

COMMUNE DE BOISEMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

3

ELABORATION de PLU :

Prescrit le : 17 avril 2007

Arrêté le : 11 janvier 2011

Enquête Publique :

Approuvé le :

CACHET DE LA MAIRIE



Eurotop
Cabinet Géomètres-Experts
Bureau d'Études VFD - Pigeon d'Asnières

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES	page 2
CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT	page 3
1 – Zone à urbaniser « Les Grandes Marnières »	page 4
2 – Zone à urbaniser « La Porte Bleue »	page 6
3 – Zone à urbaniser « Chemin aux Boeufs »	page 9

RAPPEL DES TEXTES

relatifs aux orientations particulières d'aménagement

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT PAR RAPPORT AU PADD

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

L'article L 123 - 1 du code de l'Urbanisme distingue désormais le PADD qui demeure obligatoire, et les « orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » qui sont facultatives, mais qui, si elles existent, doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Selon l'article L. 123-1 (alinéa 3) du code de l'urbanisme, les PLU :

« peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 123-5 (alinéa 2) du code de l'urbanisme,

« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et avec leurs documents graphiques ».

Chapitre 2

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

2.1. ZONE A URBANISER « LES GRANDES MARNIERES »

Présentation

La zone à urbaniser « Les Grandes Marnières » constitue une extension en épaissement Nord-Est du hameau de Saint-Jean-de-Frenelles. C'est actuellement un espace agricole cultivé bordé au Sud et à l'Ouest par le secteur bâti, et à l'Est et au Nord par des cultures.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUA.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer ces zones d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Au Sud de la zone, les accès directs des terrains sur la partie terminale de la rue de la Porte Bleue sont interdits car cette voie est impraticable à cet endroit. Un accès direct pour le terrain situé au plus près des constructions existantes pourra se faire par la rue de la Porte Bleue dans les sens entrée et sortie, car cette voie est praticable à cet endroit.

Pour le reste de la zone, l'accès principal à la zone se fera par la RD316, soit par le Nord via un nouveau carrefour à aménager, soit par l'Ouest.

La desserte interne devra comprendre un cheminement piéton sécurisé. Elle ne peut pas déboucher sur la rue de la Porte Bleue. Seule une piste cyclable et un cheminement piéton fera la liaison entre cette desserte interne et la rue de la Porte Bleue

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, éclairage public) seront réalisés depuis la RD316 où les ré seaux sont présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

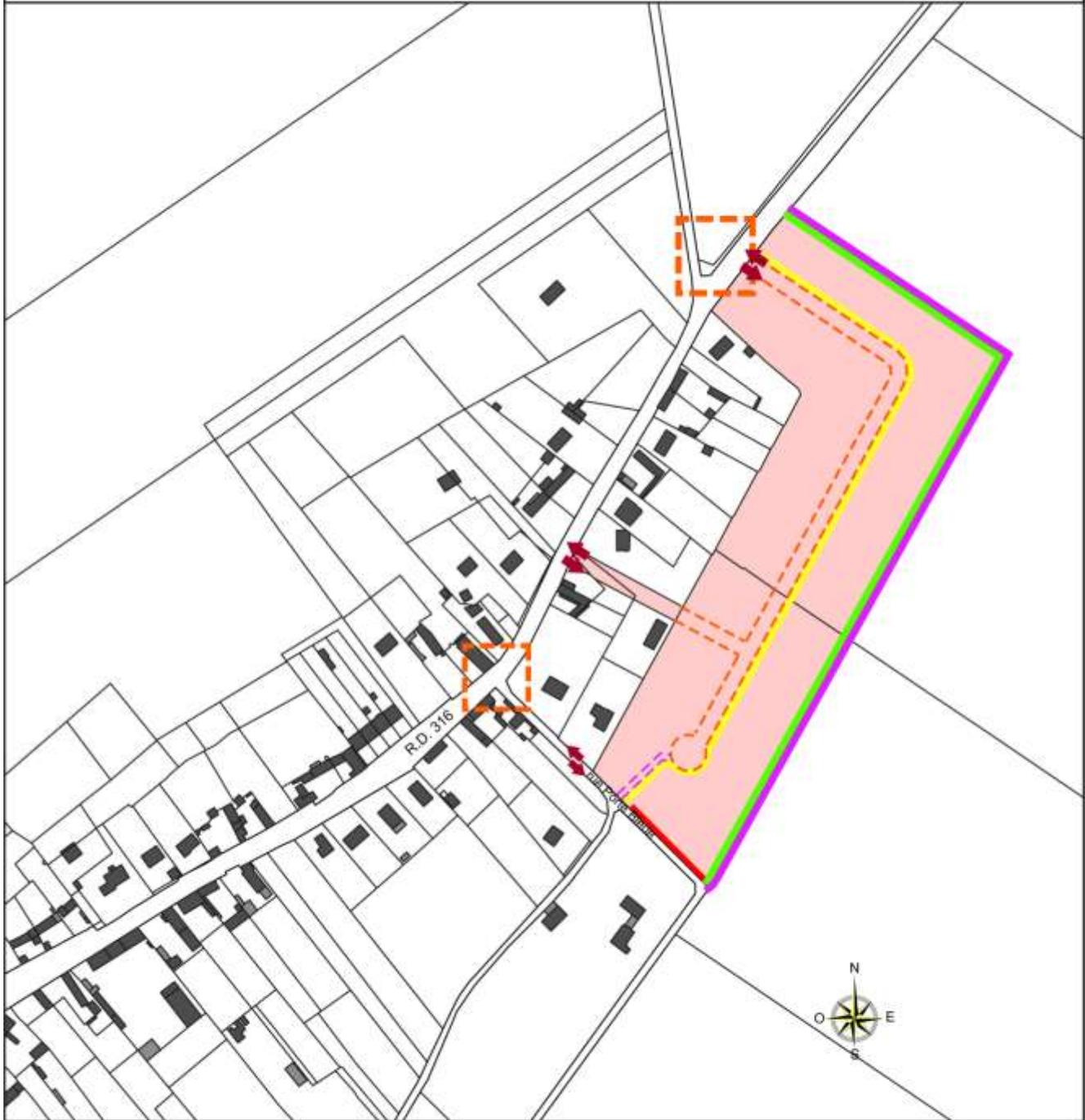
Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

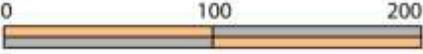
La desserte interne devra être plantée d'une haie sur un côté au moins.

Ce secteur s'inscrit en continuité de la zone UA. Classé en zone AUA, il possède donc la même réglementation concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol, COS.

Etant situé à proximité d'espaces agricoles et pour assurer son insertion paysagère, une obligation de planter une haie champêtre sur les limites Nord et Est est imposée.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE BOISEMONT : ZONE A URBANISER "LES GRANDES MARNIERES"



- | | |
|---|---|
|  emprise de la zone AUA à aménager |  |
|  carrefours à aménager |  accès piéton à réaliser |
|  principes d'accès et de circulation imposés à la zone |  principe de piste cyclable à réaliser |
|  accès directs interdits |  plantation de haie champêtre à réaliser |
|  principe de desserte interne plantée d'arbres |  chemin piétonnier à réaliser |

2.2. ZONE A URBANISER « LA PORTE BLEUE »

Présentation

La zone à urbaniser « La Porte Bleue » constitue une extension en épaissement Est du hameau de Saint-Jean-de-Frenelles. Elle correspond actuellement à des fonds d'unités foncières (jardins privatifs) et à des herbages bordés du Nord au Sud côté Ouest par le secteur bâti, et à l'Est par le chemin rural de la Porte Bleue qui donne lui-même sur des cultures.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUA et à la zone de loisirs NL.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer ces zones d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Au Sud de la zone, les accès directs des terrains sur la voie communale n°232 sont interdits afin de ne pas permettre aux futurs véhicules de traverser la piste cyclable existante.

Les accès à la zone se feront principalement par l'Ouest depuis la RD316 où le carrefour ainsi créé sera à aménager, puis secondairement par le Nord via la rue de la Porte Bleue, et enfin par le Sud depuis la VC232.

Les terrains seront alors desservis par des liaisons internes à réaliser comme indiqué au schéma ci-après :

- une desserte interne depuis la RD316 ;
- une desserte interne par le Nord depuis la rue de la Porte Bleue en élargissant le chemin rural n°37 ;
- une desserte interne par le Sud depuis la VC232 en élargissant le chemin rural n°37 ;
- une liaison interne à la zone qui relie la partie Nord à la partie Sud parallèlement au chemin rural n°37.

Les dessertes internes devront comprendre un cheminement piéton et, pour certaines précisées au schéma d'aménagement ci-après, une piste cyclable sécurisée afin de créer une continuité avec la piste cyclable existante au Sud le long de la VC232 et avec la future piste cyclable prévue au Nord dans la zone AUA des Grandes Marnières.

Le chemin piétonnier existant sur le chemin rural dit de la Porte Bleue (à l'Est) est à conserver. Une continuité de ce cheminement piéton sera alors possible avec le futur chemin piétonnier prévu au Nord dans la zone AUA des Grandes Marnières.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, éclairage public) seront réalisés, soit depuis la RD316 où les ré seaux sont présents, soit depuis la VC232 où les ré seaux sont également présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

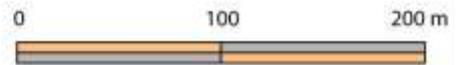
Les dessertes internes devront être plantées d'une haie sur un côté au moins.

Ce secteur s'inscrit en continuité de la zone UA. Classé en zone AUA, il possède donc la même réglementation concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol, COS.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE BOISEMONT : ZONE A URBANISER "LA PORTE BLEUE"

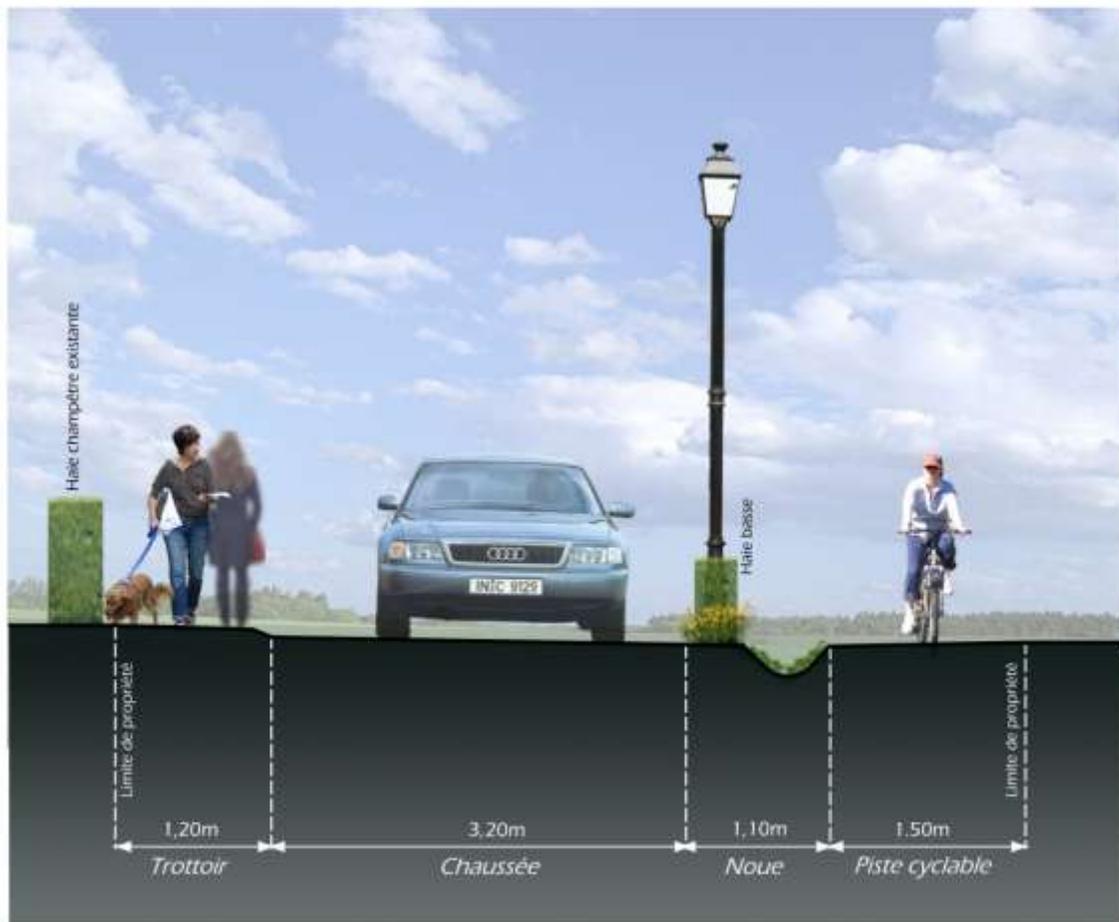
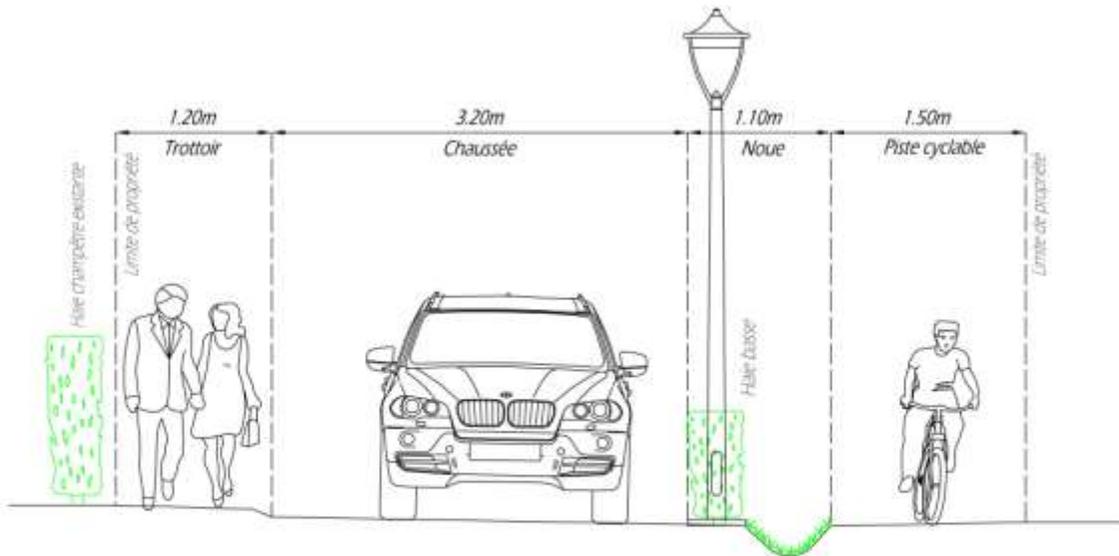


- emprise de la zone AUA à aménager
- emprise de la zone de loisirs NL à développer
- principes d'accès imposés à la zone
- accès directs interdits
- carrefours à aménager
- principe de desserte interne à créer



- élargissement de voie à 7m à réaliser
- principe de piste cyclable à réaliser
- chemin piétonnier à conserver et à étendre à la zone des Grandes Marnières

Principe d'aménagement de la desserte interne



2.3. ZONE A URBANISER « CHEMIN AUX BOEUFS »

Présentation

La zone à urbaniser « Chemins aux Boeufs » constitue une extension Est du centre-bourg. C'est actuellement un herbage bordé à l'Ouest par le secteur bâti, au Sud par la RD6014, à l'Ouest par la RD152 et au Nord par des prairies.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUA.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer ces zones d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Au Sud de la zone, les accès directs des terrains sur la RD6014 sont interdits pour des raisons de sécurité car cette voie est classée à grande circulation.

Toujours pour des raisons de sécurité, les accès directs des terrains sur la RD152 sont également interdits. Ils se feront via une desserte interne qui débouchera sur cette RD152.

La desserte interne devra comprendre un cheminement piéton sécurisé et, le cas échéant, une piste cyclable.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, éclairage public) seront réalisés depuis la RD6014 où les réseaux sont présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

La desserte interne devra être plantée d'une haie sur un côté au moins.

Ce secteur s'inscrit en continuité de la zone UA. Classé en zone AUA, il possède donc la même réglementation concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol, COS.

Afin de respecter une harmonie d'ordonnement des futures constructions avec celles existantes en zone UA voisine le long de la RD6014, un sens de faitage est imposé au bord de cette voie.

Etant situé à proximité d'espaces agricoles et pour assurer son insertion paysagère, une obligation de planter une haie champêtre sur la limite Nord de la zone est imposée.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE BOISEMONT : ZONE A URBANISER "CHEMIN AUX BOEUFs"



- | | |
|---|---|
|  emprise de la zone AUA à aménager |  sens de faitage imposé |
|  principes d'accès et de circulation imposés à la zone |  plantation de haie champêtre à réaliser |
|  accès directs interdits | |
|  principe de desserte interne | |