bande est portée à 100 mètres pour les équipements recevant du public afin de préserver des possibilités de parking ou d'extensions des espaces collectifs.

En revanche, l'espace libre entre l'alignement et la construction principale ne doit pas servir à des dépendances qui viendraient appauvrir cet espace.

Les habitants de ce secteur répartiront leur direction de trajet pendulaire de façon quasi équitable entre le Nord et le Sud.

Il n'y aura aucun accès direct sur la RD927.

En revanche, la voie nouvelle débouche sur la RD927. D'ores et déjà, on doit indiquer qu'il n'y aura pas de tourne-à-gauche sur la RD927 à la hauteur de cette voie nouvelle, mais simplement un tourne-à-droite, en entrée pour les automobilistes arrivant du Nord, en sortie pour ceux qui se dirigent vers le Sud.

Le lieu d'échange des trafics sera la nouvelle place aménagée au croisement de la RD927 et de la voie communale n° 1.

La RD927 devra, à la hauteur de l'opération, faire l'objet d'un réaménagement indiquant l'entrée en zone urbanisée.

Un rétrécissement est notamment souhaitable, il sera accompagné de plantations sur un accotement aménagé destiné à qualifier cet espace.

Compte-tenu des nuisances sonores, il sera judicieux que les constructions les plus proches de la RD927 soient construites en continuité afin que l'effet de mur anti-bruit permettent d'offrir des pièces et un espace protégé des nuisances, à l'opposé de la voie de circulation.

Justification par rapport aux nuisances...

- phoniques

L'habitat sera très présent sur le site.

Dans le couloir délimité de part et d'autre de la voie bruyante, ces constructions devront respecter les dispositions de protection phoniques légales.

Toutefois, il est recommandé de marquer le front bâti le plus possible à proximité de la RD afin de développer un effet de "mur" antibruit.

- olfactives

Aucune activité à l'origine de nuisances olfactives n'est présente.

Justification par rapport à la sécurité

- les accès

L'accès à la nouvelle zone par le Nord s'effectuera soit à partir de la place aménagée à l'intersection de la RD927, de la voie communale n° 1, soit, en tourne-à-droite uniquement, depuis l'intersection de la RD927 et de la voie traversant l'opération.

Ainsi, par le Sud, seul le carrefour RD927/VC1 pourra être utilisé en tourne-a-gauche.

Aucun accès direct c'est-à-dire depuis une unité foncière privée ne sera autorisée.

La sécurité des piétons et deux-roues est traitée par l'aménagement de la place située en face des équipements.

Le parking sera desservi par la voie communale n° 1.

De façon générale, les aménagements de voirie et des abords connexes à l'opération auront pour effet de reporter vers le Sud les limites du village.

Les aménagements devront faire en sorte que cette nouvelle limite soit bien perceptible par les automobilistes afin de réduire fortement les nuisances sonores et les risques pour les personnes.

- le stationnement

Le stationnement nécessaire aux besoins des habitants sera assuré sur les unités foncières privatives.

Les besoins liés aux équipements publics et au restaurant seront matérialisés au sein d'un parking. Le stationnement sauvage observé aujourd'hui sera éliminé, les risques afférents également.

Justification du projet par rapport à la qualité architecturale

La réglementation est celle qui s'impose au village afin d'en respecter les implantations et l'aspect et d'assurer ainsi une continuité des espaces.

Justification du projet par rapport à la qualité de l'urbanisme et des paysages

L'organisation globale de l'urbanisation s'inscrira dans la continuité de l'existant. Elle comprend donc la réalisation d'une voirie simple, traversante.

Le règlement de la future zone s'appuiera sur celui de la zone UA du PLU afin de maintenir les hauteurs et les couleurs du village.

La topographie globale du terrain n'est pas amenée à changer.

Le front urbain est repoussé vers le Sud. C'est donc l'arrière des terrains privatifs qui sera vus depuis le Sud.

Il est donc important qu'au cahier des charges de cession de terrain soit prévue une clause de plantation obligatoire en fond de parcelles ainsi qu'un type de clôture harmonisé.

Le règlement de la zone impose une plantation du parking à raison d'un arbre pour 50m².

Le règlement de la zone interdit les thuyas ce qui doit permettre une végétation plus variée et colorée.

Les aménagements de la RD927 - rétrécissement et plantations apporteront un relief au secteur et éviteront l'effet de masse du bâti récent, dans l'attente du développement de la végétation.

La place aménagée à l'intersection RD927/VC1 viendra apporter de la qualité urbaine et paysagère au village.

Elle peut d'ailleurs servir de point de référence à un aménagement d'ensemble de la traversée de la RD927.

