



MONTBARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement

URBANISME FARHI ALEXANDRINE
Impasse de la Forge 77550 REAU
Tel : 01.60.60.87.98
Courriel : farhi.urbanisme@free.fr

Etabli le 03 septembre 2009

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE A URBANISER "AU-DESSUS DU CRA"..... | 3 |
| 1. LA SITUATION A PRENDRE EN COMPTE | 4 |
| 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 6 |
| | |
| ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A URBANISER "LA COTE" ET "LE LORILLOT" | 8 |
| 1. LES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE | 9 |
| 1.1. Les contraintes géomorphologiques | 9 |
| 1.2. Accessibilité du site très limitée..... | 10 |
| 2.LE PARTI D'AMENAGEMENT | 11 |

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE A URBANISER "AU-DESSUS DU CRA"

1. LA SITUATION A PRENDRE EN COMPTE

Le site à urbaniser s'inscrit dans une entité géographique cernée par un rebord de plateau que délimitent des coteaux boisés.



De ce fait, le site présente plusieurs particularités.

- Tout en prolongeant la ZAC des Bordes, l'urbanisation future ne pourra être reliée au reste de la ville que par ce quartier dit des Bordes,
- L'étroite voie qui redescend vers la déviation ne peut supporter un trafic routier généré par un apport notable de construction. Toute urbanisation en desserte sur cette voie doit donc être proscrite.
- Bien qu'en partie dissimulées par les boisements des constructions futures occuperont une espèce de promontoire. Les toitures en toute saison et certaines façades en hiver seront donc perceptibles depuis la ville basse.

- L'axe central du site ouvre une très large perspective d'autant plus saisissante que le terrain est bordé de part et d'autre de boisements encadrant la vue et que la déclivité progressive du terrain permet au regard d'échapper le bord du plateau.



Cette ouverture devra être exploitée dans le cadre de l'aménagement.

Enfin, le site ne présente que deux accroches au quartier des Bordes :

- La rue du 19 mars 1962 qui bien que peu structurée par le bâti présente l'avantage d'être rectiligne et grossièrement dans l'axe de la perspective à mettre en valeur
- La rue des Martyrs qui bénéficie d'un alignement d'arbres



Par ailleurs, le site concerne une étendue importante. De ce fait, il est de nature à recevoir une quantité de logements susceptibles de satisfaire les objectifs du PADD, mais il impose par la même, la mise en place d'un schéma d'aménagement séquençable en tronçon permettant à chaque phase d'obtenir une urbanisation cohérente même sans les tranches à venir.

En outre, son ampleur impose une grande diversité en type de logements (individuel, groupé, collectif) et en statut (social, privé ou public).

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le schéma d'aménagement est fondé sur le parti suivant :

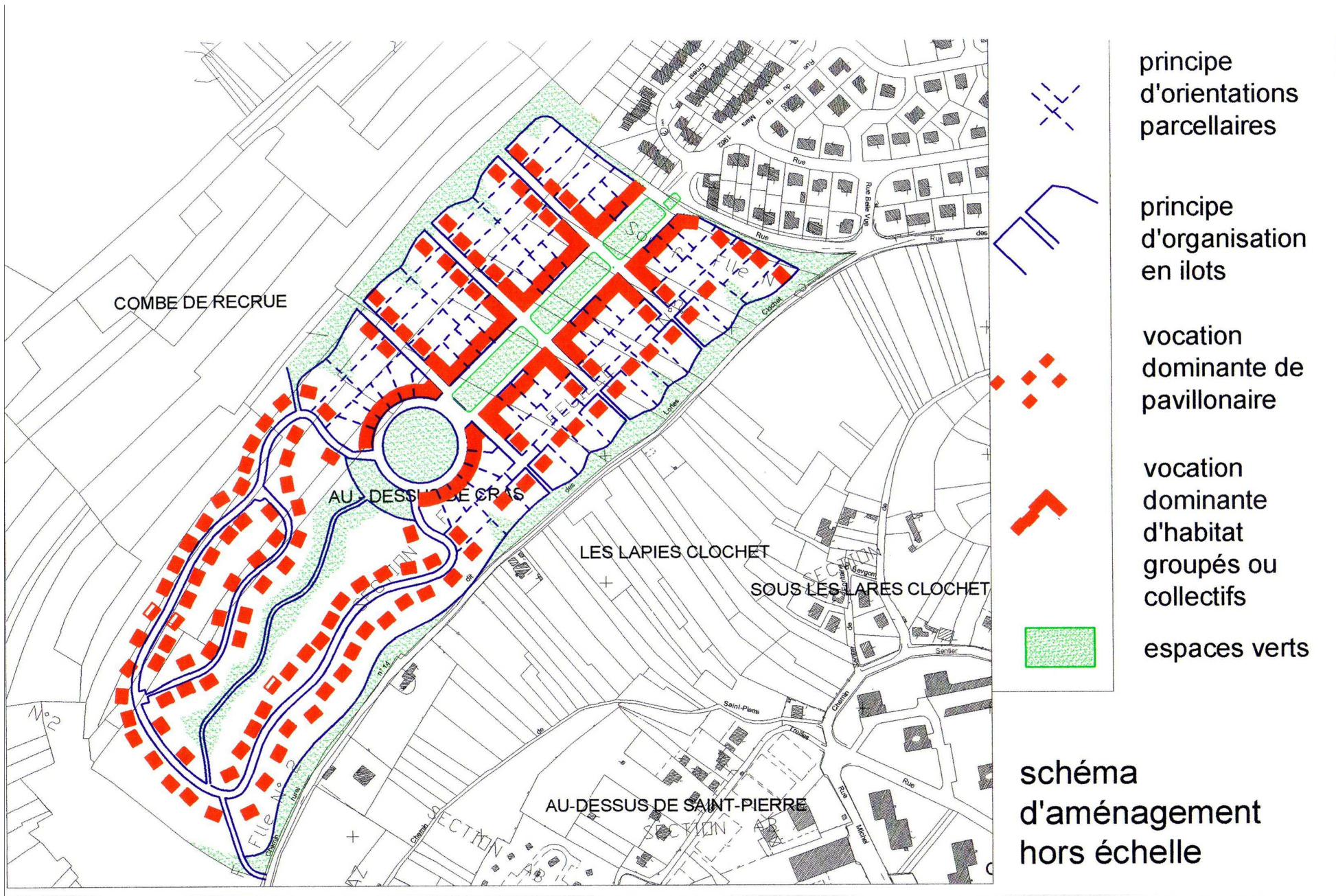
1. Assurer la greffe sur le quartier existant des Bordes par les 2 voies existantes,
2. Ne pas desservir l'opération par la petite rue qui grimpe dans le coteau (chemin de Loris Clochet),
3. Ceinturer l'opération de végétation de façon à l'intégrer au site de coteaux,
4. Séquencer le parti d'aménagement de façon à éviter la constitution d'un conglomérat de constructions et de créer des séquences d'urbanisation progressive,
5. Créer des espaces publics "repère",
6. Mettre en place une forme urbaine permettant de réaliser toute forme de logements (pavillons, maisons de ville, petits collectifs) et éventuellement des commerces et services de proximité ainsi que des équipements.

Le schéma d'aménagement est structuré par un vaste espace public central qui se décline sous 3 formes : un mail, une place, une allée.

Le parti se caractérise par :

1. Une grande perspective publique qui prolonge et qualifie la rue du 19 mars 1962 et qui dégage une perspective dans l'axe du plateau. Les constructions situées de part et d'autre de ce mail devront être situées proches de la voie et assurer une relative continuité bâtie de nature à marquer la qualité urbaine de cet espace collectif.
2. L'aménagement est scindé en deux types urbains distincts, chacun étant lui-même divisible
 - Au Nord-Est, un découpage en îlot doit structurer le mail planté
 - Au Sud-Ouest, une desserte plus sinueuse doit privilégier une implantation des constructions variée de façon à éviter en bout de plateau l'apparition d'un front bâti.

3. Un espace collectif central qui assure l'articulation entre ces deux parties d'aménagement.
4. Les constructions ferment définitivement tout débouché sur le chemin de Loris Clochet, un espace vert tampon permettant la création d'une transition avec les boisements de coteaux,
5. Des perspectives traversent le plateau évitant la création d'un continuum bâti en front de plateau.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A URBANISER "LA COTE" ET "LE LORILLOT"

1. LES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE

1.1. LES CONTRAINTES GEOMORPHOLOGIQUES

Le site s'inscrit à flanc du coteau qui résulte du travail d'érosion de la Brenne. Le fort dénivelé d'une centaine de mètres est abrupt. Il dégage successivement de haut en bas :

- Un calcaire argileux de faciès varié, y compris marneux, d'une quinzaine de mètres,
- Des calcaires à entroques (d'environ 25 m), dont la dureté et la résistance sont à l'origine de la corniche abrupte qui couronne le plateau,
- Des dépôts cryoclastiques de versant. Il s'agit d'une sorte de poudingue agglomérant des cailloutis calcaires par des matériaux limoneux, ordonnancés en strates. Cette formation peut exulter des nappes aquifères.

Ce site est en grande partie constitué d'une ancienne carrière. On ne peut donc exclure l'existence de dépôts.

La nature peu homogène du sous-sol et l'hypothèse de remblais imposent de prendre des précautions essentielles lors de l'aménagement et des constructions, tant sur la partie du terrain relativement plate et susceptible d'être aménagée que sur le "front de taille", partie abrupte en fond de site.



1.2. ACCESSIBILITE DU SITE TRÈS LIMITEE

L'absence d'urbanisation du site étudié s'explique non seulement par l'existence de l'ancienne carrière mais aussi par la difficulté d'accessibilité du site.

Celui-ci s'étage sur un dénivelé de plusieurs dizaines de mètres, et est circonscrit par la falaise, la voie ferrée et la route départementale.

A ce jour, les seuls accès au site s'effectuent par :

Les impasses du quartier pavillonnaire

Seule l'une d'elles, la rue de Masongos, peut toutefois être aisément prolongée. En effet, celle de Diderot débouche sur un site trop abrupt pour être raisonnablement exploité.



La rampe d'accès à l'ancienne carrière, à voie unique

Le manque de visibilité la rend toutefois difficilement exploitable comme desserte de zone d'activités



En outre, les murets de soutènement en pierre calcaire d'appareillage sec traditionnel participent grandement à la qualité de cette entrée de ville et méritent une conservation.

2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

L'important dénivelé du remblai bordant la RD et la courbure de cet axe majeur limitent fortement la visibilité sur le site et rendent son accessibilité d'autant plus problématique.

Par ailleurs, cette voie constitue l'une des entrées de ville majeure de Montbard et reçoit un trafic routier important circulant à grande vitesse. Elle est d'ailleurs classée à grande circulation. L'entrée actuelle sur le terrain s'effectue juste après le remblai de la carrière et est localisée en plein virage. Il doit donc être aménagé une nouvelle entrée dans le site, une fois passé le virage et lorsque les murs de soutènement s'achèvent.

La principale voie interne à l'aménagement desservant l'activité doit déboucher sur ce carrefour sécurisé. Ce raccordement de la voirie de desserte interne devra être localisé au droit de la surface commerciale existante en rive Sud de la RD qui marque par sa présence l'entrée de ville actuelle.

Ce carrefour sécurisera l'ensemble des flux issus des commerces et marquera l'entrée de ville en ralentissant les véhicules.

Pour cela, l'accès actuel au terrain ne pourra être utilisé pour desservir la zone tant pour les usagers, que pour les marchandises. Il pourra cependant être conservé éventuellement pour accès de secours.

Le haut de la zone aura une vocation d'habitat se desservant en continuité des voies existantes.

Entre les 2 voies routières du site, un cheminement piéton serpentera dans le coteau et permettra aux habitants des quartiers d'accéder à pied à la zone commerciale.

Les murs de soutènement qui marquent qualitativement l'entrée de la ville devront être conservés.

