Plan Local d'Urbanisme de BOULT-SUR-SUIPPE

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN DATE DE CE JOUR APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE COMMUNE.

BOULT-SUR-SUIPPE le,

Document C

Les
***O**rientations*
*d' **A**ménagement*

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement Stratégique & Prospective

Les Orientations d'Aménagement

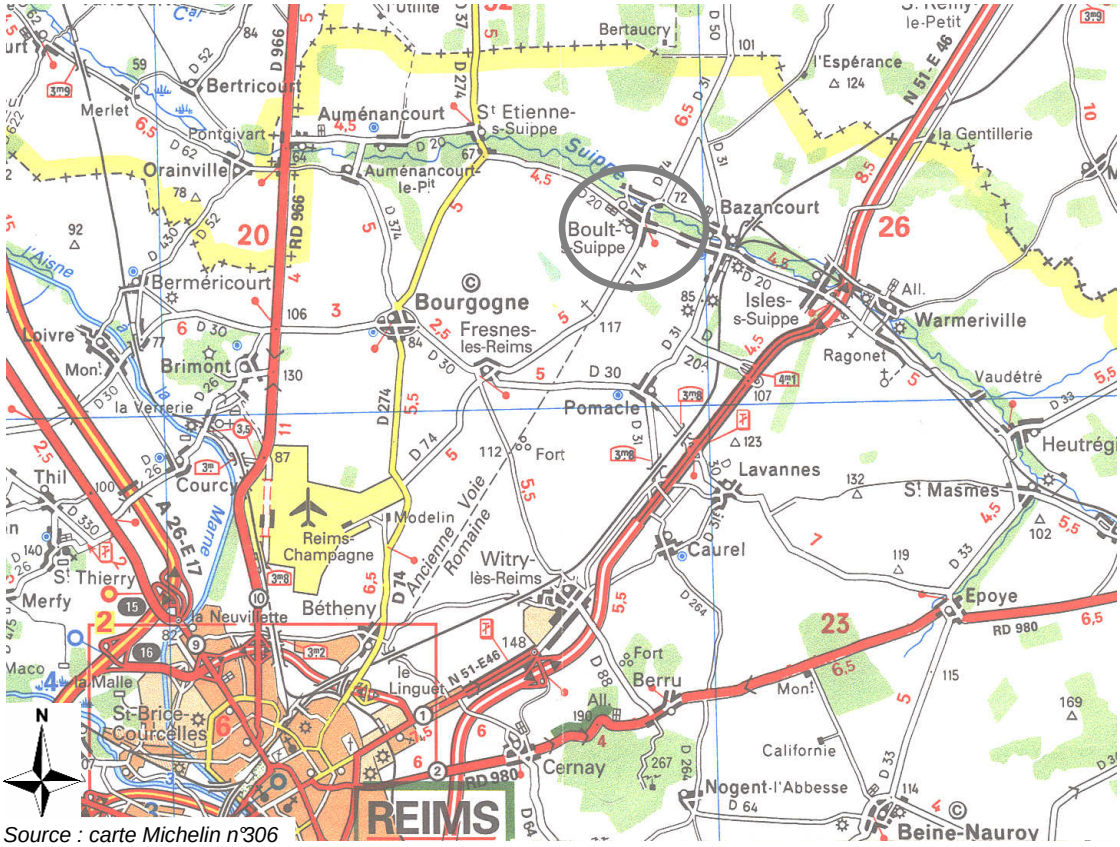
PRÉAMBULE. .....p. 1

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE BOULT-SUR-SUIPPE.....p. 3

PRÉAMBULE

Le contexte légal des Orientations d'Aménagement

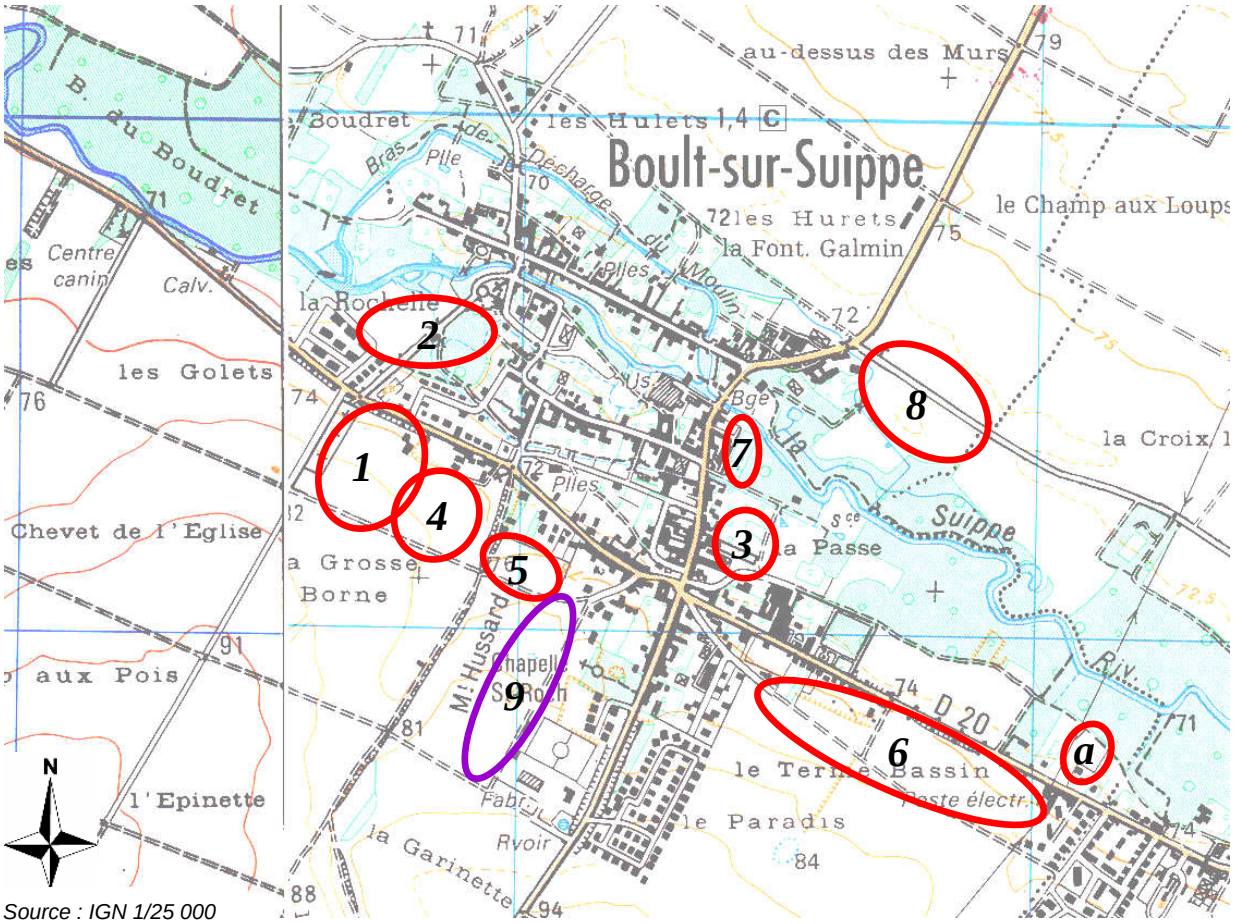
L'alinéa premier de l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dispose que "les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1".
Ce dernier précise que :
"Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en outre 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".



Source : carte Michelin n°306

La commune de BOULT-SUR-SUIPPE bénéficie d'une situation favorable au regard du développement du pôle de compétitivité, mais aussi par rapport à sa desserte facilitée par la A34 proche.

Localisation des différents sites



Source : IGN 1/25 000

Hormis les potentialités d'accueil d'activités nouvellement inscrites (site n°9), les sites d'accueil d'habitat sont issus des reliquats des zones déjà prévues au P.O.S. antérieur.

Ces potentialités d'habitat sont maintenues au document et viennent étayer le développement économique sur la commune de Bazancourt (pôle de compétitivité principalement).

La localisation et définition des sites retenus

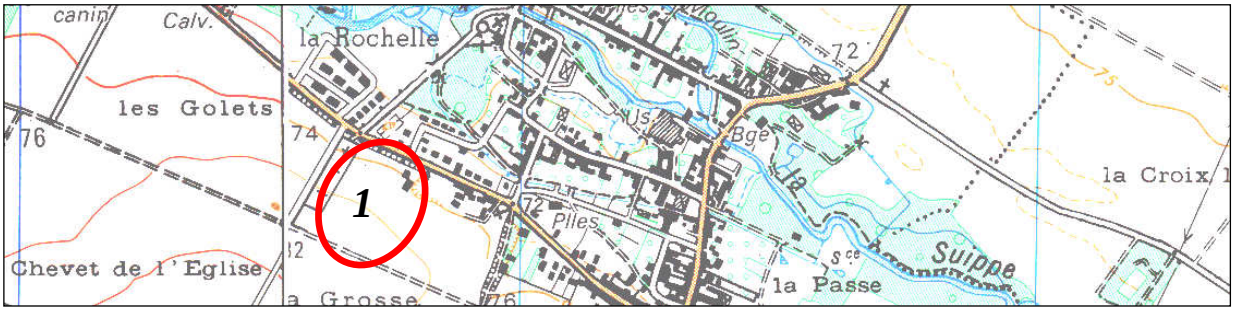
LES SITES À VOCATION D'HABITAT

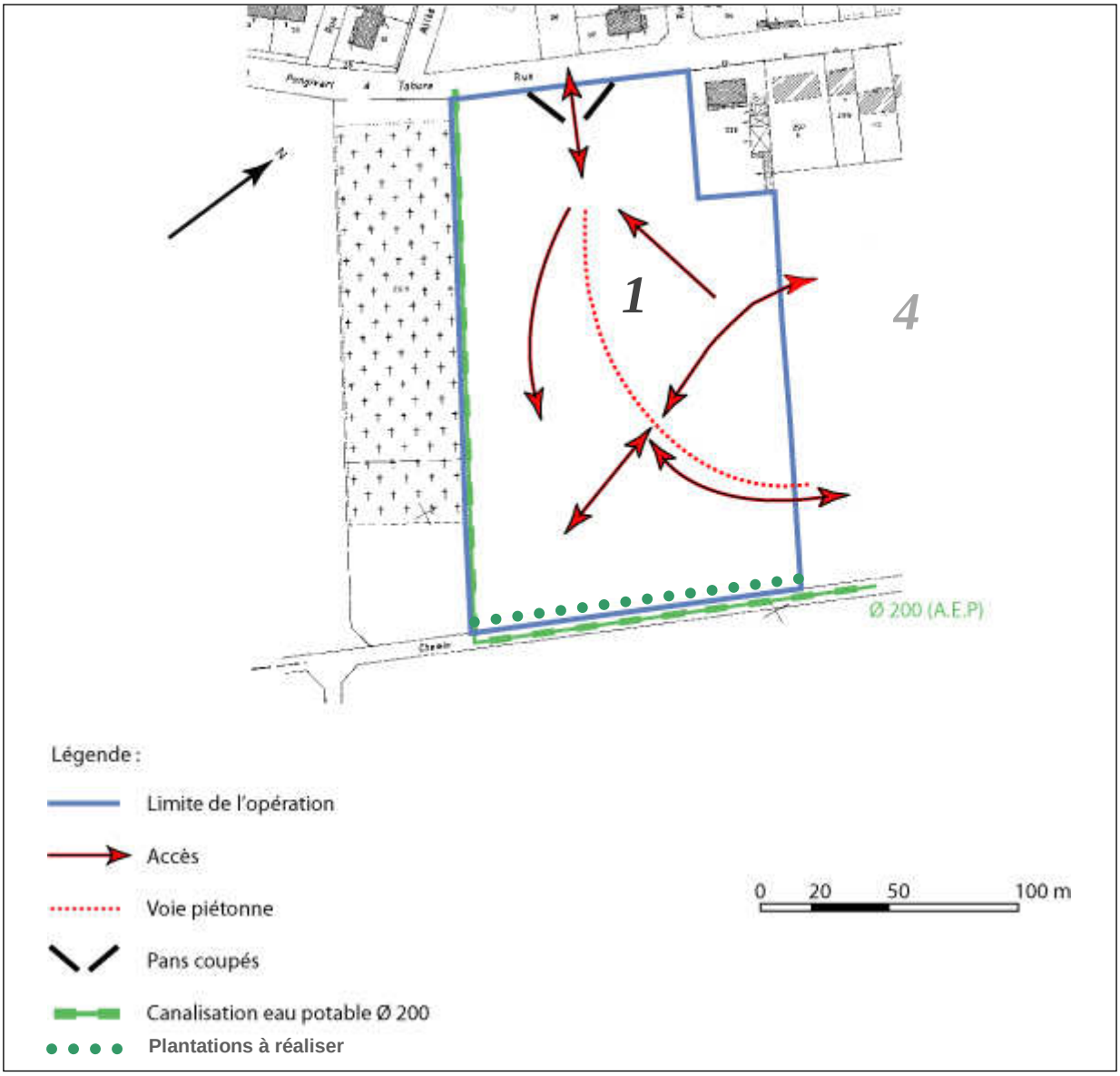
- *Les sites de 1 à 3 sont urbanisables immédiatement dans le cadre de cette procédure de révision.*
- *Les sites de 4 à 8 seront urbanisables à l'issue d'une procédure ultérieure.*
  Ce principe permet à la collectivité de phaser son urbanisation afin d'obtenir un développement progressif, mais aussi de prolonger les réflexions nécessaires à un aménagement cohérent et de qualité, compte tenu de leur configuration et/ou de leur emprise.
- *Quant au site "a" localisé à l'extrême Est du territoire, c'est un terrain qui risquerait d'être enclavé suite à l'évolution des dispositions prises dans le cadre de la révision du document, car il se trouve dans un secteur dont son appellation est modifiée en passant d'une zone NA (P.O.S. précédent) à une zone U (P.L.U.). Il est donc nécessaire de prévoir une Orientation d'Aménagement lui permettant un développement légitime.*

LE SITE À VOCATION D'ACTIVITÉS

Le site n°9 est retenu pour accueillir la zone artisanale, ce qui permet, de par sa localisation, de répondre, à terme, au développement économique local de façon cohérente et en tenant compte de sa desserte. Cette zone d'activités étant envisagée ultérieurement, elle ne comporte pas d'orientation d'aménagement et son urbanisation s'effectuera, comme pour les sites 4 à 8 ci-dessus, suite à une procédure ultérieure.

Localisation du site n°1





Le schéma ci-dessus représente une possible desserte globale du site et les débouchés à prévoir vers le secteur Est contigu (n°4). Le "cône de vue" constitué de pans coupés au droit de la rue de Saint Étienne permet de ne pas altérer la qualité des débouchés en prenant en compte les aspects sécuritaires, cette rue étant la partie intra muros de la départementale n°20.

Une canalisation d'eau potable de Ø200mm longe le cimetière et doit être prise en compte pour permettre de possibles interventions.

Les plantations à réaliser sont constituées d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales sur une "épaisseur" d'au moins 4m, ce qui permet une protection entre la zone d'habitat et le milieu cultivé.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

LES SITES À VOCATION D'HABITAT

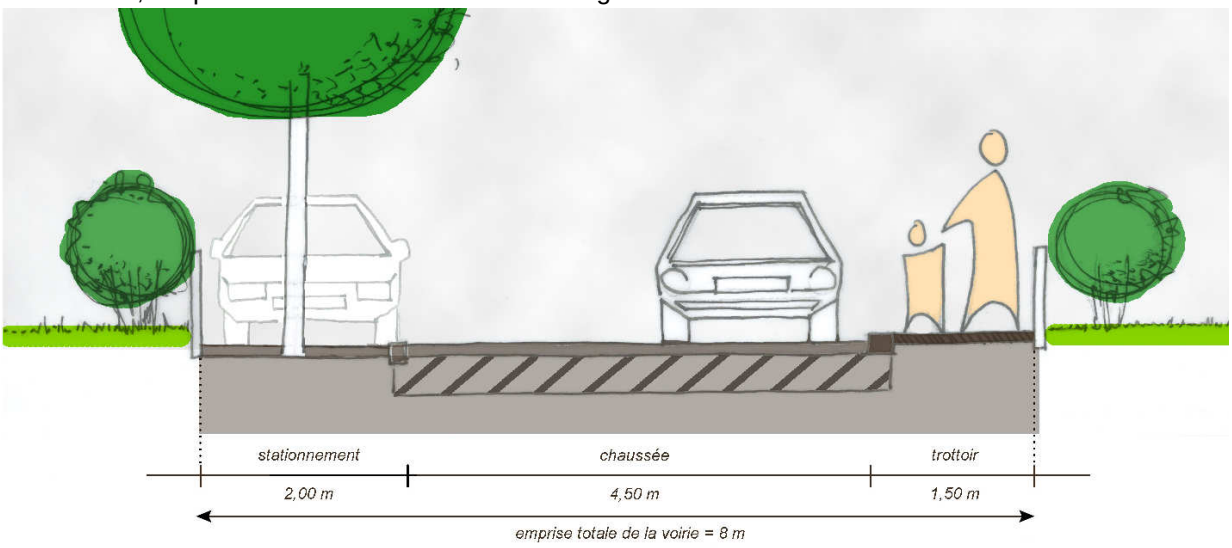
Le site n°1

À l'Ouest du village et en contiguïté du cimetière, ce site couvre une emprise d'environ 2Ha 25.

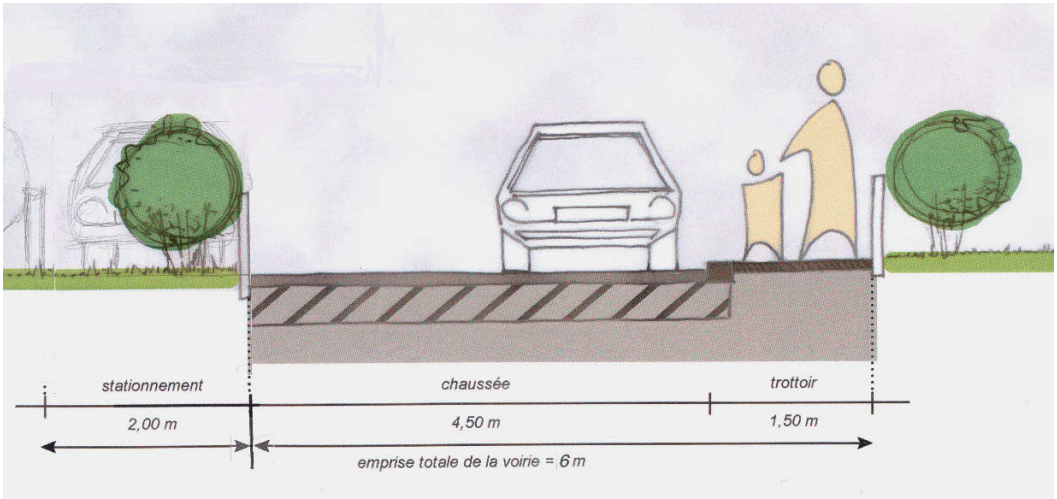
Pour obtenir la cohérence recherchée, il faudra éviter les enclavements futurs et réaliser un maillage des secteurs entre eux. Un raccordement à la rue de Saint Étienne est à réaliser sous la forme d'un cône de vue (ou pans coupés) pour répondre aux aspects sécuritaires, cette rue étant la partie intra muros de la départementale n°20.

Des débouchés vers le secteur en contiguïté Est (site n°4) seront envisagés, permettant de la sorte un aménagement global de tout ce secteur du lieu dit "Les Golets".

Ci-dessous, les profils des voies minimales envisagées sur ce site.

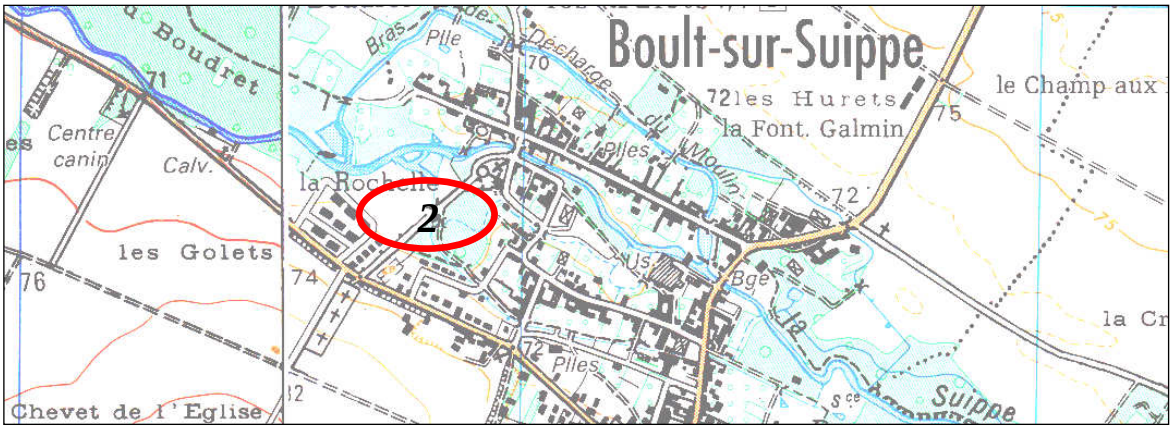


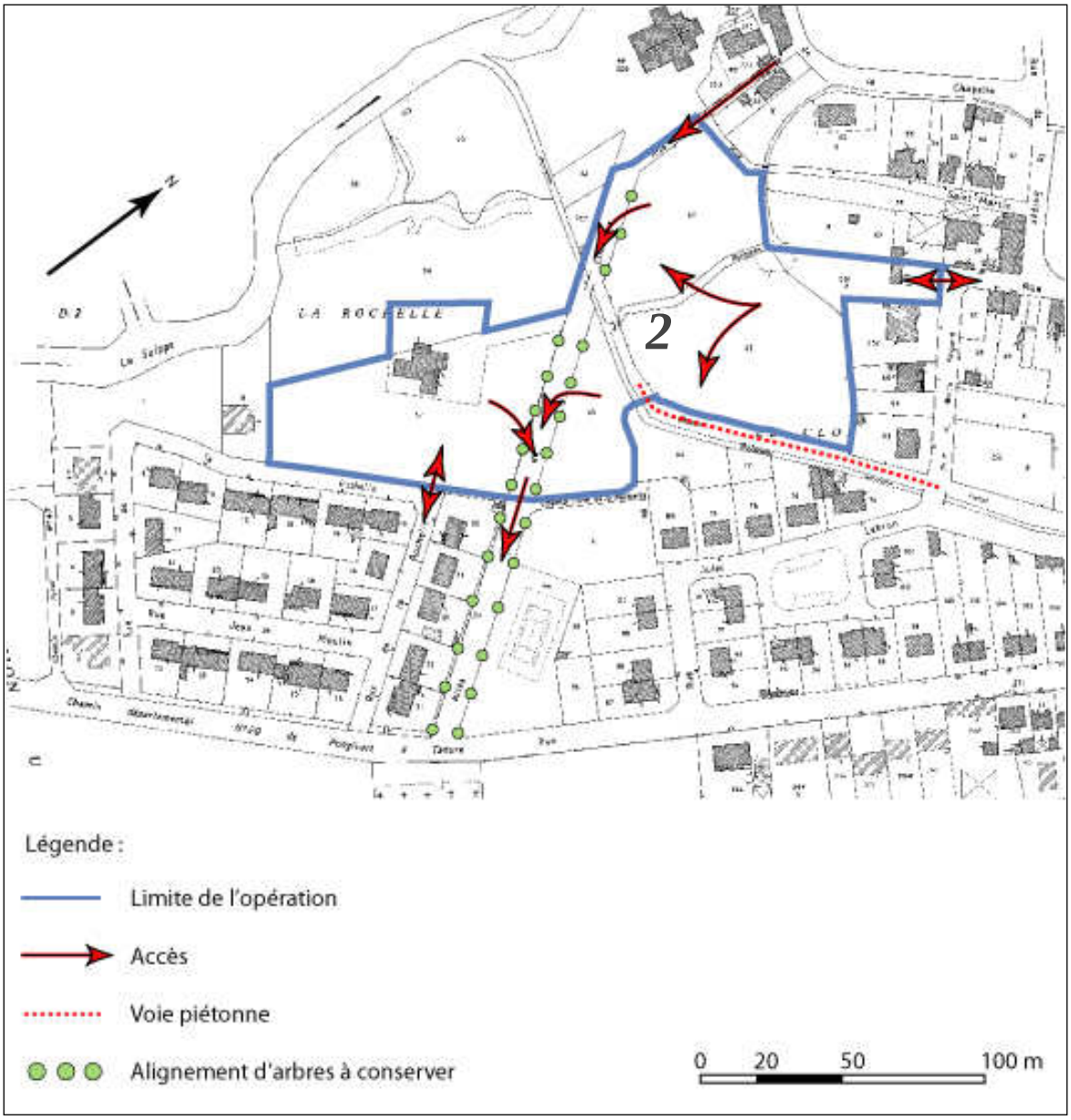
Voie à double sens de circulation.



Voie à sens unique. Pour ce profil, le stationnement se situe au-delà de l'emprise de 6m.

Localisation du site n°2





Le chemin rural dit du Canal (voie piétonne sur le schéma ci-dessus) constitue un lien modes doux méritant d'être pérennisé.

Le site n°2

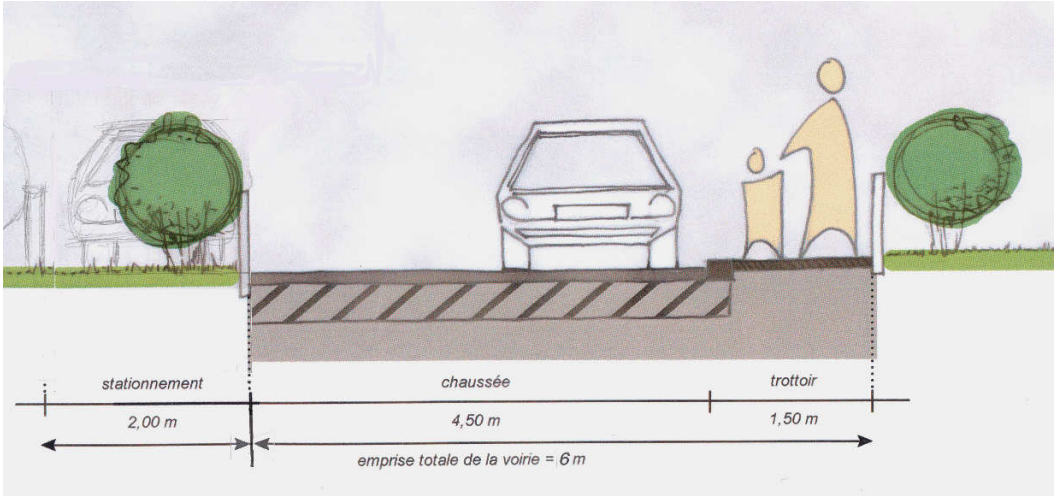
À l'Ouest du village, entre le cimetière et l'église, ce site couvre une emprise d'environ 2Ha. L'allée du Cimetière constitue la traversante principale, mais elle comporte de part et d'autre une rangée d'arbres méritant d'être pérennisée. De fait, l'effet de perspective qu'elles génèrent étant remarquable, ces alignements doivent être maintenus mais cette voie, certes large de par son emprise globale, est amputée d'autant et la "bande roulante" ne représente plus que 5 à 6m. Le sens de circulation sera unique et partagé.

Pour les terrains concernés, leurs accès se réaliseront entre les arbres de la trame verte de part et d'autre de l'allée du Cimetière.

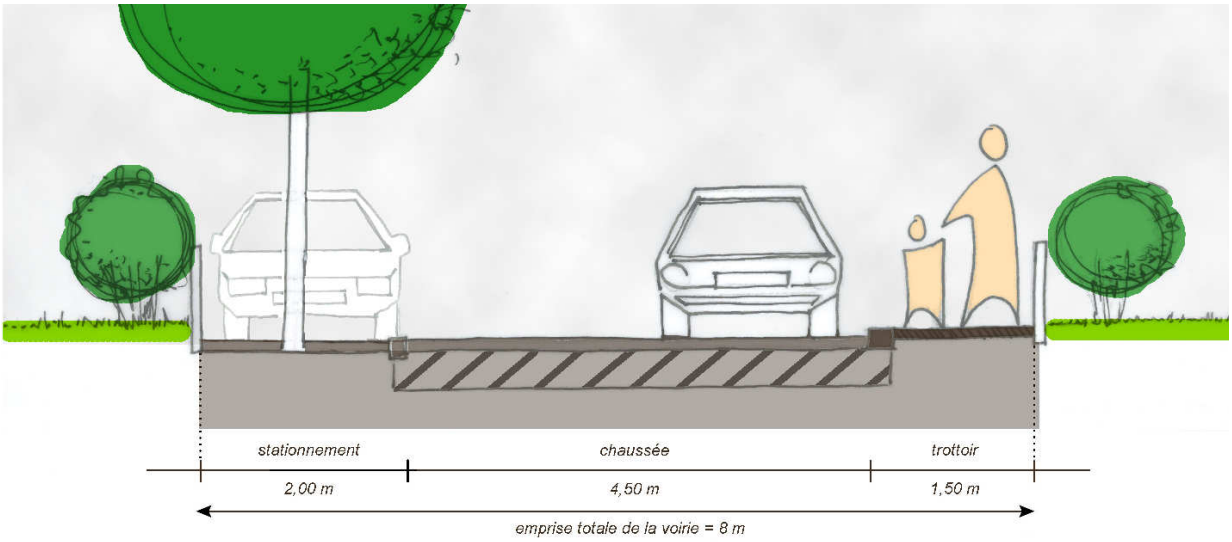
Pour tenir compte de la situation décrite ci-dessus, le débouché sur la rue du Beau Regard et rue Neuve sera à double sens. Celui sur la rue de l'Église quant à lui est à sens unique.

Ce site n°2 peut se développer en deux parties; une partie située à l'Est de l'allée du Cimetière et une autre partie à l'Ouest. En effet, celle située à l'Ouest peut être indépendante car le débouché, à double sens, peut s'effectuer au droit de la rue de la Rochelle.

Ci-dessous, le profil des voies minimales envisagées sur ce site.

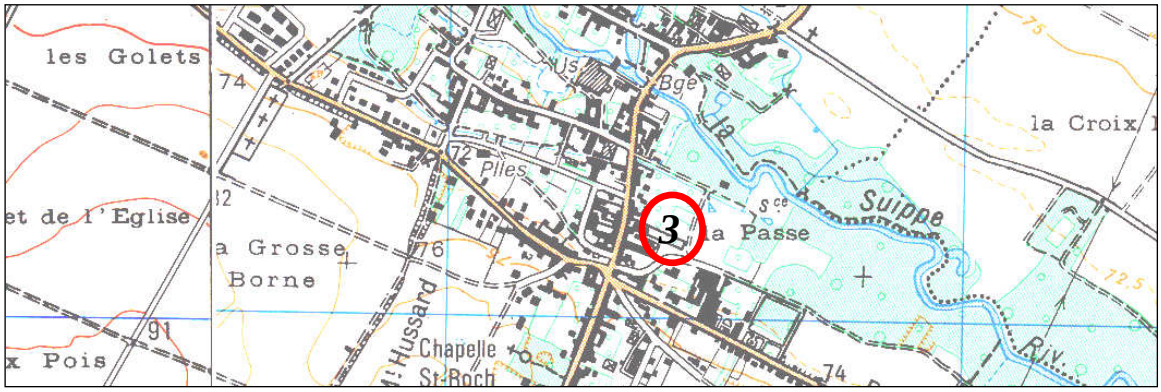


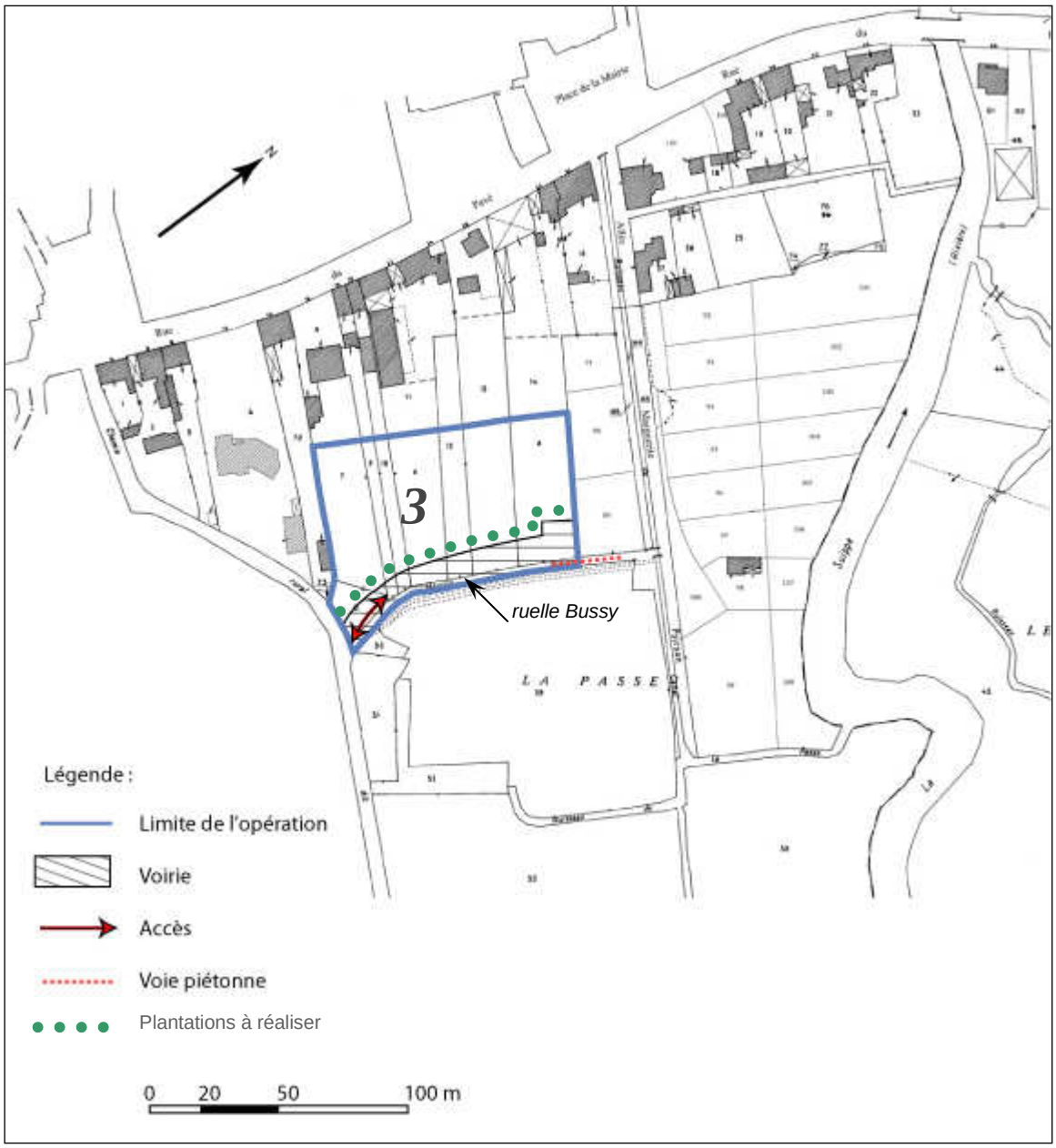
Voie à sens unique. Ce possible profil correspond à la majorité des voies à réaliser sur ce site.



Voie à double sens de circulation. Ce possible profil correspond à la voie se raccordant à la rue du Beau Regard et/ou la rue de La Rochelle.

Localisation du site n°3





Pour obtenir un espace de qualité tout en tenant compte de la spécificité de ce site, généré par sa configuration, les plantations seront réalisées sur une largeur d'au moins 2m le long de la voie côté lots à bâtir. De type alignement, ces plantations laisseront des espaces suffisants pour permettre la réalisation du stationnement et des entrées de parcelles.

Le site n°3

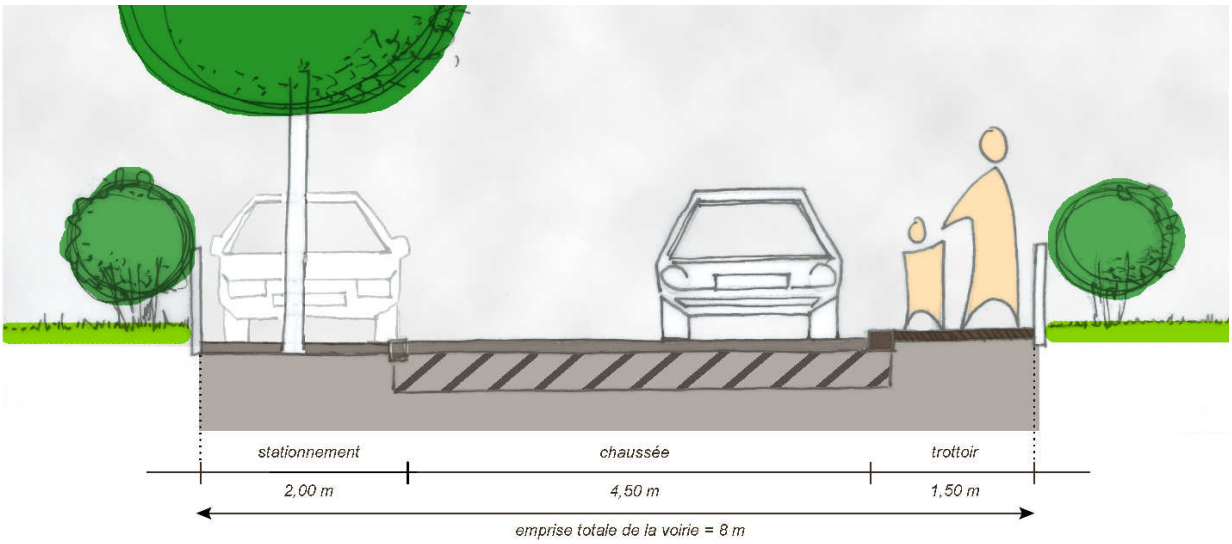
En partie centrale du village, ce site s'avère être un délaissé de zone NA du P.O.S. précédent.

Son contexte oblige à un aménagement spécifique de par sa configuration.

La voie de desserte prévue et s'appuyant sur la ruelle Bussy est donc en impasse et sa largeur doit permettre la circulation en double sens.

En conséquence, en extrémité d'opération est prévue une placette de retournement jouxtant le récent lotissement de l'allée Marguerite Poirson.

Une allée piétonne est prévue et se raccorde à l'allée M. Poirson dans le prolongement de la ruelle Bussy.

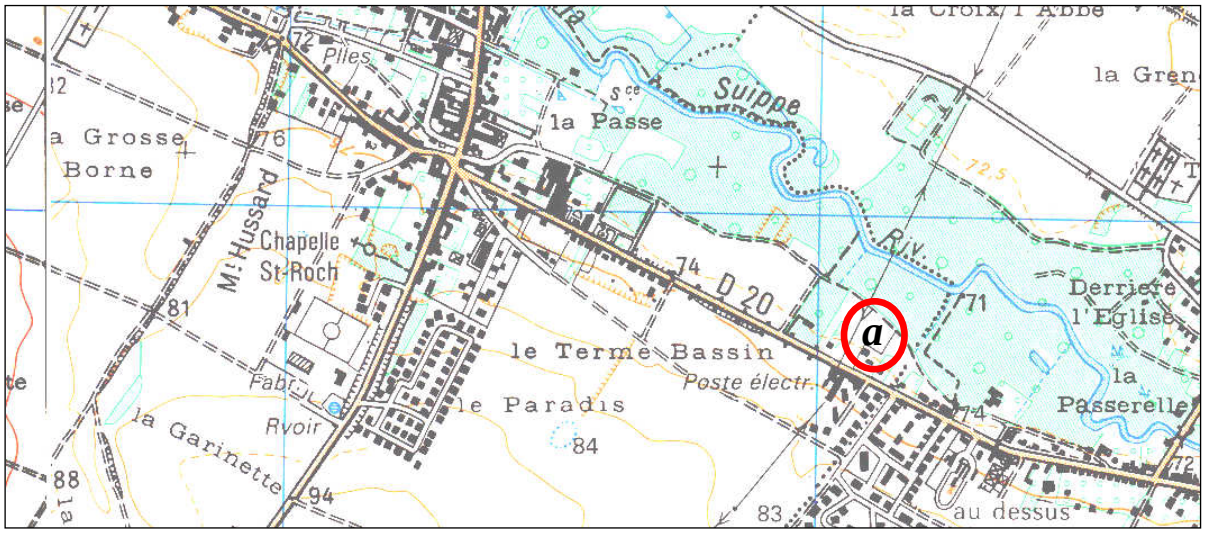


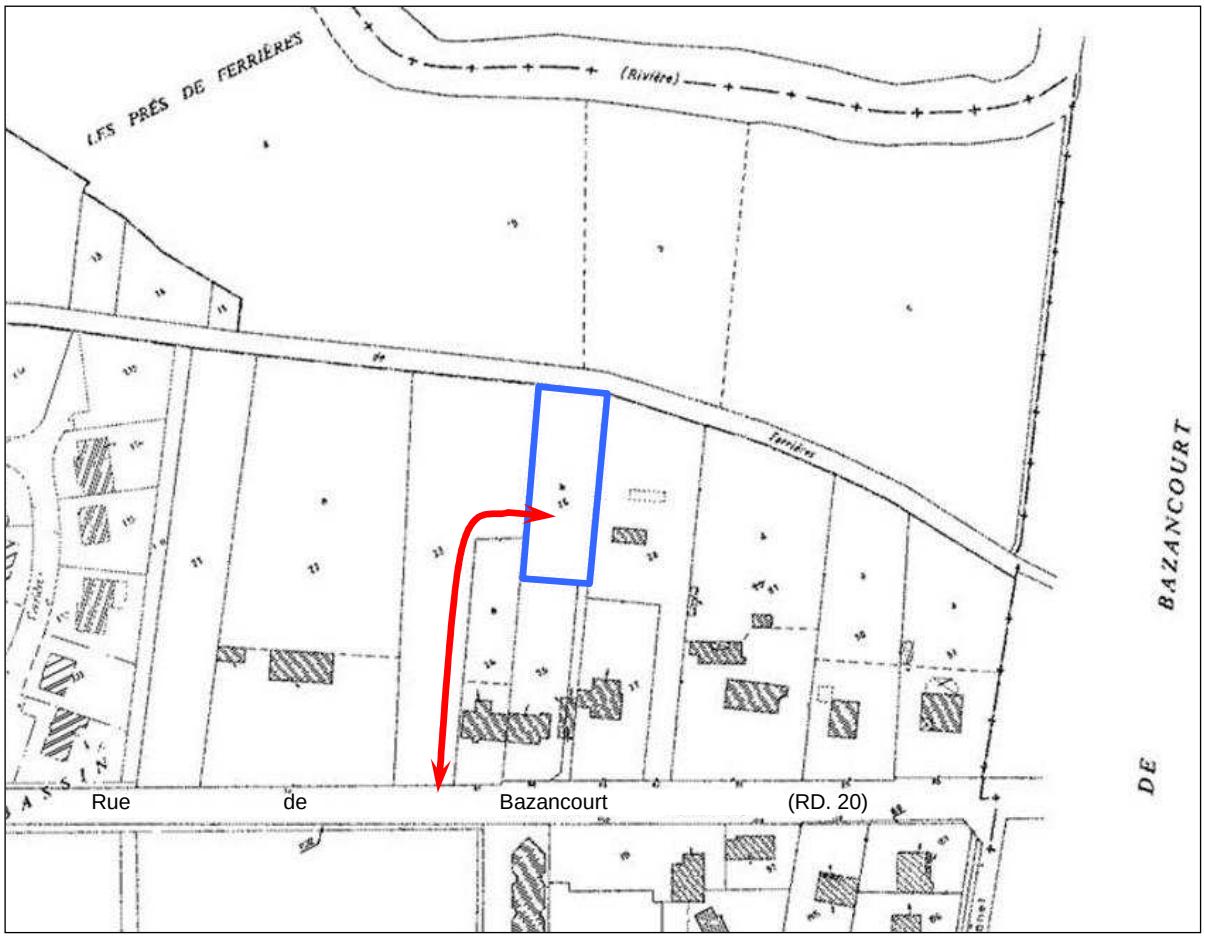
Le profil ci-dessus définit globalement l'emprise du domaine public à 8 mètres minimum.

Le stationnement pour visiteurs, ou encore, stationnement ouvert au public, permet la réalisation de parking pour au moins un véhicule par logement, la place devant être d'au moins 2 mètres de large, évitant de la sorte l'empiètement sur la chaussée.

A des fins d'optimisation et pour éviter un regroupement du stationnement en bout d'opération, les places dites "visiteurs" seront disposées au plus près de chacun des lots.

Localisation du site "a"





Le site "a"

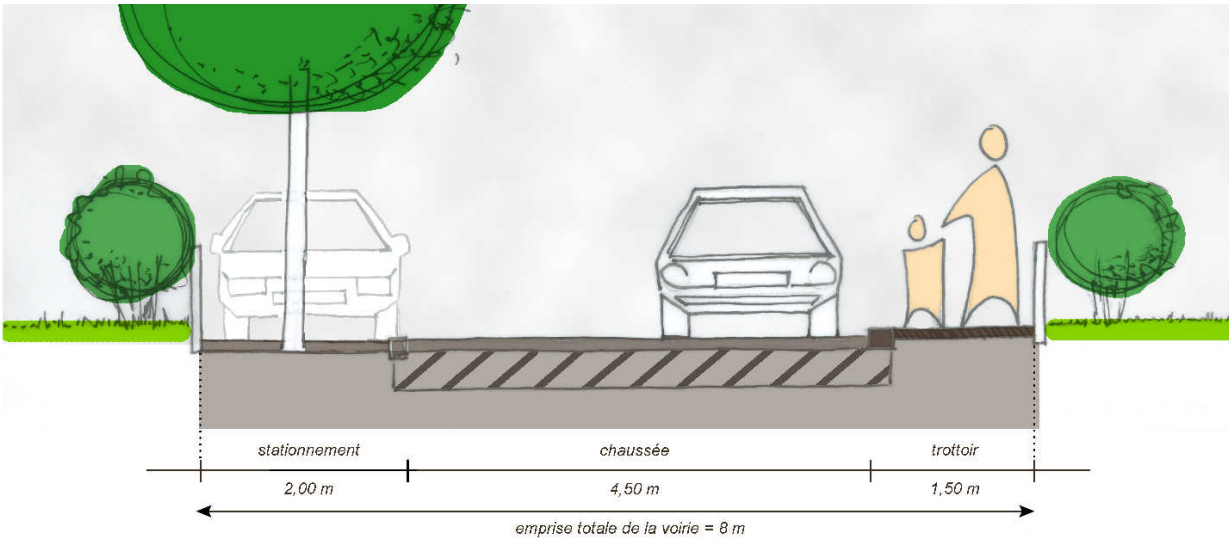
Suite à la réalisation du lotissement "Les Ferrières" situé plus à l'Ouest, le reliquat de la zone NA du P.O.S. précédent laisse apparaître des terrains, qui, à présent ne peuvent plus être desservis dans le cadre de l'urbanisation prévue à l'origine. La grande majorité de ceux restants peuvent se développer de façon ponctuelle en "traversant" respectivement la parcelle originelle afin de se raccorder au droit de la rue de Bazancourt (RD. 20 intra muros).

Par contre, un terrain, quant à lui, ne comporte plus dorénavant d'accès au domaine public.

Dans le cadre de la procédure de révision, l'ensemble des terrains concernés est inscrit en zone urbaine de par le changement de dispositions.
En conséquence, ce terrain comprend une Orientation d'Aménagement pour éviter son enclavement.

Ce terrain restant potentiellement constructible, il pourrait donc accueillir une opération d'aménagement d'ensemble constituée de plusieurs logements.

La voirie de desserte devrait être en double sens, d'autant qu'il s'avère être éloigné de la rue de Bazancourt.



Le profil ci-dessus définit globalement l'emprise du domaine public à 8 mètres minimum.
Dans ce cas particulier, le stationnement pour visiteurs (ou encore, stationnement ouvert au public), s'avère être une option possible, et cet espace pourrait être dédié à un cheminement piétons.