

Ville-sur-Ilion

Département des Vosges

orientation d'aménagement et de programmation



Modification n°1 du PLU

*Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal de Ville-sur-Ilion
en date du :*



Aménagement du territoire
Urbanisme
Cartographie SIG

115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges
03 29 56 07 59 eolis.todesco@orange.fr

avant propos

L'orientation d'aménagement et de programmation est créée par la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » (article L151-6 du code de l'urbanisme).

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » (article L151-7 du code de l'urbanisme).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables au tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclaration préalable. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner.

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement inscrits dans l'OAP peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics. L'OAP vise à définir les principes d'aménagement qui cadrent le développement futur du périmètre concerné par cette opération :

- la vocation attendue pour le site de projet et la typologie des nouvelles constructions retenues.
- les conditions de desserte du site de projet, accès et desserte interne.
- le traitement paysager dans la perspective de proposer un projet qui s'intègre de manière harmonieuse dans son site et qui soit respectueux.
- La prise en compte des équipements et des réseaux dans le projet final.

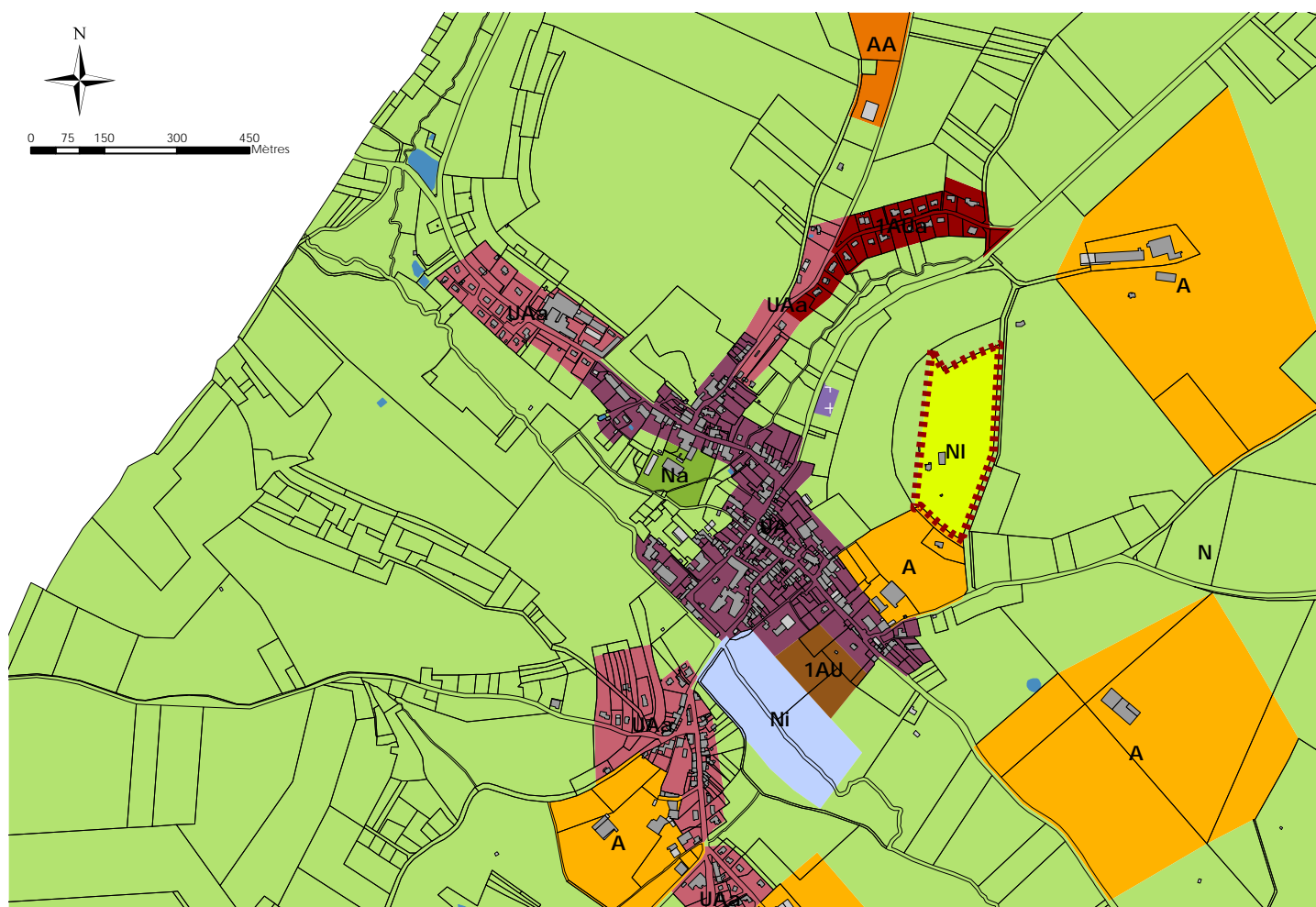
La vocation attendue pour le site de projet et typologie des nouvelles constructions

La localisation du site de projet

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur le secteur NI défini dans le cadre du PLU de VILLE-SUR-ILLON : zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent (l'activité d'ULM est pratiquée).

Le projet se localise au niveau de la base ULM, implantée à l'est du village au lieu-dit Vaneaupré. Le site est accessible depuis la rue du Général Ferry qui est l'axe structurant du village de VILLE-SUR-ILLON, puis par la rue de la Croix de Mission, et enfin par la voie communale n°9 qui dessert le site.

La parcelle de projet : ZE01 pour partie, pour une surface de : 47 902 m² / 4.79 ha qui correspond à l'emprise totale de la zone NI du PLU.



localisation du secteur d'OAP

Le terrain est de propriété privée.

Il est aujourd'hui occupé par la base ULM avec :

- le bâtiment dédié à cette activité et qui abrite les appareils,
- la piste d'envol qui occupe une grande partie de l'espace,
- la maison de gardiennage liée à cette activité.

Tout cet ensemble conserve une vocation naturelle avec des espaces de prairies permanentes et un petit bosquet d'environ 5 000 m², situé au nord des constructions. Le paysage est ouvert dans le secteur pour ne pas causer de gêne à la pratique de l'ULM. Ces espaces sont mis en valeur par des prairies permanentes.

La présentation du projet

La zone NI du PLU est strictement dédiée aux activités touristiques dont la pratique de l'ULM qui est autorisée.

L'OAP concerne la concrétisation d'un projet de développement touristique sur ce site, en lien avec l'activité ULM existante. Ce projet fait l'objet de la présente OAP dans le but de définir un schéma de principes des aménagements retenus.

Il s'agit plus précisément d'un projet pour l'aménagement d'un parc de loisirs résidentiel composé de petits cottages de standing dans la partie boisée.

Ce projet :

- favorisera l'attractivité touristique de la commune, son dynamisme local et la mise en valeur du patrimoine local (Char Champagne, Ecomusée Vosgien de la Brasserie,...).
- permettra une diversification de l'activité touristique puisque le projet de chalets complètera la pratique de l'ULM déjà existante.
- est déjà desservi par les réseaux au droit de la parcelle.
- répond à des critères de développement durable avec des logements répondant à des normes de haute qualité sous la forme de chalets bois.
- ne remet pas en cause le PADD du PLU de VILLE-SUR-ILLON. Les élus ont clairement identifié dans ce document leur volonté de valoriser l'offre de loisirs et l'offre touristique sur le territoire.

La vocation attendue pour le site de projet : les principes d'aménagement à respecter dans l'orientation d'aménagement et de programmation

Le projet d'aménagement de ce secteur doit être mené suivant une approche globale du site en s'inscrivant dans un contexte élargi prenant en compte l'activité d'ULM implantée sur la même unité foncière.

Le projet d'aménagement de ce site vise à construire des petits logements résidentiels – au nombre de 8 au maximum - à vocation hôtelière (cottages de standing), pour une pratique saisonnière ou permanente du site (ouverture tout au long de l'année).

Ceux-ci seront dotés d'une kitchenette et de sanitaires qui nécessiteront d'être raccordés aux réseaux.

En outre, le projet est exclusivement destiné à de l'hébergement touristique, sans prévision d'activité secondaire d'agrément, à l'exception de la pratique de l'ULM déjà existante et autorisée sur le site. Il n'est donc pas prévu des nouvelles constructions supplémentaires ou annexes aux cottages. Par conséquent, les aménagements connexes à l'hébergement touristique – type salle commune – devront être proposés au sein du bâtiment existant ou en extension de la maison de gardiennage.

Afin de renforcer le cadre naturel de ce projet, les constructions seront implantées au cœur du bosquet, situé immédiatement au nord du bâtiment lié à l'activité d'ULM.

Ces édifices devront présenter une volumétrie, une dimension esthétique et originale, une harmonie architecturale satisfaisante pour s'assurer de leur bonne intégration au cœur de cet environnement arboré. Le bardage bois devra ainsi être privilégié. Ces constructions seront sur pilotis ou au niveau du terrain naturel.

Les conditions d'accès et de desserte du projet

Le site de l'OAP étant déjà occupé par une activité d'ULM et sa maison de gardiennage, il est correctement desservi par la voie communale n°9. Une voie privée interne à la base ULM permet d'accéder à la maison et au bâtiment de l'activité.

En outre, la fréquentation touristique complémentaire induite par le projet ne va pas affecter le trafic de manière notable.

Dans une logique de maintien de la quiétude maximale du site, le projet prévoit :

- la création de deux espaces de stationnement : un premier pour les pratiquants de l'activité ULM et un second pour les hébergements de loisirs. Ce dernier concentre les véhicules et évite ainsi le stationnement épars devant chacun des hébergements. Ces espaces devront privilégier une gestion naturelle, de type parking evergreen.



exemple de parking végétalisé

- La création de petites liaisons douces pour une pratique piétonne du site, et notamment pour accéder à chacun des hébergements implantés au cœur du bosquet.

Le traitement paysager du projet

Le site de projet est à dominante rurale composé de paysages ouverts d'une part, et d'un petit bosquet, d'autre part. Rappelons que les hébergements de loisirs seront implantés au cœur de ces arbres.

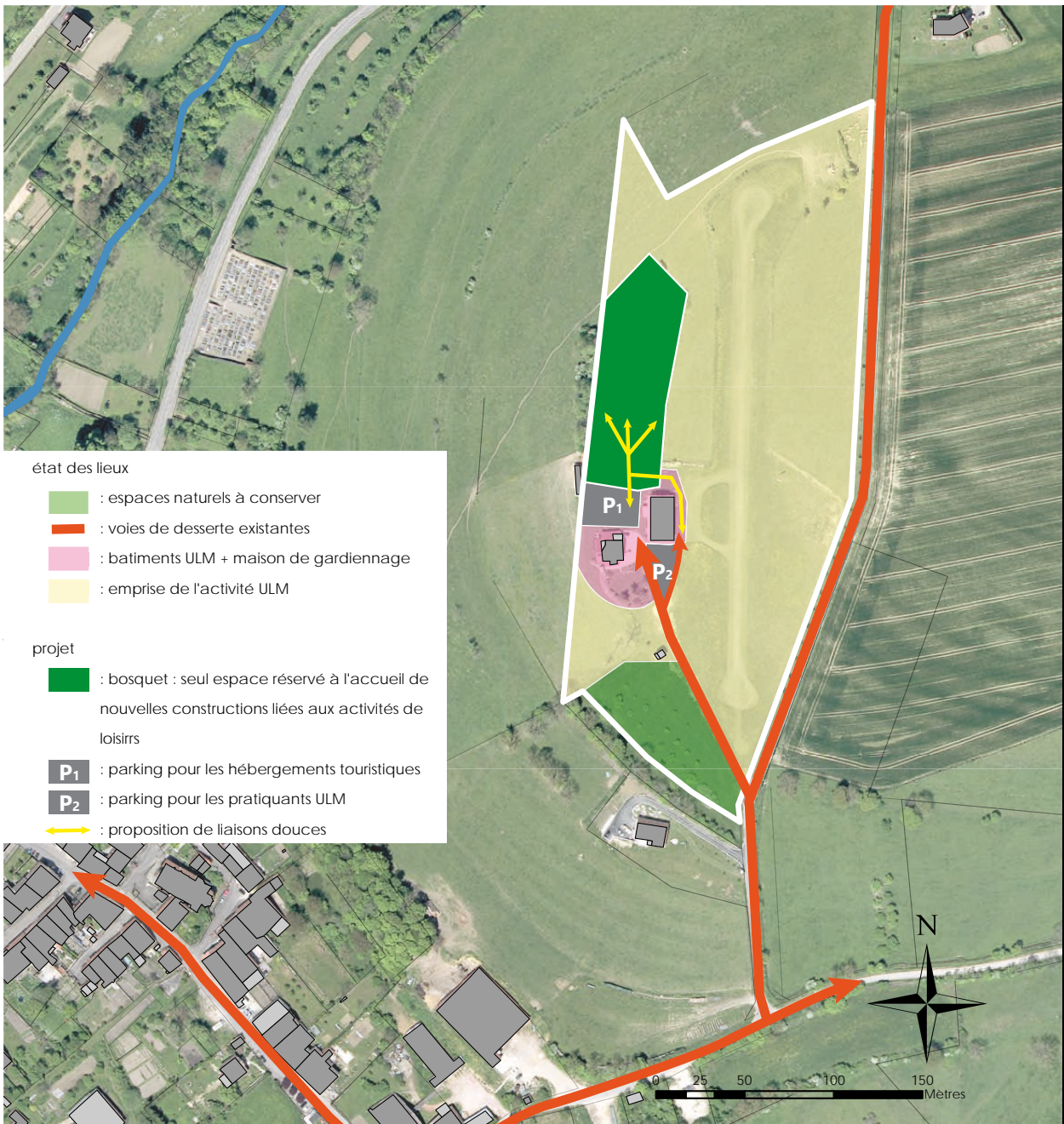
Par conséquent, le projet devra s'intégrer de manière harmonieuse dans son site et être respectueux de son environnement. Il ne devra pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Aussi, les abatages d'arbres pour la création des constructions et de leur desserte devront être remplacés par de nouvelles plantations.

Enfin, les constructions devront être implantées de telle manière à conserver des perspectives sur les espaces agricoles et l'environnement naturel boisé.

La prise en compte de la desserte par les réseaux

Le site de projet est aujourd'hui correctement desservi par le réseau d'alimentation en eau potable. Celui-ci est en capacité suffisante pour correctement desservir ces constructions nouvelles. Néanmoins, si des aménagements et des travaux complémentaires s'avèrent nécessaires (de type pose d'un surpresseur pour l'alimentation en eau potable), ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire.

L'assainissement est actuellement autonome. Mais, le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera prochainement fait à la charge du pétitionnaire.



orientation d'aménagement et de programmation