PLAN LOCAL D'URBANISME

ENTRE BIEVRE ET RHONE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

VILLE-SOUS-ANJOU - 38

3-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu la délibération du Conseil communautaire

en date du : 24 octobre 2022

arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :

Sylvie DEZARNAUD

Le 27 octobre 2022

FOLIA
URBANISME • PAYSAGE • ARCHITECTURE

Sommaire

Préambule..... p3

OAP 1. Terre Basse p4

.

OAP 2. Les Aires p9

OAP 3. Chantabot..... p18

OAP4. Evolution des parcelles bâties dans le village ... p22

OAP5. Cadre pour les divisions Parcellaires p28

OAP6. Le paysage et la trame verte et bleue.....p33

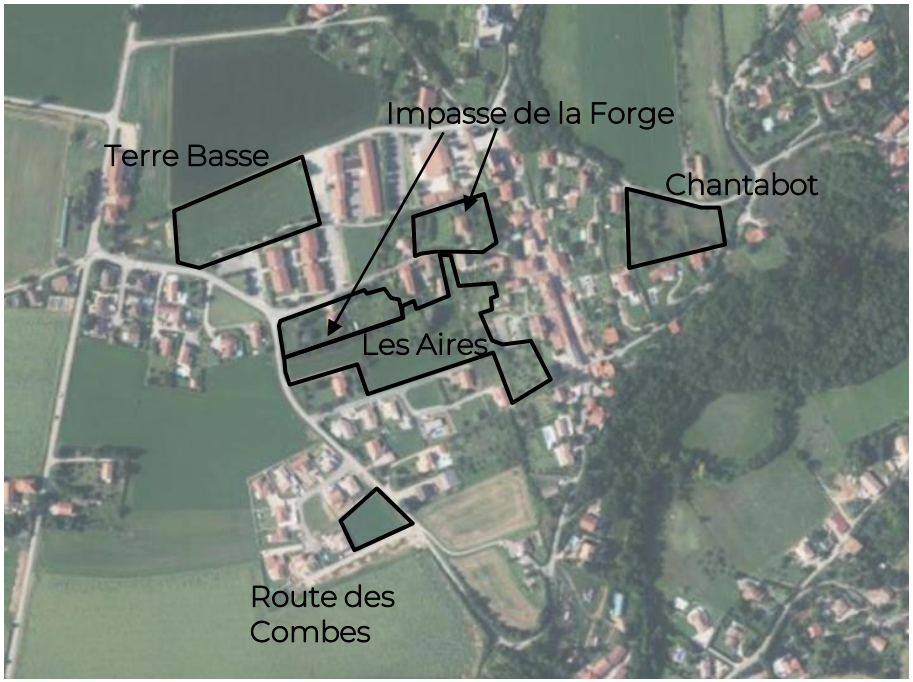
Préambule

Définition des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs)
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Localisation



Planning des OAP

L'OAP de Terre Basse (opération d'ensemble) est prévue à moins de 5 ans car elle se situe sur un foncier communal. Des études pré-opérationnelles doivent être lancées pour porter ce projet.

L'OAP Les Aires (opération d'ensemble) est envisagée à plus de 5 ans car elle est constituée de fonciers privés, portés par plusieurs propriétaires. Ces derniers n'expriment pas tous la volonté de vendre leur foncier.

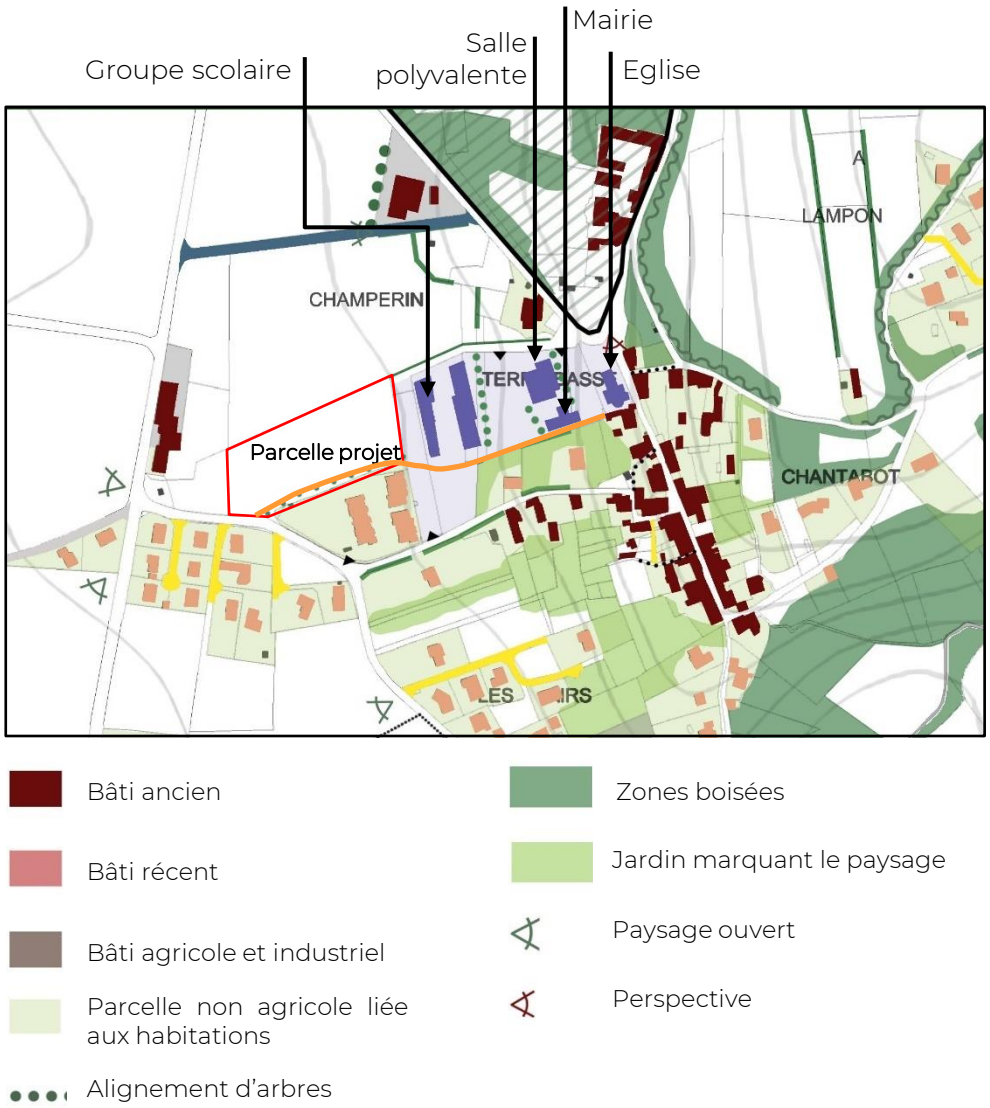
La constructibilité des autres OAP classées en zone urbaine et donc non soumises à opération d'ensemble est estimée à moins de 5 ans.

OAP 1. Terre Basse

Parcelle, propriété communale, soumise à une opération d'ensemble

Le contexte de la zone

- Propriété communale d'environ 9765m²
- Localisée à proximité des équipements communaux
- Projet dans le périmètre des MH
- Projet en partie en zone d'aléa ruissellement de versant aléa faible V1a
- Passage d'une canalisation souterraine de matière dangereuses (SPMR) : une dalle sécurise déjà la canalisation au sein de la zone projet.



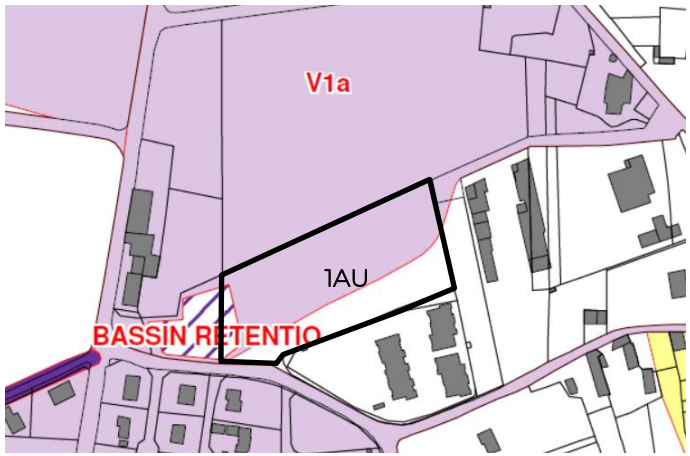
Le contexte de la zone

◀Vue depuis le nord de la zone

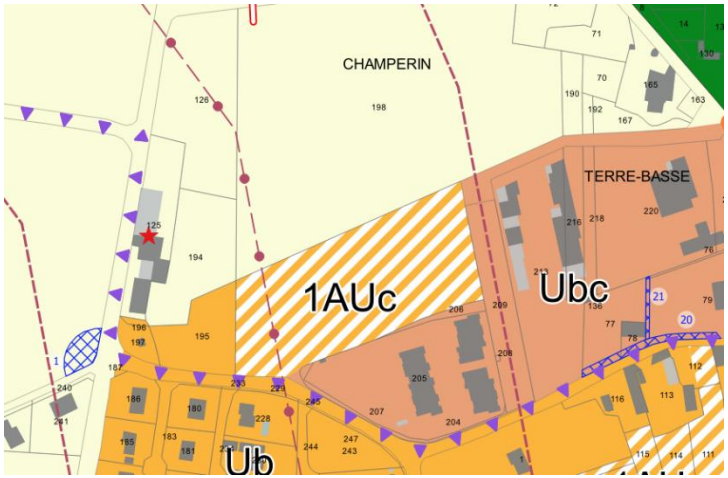
Vue depuis le sud de la zone▼

Les contraintes

Projet en partie en zone d'aléa ruissellement de versant aléa faible V1a



Passage d'une canalisation souterraine de matière dangereuses (SPMR) : une dalle sécurise déjà la canalisation au sein de la zone projet.



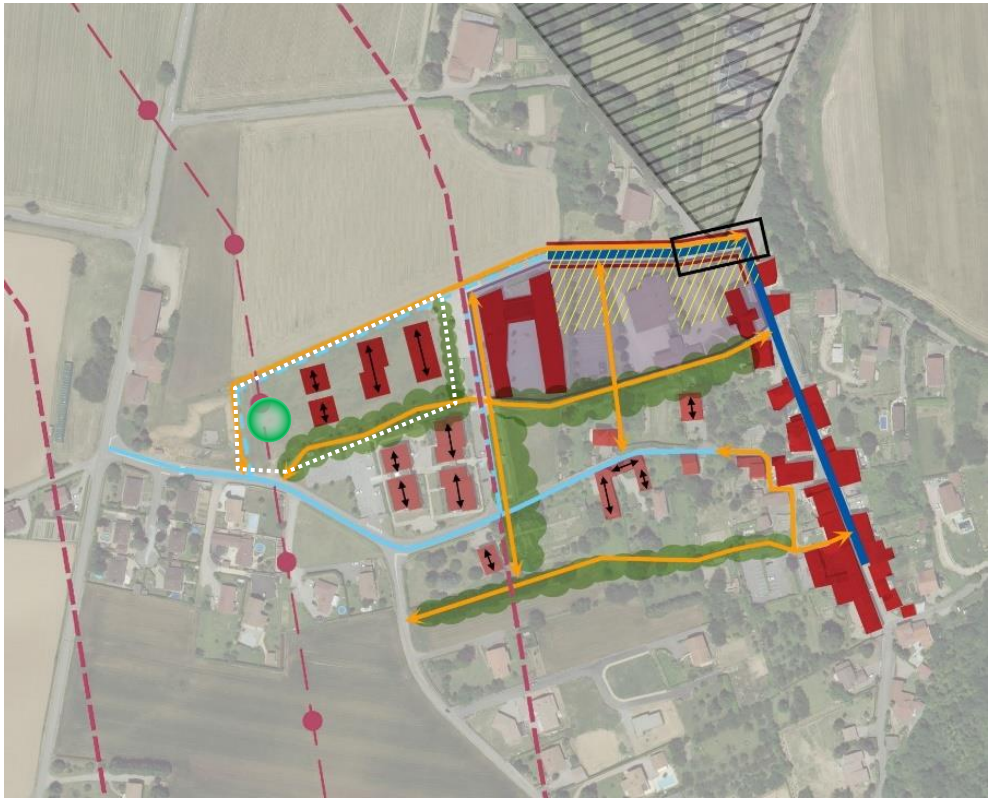
Le grand principe : Prolongement du village rue

Le projet :

- Une continuité affirmée (à créer) avec la rue historique principale
- Un front bâti en continuité avec les équipements avec des lignes de faitage perpendiculaires qui respectent les orientations alentours
- Une mise en valeur des espaces publics qui sont amenés à jour un rôle plus structurant
- Un maillage piéton et des coupures vertes valorisant les déplacements pour un accès aux équipements
- Des voies hiérarchisées
- Une intersection à améliorer

Objectifs de développement :

- Environ **25 logements** de forme intermédiaire et/ou collective en R+1
- Pour une densité d'environ **25,5log/ha**
- Logements sociaux : 30% minimum soit **8 logements sociaux**



OAP 2. Les Aires

Ensemble de parcelles privées
Projet soumis à une opération d'ensemble

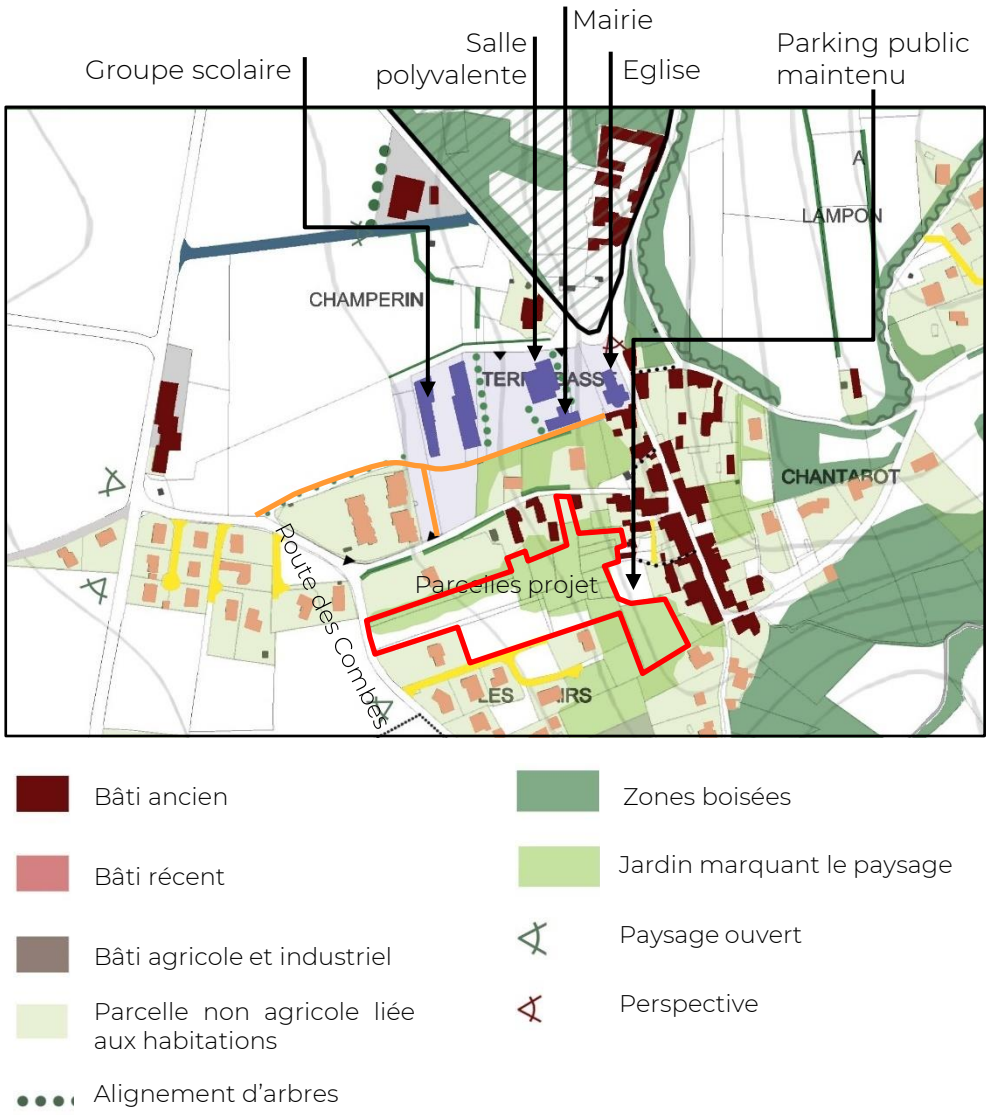
Le site a fait l'objet d'une étude urbaine

Le contexte de la zone

- Plusieurs parcelles de tailles variables, exclusivement sur du foncier privé.
- Une superficie globale de 1,38ha
- Localisée à proximité des équipements communaux.
- Implantée en contrebas de la rue historique et séparée de cette rue par un fort dénivelé. Le terrain lui-même est en pente.

<u>Objectifs de développement :</u>

- Environ **20 logements** de forme individuelle, intermédiaire et/ou collective en R+1
- Pour une densité d'environ **15log/ha**



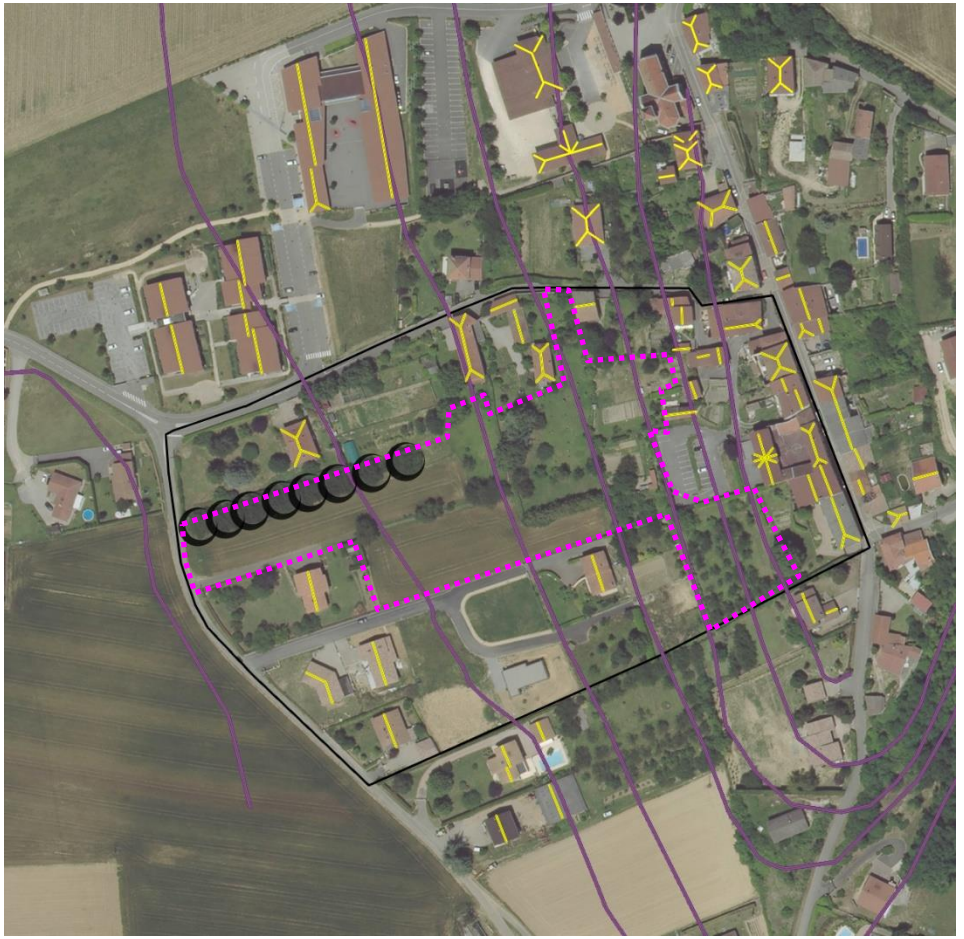
Contexte bâti et topographique

Un enjeu lié à la pente et à l'insertion dans un tissu bâti constitué

Des lignes de faitages principales (traits jaunes) d'orientation parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau qui donnent une cohérence d'ensemble.

Vue depuis le sud, entrée Route des Combes

Vue depuis le rue du lotissement



Périmètre de réflexion

Périmètre de la zone 1AU

Contexte bâti et topographique

Un enjeu lié à la pente et à l'insertion dans un tissu bâti constitué

Une topographie marquée à intégrer dans la gestion des hauteurs des constructions pour préserver une hauteur similaire sur toute la zone.
Préservation de la silhouette du village

➡

Mettre en place un épannelage des constructions et offrir des percées visuelles

Avoir une vision d'ensemble du site

Les grands principes d'aménagement

Paysage

Préserver les arbres existants (suppression/reconstitution pour raison phytosanitaire)

Poursuivre cette structure végétale

Perception

Organiser les lignes de faitage selon un sens parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux

Déplacements

Voie (sens unique ou double sens)

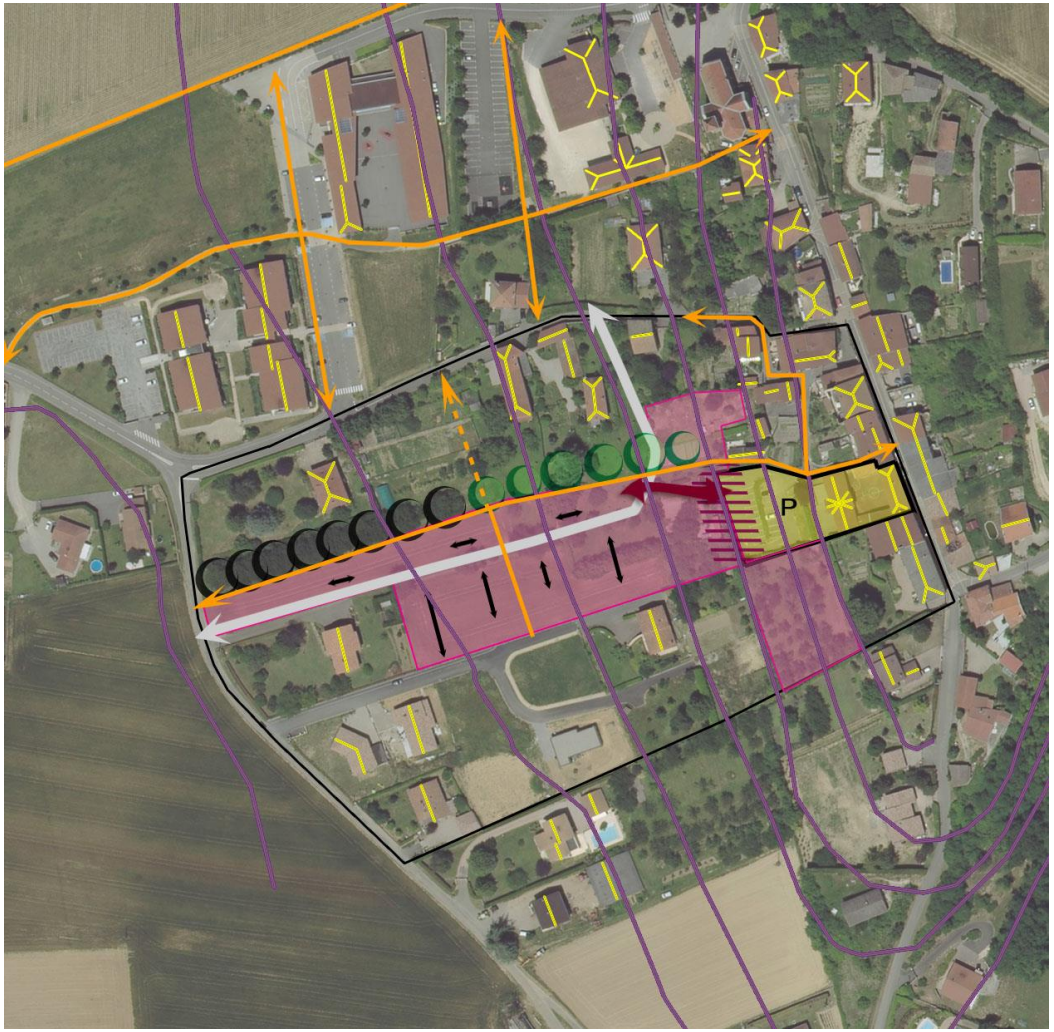
Créer un maillage piéton, lien entre les différents niveaux du village et les liens vers les équipements

Poursuivre la voie par une continuité piétonne et un espace public, lien entre le haut et le bas du village

Foncier

Emprise constructible

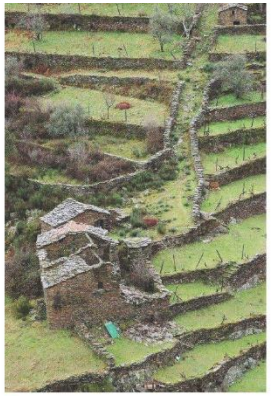
Parking maintenu + mutation du bâti



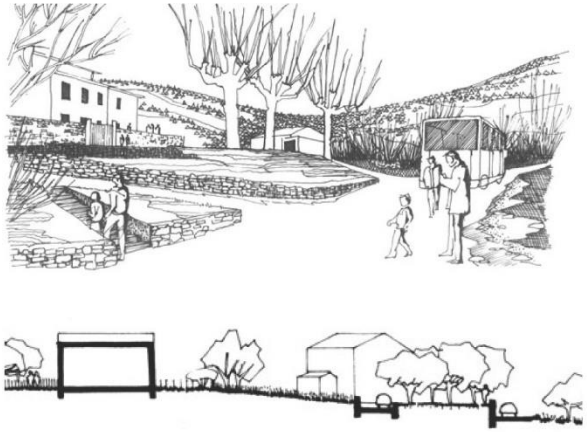
Comment construire : sensibilité paysagère et architecturale

Construire dans la pente

• Suivre les courbes de niveau



• Installer le bâti dans les terrasses



• Sera Antunes Mario Ferreira Arquitectos Jose Campos - Casa dos caseiros

• Atelier du Rouget - Parc du Rouget espace public en gradins

• Atelier Montrottier - Ecoquartier du hameau de la forêt, La grande Combe
Espace de convivialité

ETUDE URBAINE Ville-Sous-Anjou (38) - 02 Juin 2022 - Claude Salerno Architecture

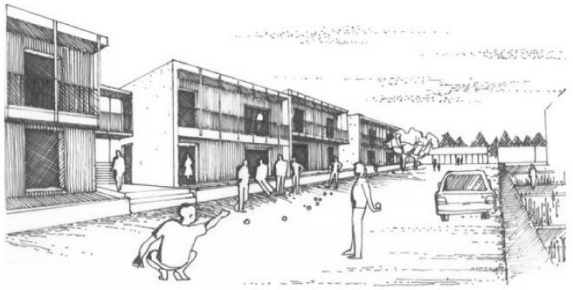
19

Comment construire : sensibilité paysagère et architecturale

La matérialité

• Mur en pierre pour façonner le paysage

• Atelier Montrottier - Ecoquartier du hameau de la forêt, La grande Combe - matérialité des sols, gestion des seuil, gabarit à taille humaine



• Espace de convivialité - appropriation des lieux par les habitants

• Atelier du Rouget - Lacapelle del fraisse - travail du sol, du cheminement piéton, parking voiture intégré

• Atelier du Rouget - Glénat

• Cheminement piéton

• Mur de soutènement en pierre

Comment construire : sensibilité paysagère et architecturale

Gabarit et architecture

UTILISER LE PATRIMOINE LOCALE COMME RÉFÉRENCE

• Photo d'un ancien corps de ferme donnant sur la Montée de la Forge - Ville-sous-Anjou

UN NOUVEAU BÂTI QUI S'HARMONIE AVEC L'ANCIEN

• Michele Gambato Architetto mgark Malatesta Albergo di campagna

• Photographie de Ville-sous-Anjou - Février 2022

CONSERVER LA TRAME VERTE

• Boris Bouchet - Ecquevilly

ETUDE URBAINE Ville-Sous-Anjou (38) - 02 Juin 2022 - Claude Salerno Architecture

Image d'illustration

Emprise de la zone d'urbanisation future

L'étude urbaine a mené une réflexion élargie, au-delà de l'emprise la zone d'urbanisation future afin d'anticiper et de garantir l'organisation du développement.

On mettrait en place un bouclage via une voirie parallèle qui remontrait depuis la Route des Combes et reviendrait vers la Montée de la Forge. Cette nouvelle voirie serait une desserte à 30km/h assez étroite de 5m.

Cette solution permettrait de construire de chaque coté de la voirie. Cet aménagement met en place de petites parcelles, donc des espaces extérieurs privés restreints, coincées entre la voirie et le cheminement piéton. De plus cette solution minimise la trame verte de la version A à un simple chemin.

Ce bouclage pourrait être mis en place sans les constructions supplémentaires, pour garder une trame verte généreuse

Dans la version B plus dense, le premier bouclage permet de mettre en place 9 petits bâtiments et 4 grandes bâtisses.
Les autres constructions restent similaires à la version A (certaines grandes bâtisses sont modifiées en 2 plus petites).

OAP 3. Chantabot

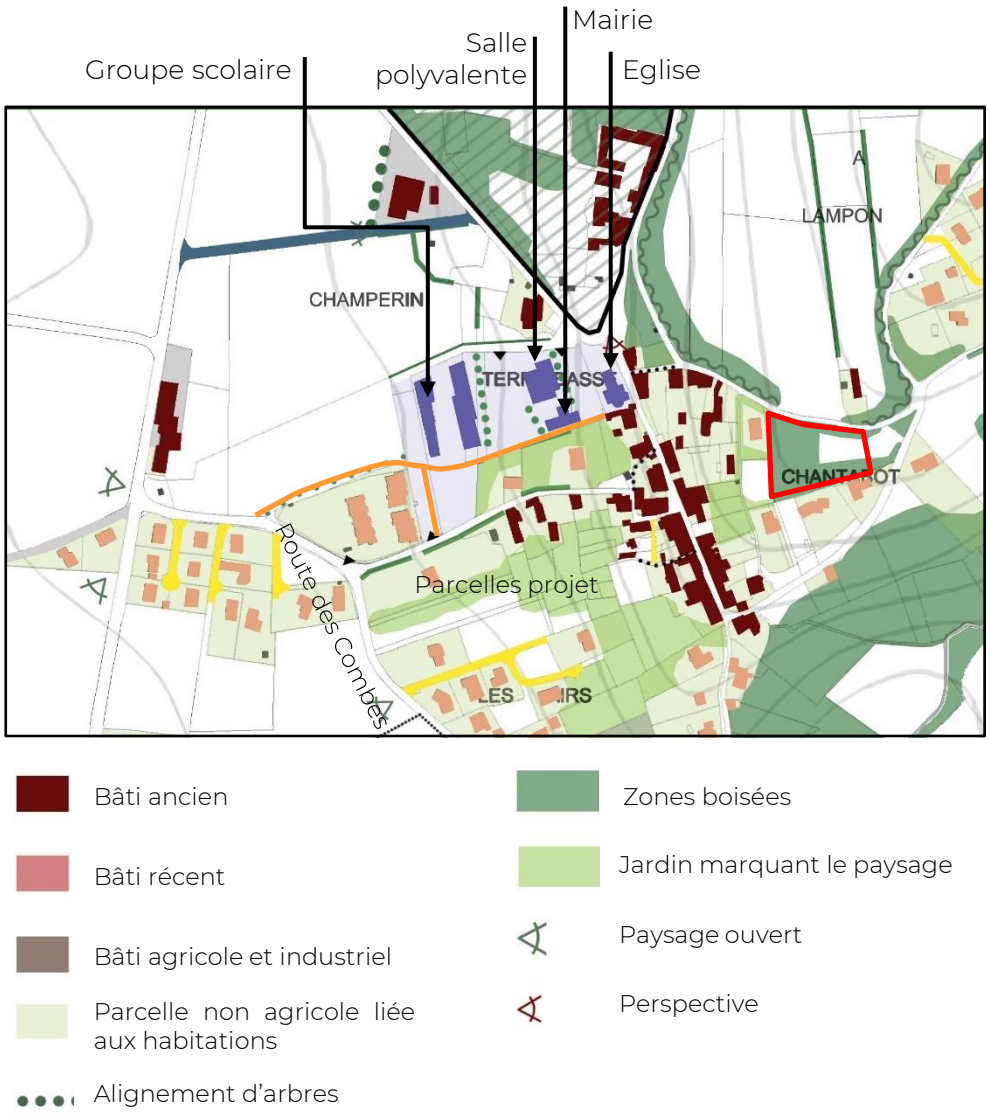
Parcelles privées
Projet soumis à une opération d'ensemble

Le contexte de la zone

- 1 parcelle (AL155) d'une superficie globale de 4298m² ; surface restante hors espace vert protégé : 3471 m²
- Zone de faible densité à caractère pavillonnaire.

<u>Objectifs de développement :</u>

- Environ **5 logements** de forme individuelle, intermédiaire en R+1
- Pour une densité d'environ **15log/ha**



Le contexte de la zone

Vue depuis le chemin de la Chantabot

Vue depuis la route de la Madone

Les grands principes d'aménagement

Paysage : préserver la structure végétale existante

Bosquet

Haie

Accès

Créer un seul accès pour desservir la zone conditionné à la reconfiguration du carrefour

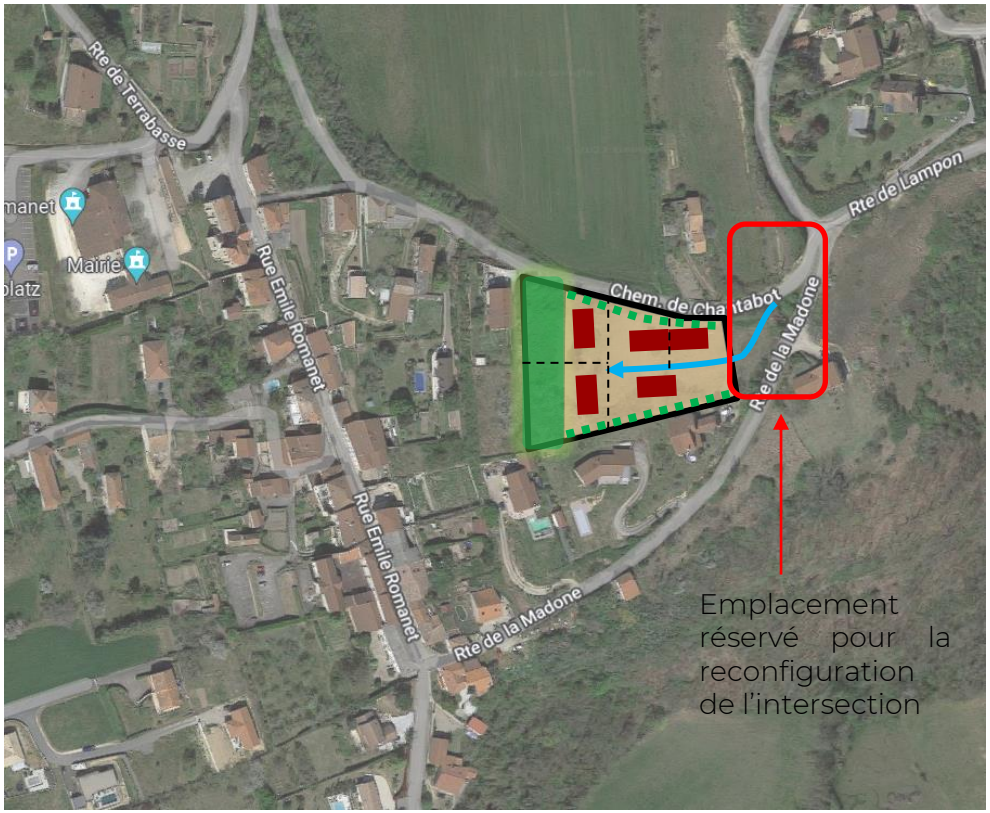
Reconfiguration / sécurisation de l'intersection : Emplacement réservé au plan de zonage

Foncier

Emprise constructible

Implantation / architecture

Mettre en œuvre des volumes simples, avec des implantations s'inspirant des implantations traditionnelles (formes orthogonales)



OAP 4. Evolution des parcelles bâties dans le village

Division parcellaire

Impasse de la Forge

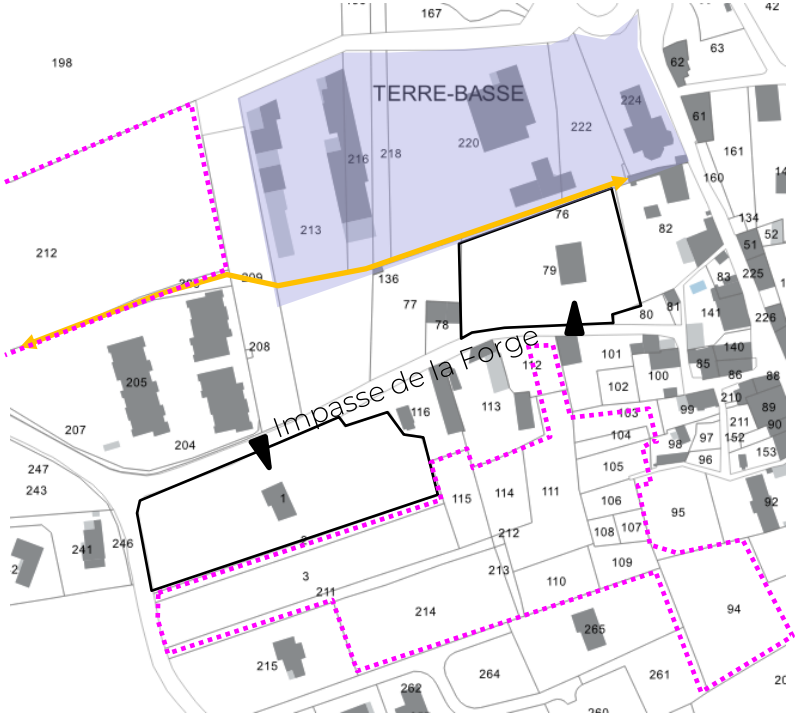
Parcelles (parcelles hors aléas naturels)

Zone d'équipements et de services : Mairie, école, salle des fêtes, infirmières.

Chemin existant

Zone d'urbanisation future

Accès existants aux parcelles



Division parcellaire

Impasse de la Forge

Parcelle AL79 :

- Objectif 15 à 20 log/ha
- Forme habitat individuel/jumelé en R+1 max
- Accès depuis d'impasse de la Forge
- Création d'un seul accès mutualisé

- Emprise de la parcelle bâtie, divisible : 3260m²
- Après division et mobilisation des ER : une parcelle d'environ 1400m².
- Création de 2 à 3 logements.
- Objectif cohérent avec la moyenne de 20 log/ha, équivalent à 2,8 log.

Accès créé

Principe d'implantation des futures constructions

Accès piétons aux équipements

Division parcellaire

Impasse de la Forge

Parcelle AN01 :

- Objectif 15 à 20 log/ha
- Forme habitat jumelé / intermédiaire en R+1 max
- Accès depuis d'impasse de la Forge

- Emprise de la parcelle bâtie, divisible : 4480m²
- Après division : 2 parcelles d'environ 1910m² à l'ouest et 1950m² à l'est.
- Création d'env. 6 logements.
- Objectif cohérent avec la moyenne de 15log/ha (comme la zone 1AU Les Aires), équivalent à 5,7 log.

Accès créé

Principe d'implantation des futures constructions

Accès piétons aux équipements

Division parcellaire

Route des Combes

Parcelles

Accès existants aux parcelles

Division parcellaire

Route des Combes

Parcelle AN17 :

- Objectif 15 à 20 log/ha
- Forme habitat individuel/jumelé en R+1 max
- Un accès unique depuis la route des Combes, obligatoire en limite Sud.

- Emprise de la parcelle bâtie, divisible : 2175m²
- Création d'env. 3 à 4 logements.
- Objectif cohérent avec la moyenne de 15log/ha (comme la zone 1AU Les Aires), équivalent à 3,2 log.

Accès créé

Principe d'implantation des futures constructions : proposer une organisation simple dégageant un espace de jardin privatif

OAP 5. Cadre pour les divisions parcellaires

Les grands principes d'aménagement

Cette OAP « Division parcellaire » concerne tous les secteurs en zone urbaine.

Chaque situation peut sembler particulière, cependant avant tout projet de construction, des constantes sont à analyser.

Ainsi, le contexte de la parcelle ou unité foncière a des caractéristiques auxquelles il faut être attentif :
· l'orientation du terrain (ensoleillement, rafraichissement, protection contre le vent…),
· la pente du terrain,
· l'accès au terrain,
· les vues possibles,
· l'implantation et la nature des constructions existantes sur le terrain, mais aussi en périphérie,
· d'autres éléments par exemple la nature du sol (humidité …), les caractéristiques végétales (haies préservées, types d'essence d'arbres …), etc.

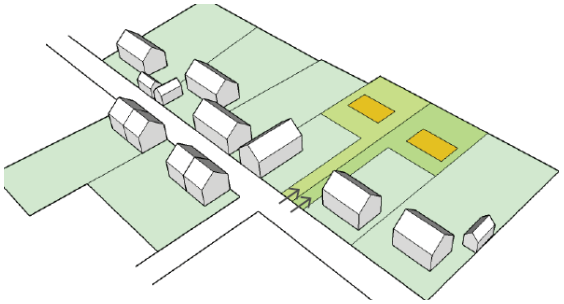
Ce contexte fait aussi l'objet de contraintes ou règlementations :
· le règlement écrit et le règlement graphique du PLU,
· la présence de risques naturels,
· Les réseaux existants ou à créer (eau potable, eau usée, défense incendie,…)
· …

Les grands principes d'aménagement

Organisation des accès

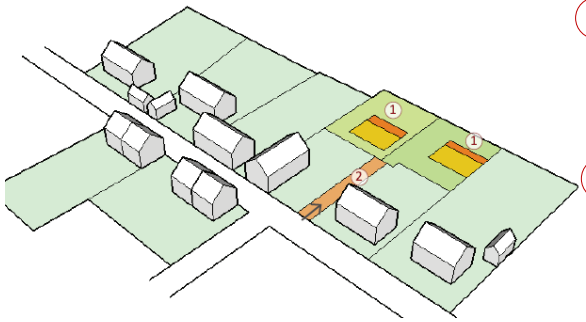
Une majoration d'emprise au sol sera accordée, en cas de division en second rang, l'accès ou la voie est créé donne accès à la fois à la parcelle faisant l'objet d'un projet de construction lié à la division et à au moins un des fonds riverains. Cette possibilité d'accès peut prendre la forme d'une voie ouverte à la circulation, d'un accès aux copropriétés, d'une servitude de passage, ...

Composition proscrite



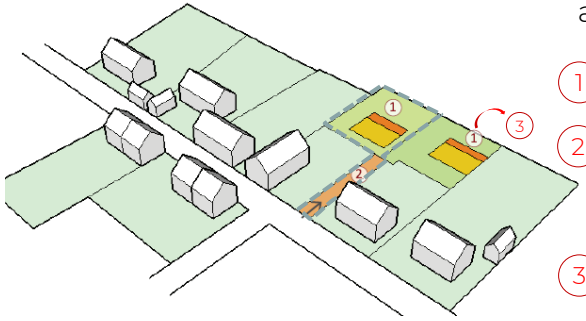
Division en drapeau classique, sans mutualisation des accès

Composition permise



Division en second rang simultanée avec mutualisation des accès.

1. Divisions parcellaires simultanées : les 2 propriétaires s'accordent pour créer un accès mutualisé aux deux parcelles divisées.
2. La voie d'accès commune s'inscrit sur les 2 parcelles.



Division en second rang successive avec mutualisation des accès

1. Divisions parcellaires au coup par coup :
2. le propriétaire divise sa parcelle et offre un droit de passage sur la voie d'accès créée.
3. Le second propriétaire utilisant ce droit de passage ne bénéficie pas d'un gain d'emprise au sol.

Les grands principes d'aménagement

Implantation dans la parcelle : limite du vis à vis

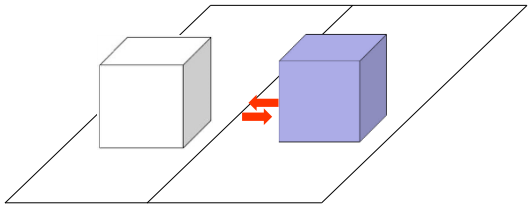
Principe de base : l'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espace réellement utilisables (en jardin, pour une construction future, ...)

Le pétitionnaire cherchera à regrouper le bâti afin de constituer des espaces extérieurs structurants (suffisamment important pour avoir une/des fonctions et des usages, et ne pas être résiduels). Ces espaces extérieurs pourront êtres mitoyens, communs, partagés, voire multifonctionnels (jardins, vergers, jeux pour enfants, cour, terrasses, composteurs, cheminements...).
Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ ou en limite avec la rue peuvent être des solutions afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

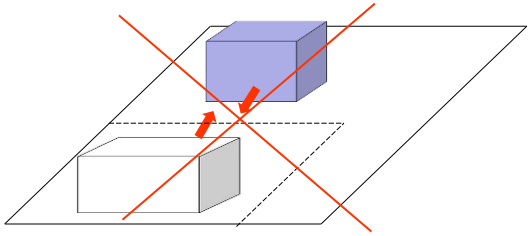
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues

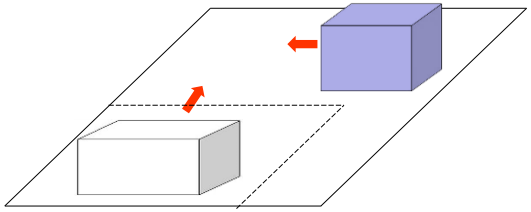
Source : Guide des bonnes pratiques de division parcellaire, CEREMA

Adapter les distances entre les 2 constructions selon les ouvertures

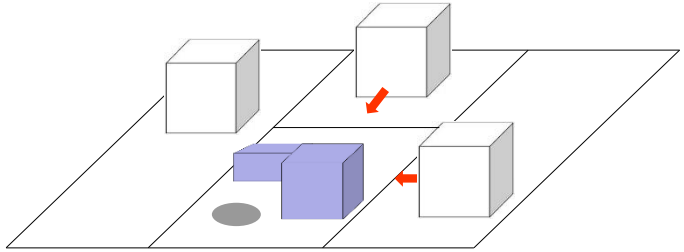


Eviter de créer des ouvertures principales face à face





S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades



Construire en semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif

Les grands principes d'aménagement

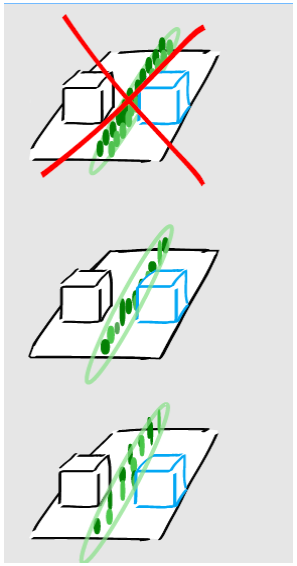
La gestion des interfaces

Mutualiser les dispositifs de séparation

Eviter de doubler les dispositifs de séparation pour limiter leur emprise

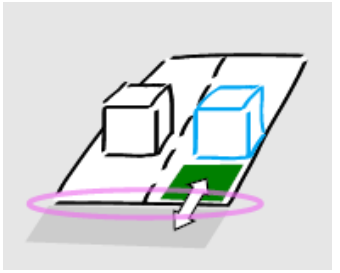
Privilégier l'aménagement d'une seul ligne de haie (haie mitoyenne) …

… ou en quinconce pour rompre l'aspect rectiligne

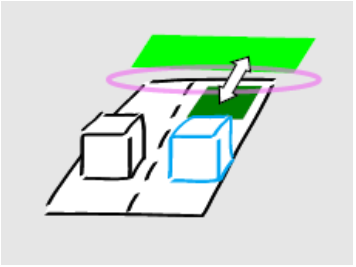


Eviter les ruptures trop brutales

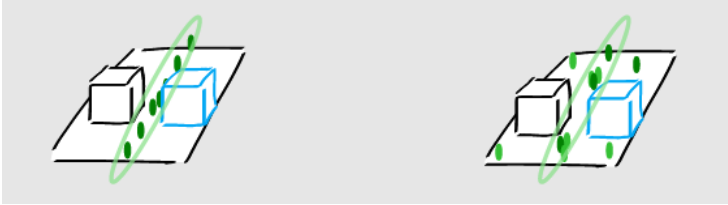
Créer un espace de transition entre espace public et privé. Utiliser la végétation pour aménager un jardin de « présentation » qui va faire « tampon » entre l'espace public et l'espace plus intime.
NB :l'orientation solaire est également à prendre en compte et rendra ce dispositif plus ou moins judicieux selon l'exposition de la parcelle.



Utiliser la végétation pour gérer les transitions entre parcelles privées et espaces ouverts (champ, bois, …)



Aménager des dispositifs de séparation plus ou moins denses



OAP 6. Le Paysage et la trame verte et bleue

Les grands principes

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur le Paysage et Trame Verte et Bleue a pour but, dans le respect des orientations définies par le PADD, de maintenir et renforcer la place de la nature dans les projets d'habitat.
Elle est ainsi vecteur d'un projet qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour les habitants.

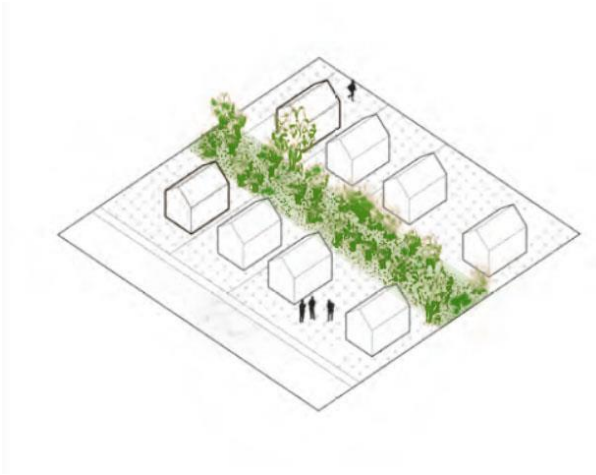
Elle traduit les grandes orientations définies dans le PADD et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre.

La trame bleue et verte nécessite d'aborder les thèmes du sol comme partage entre faune, flore et habitants, du végétal, des clôtures et de la lumière artificielle.

Les grands principes

Au travers des projets de zone d'urbanisation mais aussi dans le cadre des divisions de parcelles, la préservation du sol naturel en pleine terre comme support de végétation participe à la trame verte.

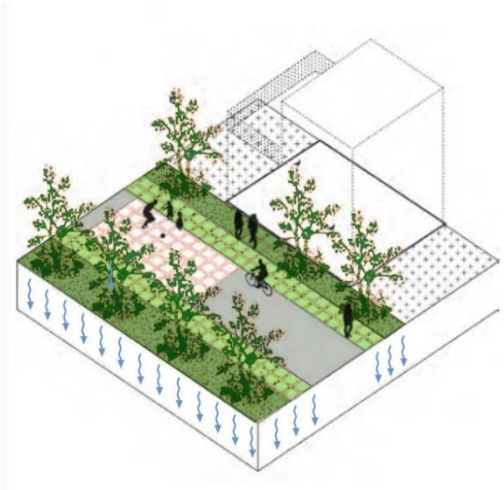
Il s'agit donc de **maintenir des cœurs d'ilots qui créent des continuités vertes** principalement pour la petite faune.



Au plan de zonage, des cœurs d'ilot sont identifiés à préserver.

La requalification d'espaces publics ou leur création dans le cadre des zones d'opération d'ensemble est l'occasion d'accorder espaces imperméables et surfaces végétalisées.

Il est donc important **d'accompagner les surfaces imperméables d'une présence végétale ou perméable** (arbres, pieds d'arbres végétalisés…).



Les grands principes

Les aménagements doivent prendre en compte la structure paysagère existante qu'elle soit en périphérie de la zone ou au cœur des aménagements.

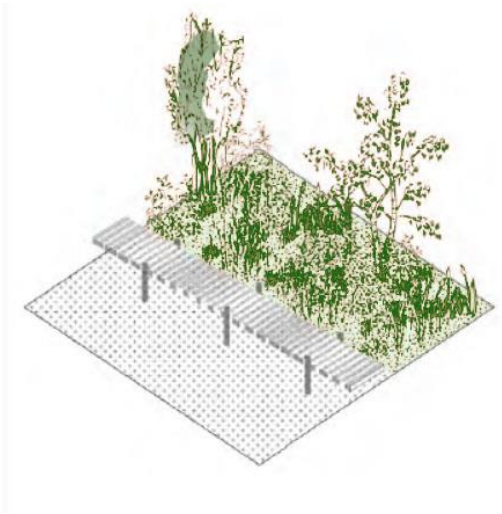
Le **maintien des éléments naturels existants** comme les arbres, les haies est donc un facteur de la trame verte dans les aménagements.

Par exemple, l'OAP de la zone d'urbanisation future des Aires demande le maintien de l'alignement d'arbres.

Trame verte préservée dans l'OAP Les Aires

Il est ainsi conseillé de respecter une zone non construite autour des troncs des arbres préexistants afin de ne pas endommager le système racinaire.

Les **espaces de nature remarquable** jouent un rôle paysage et écologique. Leur préservation passe par leur prise en compte dans les aménagement mais aussi par leur entretien.
Il convient donc de privilégier le fauchage en dehors des périodes de reproduction des insectes ou gérer en mosaïque avec des décalages de fauche dans le temps permettant un décalage dans la disponibilité des ressources alimentaires pour les insectes.



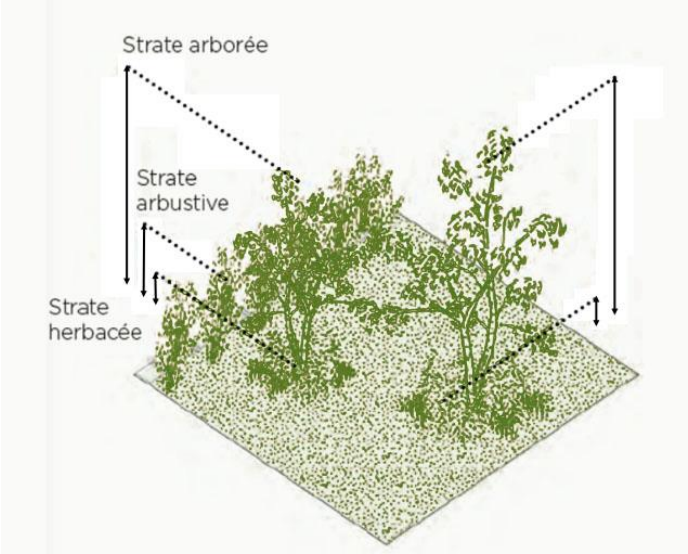
Les grands principes

Les projets devront concevoir des **compositions végétales qui favorisent la biodiversité**.

L'intérêt pour la biodiversité réside dans la diversification des espaces et des strates de végétation. En outre, l'arbre est un excellent climatiseur urbain qui participe à la réduction des îlots de chaleur en ville.
Les aménagements paysagers pourront introduire différentes strates végétales qui contribueront à enrichir globalement la biodiversité.
Le choix d'essence arbustive demandant peu de taille et d'entretien (par exemple des espèces à croissance lente) est une solution envisageable pour réduire la production de déchets verts.

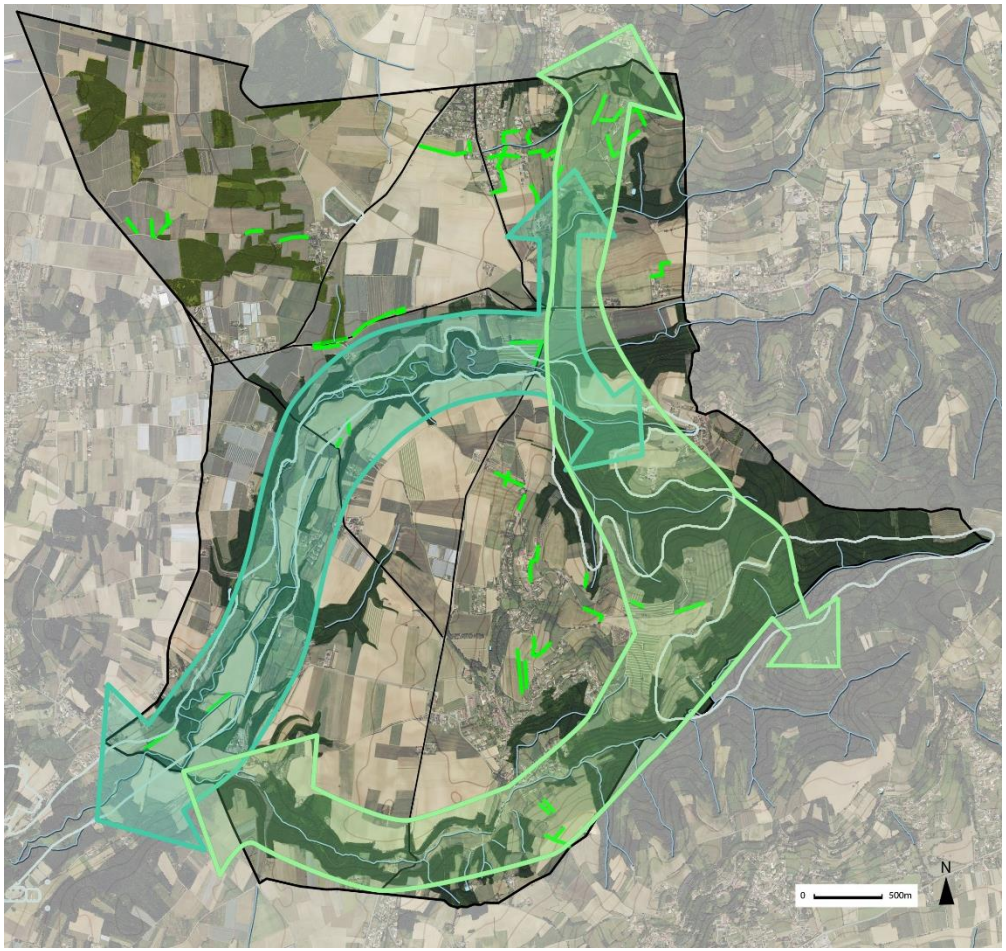
Il faut donc **composer le paysage à partir de plusieurs strates végétales** comportant diverses essences locales, de préférence fleurissantes et nourricières, plus favorables à l'accueil de la faune et porteuses d'un paysage de qualité.

Diversifier les compositions végétales :
L'organisation en bande linéaire mono-essence est interdite. Des haies champêtres (haie mixte ou mélangée composée d'arbustes du terroir) seront préférées. Les alignements d'arbres accompagnant les voies pourront servir de liaisons écologiques pour des espèces relativement mobiles (oiseaux par exemple).
Les aménagements végétalisés seront organisés en îlots répartis de façon aléatoire sur la parcelle afin de constituer des relais intéressants pour la faune.



Les grands principes

Ces interventions localisés sont liées au maintien des grandes trame vert et bleue de la commune.



Maintenir la trame verte et bleue composée par les :

- Les haies
- Les grands ensembles boisés
- Les boisements du plateau d Louze
- Le corridor écologique de la Sanne qui
- Le corridor écologique formé par les boisements et les différents cours d'eau