

Plan Local d'Urbanisme

FORGES

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 18 novembre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 7 novembre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 14 septembre 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée le :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

agence d'aménagement et d'urbanisme



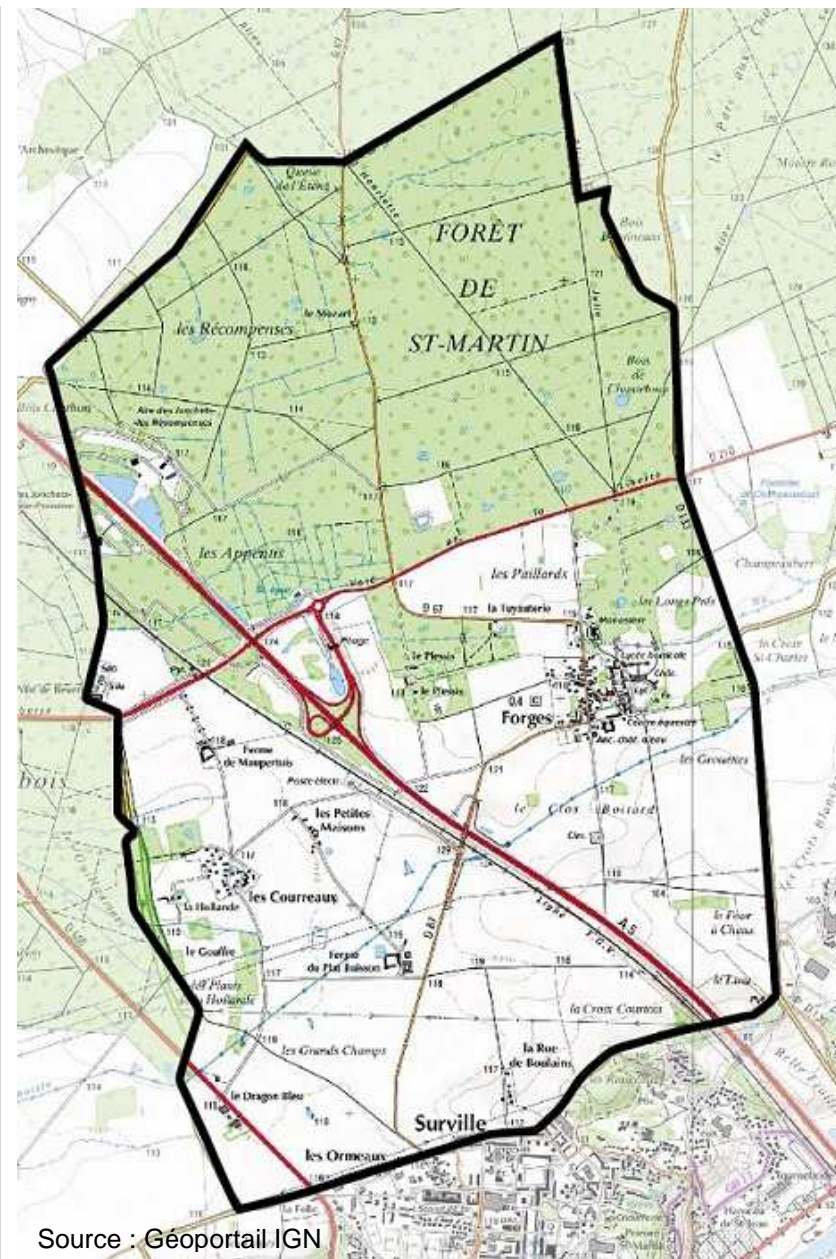
16101 emprises, rue Marchais 77200 HUILLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
14 septembre 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FORGES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OCTOBRE 2016 -



Source : Géoportail IGN

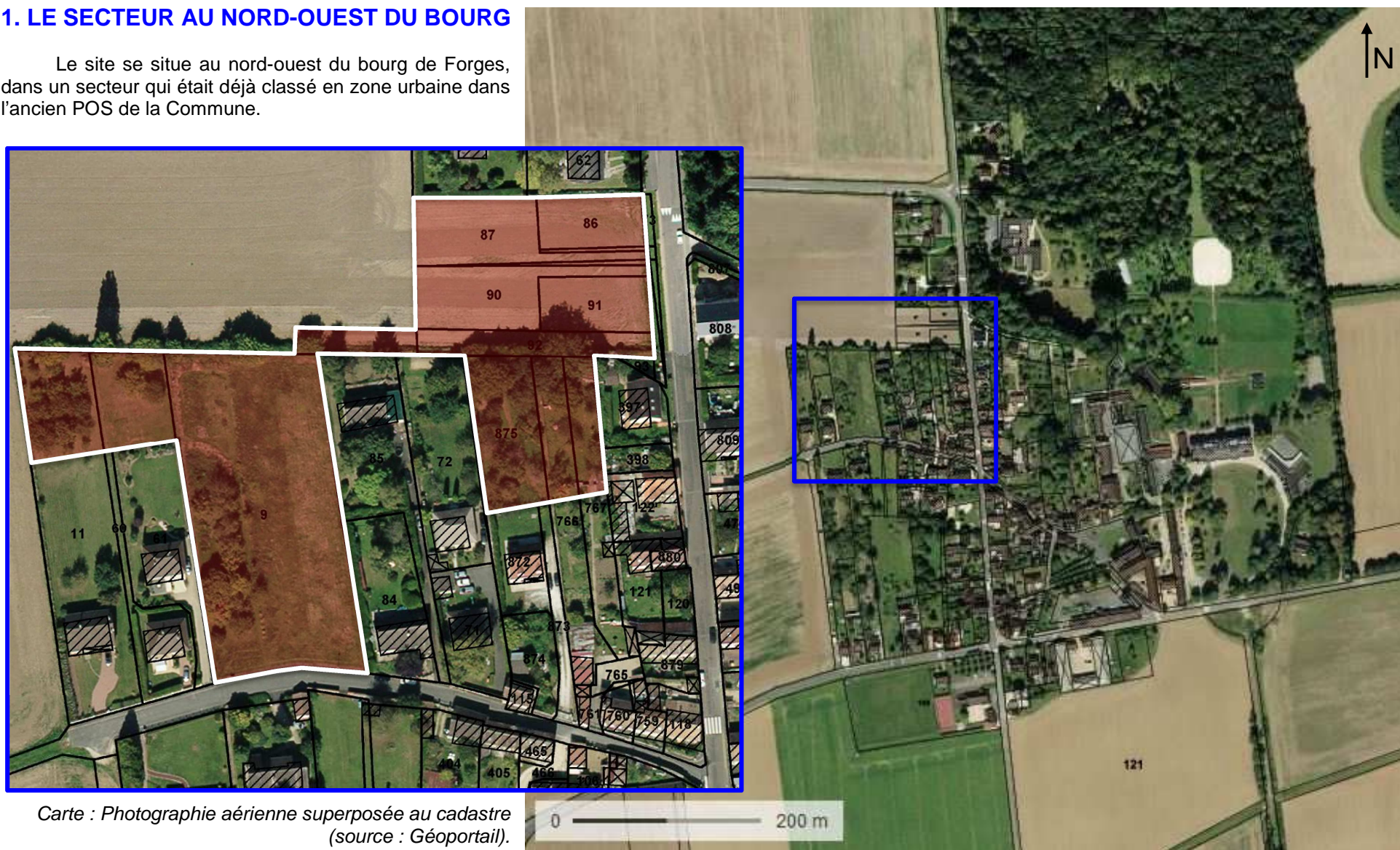
SOMMAIRE

I - LOCALISATION DES SITES A ENJEUX.....	3
1. LE SECTEUR AU NORD-OUEST DU BOURG.....	3
2. LE SITE DU DRAGON BLEU	4
II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION du SITE AU NORD-OUEST DU BOURG.....	5
A – PRINCIPES D'AMENAGEMENT (opposables).....	5
B – IMAGES DE REFERENCE : photo sur site.....	6
III – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION du SITE DU DRAGON BLEU	7
A - CONSEILS ARCHITECTURAUX	7
B - SYNTHESE DES PRECONISATIONS	7
C – PRESENTATION DU PROJET URBAIN QUALITATIF	8

I - LOCALISATION DES SITES A ENJEUX

1. LE SECTEUR AU NORD-OUEST DU BOURG

Le site se situe au nord-ouest du bourg de Forges, dans un secteur qui était déjà classé en zone urbaine dans l'ancien POS de la Commune.

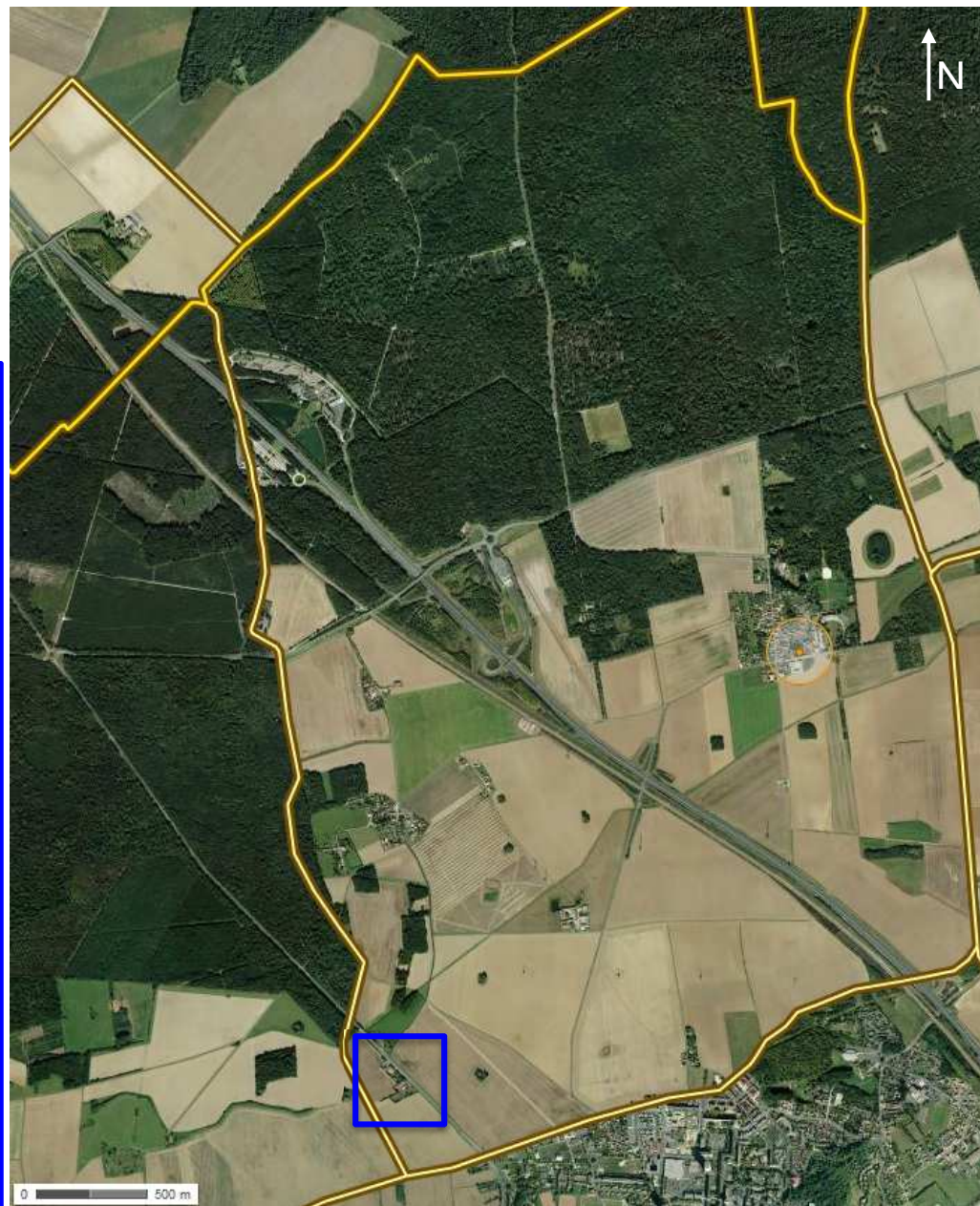


Carte : Photographie aérienne superposée au cadastre
(source : Géoportail).

2. LE SITE DU DRAGON BLEU

Le lieu-dit du Dragon Bleu accueille une zone d'activité le long de la RD 605. Il existe aujourd'hui un projet d'extension de cette zone vers le Sud le long de la route départementale. Or, la RD 605 est une voie classée à grande circulation, l'urbanisation doit donc se faire avec un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie sauf en cas de projet urbain qualitatif tel que défini par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.









Carte : Photographie aérienne (source : Géoportail).

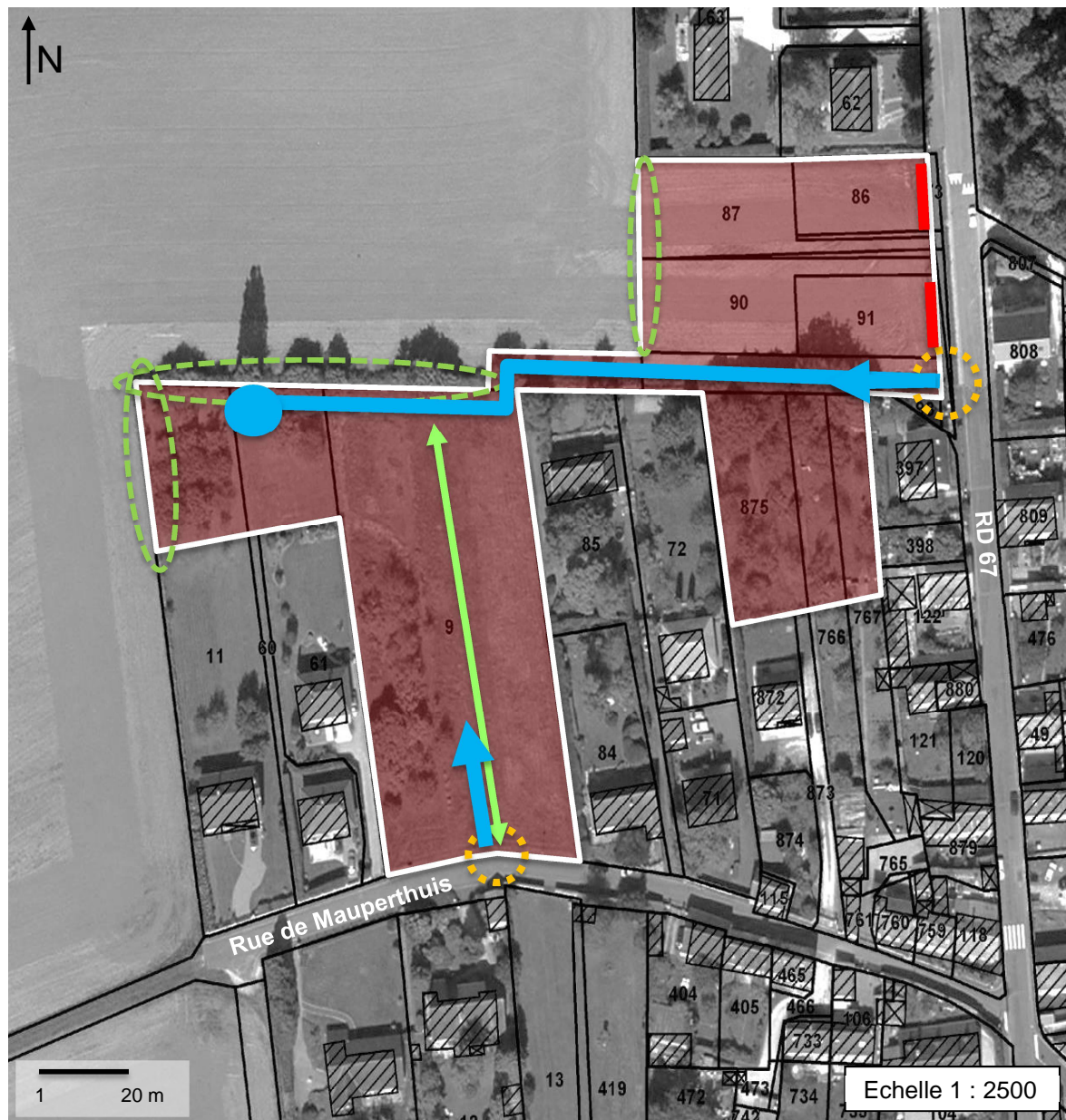


II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION du SITE AU NORD-OUEST DU BOURG

A – PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

- Surface totale concernée : environ 1 ha.
- Programme d'habitat : 12 logements.
Objectif : répondre à l'objectif démographique et de densification du bourg (10 logements/ha minimum).
- Traitements paysagers : maintenir voire créer des lisières arborées ou plantées (d'essences locales s'intégrant dans l'environnement) aux abords du site, à l'interface avec le milieu agricole. Avant tout projet, l'aménageur doit vérifier l'absence d'humidité (le site étant en partie en classe de zone potentiellement humide 3).
- Desserte du secteur : minimiser la voirie nécessaire pour desservir le secteur, réduire le nombre de raccordements avec la voirie publique existante (mutualiser/regrouper les accès). Prévoir une liaison douce avec la rue de Mauperthuis.
- Urbanisme : permettre une orientation des maisons avec la façade au sud. Favoriser l'alignement des pignons sur rue, le long de la RD67.

LEGENDE	
	Périmètre du secteur
	Voirie à créer
	Liaisons douces à créer
	Espaces / haies arborés à préserver / créer
	Carrefours avec la voirie existante à traiter
	Aires de retournement (localisation de principe)
	Accès regroupés
	Alignement des pignons sur rue à favoriser



B – IMAGES DE REFERENCE : photo sur site

4.1. L'alignement des pignons sur rue (RD67) dans le centre ancien



4.2. Une haie plantée en entrée ouest du village (rue de Mauperthuis)



*

*

*

III – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION du SITE DU DRAGON BLEU

Cette partie du dossier constitue la présentation des principes d'aménagement, associés à un projet urbain qualitatif pour ce secteur à vocation économique. Le diagnostic des enjeux du secteur est exposé dans le Rapport de Présentation.

Il ressort de cette première approche que le contexte paysager local est fragile et que le projet doit s'intégrer dans ce paysage de plateau fortement marqué par les activités humaines. Le site étant excentré, il doit être aménagé de façon à représenter un élément ponctuel marqueur de l'identité rurale du lieu.

A - CONSEILS ARCHITECTURAUX

La zone d'activité se situe dans un plateau agricole et constitue un élément ponctuel du paysage. Les éléments ponctuels sont des marqueurs de l'identité du territoire.

Afin de respecter cette compacité, les reculs imposés par rapport aux limites séparatives est de 4mètres minimum si les façades comportent des baies, 3 mètres sinon. Une distance minimale de 1,5 mètres est autorisées pour la construction d'annexes. Une distance de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus devra être respectée.

Afin de s'intégrer dans la zone les nouveaux bâtiments devront présenter soit :

- des toitures terrasses
- des toitures au moins à double pente allant de 5 à 45°.

Les matériaux seront soit des matériaux traditionnels soit des matériaux industriels. Tous matériaux et architectures de tradition autre que briarde seront proscris.

Les limites séparatives seront traitées avec des haies plurispécifiques d'essences locales pouvant être doublées d'une clôture perméable.

En ce qui concerne les aménagements paysagers des parcelles, ceux-ci pourront être horticoles si l'entreprise a besoin d'une vitrine. Aucune obligation n'est fixée en termes de plantations d'arbres de haute tige car la zone se situe en limite de lisière qui constitue un élément remarquable du paysage. Une trop grande densité de haute tige nuirait à la lecture de celui-ci.

B - SYNTHÈSE DES PRECONISATIONS

Afin de rendre le projet le plus qualitatif possible il faudra :

- respecter les alignements déjà mis en place dans la zone (recul entre 20 et 30m),
- harmoniser la hauteur du bâtiment avec les bâtiments existants,
- renforcer la haie en limite Sud afin de créer une couture paysagère de qualité,
- masquer les stocks de l'entreprise de dépôt-vente,
- mettre en place une façade noble (architecture et paysage) donnant sur la RD 605.

C – PRESENTATION DU PROJET URBAIN

Le projet présenté ci-dessous respecte la totalité des prescriptions vu précédemment.

En effet, il s'appuie sur l'alignement et la hauteur des bâtiments existants, préserve la haie existante et inclut un aménagement paysager permettant d'améliorer grandement la perception du site par rapport à la perception actuelle. Son implantation permet de masquer les stocks de l'entreprise de dépôt-vente et de rendre le paysage plus qualitatif.

En matière de desserte, pour des raisons de sécurité, un seul accès pourra être prévu pour l'extension de la zone UX.

