



COMMUNE DE BOUILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1



Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 23 novembre 2004

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 12 juillet 2005

Orientations d'aménagement
Schéma d'aménagement des zones AU et UY

4



Dans le cadre de la révision de son plan d'occupation des sols et son passage en Plan Local d'Urbanisme, la commune de Bouilly au travers de son projet urbain a identifié plusieurs secteurs d'urbanisation future conformément aux dispositions de l'article R.123-6 du code de l'Urbanisme.

Art. R. 123-6.- (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er})

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

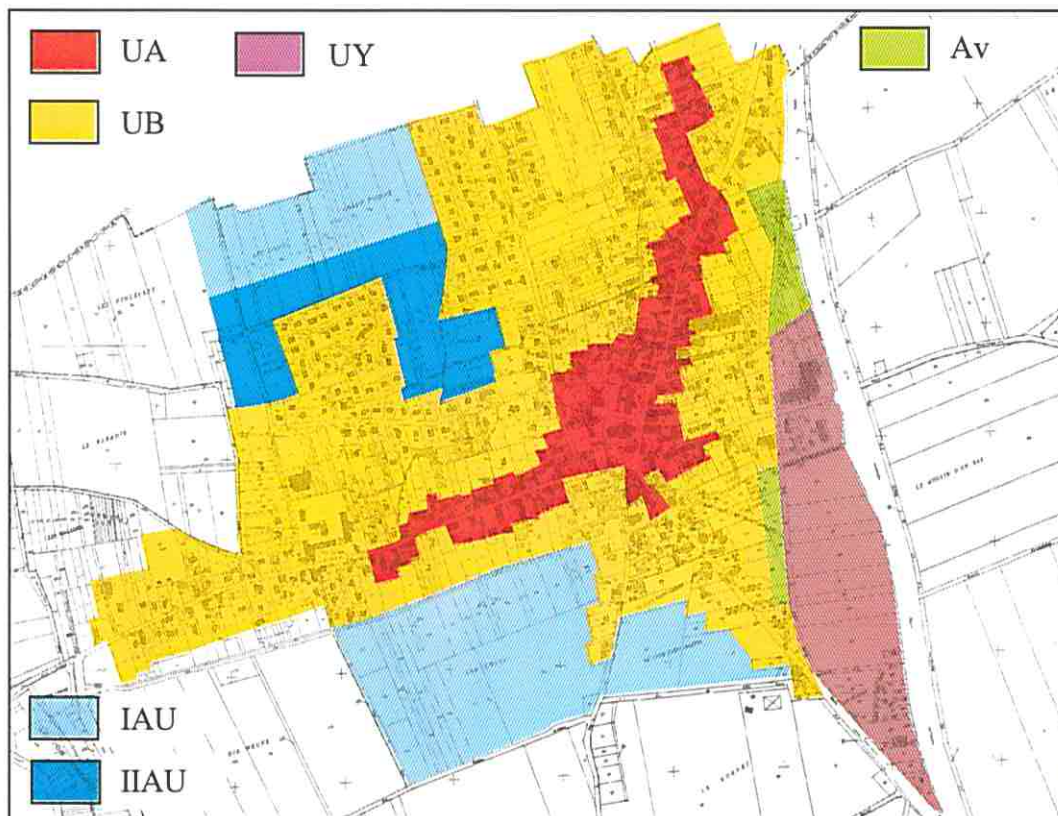
(D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, V)

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Deux types de zones d'urbanisation future sont définies dans le cadre du projet urbain de la commune de Bouilly, une IAU d'urbanisation à court-moyen terme et une zone IIAU d'urbanisation à long terme.

Le projet de zonage prévoit la création d'un secteur d'urbanisation future à court-moyen terme (IAU) en continuité de la trame urbaine existante au lieux dits « Mont Cep » et le « Pressoir » et deux secteurs d'urbanisation à long terme (IIAU) aux lieux dits « Les Loire, Champ Pourré » et « Les Chats et le Clos Saint Martin ».



Zone d'urbanisation à court ou moyen terme

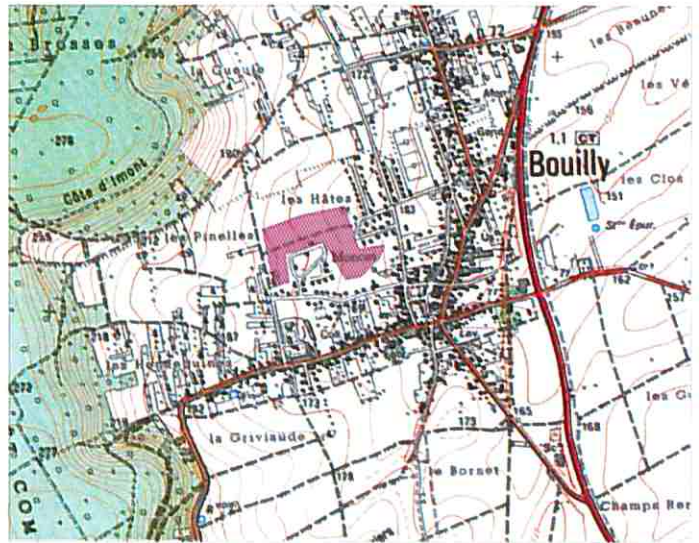
**AMENAGEMENT DU SECTEUR DU
LIEUX-DITS « MONT CEP »
et « PRESSEIR »**

Situation :

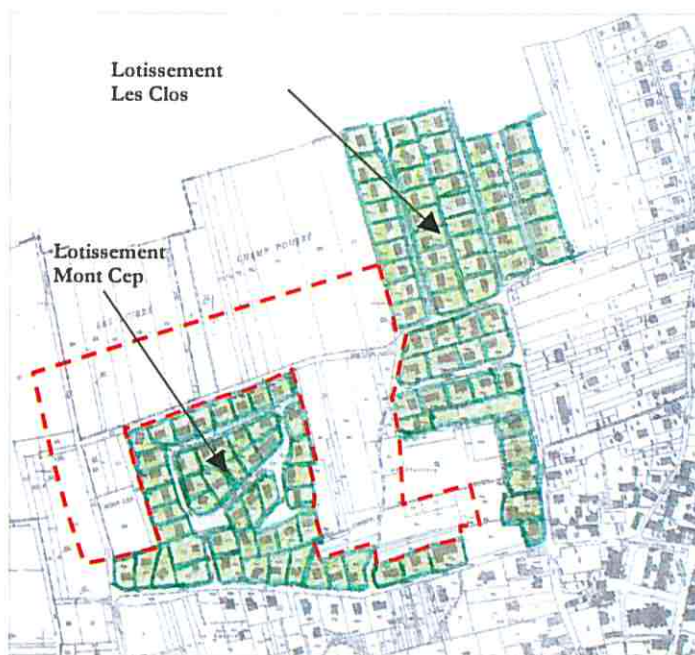
Les terrains à aménager se situent en continuité de la zone d'urbanisation récente de la commune, aux lieux-dits « Mont Cep », et « Le Pressoir ».

Les terrains à aménager bordent les extensions récentes de la commune et est à envisager comme une continuité des opérations déjà réalisées.

Le terrain dans son ensemble est caractérisé par une topographie plane avec une pente Nord Ouest – Sud Est.



Potentialités :

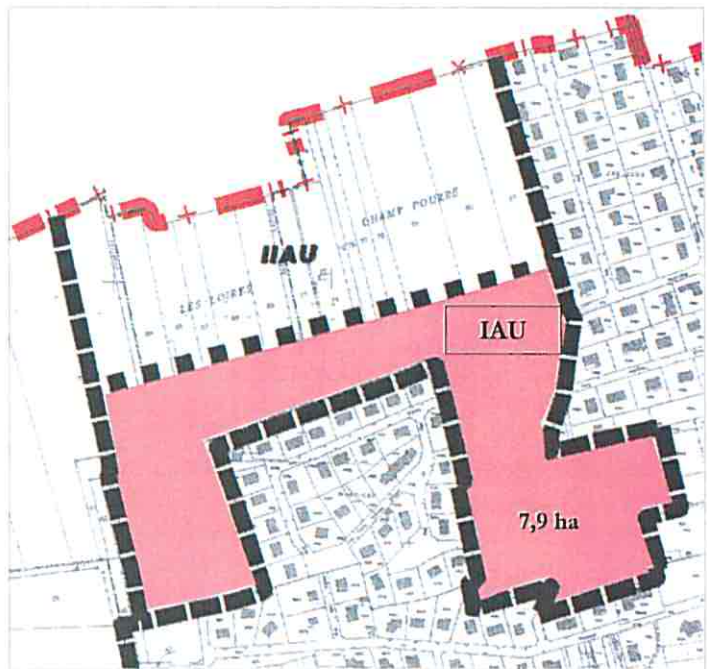


- Présence des réseaux à proximité (à la fois des réseaux d'AEP et d'EU),
- L'urbanisation de ce lieu participera à donner une forme urbaine homogène au village,
- La situation du terrain en bordure d'une voirie viabilisée, ainsi que la présence d'éléments naturels sur le site ; constituent un atout pour l'orientation des aménagements du secteur.

Projet de zonage :

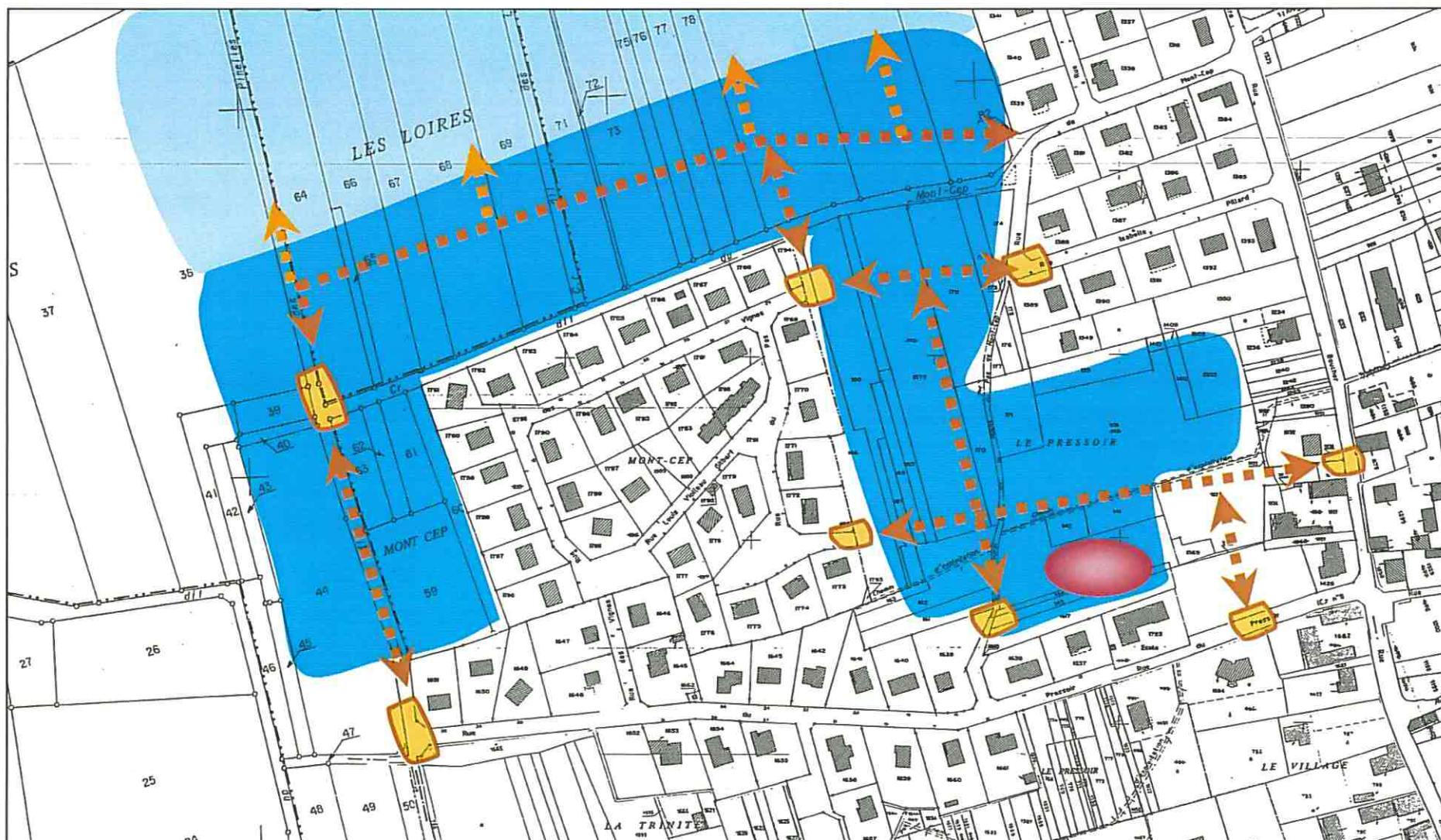
Les terrains concernés sont identifiés en zone IAU dans le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cet ensemble d'urbanisation concerne une surface de 7,9 ha dont les conditions d'urbanisation sont définies par le règlement de zone dont la caractéristique principale est de définir un seuil minimum à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra concerner un minimum de 50 ares ou concerner un minimum de 5 logements.



Objectifs d'aménagement :

- Créer un nouveau lieu de vie, en construisant un projet d'aménagement d'ensemble,
- S'appuyer sur les chemins et voiries existants pour mailler le secteur d'habitat futur,
- Créer des liaisons à la fois piétonnes et carrossables, afin de pouvoir relier les différents lieux de vie de la commune,
- prévoir des ouvertures dans la trame d'urbanisation future afin de permettre la réalisation d'accès aux secteurs d'urbanisation à long terme.



- Affectation du sol vouée principalement à l'habitat
(à aménager dans une première phase)
- Affectation du sol vouée principalement à l'habitat
(à aménager dans une seconde phase)



Principes de liaisons entre ou avec des points de connexion au réseau viaire existant



Principes de conservation d'accès pour les phases ultérieures d'urbanisation



Équipement public en cours de réalisation

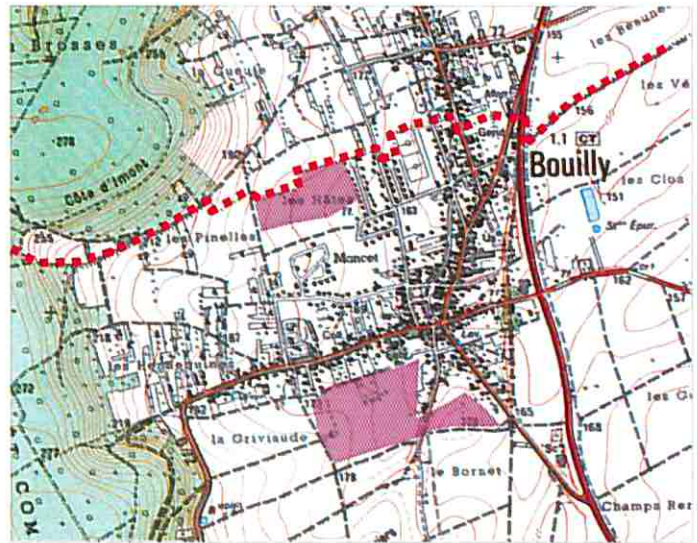
Zones d'urbanisation à long terme

**AMENAGEMENT DU SECTEUR DES
LIEUX-DITS
« LES LOIRES »
« CHAMP POURRE »
« LES CHATS »
« LE CLOS SAINT MARTIN »**

Situation :

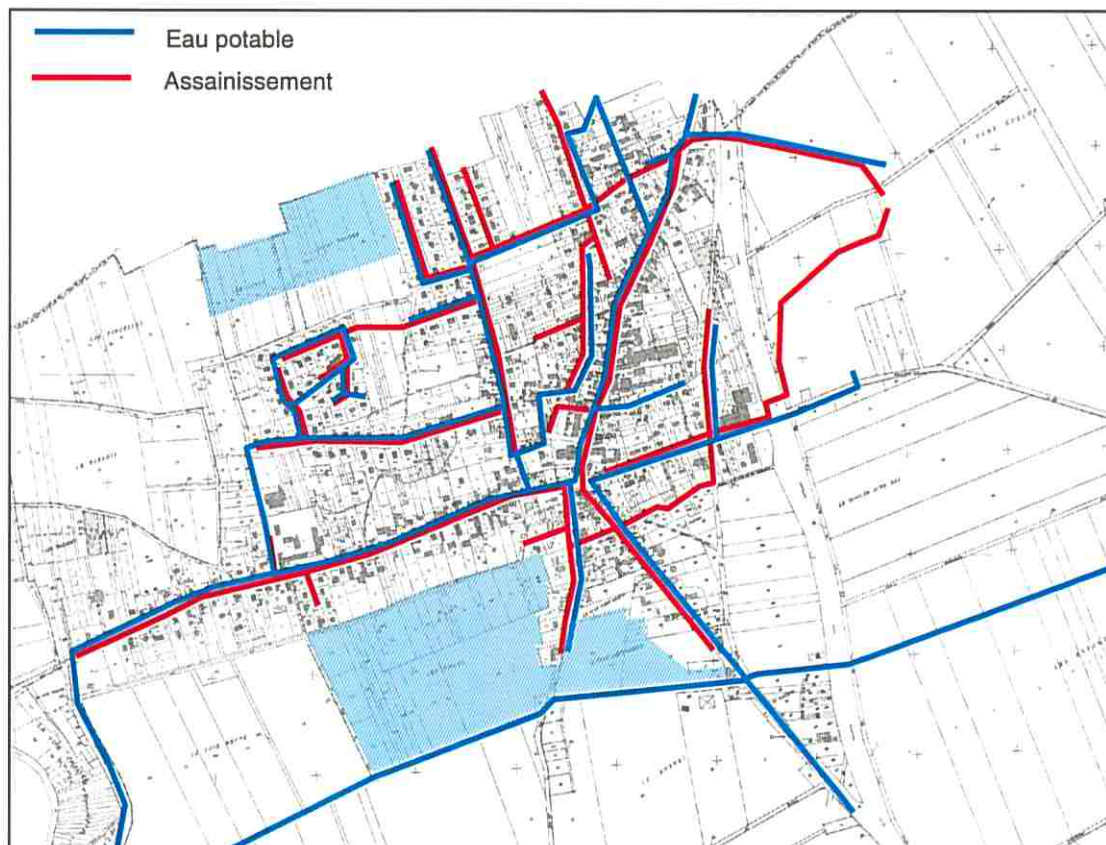
Les secteurs identifiés dans le projet de Plan Local d'Urbanisme en « ILAU », zones d'urbanisation à long terme sont situés aux lieux-dits « Les Loires et Champ Pourré » pour le secteur Nord et aux lieux dits « Les Chats et Le Clos Saint Martin » pour le secteur Sud ;

Les terrains à aménager se situent en continuité de la trame bâtie existante ou future de la commune ; à terme ces espaces d'urbanisation à vocation d'habitat permettront de donner de l'épaisseur à l'urbanisation.



Potentialités :

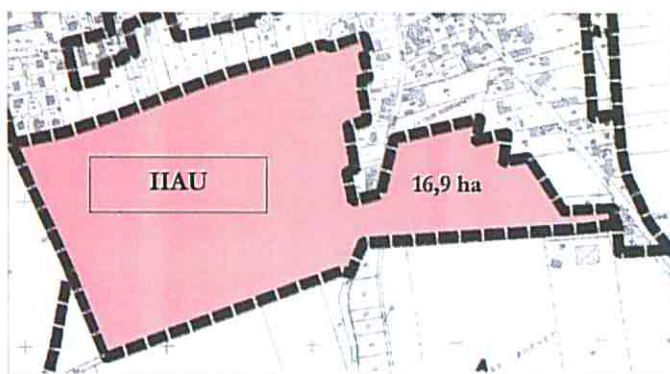
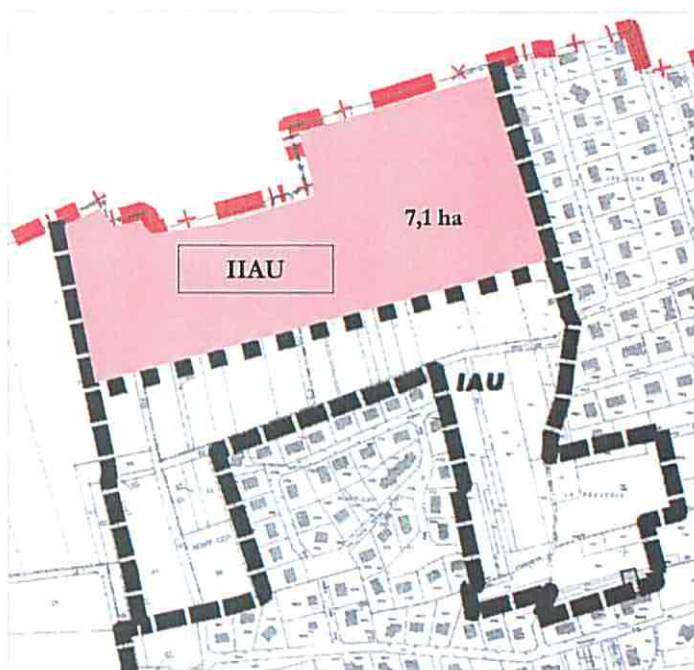
- Présence des réseaux à proximité (à la fois réseau d'AEP et réseau d'EU),
- L'urbanisation de ce lieu participera à donner une forme urbaine plus compacte et plus homogène au village à long terme,
- La localisation de ces secteurs dans des zones de topographie plane et en continuité de la trame bâtie du village participe à la préservation des fronts de côte du Pays d'Othe et atténue l'impact paysager de l'urbanisation future..



Projet de zonage :

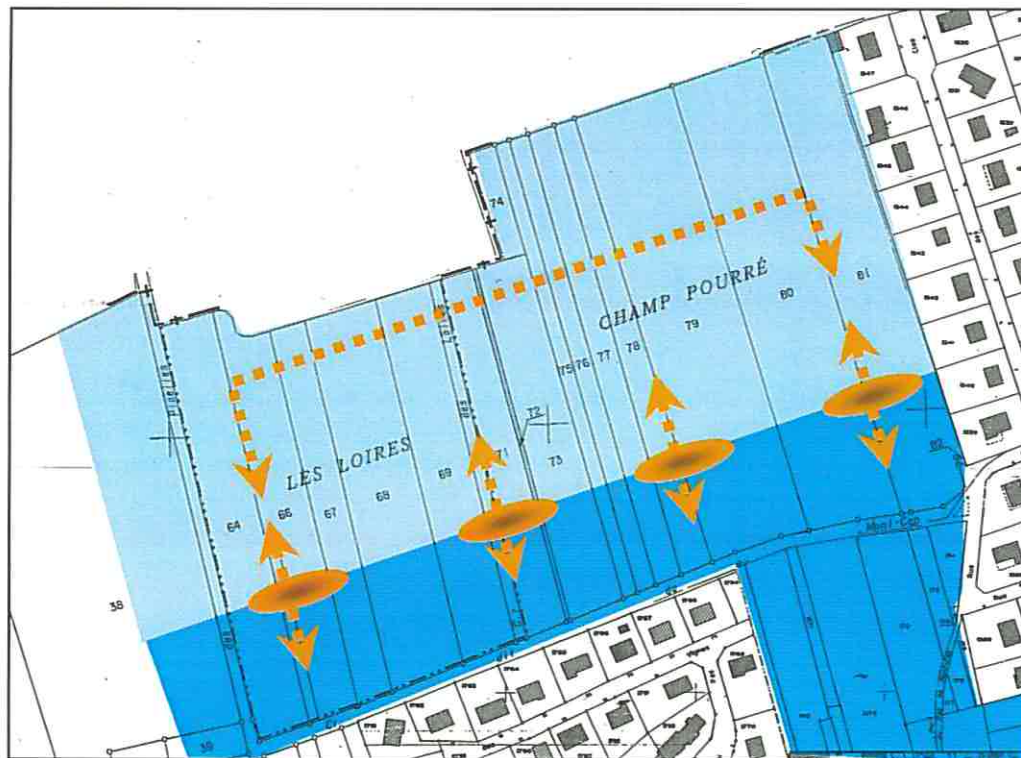
Les terrains concernés par ces secteurs d'urbanisation future à long terme sont identifiés en zone « IIAU » dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Ce classement fait l'objet d'un règlement spécifique qui a pour objectif de garantir le caractère agricole et naturel de l'utilisation des sols ; ceci afin d'éviter la réalisation de constructions en inadéquation avec la vocation d'habitat future de ces secteurs.

L'emprise au sol de ces zones IIAU représente un total de 24 hectares.



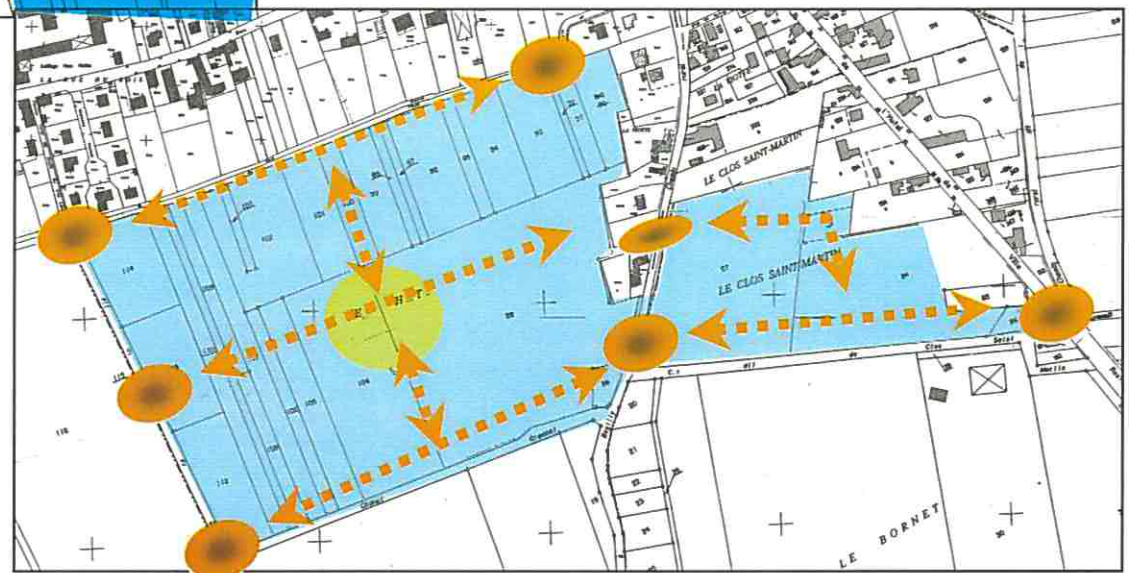
Principes d'aménagement :

- Créer de nouveaux espaces d'extension de l'urbansiation à vocation de l'habitat dans une optique à très long terme de développement communal
- Définir des espaces en liaison avec les axes de desserte existants
- Définir un maillage de la voirie assurant des conditions de desserte tant piétonnes que routières
- Prévoir des espaces publics de centralité afin de renforcer la cohérence des futurs quartiers



Lieux dits « Les Loires, Champ Pourré »

-  Zone d'urbanisation future à long terme
-  Zone d'urbanisation future à court-moyen terme
-  Principes de liaison entre les différents points de la trame viaire existante ou future
-  Principes de maillage des voies au sein des espaces d'urbanisation future
-  Principe de réalisation d'espaces publics de centralité au sein des nouveaux espaces urbains



Lieux dits « Les Chats, le Clos Saint Martin »

Zones d'urbanisation immédiate

**AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA
ZONE UY le long de la route nationale 77**

Application de l'article L.111-1-4
du Code de l'Urbanisme

Un projet à mettre en scène

A travers le projet d'entrée d'agglomération, il conviendrait de planifier un aménagement de qualité. Ce projet à la mesure du lieu, aurait pour objectifs de répondre aux besoins en terme de développement de l'activité sur la commune, favorisant une utilisation économe en espace, assurant la sécurité routière et la desserte du site et valorisant le territoire.

La vocation des lieux est donc d'accueillir des activités. Le schéma d'aménagement s'étend jusqu'à la limite des terrains qui peuvent être urbanisés avec l'objectif de ne pas créer de désagréments pour l'environnement.

Il s'appuie sur la RN 77 et le chemin rural amené à être élargi, structurant ainsi la zone. Le périmètre de la zone est limité à l'Ouest par le chemin rural converti en chemin communal, à l'Est par la RN 77 et du côté nord et sud, il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activité.

Le tracé récent de la RN 77, crée un contournement du village. Les activités nécessitant le plus d'espace se sont implantées entre le village et la déviation, donnant face à la RN 77.

Dans le projet d'aménagement, il n'est pas prévu d'accès direct en parcelle à partir de la RN 77. Les seuls accès sont ceux déjà existants ; l'accès sud et celui de l'intersection de la RN 77 avec la RD 190.

Un carrefour au niveau de l'intersection de la RN 77 et de la RD 190 n'est pas envisagé. Mais, il conviendrait d'envisager un aménagement léger à cet endroit, de façon à faciliter l'accès à la zone d'activité à partir de la RN 77, et de mieux matérialiser cette intersection.

Par conséquent, le projet d'aménagement de cette zone pourrait s'appuyer sur la création d'une contre-allée, implantée parallèlement à la RN 77 et pouvant se desservir à partir des accès existants, en particulier le chemin rural séparant cette zone du reste du village.

En conclusion, le projet d'entrée d'agglomération de Bouilly ; doit à la fois conjuguer et répondre à plusieurs critères entre plusieurs aspects notamment ;

- être une vitrine, reflétant l'identité du village et de la région,
- s'imposer comme projet moderne et innovant,
- respecter les cinq fondements de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aménagement des entrées de villes, que sont :

↳ Nuisances

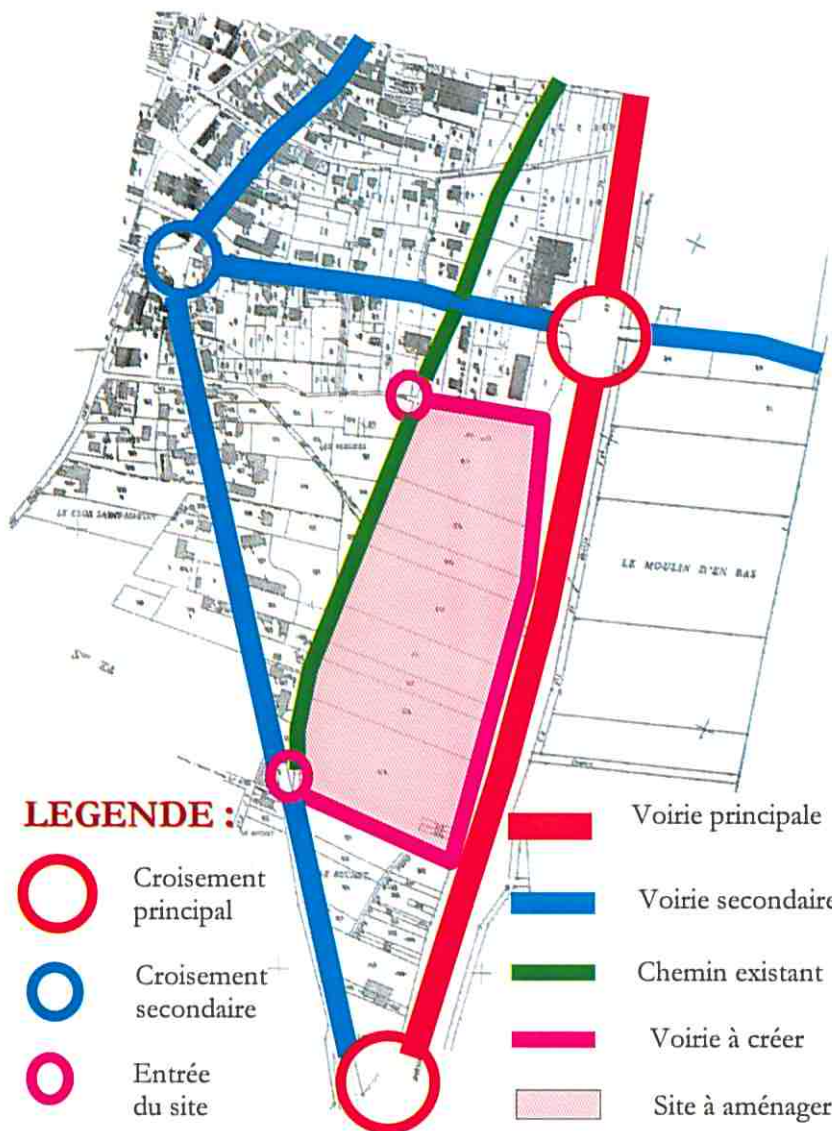
↳ Sécurité,

↳ Urbanisme,

↳ Paysage,

↳ Architecture.

Principes d'aménagement :



Le schéma d'aménagement prévoit :

- l'appui du projet sur les routes et chemins existants, en particulier la RD 190 ou rue de la Paix, ceci pour favoriser la cohésion de la zone en s'appuyant sur une trame desservant pour partie les activités déjà présentes.

- Utiliser le chemin rural existant comme axe de desserte à la zone, ceci afin de créer une voirie de desserte interne à la nouvelle zone d'activité.

- Créer une voie de circulation interne à la zone permettant d'assurer sa desserte, ceci afin de permettre deux rideaux d'implantation de constructions. Cette voie pourrait également

permettre de mettre en scène les bâtiments d'activités, notamment, exposer les façades de bureaux.

- Envisager la création d'un accompagnement végétal de haut jet le long de la contre-allée afin d'accompagner les bâtiments d'activités par un aménagement paysager.

- Définir des conditions réglementaires afin de d'assurer un intégration du bâti par rapport à la voirie, avec la limitation de hauteur.

Par ailleurs , ce type de maillage de voirie interne à la zone permet de laisser une marge de liberté quant à la consommation affective des terrains. En effet le fait que les activités puissent s'implanter soit en façade sur le chemin rural ou sur la future contre-allée permet d'envisager deux lignes d'urbanisation pour les activités faiblement consommatrices d'espace, et le cas échéant pour les activités nécessitant de plus grand volume de terrain la possibilité de s'implanter entre ces deux voies en occupant totalement l'espace entre elles.

Entrée d'agglomération : Propositions d'aménagement

