

# PLU MONTEREAU-SUR- LE-JARD O.A.P.

PLU approuvé le 24 Février 2014



## PLAN LOCAL D'URBANISME Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation

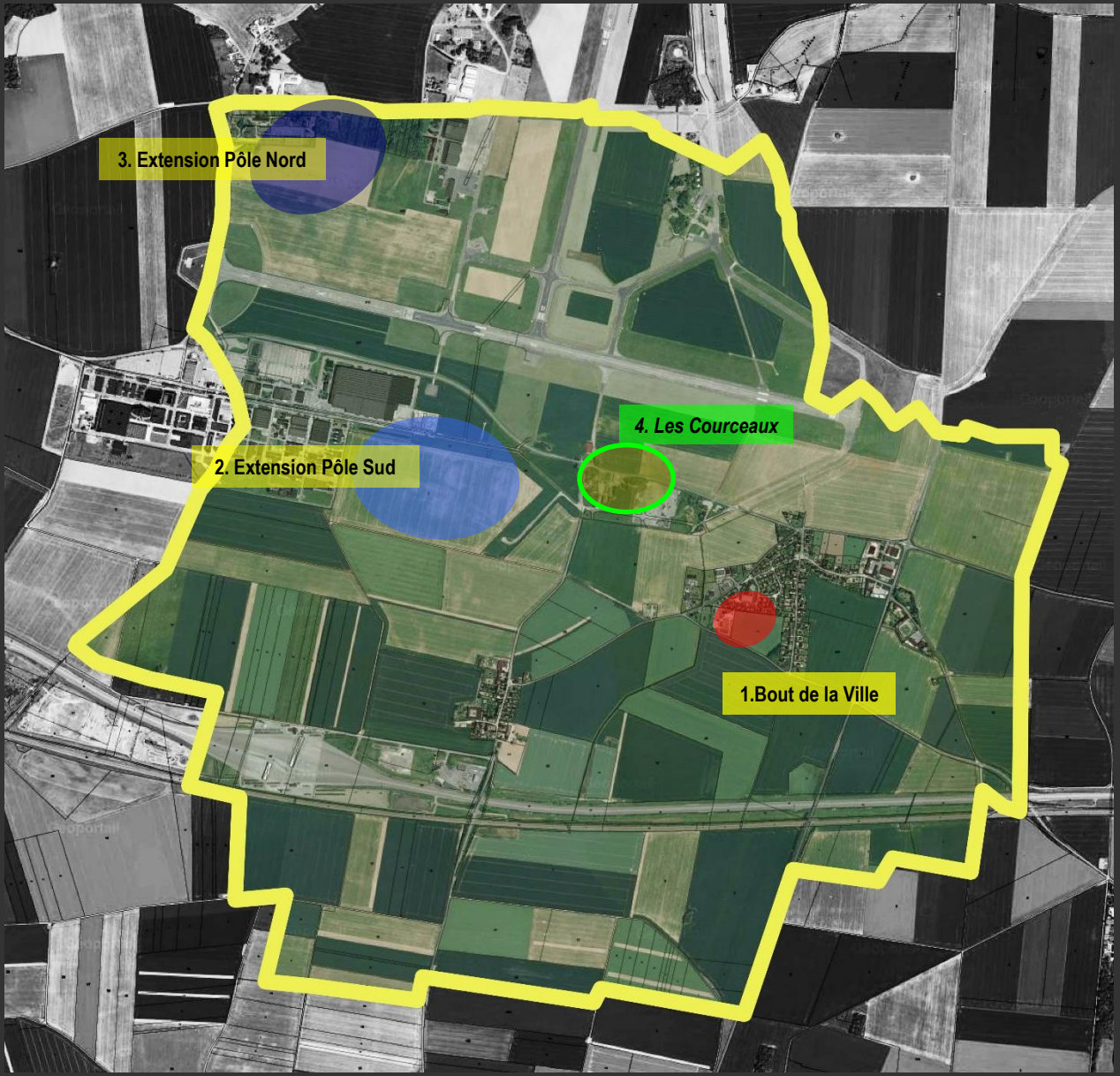
**OBJET:**

Pour rappel, les principaux orientations du PADD sont :

- La dynamisation démographique et l'élargissement de l'offre en matière d'habitat sur le territoire ( en terme de typologie, d'accessibilité, ... )
- Le développement mesuré et durable de la zone d'activité Melun Villaroche
- La valorisation et qualification du paysage rural

**4 secteurs d'OAP ont été arrêtés, de deux types :**

- Les premières accompagnent et guident l'urbanisation de nouveaux secteurs (tels qu'en AU) et sont accompagnées d'orientations en matière d'aménagement paysager. Elles concernent 3 secteurs distincts : « Bout de la Ville », « Extension Pôle Sud » et « Extension Pôle Nord »
- Les secondes concernent exclusivement des principes de qualification des aménagements paysagers. Elles concernent un secteur : « Les Courceaux ». Leur objet est notamment d'établir une cohérence générale, valorisant le grand paysage, et favorable à la richesse écologique.



● OAP accompagnant une urbanisation (de 1 à 3)    ○ OAP concernant des aménagements paysagers (4)

## Les OAP d'urbanisation.

Elles accompagnent et guident l'urbanisation de nouveaux secteurs (Au et AUx), notamment en terme d'implantation.

Elles définissent également :

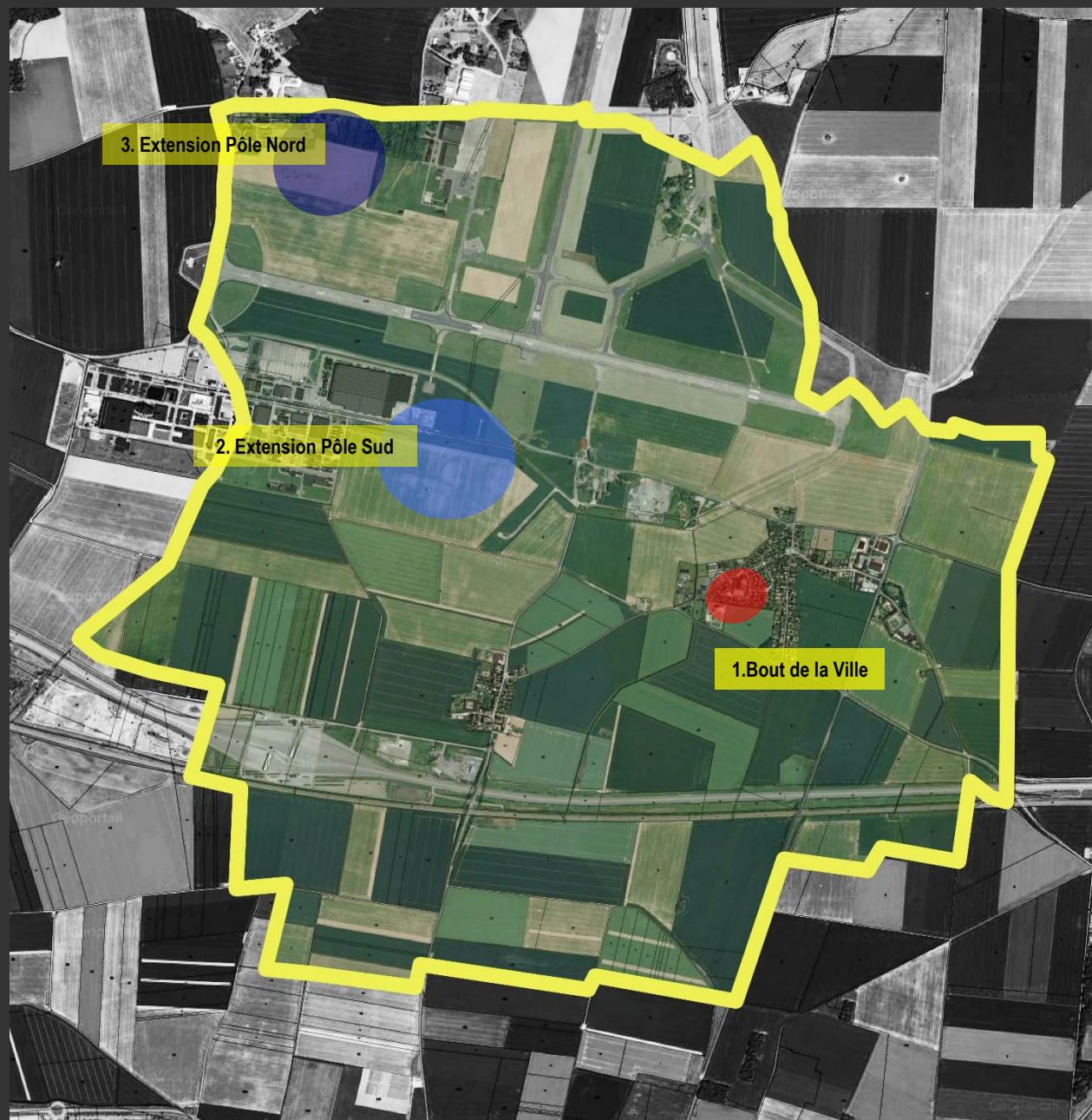
- les principes d'élargissement et requalification de voies (ou chemins ruraux existants) ,
- la création de nouvelles allées ou voies de dessertes.

Ces aménagements de voies existantes ou futures ont vocation à enrichir et qualifier la trame publique ( trame viaire et réseau piéton cycle).

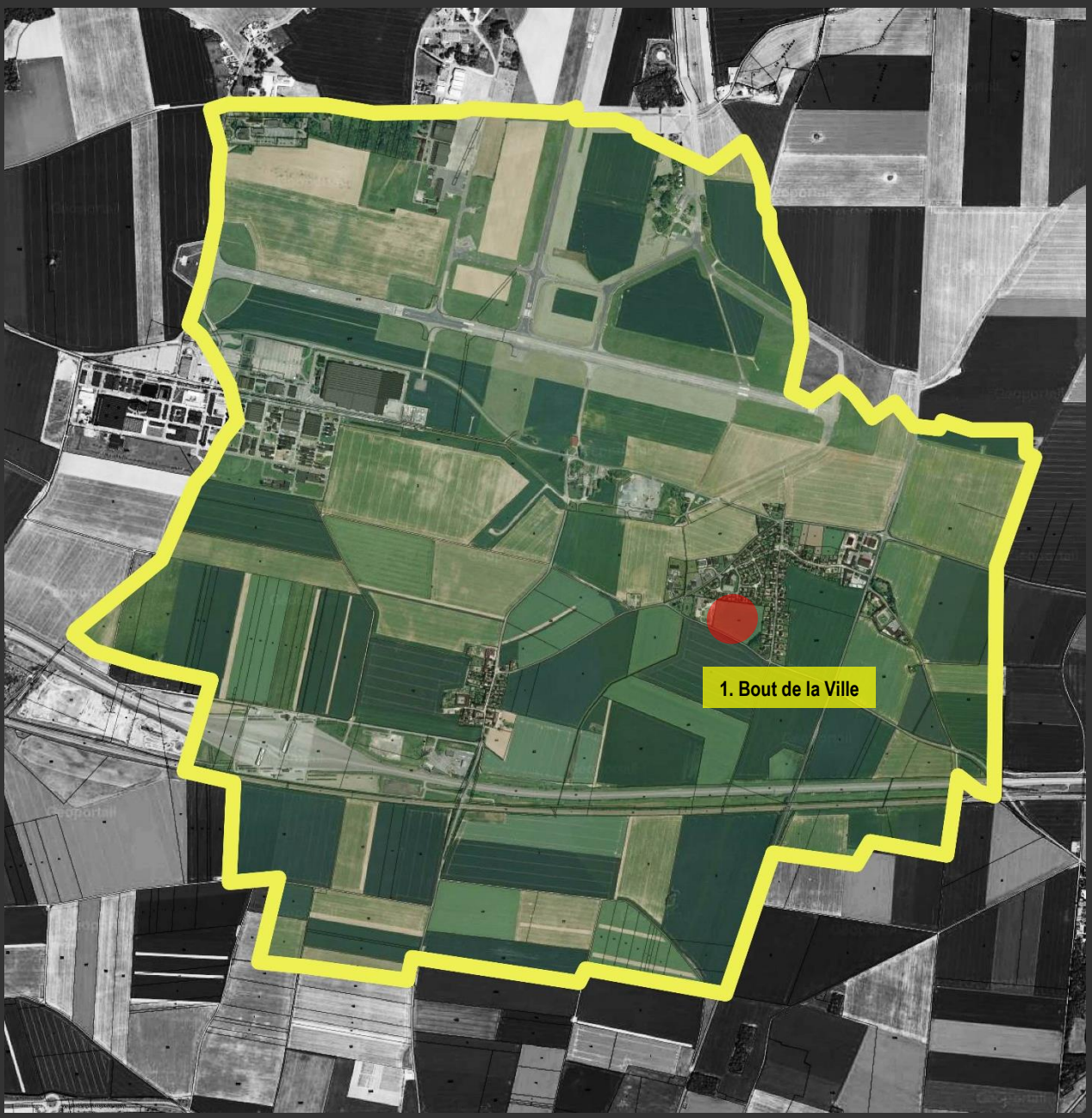
1

2

3



1





Au loin, en second plan derrière les champs, le double alignement qui accompagne l'allée piétonne d'orientation Est Ouest . Au fond la silhouette de quelques pavillons du quartiers des Quatre Pommiers

3 liaisons piétonnes permettent à la fois de lier le quartier des Quatre Pommiers à la grande allée piétonne existante et créent des ouvertures visuelles vers le lointain ( la plaine agricole).



L'allée piétonne d'orientation Est Ouest aux limites Sud du quartiers des Quatre Pommiers



La rue du Lavoir, au droit du site, en direction de Montereau. En second plan, la silhouette de la Plaine de Jeux.



Le site d'une surface totale d'environ 3,3 ha est au Sud de l'urbanisation d'Aubigny, à environ 400 mètres du centre du village ( Mairie, place publique, église) et 200 mètres de l'école primaire Jacqueline Auriol.

Il est aux limites de l'urbanisation actuelle, sur le lieu dit « le bout de la ville ».

Il est aujourd'hui constitué d'une grande parcelle agricole enclavée :

- A l'Est par une ligne de 9 parcelles occupées par des maisons des années 60-70 réalisées sur la rue de Bussy, et marquée par la présence d'une séquence « boisée »,
- A l'Ouest par le Parc Public « la Plaine des Jeux du Jard » réalisé dans les années 2000,
- Au Nord par une allée piétonne, axe Est Ouest, permettant de relier les rues de Bussy et des Quatre Pommiers et sur lesquelles accèdent trois passages piétons, et au-delà par le tissu de maisons individuelles du même nom, réalisée dans les années 1990. Cette allée est bordée par un alignement d'arbres, visible depuis la rue du Lavoir, qui réduit l'impact paysager de l'urbanisation.

Cette allée constitue une des séquences du projet de liaison douce Montereau-sur-le Jard village à Saint Germain-en-Laxis de la Communauté d'agglomération de Melun Val de Seine inscrite dans le Schéma Directeur de Liaisons Douces.



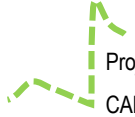

- Au sud le site est bordé par la rue du Lavoir, puis par des terres agricoles.

Le PLU classe le site en deux sous secteurs AU: 1 AU à l'Ouest d'environ 1,5 ha et 2 AU à l'Est d'environ 1,8 ha , correspondant à un phasage de la future urbanisation.

Cette nouvelle zone d'urbanisation est située à quelques centaines de mètres des accès aux autoroutes (A5 –E54 et A105 –E5) , qui met cette nouvelle urbanisation à moins de 45 minutes de Paris.

Aubigny est par ailleurs principalement desservie par la ligne de bus G « Melun-Montereau-sur-le-Jard - Saint Germain Laxis », qui permet notamment de rejoindre la Gare de Melun et/ ou les établissements scolaires du second degré de l'Agglomération Melunaise. Un complément est assuré pour les scolaires notamment afin de rejoindre Voisenon et l'institution Nazareth.



	Mairie, Église Notre Dame d'Aubigny, Place, Bibliothèque, Restaurant scolaire		Ecole primaire J.Auriol		Projet Liaison Douce CAMVS
	Plaine de jeux du Jard				

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1 - « Bout de la Ville » 1/3

## PROGRAMMATION:

### Création d'un nouvel îlot d'habitat

**Classé en zone AU, et en deux sous secteurs 1AU et 2AU, et d'une surface moyenne totale de 3,3 ha, il permettra d'accueillir environ 70 logements sur la base de deux types de programme:**

□ Un programme de logements individuels accolés ou intermédiaires, permettant notamment de proposer des logements de type F1 à F2 (au moins 15% des logements créés) et du logement social : 18 logements sociaux seront créés dont au moins 12 en 1AU.

□ Un programme de maisons individuelles. Ce programme sera déployé en frange de l'urbanisation pavillonnaire existante\*.

Par ailleurs, un emplacement devra être réservé pour pouvoir mettre en œuvre, à terme un équipement public.

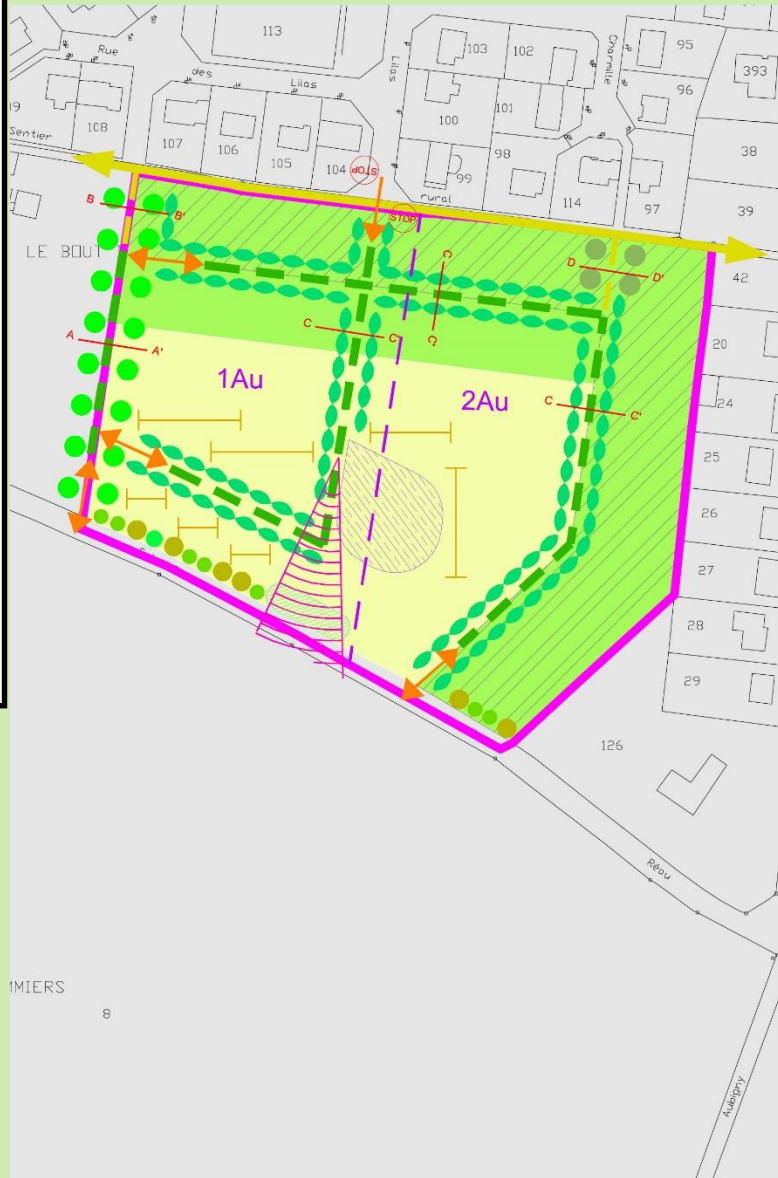
Chaque sous secteur proposé accueillera une part de logements individuels, et une part de logements de type individuels accolés intermédiaires ou de collectifs.

L'objet est :

- d'absorber progressivement l'apport nouveau de population et notamment la part d'enfants à scolariser (écoles et cantines),

- de maîtriser la qualité urbaine et paysagère de ce nouveau quartier,

- de concentrer par phase cette urbanisation pour s'assurer de la bonne réalisation du programme retenu comme de la qualité générale de l'opération.



## Orientation d'Aménagement et de Programmation - 1AU et 2AU

### LEGENDE :

- Limite de l'OAP
- Limite de zones
- Haie en limite de lots cessibles
- Alignement de Tilleuls
- Haie champêtre à rétrocéder dans l'emprise publique
- Trame générale du site
- Implantation des façades principales
- Ouverture visuelle
- Espace paysager de régulation des eaux pluviales
- Placette publique
- Sortie/entrée toutes directions
- Sens unique
- Liaison douce existante
- Liaison douce créée
- Logements individuels et collectifs + équipements
- Logements individuels
- Zone de hauteur des constructions limitée à 8m au faitage

Différentes prescriptions tant dans le règlement de la zone, que dans les futurs cahiers de charges des opérations, devront permettre de valoriser les espaces publics existants ou futurs (notamment en terme de clôture et d'accompagnement paysager).

## OBJECTIFS

- ❖ Permettre la mise en œuvre d'une urbanisation nouvelle en continuité du tissu de maisons individuelles pavillonnaire des Quatre Pommiers,
- ❖ Créer **environ 70 logements**, indispensables à l'accueil d'une nouvelle population susceptible de relancer la dynamique démographique et de répondre aux obligations du PLH,
- ❖ Diversifier l'offre de logements sur la commune en terme de typologie et d'accessibilité, la commune présentant une part trop importante de grands logements individuels, inaccessibles aux jeunes primo accédants, aux personnes seules , ...
- ❖ Préserver la tranquillité du voisinage et le cadre urbain limitrophe,
- ❖ Préserver l'identité du bourg ancien et son intégration dans le « grand paysage » ,
- ❖ Valoriser par l'aménagement de cette zone les espaces publics existants ( Parc de la Plaine des Jeux, l'allée piétonne Est Ouest ),
- ❖ Préserver une emprise pour l'implantation d'un futur équipement public ( rendu nécessaire à terme par l'augmentation de la démographie liée aux opérations d'urbanisation),
- ❖ Relier cette nouvelle urbanisation à son environnement direct,
- ❖ Phaser cette urbanisation,
- ❖ Intégrer le projet de liaisons douces,
- ❖ S'assurer de la sécurisation de la desserte publique périphérique ( carrefour Rd 471/RD 126/ Rue du Lavoir ).

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Créer d'un réseau viaire déployé pour desservir les différents programmes envisagés et valoriser les espaces publics ou agricoles existants. ( voir planche 3/3 « orientation d'aménagement des voies)
- Prolonger les liaisons piétonnes existantes (entre le tissu de maisons individuelles des Quatre Pommiers et l'allée piétonne d'orientation Est Ouest ) . ( voir planche 3/3 « orientation d'aménagement des voies)
- Créer d'une placette publique au cœur de l'ensemble du site ( en zone 2AU)
- Créer d'un espace paysager de régulation des eaux pluviales.
- Mettre en place d'un espace « non constructible » en limite des fonds de parcelles voisins existants (en vis-à-vis), afin de préserver la tranquillité de voisinage.
- Réserver d'un terrain de 3 000 m<sup>2</sup> pour accueillir un futur équipement public. (terrain à localiser)
- Favoriser l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement urbain ( en terme de nature de constructions, de types de parcellaires, de gabarit, ...) et social et humain, notamment aux abords immédiats des parcelles pavillonnaires voisines, avec une hauteur des constructions limitées à 8 m au faitage (Voir zone de hauteur limité dans le plan de l'OAP),
- Mettre en œuvre les aménagements assurant la sécurisation des accès sur la Rue du Lavoir.

## PHASAGE ECHEANCIER

### Echéance 2014 / 2018

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU. Sa réceptivité est estimée à 30 logements minimum.

Cependant, il est recommandé qu'un délai de deux ans au minimum après l'approbation du PLU soit respecté avant le démarrage des travaux.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Echéance 2018/2022

La zone 2AU est ouverte à l'urbanisation à condition que le programme de logements de la zone 1AU soit livré à 80%.

Sa réceptivité est estimée à 40 logements minimum.

Les constructions y sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES VOIES ET DE LEUR TRAITEMENT PAYSAGER

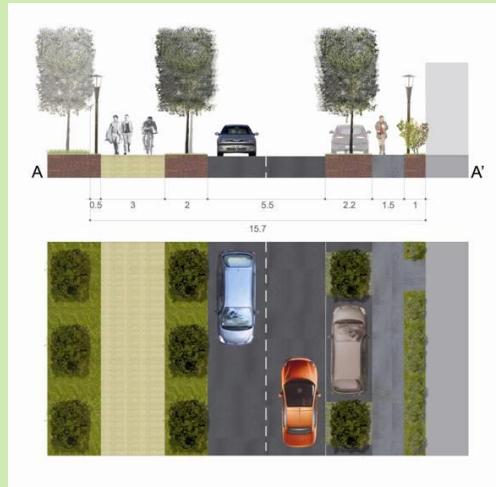


### Voie principale dans sa séquence bordant le Parc (coupe AA')

Une première section de voie sera créée qui longera l'Est du parc public « Plaine de Jeux du jard », participant ainsi à sa valorisation. Cette voie, raccordée au Sud à la rue du Lavoir, viendra par ailleurs dans le prolongement d'une allée piétonne existante.

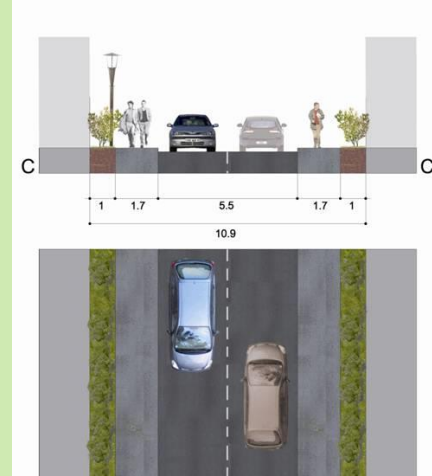
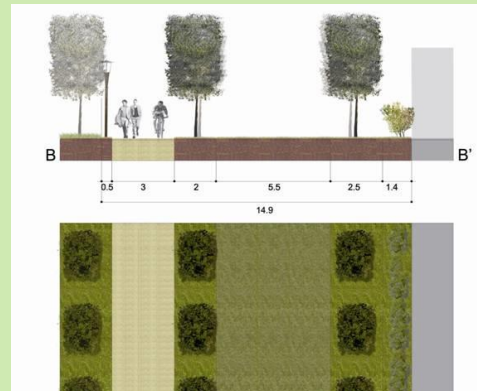
Elle devra être constituée:

- d'un large cheminement piéton cycle encadré par un alignement de tilleuls, de part et d'autre,
- d'une voie à double sens et de stationnement linéaire encadré par un 3eme alignement de tilleuls,
- d'un trottoir,
- d'une haie plantée devant la limite cessible pour harmoniser et renforcer la qualité paysagère de l'espace public.



Cette voie, en limite Est du sous secteur 1AU, s'inscrit par ailleurs dans le prolongement d'un axe piéton des Quatre Pommiers.

La voie de desserte est donc prolongée vers le Nord jusqu'aux allées piétonnes, sous la forme d'une emprise de même largeur, mais réservée aux déplacements piétons, cycles. Les 3 alignements sont prolongés.



### Voie principale de desserte dans sa séquence en continuité (CC')

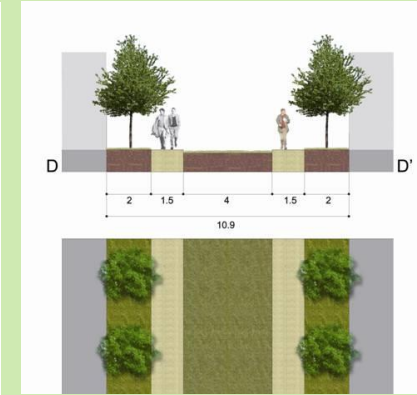
La voie principale est prolongée vers l'Est du site pour se raccorder, à la rue du Lavoir, venant ainsi boucler la desserte.

En limite des deux sous secteurs, une voie secondaire de desserte sera créée, d'orientation Nord Sud, notamment pour desservir le cœur du site. Elle permettra de desservir en particulier la zone préférentielle d'implantation des programmes de logements individuels accolés ou collectifs, et la future placette publique.

Cette voie à double sens devra être bordée de part et d'autre des trottoirs d'une haie plantée devant la limite cessible, afin d'harmoniser et qualifier l'espace public.

Cette voie devra valoriser la vue vers le sud et le paysage agricole.

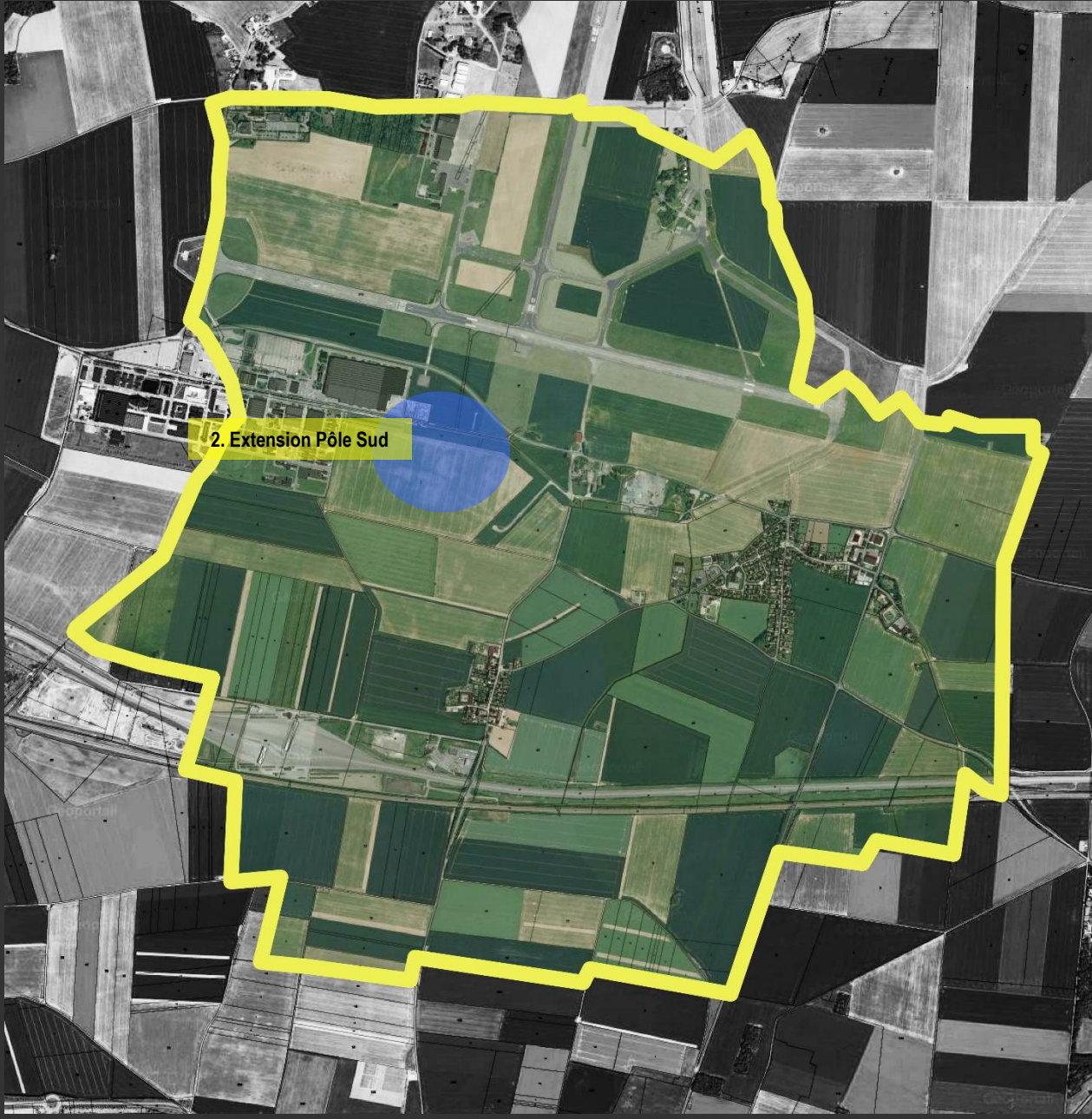
La séquence d'orientation Nord Sud de cette voie, implantée dans l'axe d'une voie piétonne existante, sera prolongée par une séquence piéton cycle encadrée de part et d'autre d'un alignement d'arbres.



Une gestion alternative des eaux pluviales est vivement nécessaire avec la création d'un bassin de régulation. L'aménagement des emprises publiques devra être complétée par une trame de noues.

L'ensemble du secteur devra être éclairé.

2



2. Extension Pôle Sud



Limite sud du site à environ 400 mètres



Le site d'urbanisation vu de la RD 57 (sur la gauche)



Le chemin rural constituant la limite de la future urbanisation

Sortie Nord de Montereau sur la RD 35, en direction de la RD 57.

La topographie du site réduit partiellement la visibilité sur le secteur d'urbanisation envisagé, situé à environ 400 mètres des limites du Bourg.



Grande visibilité du site, vu du chemin rural aux abords du Cimetière



Le site d'urbanisation vu de la RD 35 – au droit de Courceaux  
Au loin, le pôle d'activité « Melun Villaroche », et sur la droite l'Aérodrome et ses installations.

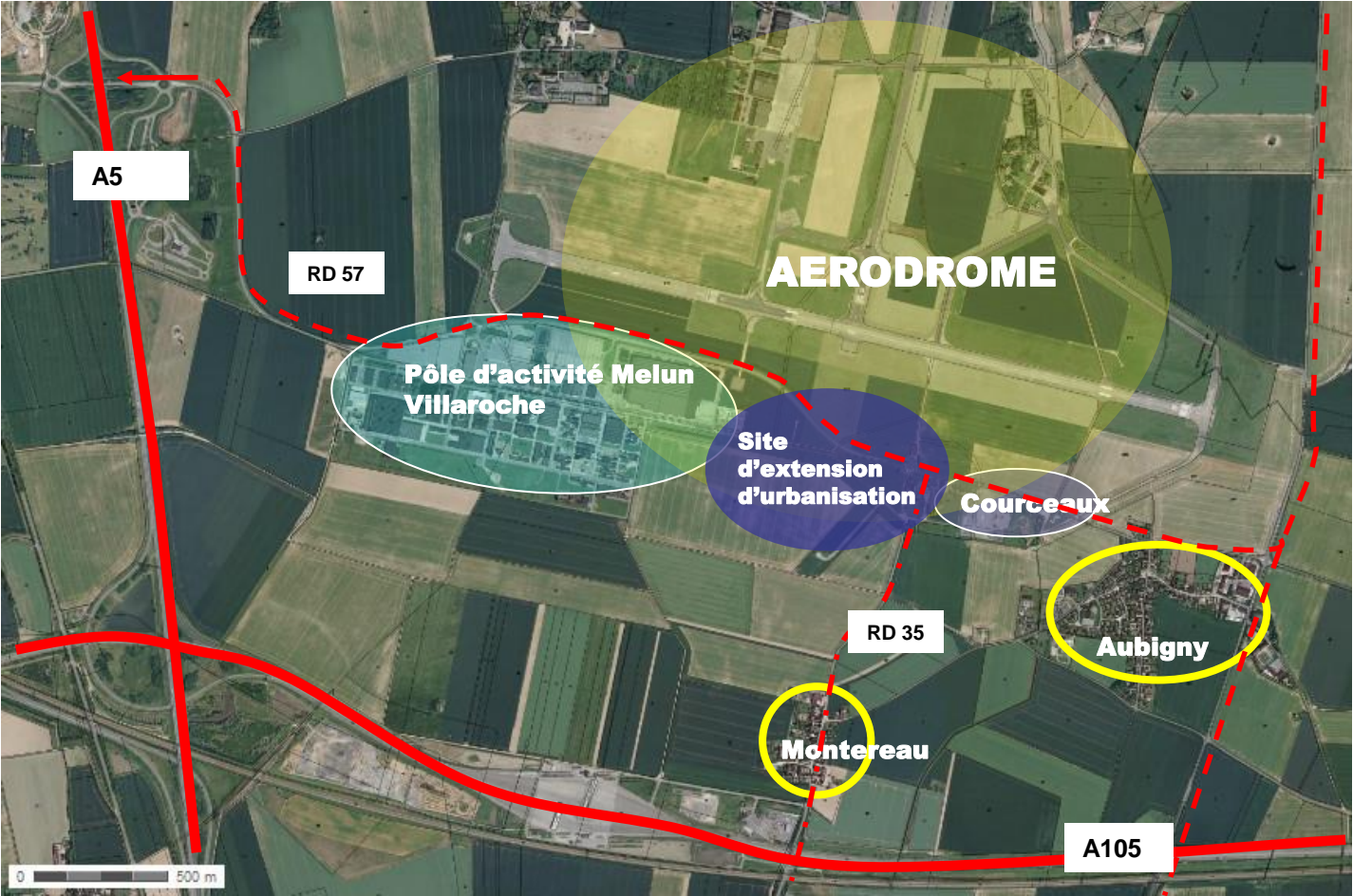
Le site est au centre du territoire communal, en limite Est du pôle d'activité Melun Villaroche qui accueille environ 25 entreprises pour 4 800 emplois.

Il couvre environ 55 ha, et est directement bordé par ailleurs :

- Au Nord par la RD 57, qui constitue un axe de desserte Est Ouest du Pôle d'activités et permet de rejoindre les grandes infrastructures autoroutières ( accès à l'A105 et l'A5 ),
- A l'Est par la RD 35, axe ancien, dite route de Melun, puis rue du tertre, d'orientation Nord Sud ( qui traverse le village de Montereau et permet notamment de rejoindre Voisenon),
- Au Sud par des terres agricoles.

Le site est donc caractérisé par la proximité d'un pôle d'activités dynamique et celle de grandes infrastructures nationales ( autoroutes) comme locales ( proximité de Melun, ...)

**Le projet d'urbanisation s'inscrit dans les orientations du SDRIF 1994 comme dans celles du SDRIF arrêté en septembre 2012, concernant un espace urbanisable au sud de la plateforme aéroportuaire.**



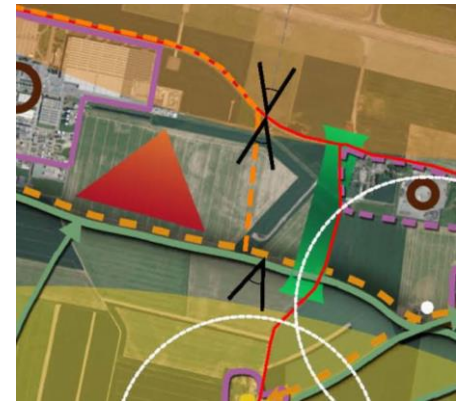
Au-delà des deux départementales, en vis-à-vis, se déploient :

- Au Nord, l'Aérodrome de Melun Villaroche,
- A l'Est, l'ancien hameau de Courceaux qui constitue aujourd'hui essentiellement une petite zone d'activités.


L'extrémité sud du site est à environ 400 mètres ( en ligne droite) des limites de l'urbanisation du village de Montereau et à environ 500 m de celle d'Aubigny. La topographie réduit en partie l'impact de l'urbanisation du site pour Montereau.





Rappel des orientations du PADD





PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE


 Préserver de l'artificialisation un espace cohérent autour des villages

 Points de vue intéressants à préserver


 Conserver et améliorer la qualité des silhouettes bâties

 Conserver et améliorer la qualité des silhouettes plantées


 Renforcer la biodiversité, restaurer et créer des continuités écologiques

 Aménager une ouverture paysagère en lisière de la RD35 (vers le Sud/Nord)


MAITRISE L'URBANISATION ET STRUCTURER L'EVOLUTION DU TERRITOIRE TOUT EN RENFORCANT LA MIXITE URBAINE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE

 Développer l'habitat, la mixité sociale et diversifier l'offre de logement

 Pôles de services et d'équipements à relier

 Développer les modes de déplacements doux pour les petits trajets

ACCOMPAGNER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DU POLE D'ACTIVITES AUTOUR DE L'ACTIVITE AERONAUTIQUE ET SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

 Sites de développement retenus

Trame verte existante mise en œuvre le long des différentes grandes structures ( autoroutes et TGV (1&2) mais aussi accès à Voisenon (3&4) ) avec les longs alignements de peupliers.

Possibilité de contribuer à cette trame verte paysagère et environnementale en prescrivant la mise en œuvre d'alignement d'arbres à grand développement pour accompagner l'urbanisation ou l'aménagement de zones urbanisées existante ( et favoriser l'intégration paysagère de celles-ci).



*La pointe Est du site d'urbanisation vu de la « boucle » sur la RD 35 – au loin Courceaux*



*La pointe Est du site d'urbanisation vu de la RD 35 – Vu en direction de Montereau .*



*Au loin la silhouette des bâtiments agricoles et du clocher. En dernier plan l'alignement de peupliers qui accompagne le passage de l'autoroute.*



*L'intersection RD 35/ RD 57 est marquée par la présence de constructions de faible intérêt sur la base aéronautique et qui dévalorise la qualité paysagère de l'ensemble.*

*L'Ouest de cette intersection est marqué par la présence de deux grands arbres visibles depuis Montereau.*

## PROGRAMMATION

L'objet est de permettre une extension maîtrisée du pôle d'activités de Melun Villaroche.

Situé en zone AUx, il a pour vocation l'accueil d'une zone d'activités en extension du pôle existant actuel.

## OBJECTIFS

- ❖ Préserver les qualités du grand paysage, de différents points de vue du territoire,
- ❖ S'inscrire en « écho » de la trame verte existante
- ❖ **Aménager des « ouvertures paysagères » valorisant le paysage agricole comme l'aérodrome (PADD),**
- ❖ Contribuer à l'enrichissement écologique et à la qualification du paysage, notamment par une gestion alternative des eaux pluviales,
- ❖ Préserver l'identité rurale de la commune notamment par la préservation du cadre paysager et agricole des hameaux de Montereau et d'Aubigny,
- ❖ Intégrer le projet au réseau de liaisons douces.
- ❖ Sécuriser la desserte périphérique du site en lien avec le trafic induit par cette nouvelle urbanisation (intersection de la RD 57 et RD 35, réduction de la vitesse à haute de ce secteur, ...)

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Sécuriser l'intersection de la RD 57 et RD 35 ( en lien avec le trafic induit par la nouvelle zone d'activités - mise en œuvre probable d'un giratoire),
- Réaliser différents aménagements paysagers le long des RD en frange du projet :
  - Sur la RD 57 ( au nord) avec la mise en œuvre d'un alignement de type tilleuls et d'une haie en limite cessible,
  - Sur la RD 35 ( à l'Est) , avec la création d'un large espace vert qui remplira différentes fonctions,
- Mettre en œuvre une allée piéton cycle bordant cet ensemble afin de participer au développement de la trame de liaison douce (*elle rejoint au sud le chemin rural qui permet notamment de rejoindre Aubigny et vient rejoindre l'allée piéton cycle créée en frange de la RD 57*).
- Planter une pièce végétale en limite de la surface cessible (haie et arbres feuillus à grand développement sur une emprise publique de 6 m) constituant un écran végétal partiel ;
- Préserver d'une ouverture visuelle aux abords de la RD 35, sur la base de la trame générale du site et son environnement ( parcellaire, trame de la base aérienne et du Pôle d'Activités)
- Mettre en place une lisière plantée au sud du site constituée par un alignement d'arbres à grand développement ( de type peupliers d'Italie ou persistants type Pins sylvestres ) et d'une haie bocagère, dans l'emprise de la future urbanisation, permettant d'intégrer le site dans le Grand Paysage. *La création de cette lisière n'aura pas d'incidence défavorable sur les terres agricoles aux abords de part l'orientation du site. Par ailleurs le chemin rural existant éloigne d'autant cet espace de boisement des parcelles cultivées.*
- Mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales ( noues, bassins, ...)

### L'ensemble doit participer à l'enrichissement écologique du site.

- Sécuriser les aménagements d'accès au site sur la RD 35,
- Sécuriser les aménagements du tourner à droite sur la RD 57,
- S'inscrire en continuité du pôle existant notamment en prolongeant la trame générale du site de la SNECMA, dans une volonté de cohérence et préservant ainsi une possibilité d'évolution et de liaisonnement des deux sites. *La limite Est du site est ainsi traitée dans le cadre de la trame existante en lien à la fois avec le pôle d'activités mais aussi avec l'aérodrome.*

#### Recommandation:

*Un aménagement compact du secteur sera privilégié, en continuité de la zone d'activités existantes afin, d'éviter le mitage de la zone et, dans la mesure du possible, de faire perdurer l'activité agricole jusqu'à l'urbanisation totale du secteur.*

## PHASAGE – ECHEANCIER

**Echéance  
2014/2024**













La zone AUx est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

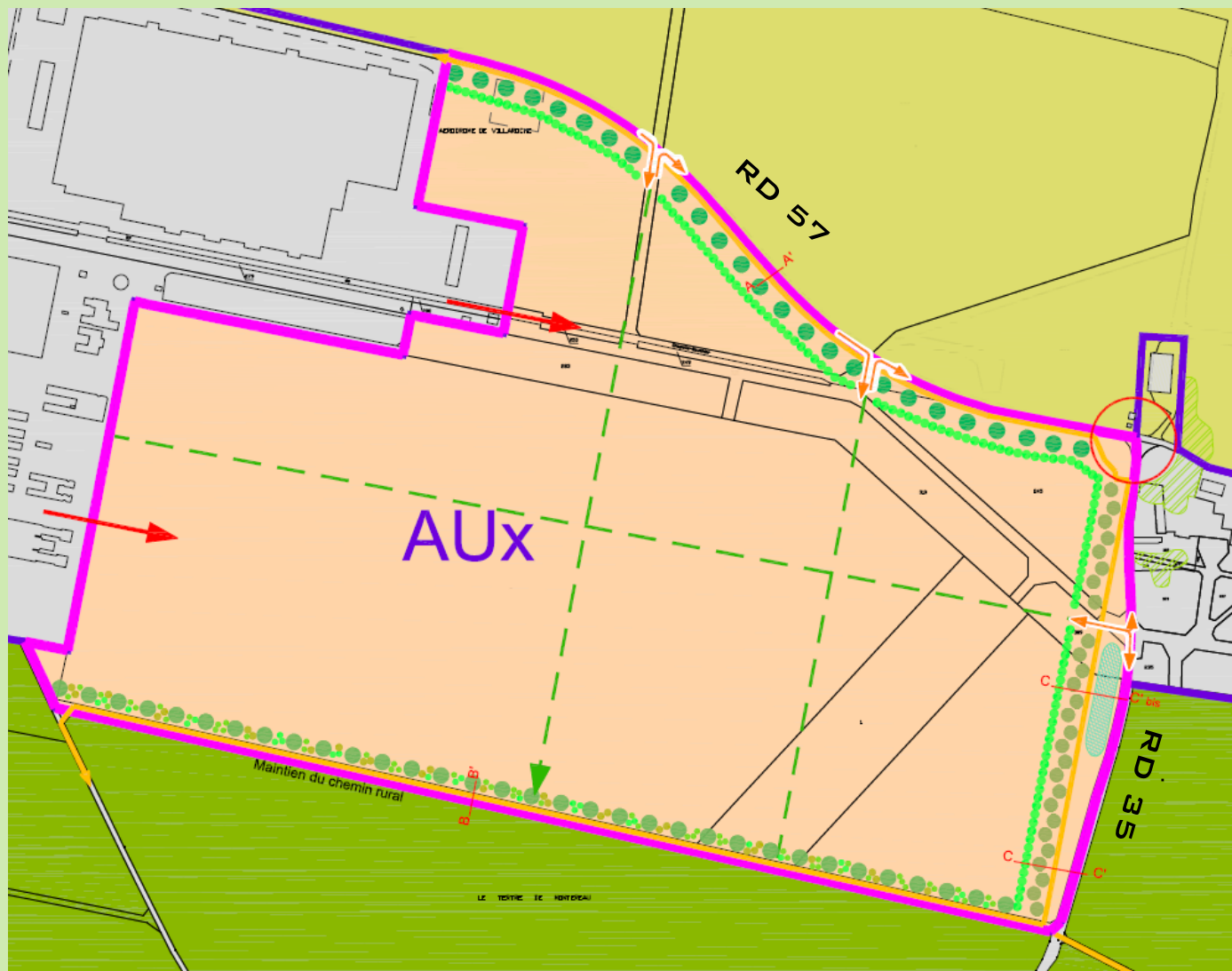
Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur 2 – Extension « Pôle Sud » 2/3

## Orientation d'Aménagement et de Programmation – AUx2

### LEGENDE :

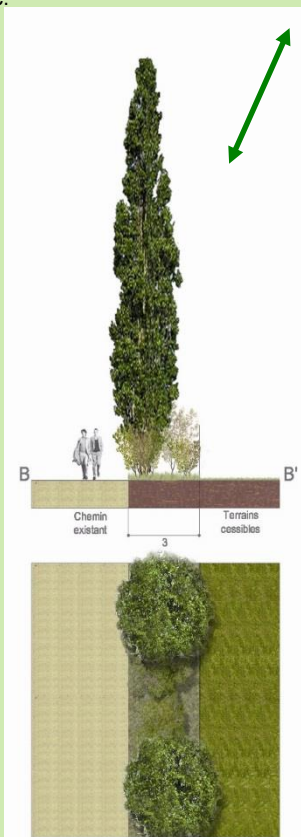
-  Limite de l'OAP
-  Alignement de Tilleuls ou arbres de développement semblable + haie en limite de lots cessibles
-  Alignement d'arbres à grand développement et port vertical et d'une haie bocagère \*
-  Arbres feuillus à grand développement de type forestier + haie en limite de lots cessibles
-  Principe de giratoire
-  Trame générale du site dans le prolongement SNECMA
-  Possibilité de prolongement
-  Possibilité de liaison à conserver
-  Carrefour uniquement en tourne à droite
-  Carrefour toutes directions
-  Liaison douce
-  Création d'un espace paysager pouvant accueillir les ouvrages de régulation des eaux pluviales



\* Voir Orientations d'aménagement des traitements paysagers (2/3)

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES TRAITEMENTS PAYSAGERS DES LISIERES

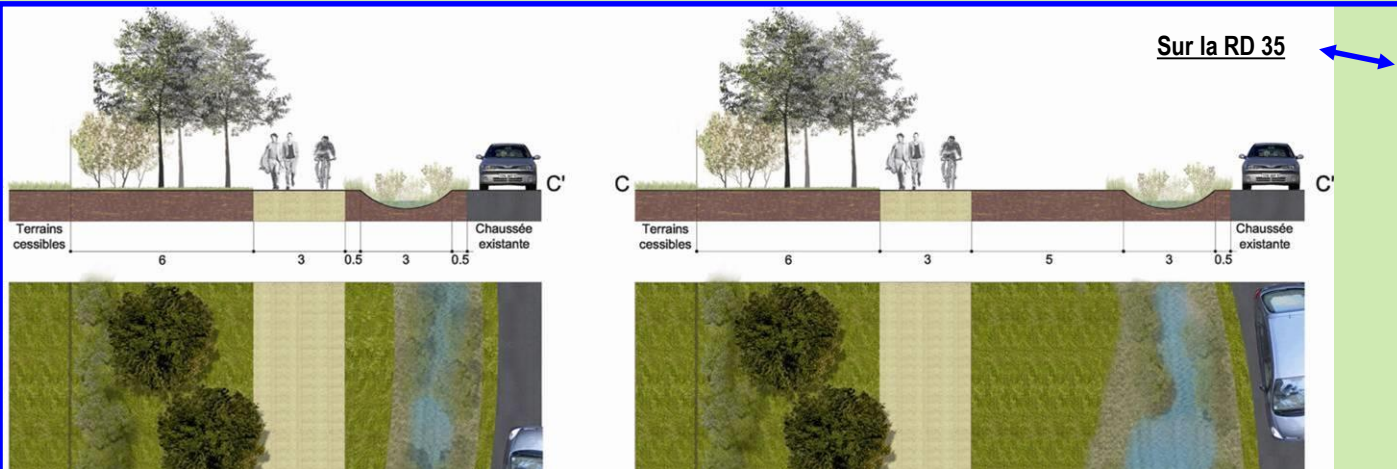
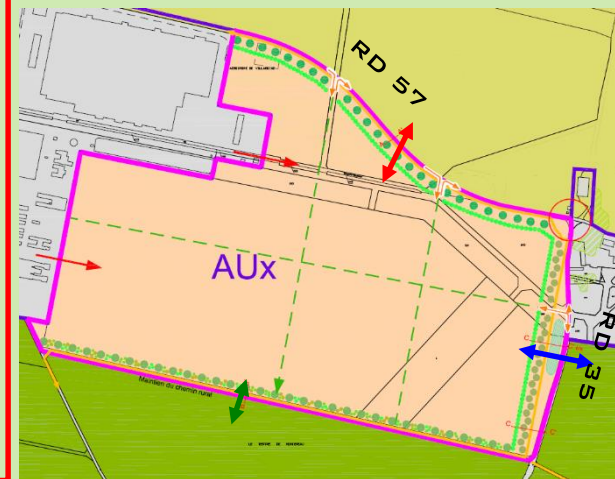
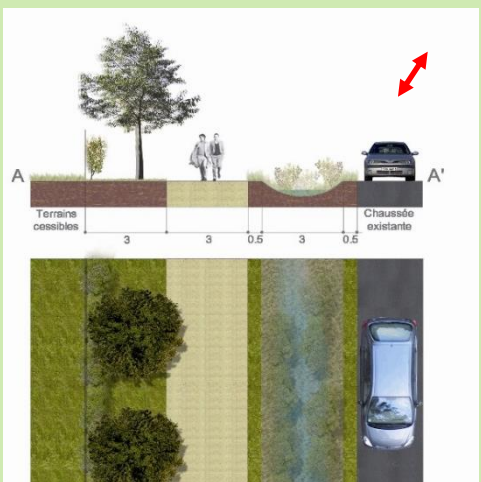
**Lisière plantée au sud du site** constituée par un alignement d'arbres à grand développement et port vertical type grands peupliers d'Italie, ou type pins sylvestres (persistants) et d'une haie bocagère (d'essences locales de préférence), dans l'emprise de la future urbanisation. Sans incidences sur les terres agricoles grâce à l'orientation du site.



*L'ensemble devra présenter une densité susceptible de réduire à terme l'impact visuel des constructions.*

### Sur la RD 57

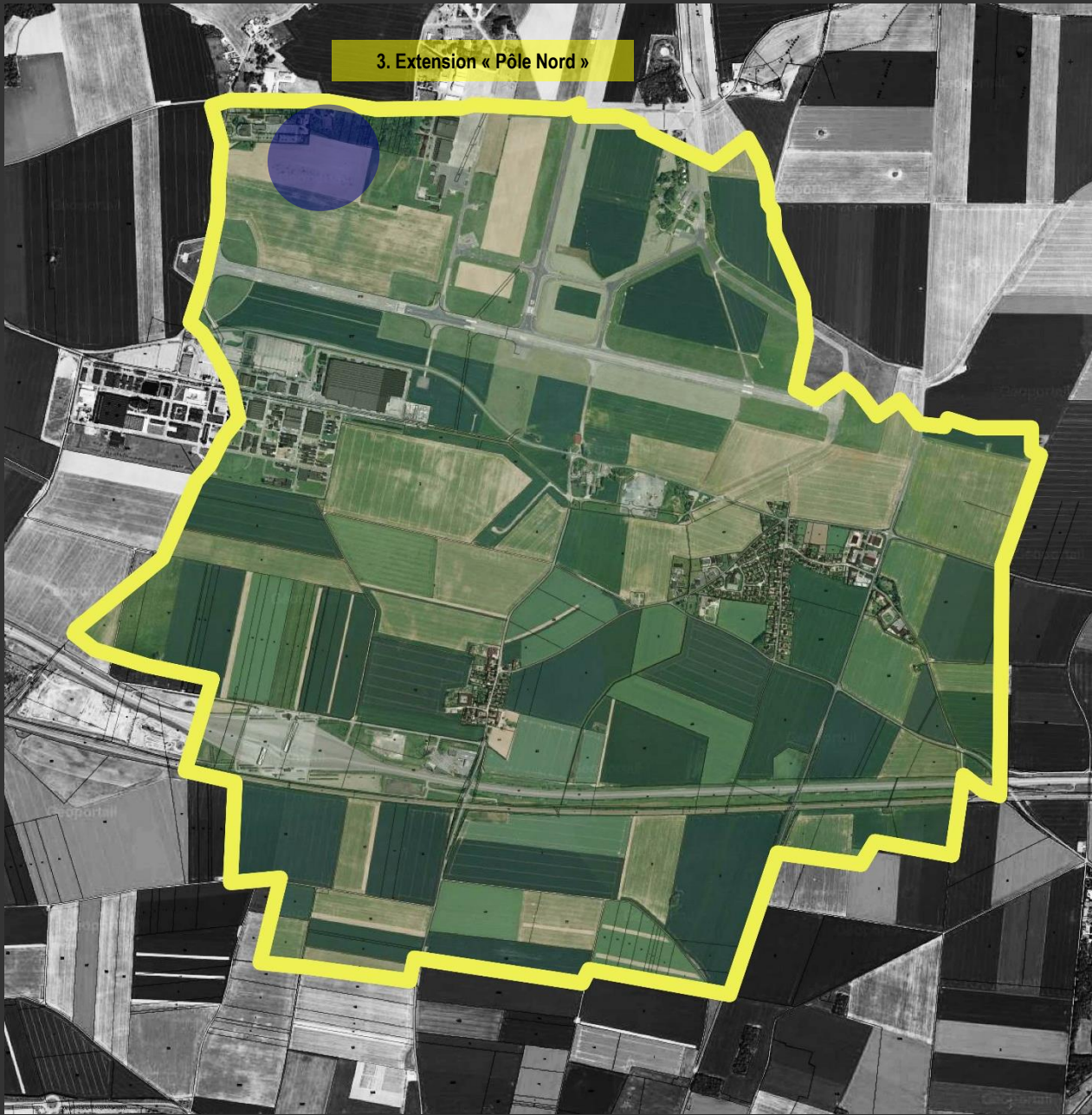
- Mise en œuvre d'un alignement de type tilleuls et d'une haie (essences locales de préférence) en limite cessible,
- Mise en œuvre de tourner à droite.



Préservation d'une ouverture visuelle aux abords de la RD 35, avec la mise en œuvre d'un espace vert permettant la gestion des eaux pluviales, bordant la voie publique. Une haie (essences locales de préférence) sera plantée en limite de la surface cessible ainsi que des arbres feuillus à grand développement sur une emprise publique de 6 m.

Une allée piéton cycle borde cet ensemble afin de participer au développement de la trame de liaison douce. L'espace entre cette allée strictement parallèle à la trame générale du site, et la RD 35 qui décrit un tracé plus souple lié probablement à la topographie initiale du site, permet de créer un espace de régulation des eaux, avec une noue de différentes épaisseurs.

3





Un nouveau secteur d'urbanisation d'environ 45 ha situé au Nord Ouest de l'aérodrome Melun Villaroche, entre le secteur d'urbanisation existant accueillant des bureaux de la SNECMA SAFRAN et la « base sécurisée aéronautique »

Le site est marqué par des servitudes aéronautiques qui touchent essentiellement le sud du secteur et en l'état réduisent les possibilités d'urbanisation des abords directs des pistes.

Le déplacement des dispositifs de guidages, projeté pour les prochaines années, devraient permettre de lever une partie des servitudes et d'étendre la constructibilité.

Route du camp bordant le Nord de la zone AUx et permettant d'accéder au site sécurisé de l'aérodrome et aux diverses activités connexes ( mais aussi Clubs aéronautiques, station météo Villaroche ...)

Le nord du site réunit différentes parcelles en friche verte. On note cependant la présence d'un bâtiment visiblement inoccupé.



Vues du Chemin du Bassin qui longe l'Ouest du site et de l'aérodrome



Bureaux Snecma – Safran  
Construction en cours d'un bâtiment R+1 en premier plan



Le secteur d'urbanisation



Le secteur d'urbanisation  
En second plan la station météo Villaroche, et autres bâtiments d'activités liées à l'aéronautique.







Le secteur vu de la RD 67, par delà les pistes . Les constructions de la SNECMA/SAFRAN, et de la base aéronautique sont parfaitement visibles, derrière la fine clôture. En dernier plan, on note des massifs de friches boisées et quelques grands arbres.

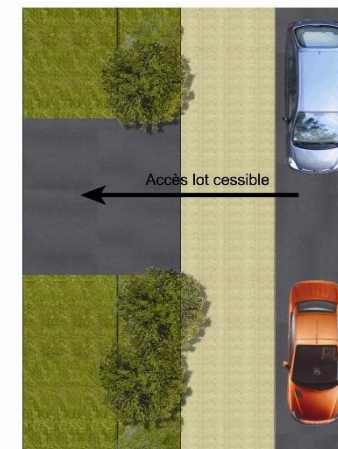
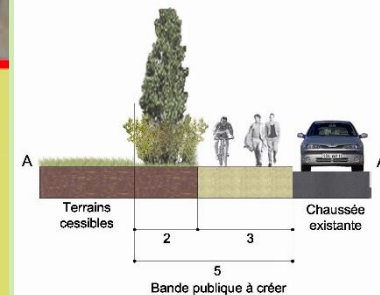
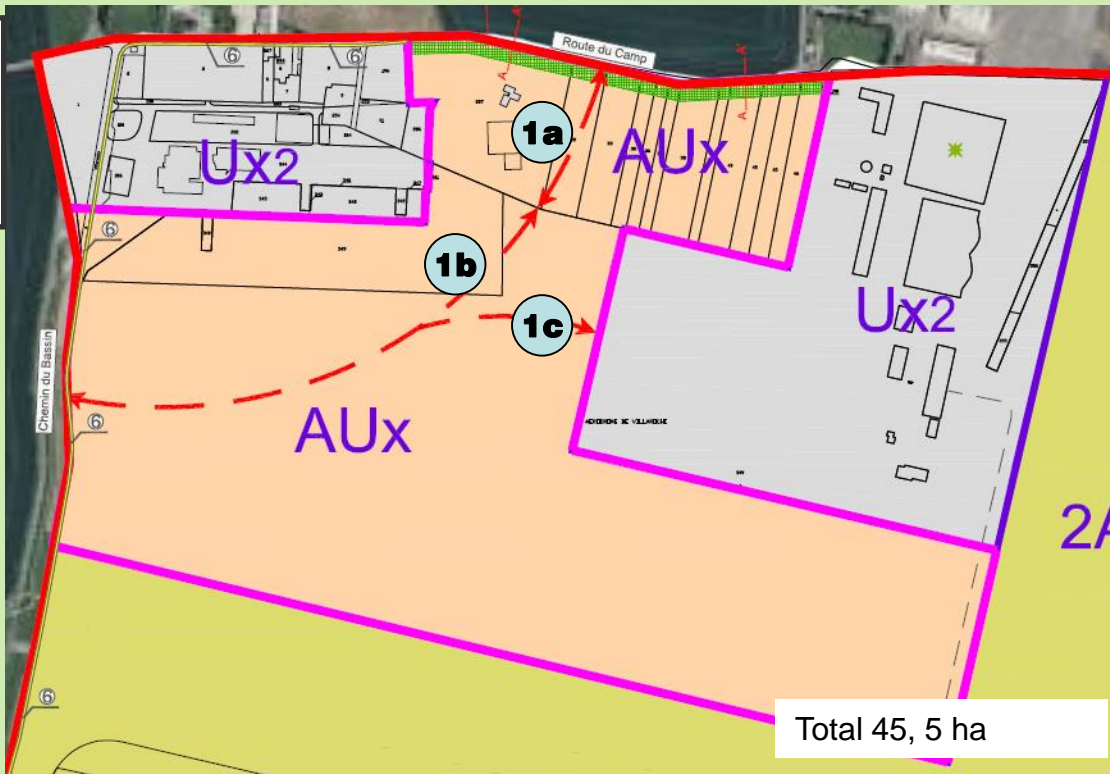
## PROGRAMMATION

Situé en zone AUx, il a pour vocation l'accueil d'une zone d'activités en continuité de la zone Ux2 et de la base aéronautique.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - AUx

### LEGENDE :

-  Limite de l'OAP
-  Assurer des continuités viaires avec les secteurs déjà urbanisés de l'aérodrome
-  Conserver la possibilité d'assurer une continuité viaire entre la route du Camp et le chemin du Bassin
-  Aménager en lisière Sud de la route du Camp, une bande publique respectant à minima les caractéristiques de la coupe AA' ci après



## PHASAGE ECHEANCIER

Échéance 2014/2024

La zone AUx est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Aménager des « ouvertures paysagères » valorisant le paysage agricole comme l'aérodrome,
- Contribuer à l'enrichissement écologique et à la qualification du paysage, notamment par une gestion alternative des eaux pluviales.
- Créer de continuités viaires avec les secteurs déjà urbanisés de l'aérodrome,
- Préserver une continuité viaire entre la route du Camp (ou de Viercy) et le Chemin du Bassin (voir encadré ci-contre) .
- Créer une « bande publique » au sud de la route du Camp de 5 m de large avec une allée piéton cycle, et un accompagnement paysager (alignements arbres hautes tiges). Une haie devra être plantée devant la clôture marquant la limite des terrains cessibles.

Recommandation:

Un aménagement compact du secteur sera privilégié, en continuité des zones d'activités existantes afin, d'éviter le mitage de la zone.

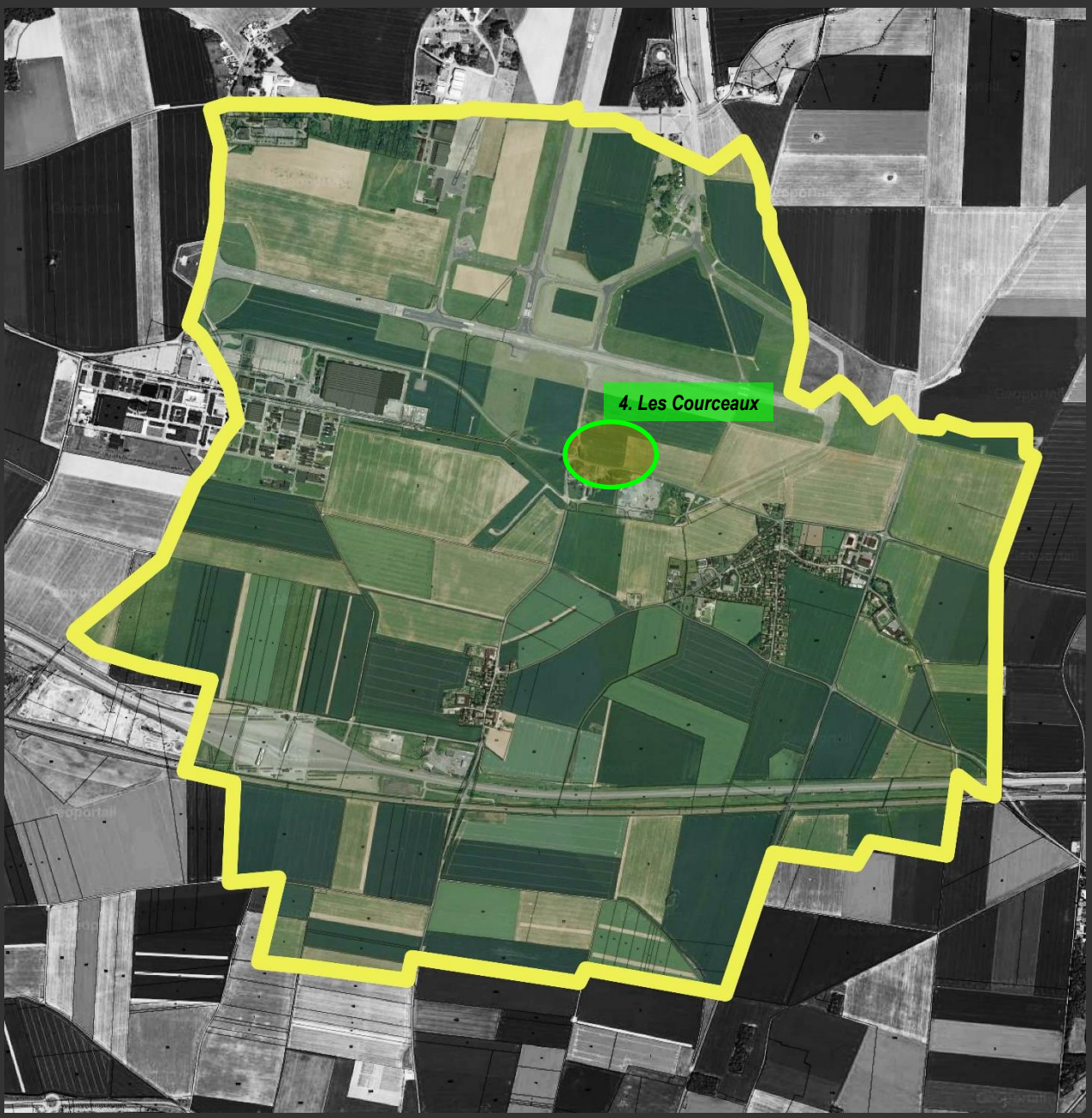
Principe d'une continuité viaire entre la Route du Camp et le Chemin du Bassin

Si une voie 1a devait être mise en œuvre à partir de la route du Camp vers le Sud pour permettre la viabilisation de fonds de parcelles, celle-ci devra a minima être prolongée vers la limite de l'opération d'urbanisation par une emprise réservée suffisante pour permettre à terme le passage d'une voirie et de ces aménagements paysagers. Cette emprise pourra être traitée en prairie.

La voie de desserte de l'opération mise en œuvre à partir du « Chemin du Bassin » devra soit préférentiellement rejoindre l'axe de la voie débouchant sur la route du Camp (1b), si elle existe, soit rejoindre le réseau viaire de la zone Ux2 (1c). Cette continuité devra a minima être assurée par une emprise réservée suffisante pour permettre à terme le passage d'une voirie et de ses aménagements paysagers. Cette emprise pourra être traitée en prairie.

L'objet est de préserver pour le futur des possibilités d'évolution dans la vocation et programmation du secteur en assurant notamment la possibilité de continuité des voiries.

4





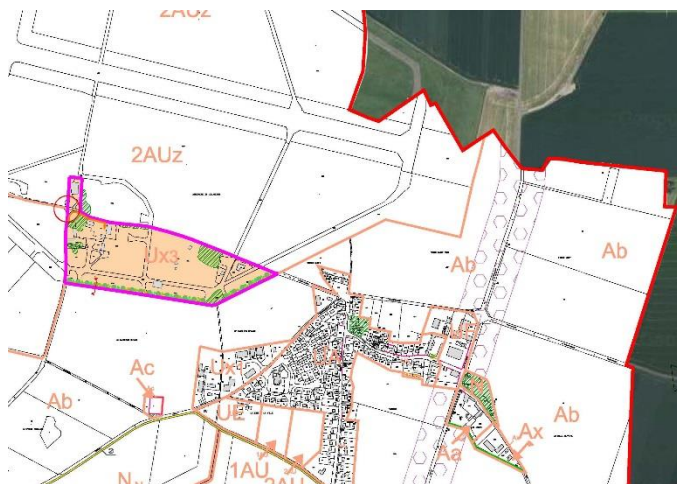
Vue des abords du cimetière



L'ancien hameau de Courceaux est aujourd'hui essentiellement caractérisé par la présence de quelques grands arbres, d'anciennes constructions agricoles, et d'une zone d'activités en grande partie tournée vers le BTP / voiries.

Les installations liées à ces activités sont notamment visibles à l'approche sur la RD 35, sur la RD 57 mais aussi des abords du Cimetière et de certains points d'Aubigny.

Vue de la RD 35, à l'approche



Trame verte existante mise en œuvre le long des différentes grandes structures (autoroutes et TGV (1&2) mais aussi accès à Voisenon (3&4) avec les longs alignements de peupliers.

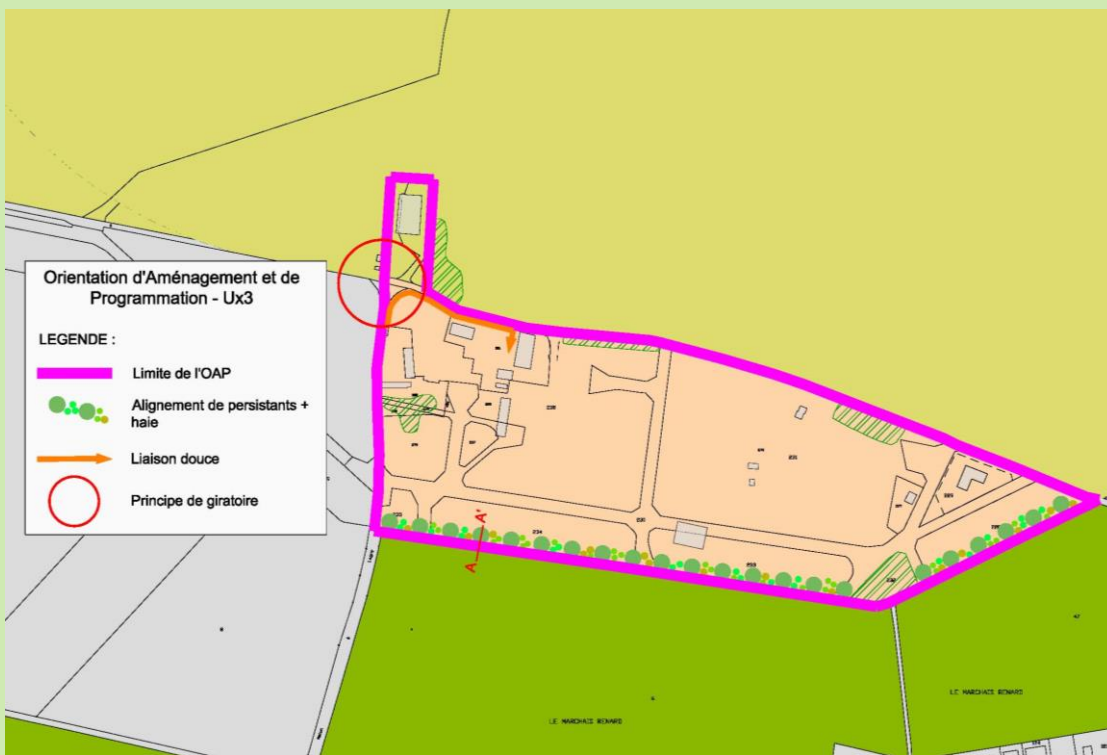
Possibilité de contribuer à cette trame verte paysagère et environnementale en prescrivant la mise en œuvre d'alignement d'arbres à grand développement pour accompagner l'urbanisation ou l'aménagement de zones urbanisées existante (et favoriser l'intégration paysagère de celles-ci).

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur 4 – Les Courceaux

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Paysager la frange sud de la zone, avec la plantation d'un alignement de grand développement et port vertical (persistant recommandé) et d'une haie. L'ensemble devra présenter une densité susceptible de réduire à terme l'impact visuel des constructions et des éventuels dépôts de matériaux ou autres autorisés dans le règlement de la zone

(Pour rappel, les secteurs d'élément du paysage identifiés sur le plan de zonage et repris sur cette OAP (hachuré vert) sont à préserver.)



### A planter

Essences recommandées pour l'alignement et haie à planter

Arbre persistant à grand développement type:

- Pin sylvestre

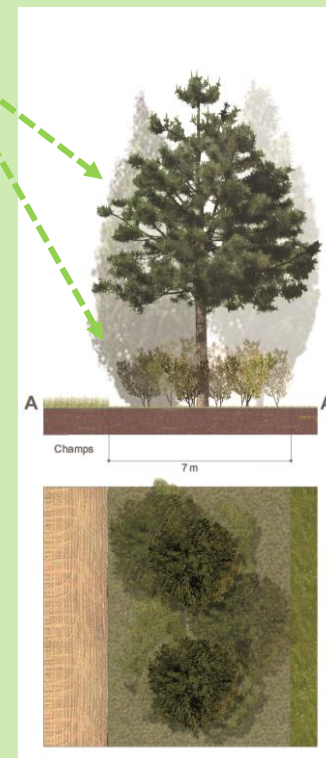
Arbustes persistants type:

- Laurier-tin
- Buis
- Troène
- If commun

Arbustes caduques type :

- Spirée
- Charme commun (marsescent)
- Cornouiller sanguin
- Prunellier

Les arbustes locaux sont à préférer.



## OBJECTIFS

- ❖ Qualifier la lisière sud de la zone d'activités,
- ❖ Préserver les qualités du grand paysage, de différents points de vue du territoire,
- ❖ S'inscrire en « écho » de la trame verte mise en œuvre le long des différentes grandes structures (autoroutes et TGV (1&2) mais aussi accès à Voisenon (3&4) ) avec les longs alignements de peupliers,
- ❖ Contribuer à l'enrichissement écologique (trame verte et bleue) et à la qualification du paysage.
- ❖ Permettre l'intégration d'une liaison douce, en concertation préalable avec l'ART.