

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5

Vu pour être annexé à notre délibération du 18 décembre 2019 approuvant le PLU.

Le Maire, Patrice Sainsard

Le présent document porte sur le secteur d'OAP n°5, au lieu dit « Le Clos d'Eau », dont le périmètre figure au plan de zonage du PLU.

Toutefois, nous élargissons la réflexion à un périmètre plus large, afin d'intégrer les enjeux des secteurs environnants et de faire en sorte que les futurs aménagements participent à la cohérence du site dans son ensemble.

Ainsi, l'approche combinera trois échelles d'analyse :

- le terrain d'assiette du projet,
- l'échelle du quartier : le terrain et son environnement proche (les secteurs contigus),
- l'échelle du tissu local : le terrain et son insertion dans son contexte urbain et paysager.

L'analyse multi-scalaire : principe de la démarche



Du terrain d'assiette
du projet...



... à son environnement proche...



... jusqu'à son insertion dans le tissu local.

➤ **Contexte urbain**

Le terrain d'assiette du projet est situé à environ un kilomètre du centre-bourg de la commune de Milly-la-Forêt. Ce dernier est donc accessible à pied, moyennant un temps de marche d'un quart d'heure environ. Cet itinéraire est également empruntable en vélo.

Le centre-bourg concentre l'essentiel des commerces, équipements et services de la commune. Il est en capacité de répondre aux besoins des futurs résidents du projet en termes de :

- culture et de loisirs, grâce à une offre complète en équipements culturels (médiathèque, conservatoire, espaces culturels...) et sportifs (gymnase, terrains de sport, centre aquatique...), couplée à un riche patrimoine historique (centre ancien, maison de Jean Cocteau, église, chapelle Saint-Blaise, etc.) qui fait de la commune un important pôle touristique à l'échelle régionale,
- divers commerces et services, grâce à la présence d'une diversité d'enseignes dans divers domaines.

➤ **Contexte naturel et paysager**

Le terrain d'assiette du projet jouxte le réseau départemental des itinéraires de randonnée, directement connecté au réseau des GR (chemins de grande randonnée). Un itinéraire de randonnée balisé longe le terrain : il s'agit du « chemin des grès et des bruyères », itinéraire repéré au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), qui s'étend sur un linéaire total d'environ 60 km et forme une boucle qui relie Milly-la-Forêt et Dannemois.

Le site bénéficie d'un cadre de vie de qualité. Il est situé en effet à proximité des entités suivantes :

- le bourg de Milly-la-Forêt, qui a conservé son caractère historique et rural,
- le bois de Milly, parcouru de nombreux sentiers de promenades,
- la voie verte (piétonne et cyclable) en direction de Maise,
- le chemin cyclable en direction de Moigny-sur-Ecole,
- le parcours d'accrobranche situé dans le bois de Milly,
- le site artistique et culturel du Cyclop, situé dans le bois des Pauvres,
- le Conservatoire National des Plantes à Parfum, Médicinales, Aromatiques et Industrielles (de l'autre côté du bourg).

Le terrain d'assiette du projet n'est inclus dans aucun des différents périmètres de servitudes de protection du patrimoine, notamment : le Site Patrimonial Remarquable (SPR), les périmètre de protection au titre des abords des Monuments Historiques et les sites inscrits.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DU TISSU LOCAL

On veillera à la bonne insertion du projet dans son contexte urbain et paysager, en respectant notamment les orientations suivantes :

- ⇒ Préserver le statut actuel du chemin du Clos d'Eau comme itinéraire de randonnée et ne pas entraver son usage par les promeneurs et randonneurs
- ⇒ Connecter les liaisons douces internes au projet avec le chemin du Clos d'Eau, de manière à ouvrir le projet sur le réseau existant et à faciliter l'accès des futurs habitants aux divers sites d'intérêt culturel et équipements de loisirs situés à proximité
- ⇒ Rappeler l'environnement forestier du projet : usage par exemple du bois dans les futurs aménagements, notamment dans les clôtures, plantations d'essences locales...
- ⇒ Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste figurant en annexe du règlement du PLU.
- ⇒ En ce qui concerne les bardages bois :
 - Laisse à l'état naturel, le bois devient gris et offre un parfait écho aux couleurs grisées du bâti traditionnel apportées par le grès.
 - Il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne).
 - Utiliser du bois issu de forêts gérées durablement (PEFC...)
 - Si un produit de finition doit être appliqué, veiller à obtenir un résultat mat.

➤ **Historique du site**



Carte de l'état-major de 1820/1866



Carte de 1950



Photo aérienne de 1950/1965

La lecture des cartes anciennes (carte de Cassini et carte de l'état-major de 1820/1866) permet de confirmer la présence d'un tissu bâti ancien sur le site : il s'agit de l'ancien hameau de Saint-Pierre, incendié à la fin du Moyen-Age et reconstruit ultérieurement. Il comportait une église (ou du moins chapelle), déjà en ruine au XIX^{ème} siècle et aujourd'hui disparue.

On note également l'apparition du chemin de fer en 1912 : son tracé, constitué d'une voie unique, longeait la bordure sud du terrain d'assiette du projet. Mais la ligne est fermée aux voyageurs en 1949, et la desserte marchandises en 1953. Les rails ont été démontés dans les années 50.

La construction de la rocade routière de contournement a été initiée dans les années 60. Son tracé longe le terrain d'assiette du projet et traverse le bois situé au nord du terrain, isolant de ce fait une partie boisée du restant du bois.

Le lotissement de la rue de la Forêt a été réalisé postérieurement (dans les années 80), en s'inscrivant entre le tissu urbain ancien, la rocade de contournement et le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer.

Le projet de lotissement portait à l'origine sur une emprise plus large, englobant, outre le lotissement actuel, le terrain d'assiette concerné par le présent projet. Cette extension du lotissement était prévue lors d'une seconde phase de réalisation, qui n'a finalement pas été réalisée.



Vue sur le terrain depuis l'extrémité ouest du chemin du Clos d'Eau : on aperçoit les toitures du lotissement de la rue de la Forêt

➤ ***Environnement naturel***

Le terrain se situe dans la continuité de l'espace boisé situé de l'autre côté (côté nord) du chemin du Clos d'Eau. Cet espace boisé est un reliquat du bois de Milly, qui ne fait pas partie de la forêt domaniale. Il est physiquement séparé du bois de Milly par la rocade routière.



Vue sur le chemin du Clos d'Eau : à gauche, le terrain d'assiette du projet ; à droite, le reliquat du bois de Milly

La présence de la rocade constitue un obstacle en termes de continuités écologiques entre le bois de Milly et l'espace boisé situé au nord du terrain d'assiette du projet.

Le bois de Milly est accessible via le chemin du Clos d'Eau, à condition néanmoins de traverser la rocade ; or, il n'existe à cet emplacement aucune traversée sécurisée, même si aucun obstacle physique n'empêche la traversée des piétons et cycles.

Toutefois, il est envisageable que le Conseil Départemental puisse remédier à cette rupture de cheminement, qui constitue un obstacle sur un itinéraire de randonnée balisé par ses propres services. Ainsi, la réalisation d'un passage piéton peut probablement être envisagée à court terme.

Quant au Parc du château du Rousset, situé à proximité (au nord-est du secteur), il s'agit d'un parc privé, clôturé par de hauts murs en pierre.



Extrémité ouest du Chemin du Clos d'Eau, donnant sur la rocade

➤ **Environnement urbain**

Aux alentours, les secteurs urbanisés offrent plusieurs ambiances et formes urbaines : bâti traditionnel, maisons pavillonnaires, maisons accolées. La gestion des clôtures est également hétérogène : murs en pierre de grès, haies de conifères, grillage, plaques de béton, voire absence totale de clôture.

Notons que les parcelles situées en bordure sud du terrain (lotissement de la rue de la Forêt) ne disposent pas d'ouverture donnant sur le terrain et n'en font aucun usage ; certains habitants semblent le négliger car il sert par endroits de décharge (déchets verts notamment). Au bout du lotissement (côté ouest), trois propriétés s'étendent au-delà de leurs limites parcellaires (en fonds de jardins) et empiètent sur le terrain d'assiette du projet (un décrochement est bien visible).



Lotissement de la rue de la Forêt

Le lotissement de la rue de la Forêt dispose de deux espaces verts : il s'agit d'espaces communs du lotissement (appartenant aux co-lotis). Quant au parc du château du Rousset, il n'est pas accessible au public. En revanche, le bois de Milly constitue un espace naturel ouvert au public et aménagé pour la promenade.

On note également la présence du cimetière du côté sud de la rue Saint-Pierre. Le chemin de Saint-Pierre à la Croix de Chatillon, longeant le cimetière, permet d'accéder au centre technique municipal.

➤ **Desserte et accès**

Le terrain comporte un unique accès, situé à son extrémité est. Aucune sortie motorisée ne peut être envisagée sur la rocade routière (sous la responsabilité du Département).

De plus, la configuration du terrain (notamment sa largeur restreinte) est défavorable à un bouclage viarie intégral : la voie de desserte du projet formera nécessairement une impasse.

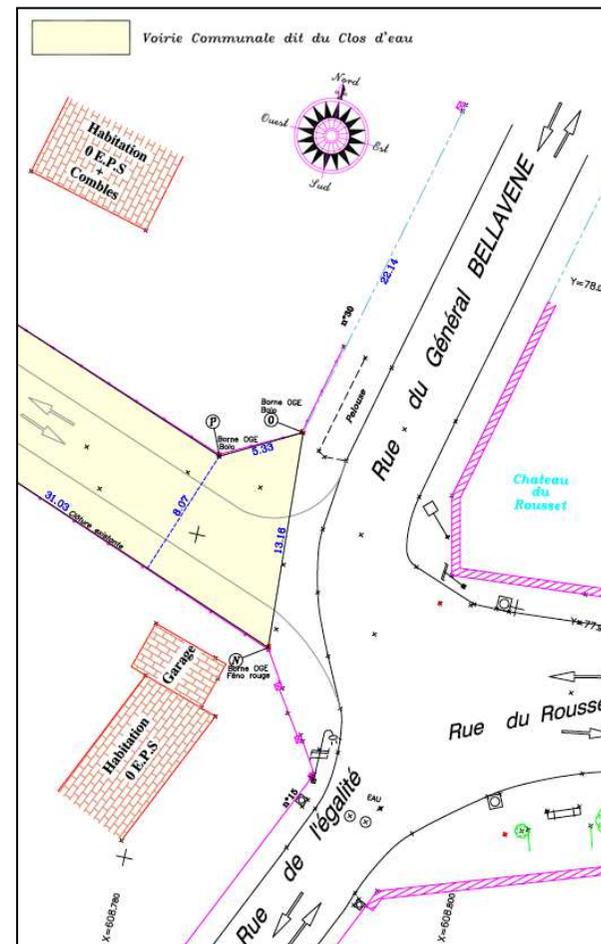
En revanche, le chemin du Clos d'Eau constitue un itinéraire traversant (en direction du bois de Milly) pour les modes doux. De plus, une desserte en boucle du terrain par une liaison douce peut être envisagée.



Entrée du chemin du Clos d'Eau

Les entrées et sorties de véhicules devront s'insérer dans le flux de circulation existant au niveau du carrefour situé à l'extrémité nord de la rue de l'Egalité. Il s'agit d'un flux de desserte locale.

Relevé géomètre du carrefour



➤ **Nuisances et sécurité routière**

La rocade (RD 837) est classée en catégorie 3 au titre des infrastructures affectées par le bruit (arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental).

Ainsi, le secteur affecté par le bruit peut atteindre une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Un merlon longe le lotissement de la rue de la Forêt et se prolonge le long du terrain d'assiette du projet jusqu'au chemin du Clos d'Eau. Le terrain est donc protégé du bruit, à l'exception de la sortie ouest du chemin du Clos d'Eau sur la rocade (à l'extrémité nord du merlon).

En tout état de cause, les futures constructions devront se conformer aux critères d'isolation acoustique imposés par l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

Par ailleurs, aucune sortie motorisée ne peut être envisagée sur la rocade routière (sous la responsabilité du Département).

➤ **Insertion paysagère des futures constructions sur la RD 837**

Le merlon anti-bruit qui longe le terrain d'assiette du projet masquera le rez-de-chaussée des futures constructions. Les plantations existantes qui surmontent ce merlon (arbres de haute tige, arbustes...) forment un écran végétal devant les parties supérieures des futures constructions.



Extrémité nord du merlon : à gauche, le chemin du Clos d'Eau



Merlon le long de la RD 837, à hauteur du terrain d'assiette du projet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

On veillera à la bonne insertion du projet dans son environnement proche, en respectant notamment les orientations suivantes :

- ⇒ Aucun accès ne sera créé sur la RD 837
- ⇒ Traiter l'extrémité du chemin du Clos d'Eau pour atténuer l'effet d'engouffrement du bruit, par exemple par un retour du merlon ou un dispositif anti-bruit complémentaire
- ⇒ Entretien et poursuivre la végétalisation du merlon existant pour améliorer son impact paysager ainsi que l'insertion paysagère des futures constructions sur la RD 837
- ⇒ Adoucir l'impact visuel des constructions perçues depuis la rocade, en utilisant des matériaux en harmonie avec l'environnement forestier, en évitant les couleurs vives ou réfléchissantes, et en limitant le linéaire de murs aveugles faisant face à la voie
- ⇒ Faire écho à l'environnement forestier, notamment dans le traitement des façades et des toitures : volumes simples, aspect grisé ou mat, possibilité de faire usage du bois d'essences locales dans les revêtements
- ⇒ Aménager un accès sécurisé au niveau du carrefour situé au nord de la rue de l'Egalité
- ⇒ Traiter qualitativement l'espace situé à l'entrée du terrain, de manière à mettre en valeur le futur quartier : créer par exemple à cet emplacement un espace public paysager, ou bien un espace collectif d'usage partagé
- ⇒ Soigner le traitement paysager de la limite nord du terrain d'assiette, de manière à adoucir la transition avec les espaces boisés environnants : clôtures végétalisées, plantations d'essences locales...
- ⇒ Aménager une transition paysagère avec l'arrière du lotissement de la rue de la Forêt : écran végétal, recul des constructions...
- ⇒ Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste figurant en annexe du règlement du PLU

I-3. Le terrain d'assiette du projet

➤ Tracés historiques

Le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer longe la bordure sud du terrain d'assiette du projet. Les rails ont été démontés dans les années 50 et le tracé n'est plus visible.

Toutefois, ce tracé fait partie de l'histoire du lieu.

Par ailleurs, il est important de souligner l'appartenance initiale du terrain au projet du lotissement de la rue de la Forêt.

En effet, le projet de lotissement portait à l'origine sur une emprise plus large, englobant, outre le lotissement actuel, le terrain d'assiette concerné par le présent projet. Cette extension du lotissement était prévue lors d'une seconde phase de réalisation, qui n'a finalement pas été réalisée.

➤ Faune et flore

Le terrain d'assiette du projet a fait l'objet d'un procès-verbal de reconnaissance, dressé le 23 avril 2012 par l'agent instructeur des services du Ministère chargé de l'Agriculture. Ce procès verbal fait état, compte-tenu de la situation du terrain, de l'absence de grande faune recensée mais mentionne qu'il y a sûrement de la petite faune (renards...). En 2012, les services du PNRGf ont observé sur le site les espèces suivantes : rouge-gorge, perdrix, grimpereau, mésange charbonnière.

Ce même procès-verbal détaille le peuplement forestier du terrain : il s'agissait d'un mélange de taillis / futaie à base de chênes (ponctuellement) et de robiniers (dont les rejets prolifèrent). Quelques charmes et frênes étaient également visibles le long du chemin du Clos d'Eau. La strate arbustive herbacée était composée essentiellement de troènes et de ronces.

On note en particulier la présence de 6 grands chênes, situés dans la partie nord du terrain, qu'il est possible de conserver.

Le terrain a fait par la suite l'objet d'une autorisation de défrichement. Ce dernier a été mis en œuvre, en prenant soin de conserver tous les chênes dont l'état sanitaire le permettait.

Par ailleurs, le terrain ne comporte ni mare, ni cours d'eau, ni zone potentiellement humide.

➤ **Orientation et apports solaires**

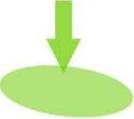
Le terrain est orienté est-ouest, ce qui permet d'optimiser les apports solaires, à condition de tenir compte de l'orientation des façades dans la conception architecturale des bâtiments.

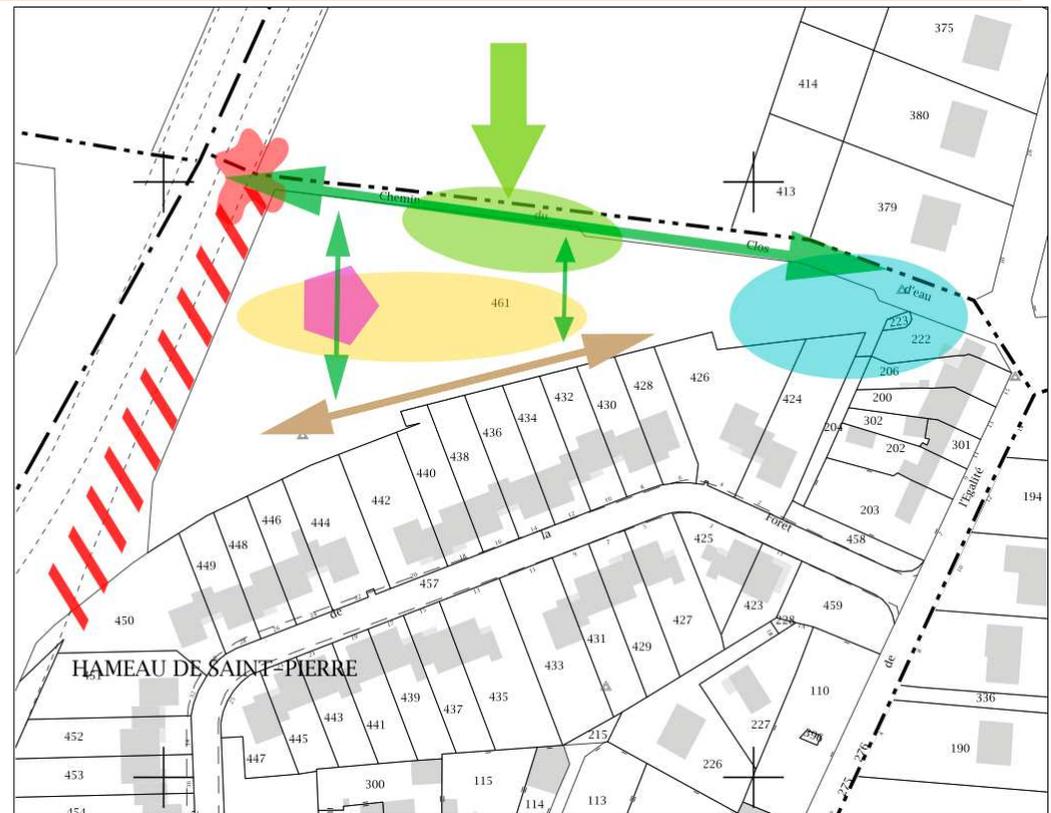
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DU TERRAIN D'ASSIETTE

On veillera à la bonne insertion du projet sur son terrain d'assiette, en respectant notamment les orientations suivantes :

- ⇒ Conserver autant que possible les chênes existants
- ⇒ Conserver le chemin du Clos d'Eau et son caractère forestier
- ⇒ Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste figurant en annexe du règlement du PLU
- ⇒ Prendre en compte l'ancien tracé de la ligne de chemin de fer, pour rappeler l'histoire du lieu : l'évoquer dans les aménagements, en créant par exemple soit une voie de desserte, soit une liaison douce à son emplacement
- ⇒ Desservir le projet par des liaisons douces connectées au chemin du Clos d'Eau, de manière à desservir le terrain d'assiette du projet par un itinéraire pour les modes doux
- ⇒ Optimiser les apports solaires dans le respect de la composition urbaine : adapter l'architecture des bâtiments à leur orientation (en particulier, traiter différemment les façades nord et les façades sud)
- ⇒ Gérer les eaux pluviales à la parcelle, en assurant leur rétention, leur infiltration ou leur récupération sur place, sans aucun rejet sur le domaine public.

SYNTHESE DES ENJEUX DE COMPOSITION URBAINE

-  Utilisation de l'ancien tracé de la ligne de chemin de fer pour desservir le quartier
-  Desserte du quartier et connexion avec les alentours par des liaisons douces
-  Création d'espaces de convivialité au sein du quartier : espaces de détente, ou espaces utiles communs (composteur collectif par exemple)
-  Traitement qualitatif de l'entrée principale du quartier (aménagement paysager)
-  Espace central favorable à l'implantation des bâtiments avec une orientation favorable à l'ensoleillement naturel
-  Espace tampon entre la forêt et les habitations : conserver des chênes pour en faire un espace planté ouvert à tous et inviter la forêt sur le site
-  Entretien et poursuivre la végétalisation du merlon existant
-  Traiter l'extrémité du chemin du Clos d'Eau pour atténuer l'effet d'engouffrement du bruit, par exemple par un retour du merlon ou un dispositif anti-bruit complémentaire



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES A L'ECHELLE DU TERRAIN D'ASSIETTE (« PRE-PROGRAMME ») :

- ⇒ On réalisera environ 30 logements sur la parcelle (de 7126 m²).
- ⇒ On réalisera au minimum 50 % de logements sociaux sur l'ensemble des logements réalisés.
- ⇒ Au minimum 70 % des logements réalisés présenteront une taille comprise entre le T1 et le T3.
- ⇒ Les logements de taille T4 ou T5 seront admis dans la limite d'un maximum de 30 % de l'ensemble des logements réalisés.
- ⇒ Aucun logement ne devra présenter une taille supérieure au T5.