

Commune de Soisy-sur-Ecole

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du :

Plan Local d'Urbanisme
prescrit le :

28 avril 2011

Plan Local d'Urbanisme
arrêté le :

20 janvier 2014

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le :

Préambule

L'orientation d'aménagement et de programmation votée par le conseil a pour objectif de se doter des outils nécessaires à la cohérence et la maîtrise des futures zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Soisy-sur-Ecole.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. La commune de Soisy-sur-Ecole, désirant ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation et lui offrir un cadre cohérent et maîtrisé, a fait le choix de traiter la thématique de l'aménagement dans son orientation d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, depuis la Loi Urbanisme et Habitat, ce document est opposable aux permis de construire : les opérations de constructions ou d'aménagement réalisées dans ce secteur devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

La vocation principale de la zone est de pouvoir doter la commune d'une offre variée de logements, maisons de ville, maisons jumelées, petits collectifs..., comprenant une part de logements aidés, de manière à développer une mixité intergénérationnelle et sociale.

Article L. 123-1 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

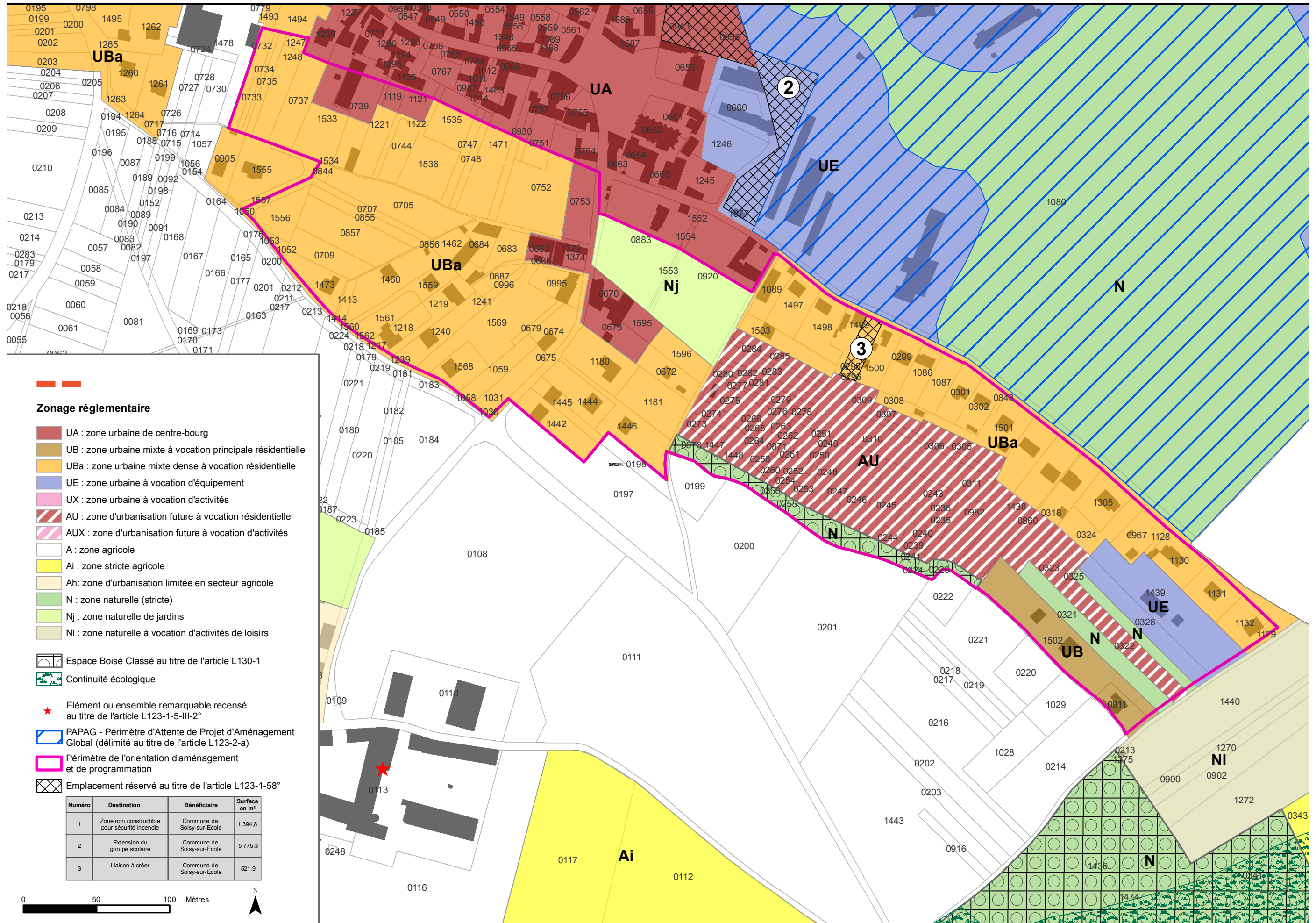
En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

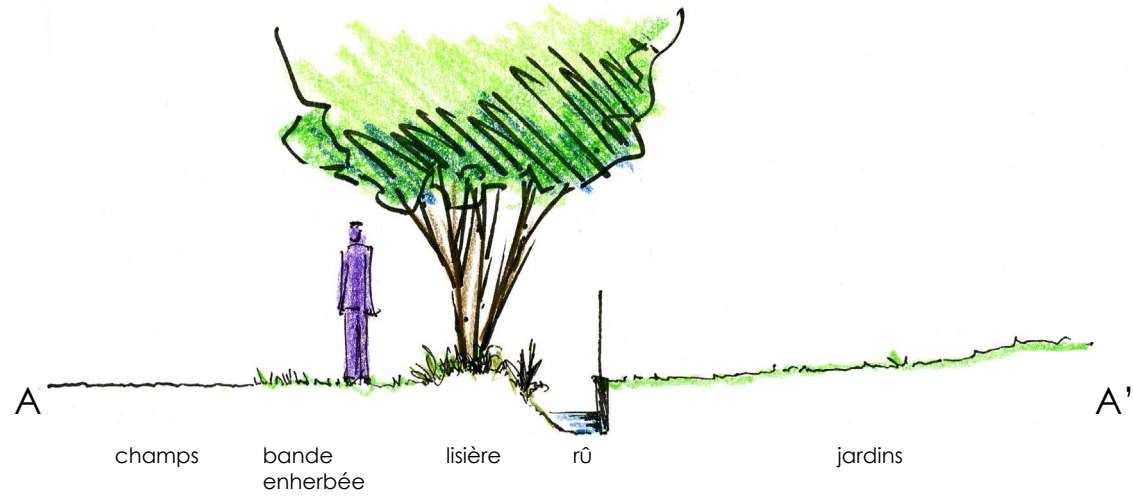
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le zonage réglementaire

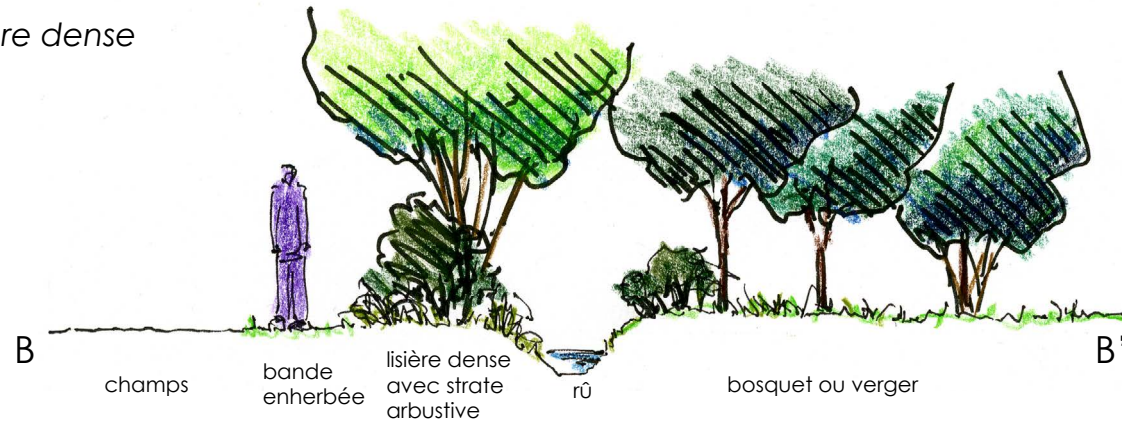


Plusieurs séquences sont rencontrées sur le site :

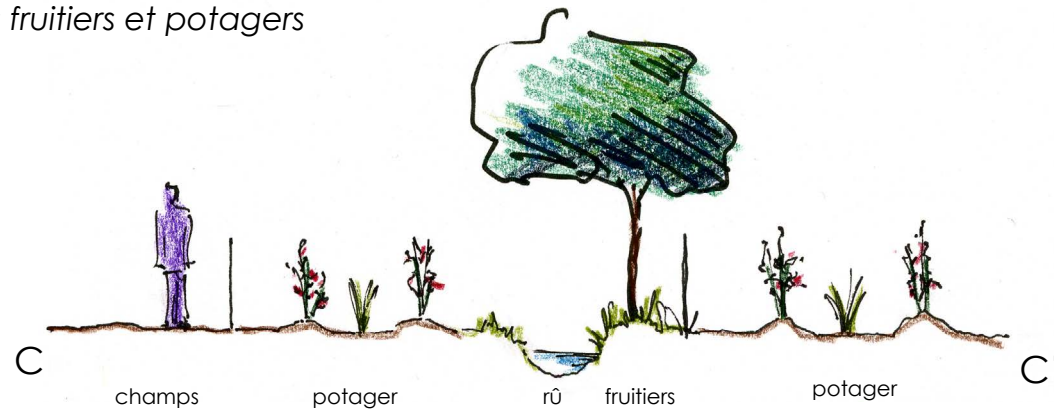
Le rû n'est visible qu'à proximité



La présence du rû est dissimulée par la lisière dense



Le rû est dégagé et accompagné par des fruitiers et potagers



Au Sud, le stade en contre-bas définit une limite nette

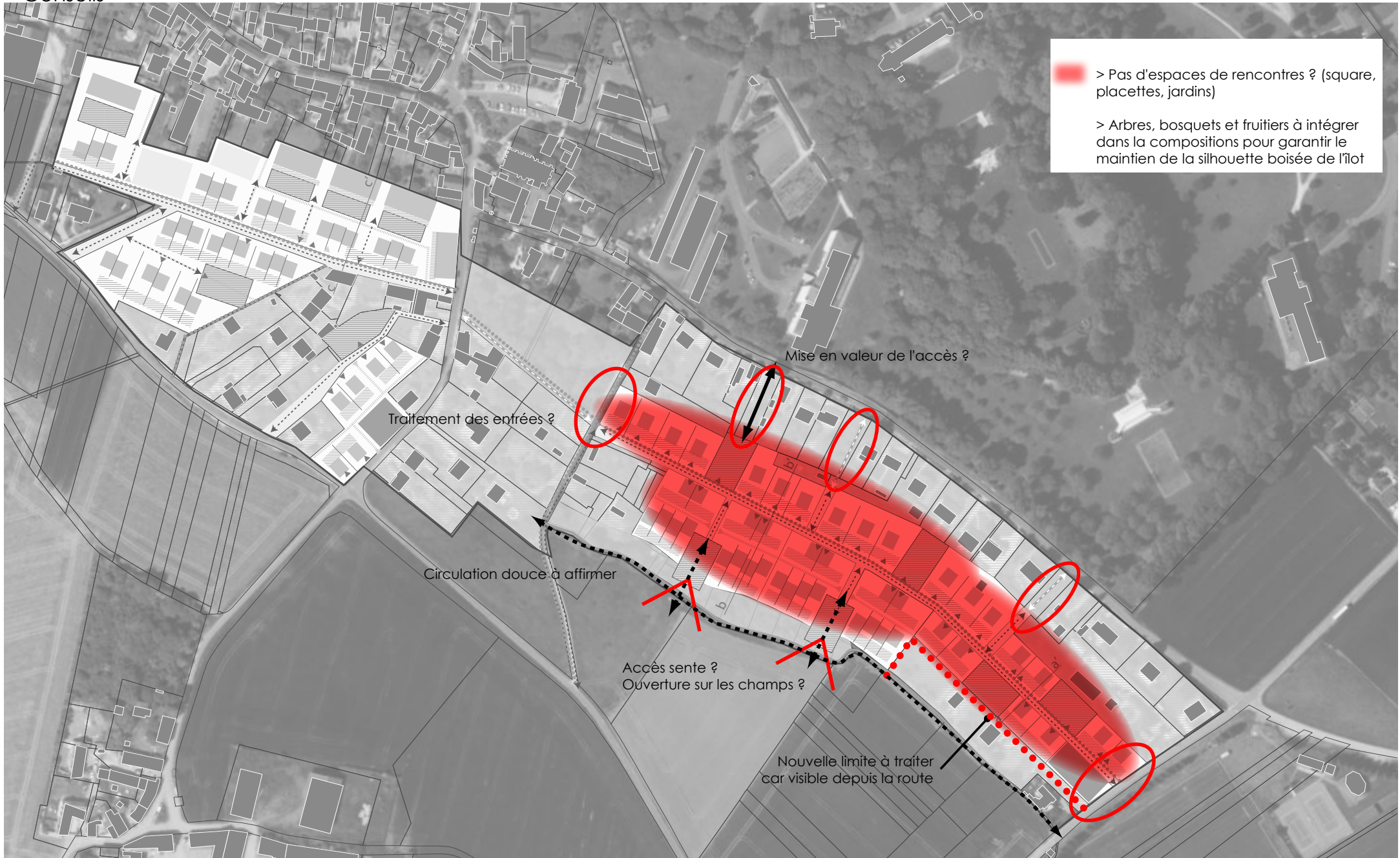


L'accès est marqué par une densité végétale forte



La lisière Sud-Est du projet constitue un enjeu fort :

- c'est la transition entre la partie boisée et l'espace cultivé
 - elle constitue la partie 'visible' de l'îlot
- Les saules têtards, pouvant être conservés comme éléments patrimoniaux et comme refuges de biodiversité. Ils devront être entretenus régulièrement pour garantir leur pérennité.
- La bande enherbée qui accompagne le rû peut servir de liaison pour les piétons et cyclistes et offrir plusieurs entrées 'douces' dans le projet.





Éléments naturels intéressants présents sur le site.

Petite haie parmi laquelle on trouve des arbres fruitiers et un vieux poirier.



Secteur à végétation dense et diversifiée intéressant pour la faune.



Jeune verger à conserver (prévoir une compensation en cas de suppression).

Source, rejet d'eau pluviale et fossé à requalifier. Buses et murets en béton constituent un point noir.



Présence de deux pommiers à identifier voir greffer si nécessaire.



Ensemble de potagers avec quelques arbres fruitiers qui confèrent un caractère rural au lieu. Fruitier à identifier.

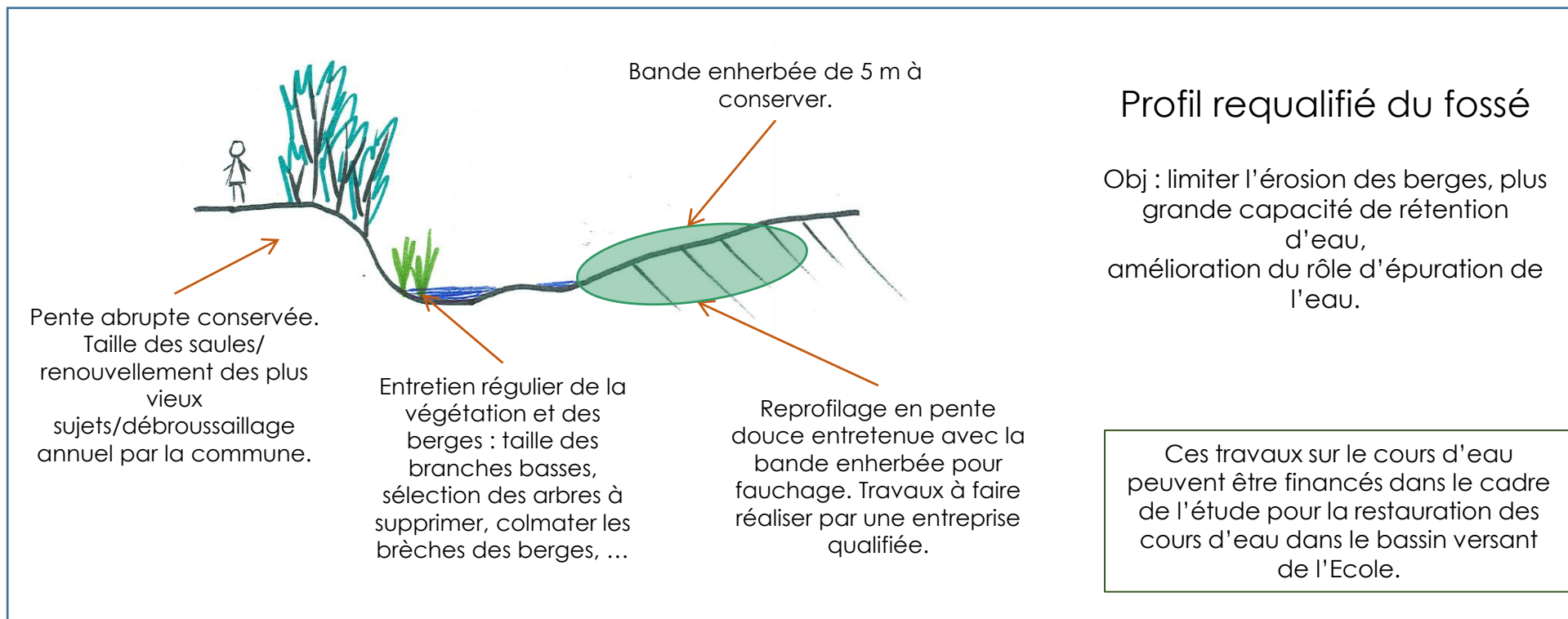
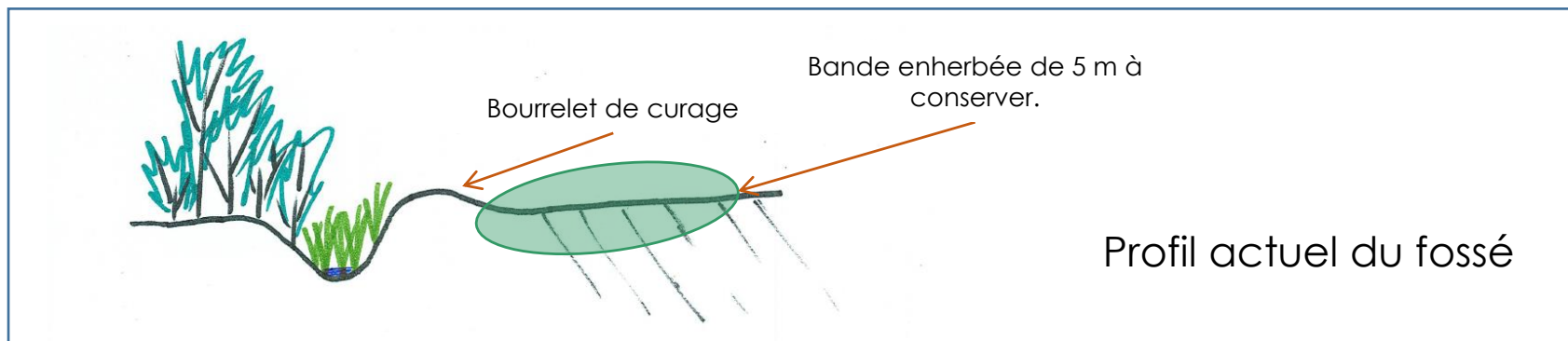
Secteur non accessible : non prospecté.

Lisière boisée avec de beaux sujets de saules qui étaient taillés en têtards. Cette lisière est à préserver pour conserver une transition douce entre le village et les cultures. Voir la proposition de gestion de ce secteur à la page suivante.



Secteur intéressant de prairies avec des fruitiers et des ruches qui pourrait être intégré au projet.

Proposition de gestion du fossé pour des fonctions écologiques et paysagères plus qualitatives.

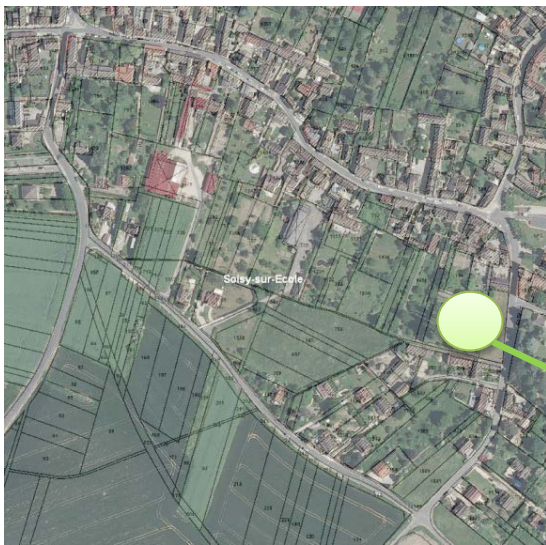


Prévoir également la re-végétalisation des berges artificialisées.
Prévoir une bande d'inconstructibilité de 6 m de part et d'autre du ru.

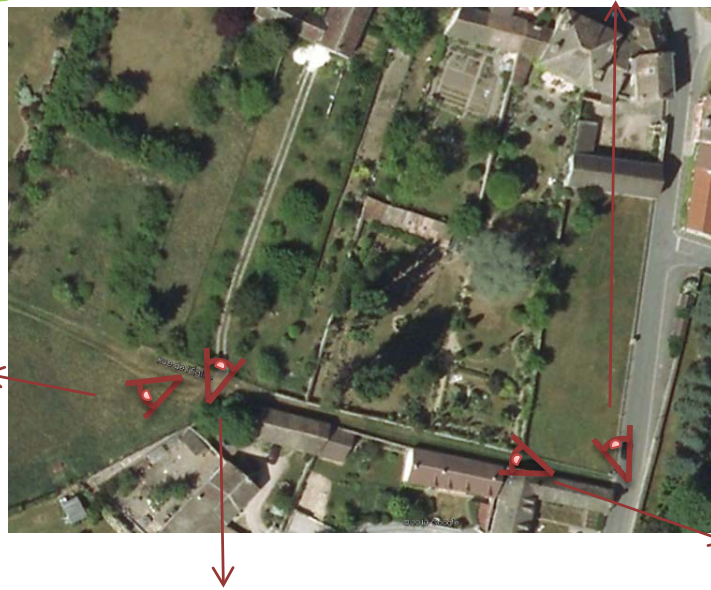
Trame verte assurant la transition entre le village et l'espace agricole. Cette fonction doit être préservée dans le cadre du projet.

Exemples sur la commune où la transition entre le milieu agricole et urbain pourrait être restaurée pour éviter la perte du patrimoine écologique et paysage.





Sur cette parcelle, la construction à l'alignement de la voirie semble cohérent pour un secteur très proche du centre bourg.
 Sur cette zone, des murs en pierres bien entretenus et les parcelles privatives gérées en vergers productifs ou en jardin paysager ne laissent que peu de place pour l'expression de la biodiversité mais recèlent un potentiel très important dépendant du mode de gestion appliqué aux structures paysagères.



La perte des murs et des vergers doit donc être compensée lors de l'opération. Les matériaux présents sur place peuvent être réutilisés pour recréer des délimitations basses non jointives et végétalisées en « pierres sèches » afin de créer des niches écologiques.

Ces structures, associées aux vergers conservés ou recrées sur les parking paysagés, aux différentes noues enherbées permettant la gestion de l'eau à la parcelle et la proximité d'un réseau d'eau de surface, vont permettre à de nombreuses espèces associées au milieu urbain de s'exprimer.

L'espace, très rural est aujourd'hui pâturé. Le quartier à créer doit permettre de conserver l'esprit rural de la commune.

Les aménagements peuvent permettre un entretien sans pesticide, être composés de structures végétales où le patrimoine herbacé et arbustif local peut être mis en valeur.

D'autre part, la Chouette Chevêche présente au Moulin Réaux doit probablement chasser dans la pâture. La conservation de bandes enherbées est donc importante.





Les parcelles présentent des faciès étonnamment naturels. Autrefois à vocation agricole elles sont aujourd'hui entretenues à minima. De ce fait, les arbustes à baies et les anciens fruitiers abritent une faune très diversifiée. Ce secteur est aussi un lieu de rencontre entre les jardins et le monde agricole. Un espace partagé pourrait être créé pour perpétuer les cultures d'autrefois tout en favorisant le lien social.

L'intégration de gîtes à oiseaux dans les nouvelles constructions serait aussi un plus.



Certaines variétés de fruitiers peuvent présenter un intérêt patrimonial important. Ici un pêcher peut être un vestige de la production de pêche sur les murs thermophiles de Soisy. Un grand cerisier greffé est aussi remarquable dans un des jardins.

La présence de la ferme permet là aussi d'affirmer la ruralité des quartiers.



Conclusion :

En dehors des éléments présentant un intérêt pour la biodiversité ou pour la trame verte et/ou bleue, il existe aussi des éléments patrimoniaux, historiques ou paysagers qu'il s'agit de conserver.

L'OAP doit contenir un niveau de précision permettant de choisir les végétaux implantés par les habitants et les aménageurs en fonction de l'identité du territoire. Un règlement permettant de composer les espaces verts en choisissant dans une liste d'espèces préconisées est primordial dans les nouveaux lotissements. Cela permet d'éviter la banalisation de la biodiversité et des paysages tout en maintenant les objectifs voulu par l'usage. Il existe par exemple plus de 10 arbustes persistants pouvant composer une haie verte toute l'année. La plantation mono-spécifique pourrait facilement être proscrite. Ce type de règlement existe déjà pour unifier les clôtures, les portails etc... cela peut logiquement s'appliquer au végétal.

La biodiversité des parcelles est donc liée à leurs structures paysagères et/ou à leur fonction (jardin, potager, verger,, ripisylve...). Or ces éléments ne sont plus toujours placés sur des emplacements permettant une bonne utilisation de l'espace. La destruction d'un verger en centre bourg ou d'un mur ancien peut être envisageable si elle est compensée par la plantation d'un autre verger, mieux placé et plus grand et la réutilisation des matériaux locaux.

L'optimisation de l'implantation des bâtiments permettra de s'intégrer dans ces secteurs riches en éléments patrimoniaux en privilégiant leurs conservations et leur mise en valeur. Il s'agira de privilégier un urbanisme dit de «révélation» s'appuyant sur la richesse que représente le patrimoine bâti et naturel, afin de garantir la continuité et l'intégration des nouvelles opérations avec le tissu ancien.

La richesse floristique et faunistique d'un village, ou d'une ville dépend de la place que nous lui accordons. Cet objectif ne

rentre pas en contradiction avec l'urbanisation ou la densification s'il est intégré aux différents processus de décision. Il existe des solutions compensatoires, des possibilités d'intégrer la faune dans le bâti neuf, de restaurer des bâtiments en préservant les habitats pour la faune et la flore et même de concevoir de nouveaux espaces partagés favorisant l'identité du village de manière durable dans sa ruralité.

L'approche menée lors de cette étude ne consiste donc pas à évaluer seulement l'existant mais aussi à promouvoir sa pérennité dans la conception future du quartier. L'OAP devra proposer un équilibre juste entre la préservation de ce qui fait patrimoine et les nouvelles solutions d'aménagement permettant une urbanisation durable du site. Enfin, un phasage dans le temps sera certainement nécessaire.

OAP: Programmation

Programmation

- Zone d'OAP

- Zone d'extension (Bois Net)
 - Surface: 2.2 ha
 - Densité: 15 log/ha
 - Taille des ménages : 2.4 pers/ ménage
 - Bilan: 35 log soit 85 habitants supplémentaires sur 20 ans
 - Typologies d'habitation:
 - Individuel (parcelle 600m²)

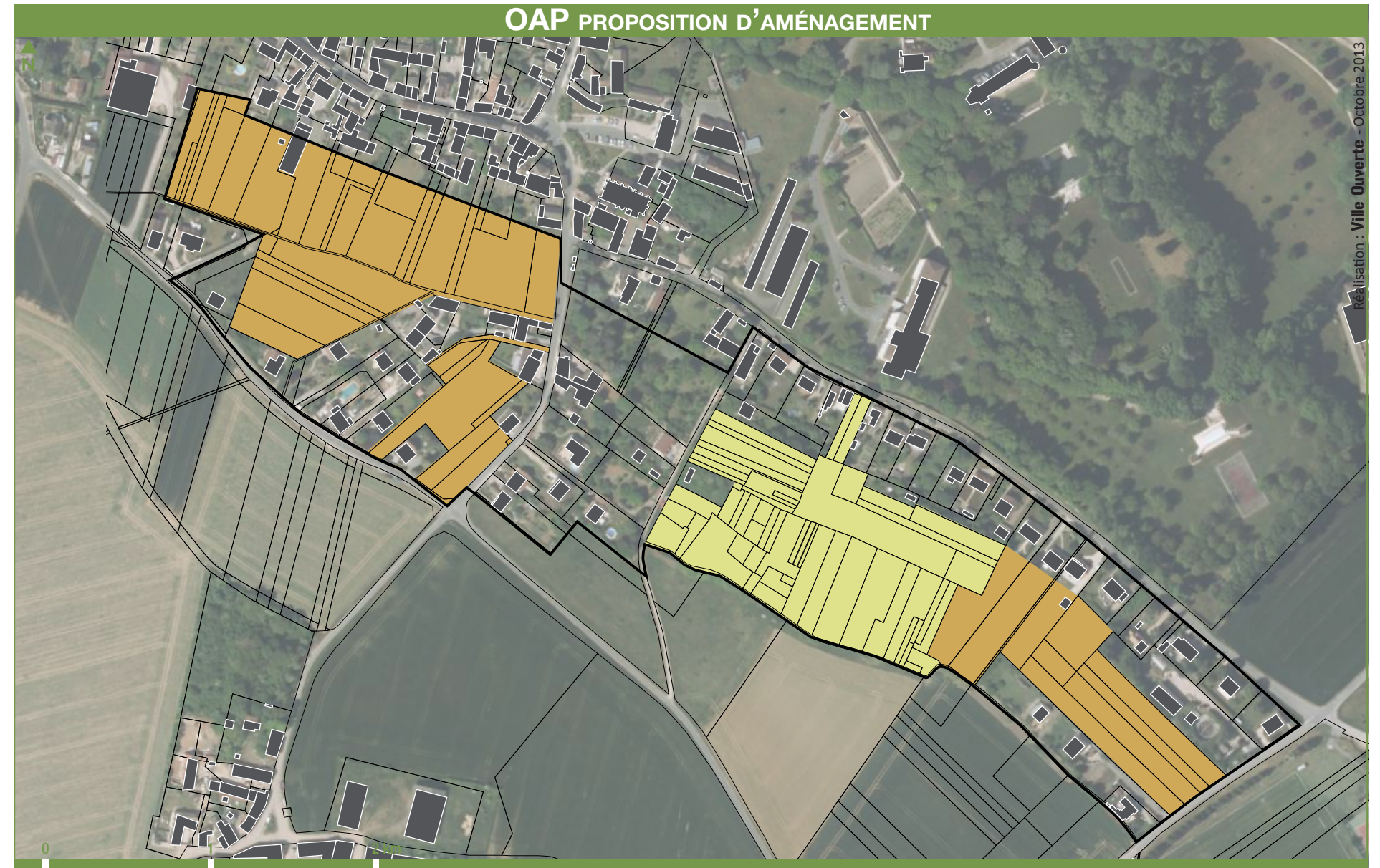
 - Individuel groupé (parcelle 400m²)
 - maisons de ville
 - maisons jumelées

- Zone d'intensification
 - Surface: 2.5 ha
 - Densité: 20 log/ha
 - Taille des ménages : 2.4 pers/ ménage
 - Bilan: 45 log soit 110 habitants supplémentaires sur 20 ans
 - Typologies d'habitation:
 - Individuel

 - Individuel groupé
 - maisons de ville
 - maison jumelées

 - Petit collectif
 - R+1/R+1+C (3 log au moins par entrée)

Bilan :
 80 logements supplémentaires
 195 habitants supplémentaires



Typologies



Châteaudun
 Maisons accolées
 Densité 15 log/ha



Trouy
 Maisons accolées
 Densité 15 log/ha



Hédé-Bazouges
 Maisons individuelles
 Densité 12 log/ha



Tourcoing (P.Dubus)
 Maisons de ville
 Densité variable 20 à 40 log/ha



Canne (Agence Hannouz)
 Maisons accolées
 Densité 30 log/ha

OAP : Les grands principes d'aménagement

Le développement de ce secteur de projet devra suivre le schéma et les coupes de principes présentés, plus dans un esprit de compatibilité et non de respect à la lettre, en particulier concernant les tracés de voiries.

Desserte de l'opération

Le principe d'organisation de la desserte de l'opération répond à une volonté multiple :

- Permettre un accès sécurisé au nouveau lotissement depuis le centre bourg, au niveau de la rue de L'église, la ruelle du Bois Net et la route de Saint-Germain.
- Permettre un accès à chaque lot : au terme de l'urbanisation du secteur, un axe viaire transversal est- ouest permettra d'accéder à l'ensemble des constructions de façon cohérente.

Trame paysagère

On peut considérer le paysage à deux échelles distinctes :

L'échelle du bourg et de ses extensions :

L'aménagement de ce nouveau secteur ne bouleversera pas l'organisation fonctionnelle et visuelle du territoire. En effet, le nouveau quartier vient se greffer en prolongement d'une zone urbaine mixte dense à vocation résidentielle. Au nord, les nouvelles constructions devront s'intégrer au maximum aux constructions actuelles. La présence au sud du site d'une lisière dense accompagnant le rû et d'un relief plus marqué contribuera à dissimuler au regard les futures constructions depuis les zones agricoles au sud du site.

En termes de densité, il sera préféré une logique de densification au plus proche du centre bourg et une urbanisation plus lâche au sud, le long du rû et à proximité de la plaine agricole.

L'échelle de la parcelle :

A l'échelle de chaque parcelle, l'implantation des constructions devra être étudiée de manière à conserver au moins 60% de la surface des espaces libres en espaces de pleine terre. Cette surface permettra le maintien ou la création d'une ceinture végétale autour du secteur qui jouera un rôle paysager, de conservation de la biodiversité et de stockage des eaux de pluie.

Les jardins devront autant que possible être orientés au sud, afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal.

Qualité environnementale

Gestion des eaux pluviales

- Les eaux publiques:

Le principe de voirie intégrera la mise en place de noues paysagées afin de pouvoir gérer un maximum des eaux de ruissellement générées par l'opération et l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales recueillies sur une surface de voirie ou de parking devront faire l'objet d'un traitement conforme aux normes en vigueur avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

- Les eaux privées:

Le PLU particulièrement volontariste favorise la règle du « zéro rejet » pour les constructions nouvelles en matière de gestion des eaux pluviales.

Nature des plantations

La végétation existante sera dans la mesure du possible conservée, tout en permettant ponctuellement la création d'accès aux parcelles.

De nouvelles haies marqueront les limites de parcelle. Elles seront réalisées en utilisant des espèces locales observées dans les haies existantes. D'une façon plus générale, l'ensemble des essences végétales plantées sur le site devront avoir une origine locale, afin de réduire les besoins en eau d'arrosage par des essences adaptées au milieu et garantir l'adaptation des végétaux.

Phasage de l'opération





Afin de coïncider avec les objectifs démographiques affirmés dans le PADD dans le temps du PLU et au-delà, l'opération sera phasé ainsi :

- première phase de réalisation correspondant à la zone AU, qui fera l'objet d'une convention avec l'EPFIF. La programmation à affiner dans la convention comprendra quelques logements sociaux, de manière à développer une mixité intergénérationnelle et sociale.







- seconde phase de réalisation correspondant au tissu non maîtrisé, dont les aménagements seront plus ponctuels et dont l'avancement dépendra du rythme auquel les particuliers utiliseront les possibilités qui leur sont offertes.

OAP: Proposition d'aménagement, schéma de principes










Proposition d'aménagement

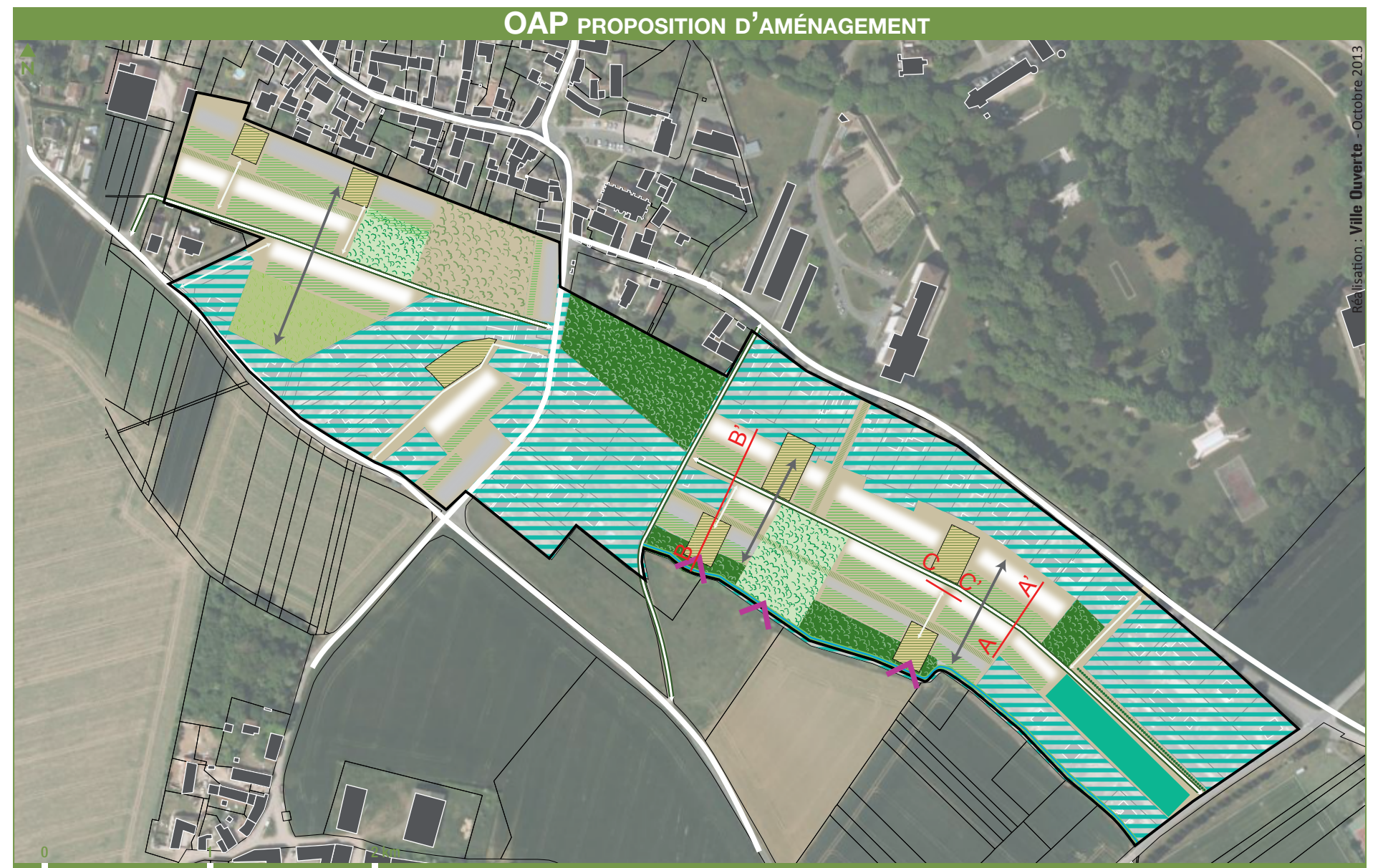
-  Zone d'OAP
-  Zone construite
-  Zone d'intervention
-  Voies automobiles existantes

Éléments naturels du site à conserver

-  Silhouette boisée dense et diversifiée intéressante pour la faune
-  Verger existant
-  Pâturage existant
-  Jardin de qualité
-  Alignement créant une limite visuelle
-  Vues intéressantes

Éléments projetés

-  Travailler le tissu urbain en épaisseur
-  Aménagement d'une circulation douce le long de la lisière boisée accompagnant le ru
-  Création de voies automobiles principales accompagnées de circulations douces et de végétations
-  Création de voies automobile secondaires
-  Création de poches de parking paysagées
-  Zone préférentielle des logements individuels
-  Zone préférentielle des logements intermédiaires
-  Zone préférentielle des jardins privés orientés sud
-  Zone préférentielle des bassins de rétention



OAP: Proposition d'aménagement, coupes de principes

