

P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Sommaire

OAP « Corps de Ferme »

page 3

OAP « Butte Blanche »

page 7

OAP « Rue de la Rémarde »

page 10

OAP « Centre-bourg »

page 14

PREAMBULE

Afin de maîtriser l'impact des futurs résidents (notamment sur le tissu d'équipements publics de la commune), la mise en place d'un échéancier d'urbanisation des projets envisagés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation est défini.

Ce dernier prévoit que les OAP du « Corps de ferme » (opération de requalification urbaine au cœur du village, aux fonctions multiples : logements diversifiés, équipement public, petits locaux d'activités et/ou de services...) et de la « Butte Blanche » (proche du groupe scolaire) sont prioritaires.

Le projet « Rue de la Rémarde » sera réalisé dans un second temps, dès lors que 80% des projets du « Corps de ferme » et de la « Butte Blanche » seront commercialisés par acte notarié. A noter cependant que si les projets ne pouvaient se réaliser pour des raisons encore inconnues, les études sur le projet « Rue de la Rémarde » pourraient être engagées dès le 1^{er} janvier 2024.

Du fait du faible impact de l'OAP « Centre bourg » au vu du nombre de logements envisagés, ce projet n'a pas d'échéancier de réalisation.

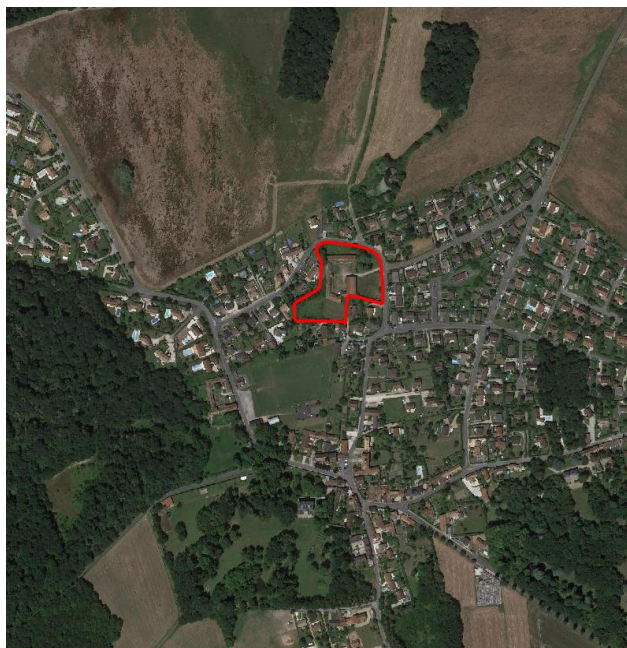
OAP « Corps de Ferme »

LE CONTEXTE

Le secteur se trouve dans le centre bourg de Saint-Maurice Montcouronne et est **facilement accessible** depuis la **rue de Bourguignette**.

Occupé par un **ancien corps de ferme**, le secteur d'étude se trouve dans la **continuité d'espaces urbanisés**, à **proximité des principaux équipements publics de la commune**.

Le secteur couvre les parcelles n°27, 28 et 344.



Ci-dessous, vue depuis l'entrée du corps de ferme rue de Bourguignette (capture Google streetview)



LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Réhabilitation du corps de ferme existant**, avec **préservation des volumes et des caractéristiques architecturales** des bâtiments. Les futures surfaces de plancher développées doivent être aménagées dans les volumes des constructions existantes ;
- **Mixité des fonctions** : habitat, activités d'accompagnement et équipement public ;
- **Diversification du parc de logements** : petits logements sous forme d'un habitat collectif, à destination de jeunes ménages, familles monoparentales, personnes seules...
- **Traitement qualitatif des espaces publics**, notamment aux abords du corps de ferme ;
- Aménagement de **places de stationnement** au nord et à l'est du secteur d'études (environ une quarantaine de places) ;
- **Piquages routiers sécurisés et qualitatifs** sur la rue de Bourguignette (mise en sens unique partielle de la rue, accompagnée d'une liaison piétonne) et sur l'impasse des Fleurs (circulations douces et riverains existants uniquement) ;
- Perméabilité du site pour des liaisons piétonnes ;
- Création d'une **frange paysagère** ;
- Préservation et **valorisation de la mare** existante. Afin de protéger au mieux la mare et ses abords, et de ne pas fragiliser la stabilité des berges, un espace non aedificandi de 20 mètres en retrait par rapport à ces dernières devra être respecté.

LE PROGRAMME ET L'ORGANISATION URBAINE

La commune présente des formes bâties traditionnelles privées. Des anciennes bâtisses, éléments urbains, ou encore l'organisation du bâti, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune qu'il conviendra de préserver et protéger.

Seront autorisés dans cette zone :

- Des **petits logements en location et/ou en accession** pour répondre aux besoins de la population locale (une vingtaine de logements maximum), répartis de la manière suivante :
 - Une dizaine de logements seront réalisés dans les volumes bâtis existants identifiés à la présente OAP et « l'enveloppe » extérieure du bâti sera préservée (partie nord), sauf pour éventuellement des ouvertures (qui ne doivent cependant pas remettre en cause l'harmonie architecturale du bâtiment).
 - Un petit collectif de 6 à 8 logements, pour 500 m² de surface de plancher, sera réalisé au sud de la ferme.
- Un **aménagement à vocation publique** dans le volume du corps de ferme (partie est).
- Des **activités de service, commerciales, libérales...** dans le volume du corps de ferme (partie sud).

Le principe de gestion des eaux pluviales « à la source » est appliqué. Chaque parcelle gère ses eaux pluviales par la réalisation de bassins ou de noues de rétention paysagés. Le ru qui traverse le site sera préservé et aménagé de manière paysagère.

L'ensemble de la zone est structuré par une armature végétale forte et dense, composée d'essences indigènes.

Une optimisation des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères, visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bornes de collecte ou d'apports volontaires, sera proposée.

L'aménagement des différents espaces de cette zone doit constituer un **projet d'ensemble**, ce qui implique que les travaux doivent être réalisés en une seule phase.

En effet, le principe d'une gestion du projet dans son intégralité répond à différentes exigences :

- Une gestion cohérente des surfaces, bâties et non bâties, pensées comme un ensemble
- La sécurité des routes avoisinantes, notamment en termes de trafic d'engins de chantier mais également celle du chantier lui-même, qui peut être considéré comme un site potentiellement dangereux pour les riverains
- Les nuisances pour les riverains : sonores, visuelles
- En outre, ce projet doit permettre de répondre aux exigences du PADD rédigé par la commune, y compris en termes de diversification de l'habitat, afin de lui permettre de s'inscrire dans une volonté de générer un véritable « cycle de vie » sur la commune.

Le corps de ferme présentant un intérêt patrimonial remarquable, le futur porteur de projet devra donc porter une attention toute particulière au traitement de la grange à porche (aile occidentale) ainsi que sur la grange orientale, sensibles d'un point de vue patrimonial. La mise en valeur du corps de ferme se fera par une rénovation et une réhabilitation fine et respectueuse.

La construction du petit collectif en fond de parcelle devra être soigné, avec notamment l'utilisation de matériaux naturels et traditionnels. A l'instar des bâtiments voisins, le futur bâtiment ne dépassera pas R+1+C.

Préconisations pour la cour :

- Conserver la cour dans son intégrité : maintenir un espace central libre et unique ;
- Ne pas la diviser par des haies, murets ;
- Ne pas y construire de nouveaux bâtiments ;
- Utiliser des matériaux en cohérence avec les lieux ;
- Conserver les pavés de grès s'ils existent ;
- Utiliser des matériaux perméables (terre stabilisée, surfaces enherbées ou calepinage contemporain, mais pas de béton bitumineux ou hydraulique).

Pour l'ensemble des bâtiments :

- Conserver les volumes originels
- Préserver la simplicité des bâtiments agricoles
- Maintenir la cohérence des matériaux et des couleurs (enduits, menuiseries...)

Pour les ouvertures :

- Adapter les baies anciennes en respectant le tracé ;
- Tout coffre de volet roulant visible de l'extérieur est interdit ;
- Conserver les rythmes (réguliers ou irréguliers) et s'appuyer sur les alignements existants

Pour les toitures :

- Maintenir la symétrie entre les pans et la planéité des versants ;
- Utiliser des matériaux traditionnels (tuiles plates petit moule pour les bâtiments antérieurs au XIXe siècle, tuiles mécaniques losangée pour les bâtiments postérieurs, ardoise si elle est attestée) ;
- Limiter les ouvertures en toiture et privilégier les ouvertures d'engrangement existantes.



Site

Limites du secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Déplacements / Circulations

Accès au site à valoriser (Piquage indicatif)

Principe de cheminements piétons (tracés indicatifs)

Accès pompiers

Composition

Restauration du bâtiment existant et réalisation d'une dizaine de logements dans le volume bâti actuel

Restauration du bâtiment existant et réalisation d'activités et services d'accompagnement dans le volume bâti actuel

Restauration du bâtiment existant et réalisation d'équipements publics dans le volume bâti actuel

Création d'un petit collectif de 6/8 logements pour un total de 500m² de surface de plancher

Aménagement d'espaces publics qualitatifs, comprenant notamment des stationnements publics (espaces privilégiés en hachuré) et des espaces verts à aménager et à conserver

Aménagement de trottoirs

Traitement paysager à réaliser

Mare à protéger

Puits de Gloriette à protéger

OAP « Butte Blanche »

LE CONTEXTE

Le site se trouve à l'est du bourg, rue de la Fontaine du Saule, sur une superficie d'environ 2,1 hectares. Il s'agit aujourd'hui d'espaces naturels. Le site de la Butte blanche présente d'importants enjeux paysagers.

Le secteur est stratégique du fait de son positionnement par rapport au groupe scolaire existant.

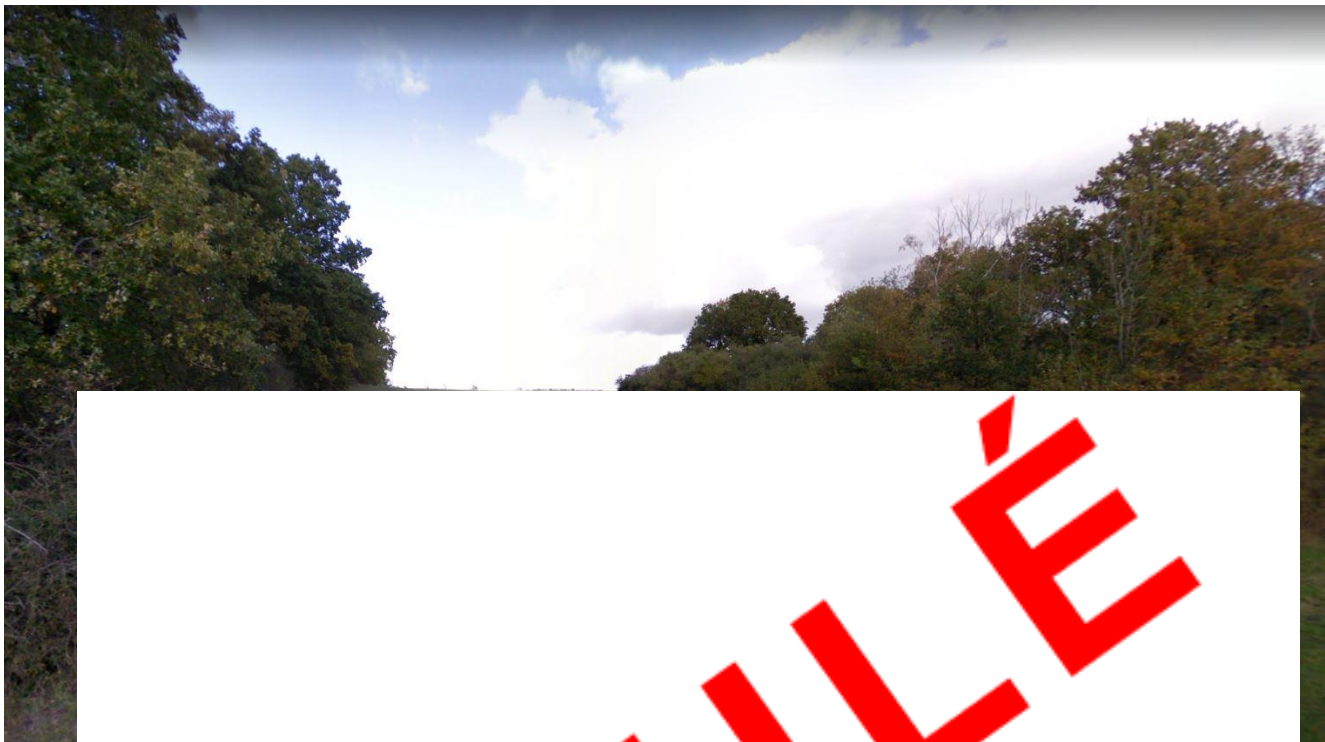
Il inclut la parcelle n°35, et partiellement les parcelles n° 34 et n°36.



Ci-



Ci-dessous, vue de la partie est du site depuis la rue de la Fontaine du Saule (capture Google streetview)



LA JUS

L'amén

-

-

-

LES OF

L'amén

•

•

•

•

rue de la Fontaine du Saule sera élargie.

- Création d'une liaison douce afin de relier le chemin d'exploitation au nord du site.
- Traitements paysagers et végétalisés des franges afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement naturel.
- Mise en place de systèmes favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sur le site.
- Structure paysagère constituée d'un traitement paysager en limite des espaces construits pour assurer à la fois l'intégration du projet avec le groupe scolaire et avec son environnement agricole.

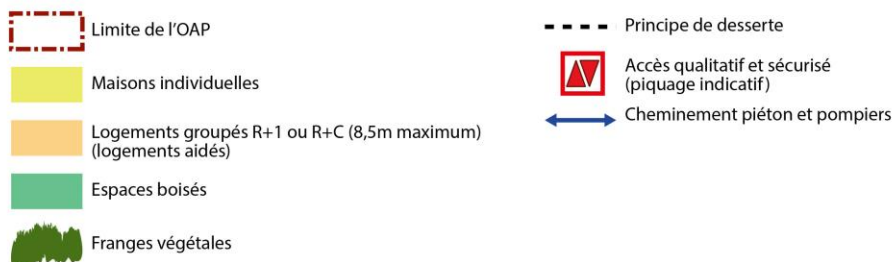
LE PROGRAMME ET L'ORGANISATION URBAINE

La production de 44 à 48 logements (35 à 38 logements individuels en accession et 8 à 10 logements groupés type maisons de ville en locatif social) s'articule en deux espaces, de part et d'autre de la bande boisée classée centrale (Nord/Sud) qui sera conservée :

- 5 à 6 logements individuels sur la partie ouest ;
- Sur la partie est :
 - 8 à 10 logements groupés (R+1 ou R+C, d'une hauteur maximale de 8,5m au faîtage) en entrée de site, en bordure de la rue de la Fontaine de Saule. Il s'agira de **logements locatifs aidés** ;
 - 30 à 32 logements individuels en retrait de la rue de la Fontaine du Saule.

Cela représente une densité moyenne de **21 à 23 logements à l'hectare**.

OA



OAP « Rue de la Rémarde »

LE CONTEXTE

Le site se trouve au sud du bourg, dans la continuité de ce dernier, à moins de 300 mètres des principaux équipements publics.

Il est facilement accessible car bordé par la rue de la Rémarde, à l'Ouest et la RD 27, au Sud.

Le site de la Rémarde se trouve en entrée de ville, sur un secteur actuellement agricole et cultivé. L'urbanisation de ce secteur implique une

L'en

l avec
santé,
bourg

Le s
RD :

de la



ANNULÉ
Par TA

Ci-dessous, vue du site depuis le croisement de la RD 27 et de la rue de la Rémarde (capture Google streetview)



Ci-

LA JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SITE

L'aménagement du secteur est envisagé pour diverses raisons :

- Tout d'abord, les possibilités de densification du tissu urbain ne permettent pas de répondre aux besoins en logements des

-
-

LES OB.

Un impor

environn

Les limite

des clois

agricole l

haute po

L'aména

-
-
-
-
-
-
-
- Structure paysagère constituée d'un traitement paysager en limite des espaces construits (rue de la Rémarde et RD27) suffisamment large pour assurer à la fois l'intégration du quartier dans l'environnement agricole et participer au règlement des questions hydrauliques.
- L'insertion paysagère et urbaine du futur projet d'aménagement sera traitée de manière qualitative, afin de garantir la réalisation d'un projet adapté au contexte rural et plus particulièrement au site inscrit de la vallée de la Rémarde.
- Recherche d'une harmonie sur l'ensemble des constructions.
- La frange sud, le long de la RD27, sera boisée sur une superficie d'environ 0,5 ha et les piquages interdits.
- La trame bleue constitue le traitement alternatif des eaux pluviales comprenant des noues en surfaces combinées à des bassins contenus dans les espaces paysagers décrits ci-dessus.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme ayant une « sensibilité très élevée (nappe affleurante) » et « sensibilité forte », les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupe-circuits.
- Création et sécurisation d'un seul accès au site (visibilité, sécurité) sur la rue de la Rémarde.

ANNULÉ
Par
TAT

- Aménagement d'un maillage de liaisons douces à travers le site et vers les équipements publics du bourg et les liaisons environnantes déjà existantes. Un cheminement doux assurera la liaison avec le centre-bourg, via les parcelles boisées du nord du site.
- Programmation d'espaces de stationnement suffisants prenant en considération les besoins nécessaires aux utilisateurs mais également aux visiteurs.

LE PROGRAMME ET L'ORGANISATION URBAINE

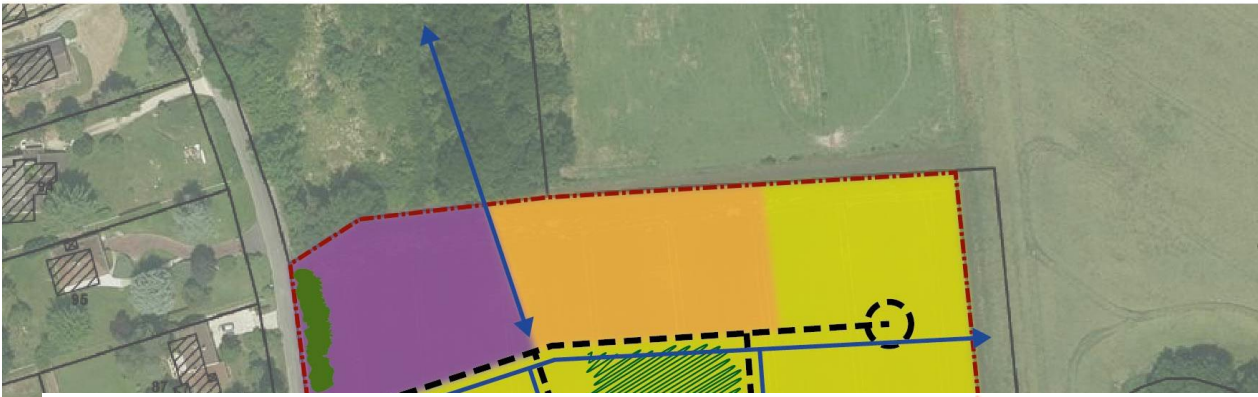
Il est envisagé la programmation suivante :

public

es ou

tare à

ANNULÉ
Par TA



ANNULÉ
Par TA

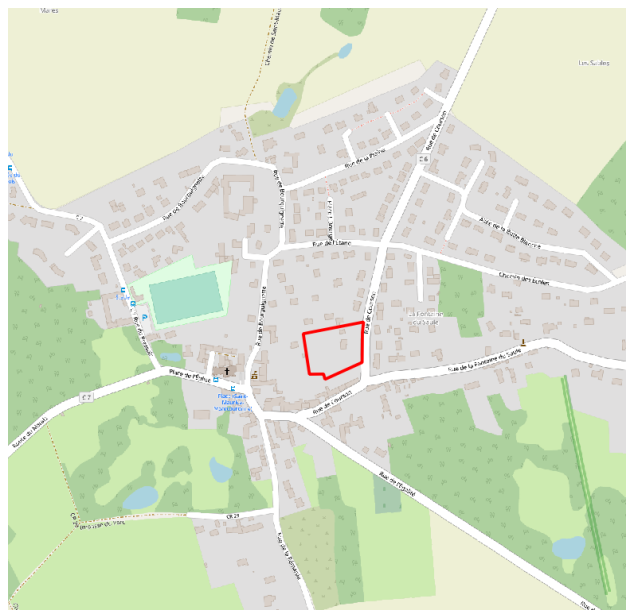
OAP « Centre-bourg »

LE CONTEXTE

Il s'agit d'un cœur d'îlot, composé de **fonds de parcelles**, situé dans l'hypercentre du bourg. Afin de maîtriser le devenir du site, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est préconisée.

Le site s'inscrit sur un **espace enclavé**, ceinturé par un tissu de logements individuels. L'accès au site s'effectue uniquement par la **rue de Courson**.

Le secteur comprend les parcelles 265, 330, 331 et 332.



LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- Limitation du nombre futur de logements individuels afin de préserver le caractère villageois du cœur de Bourg ;
- Désenclavement du site par la création d'une voie nouvelle pour automobile et mobilités douces ;
- Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain environnant ;
- Mise en place de systèmes favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sur le site ;

LE PROGRAMME ET L'ORGANISATION URBAINE

La zone d'habitat se développe selon une **programmation de 5 logements individuels maximum**, dont les caractéristiques doivent veiller à une bonne insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes.


Le site est irrigué par une nouvelle **voie publique structurante** depuis la rue de Courson. Les circulations automobiles et les mobilités douces y sont permises. **Une place de jour par logement** est requise.

Un **traitement paysager, ainsi qu'une zone non aedificandi (15 mètres) avec les constructions traditionnelles au sud**, seront mis en place, afin notamment de préserver la mare existante et ses abords.


Pour s'intégrer dans son environnement, le projet devra reprendre les formes urbaines traditionnelles (R+C)



Site

 Limites du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Déplacements / Circulations

 Accès au site à valoriser (Piquage indicatif)

Composition

 Espace à aménager à vocation d'un habitat individuel (5 lots max.)

 Parcelle bâti à intégrer aux réflexions sur l'aménagement du site

 Traitement paysager à réaliser

 Mare à protéger