

COMMUNE DE BOUSSAC-BOURG (23)



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

PIECE N° 3 : O.A.P.

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :

A Boussac-Bourg le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

A Boussac-Bourg le :

Le Maire

Modifications / mises en compatibilité :

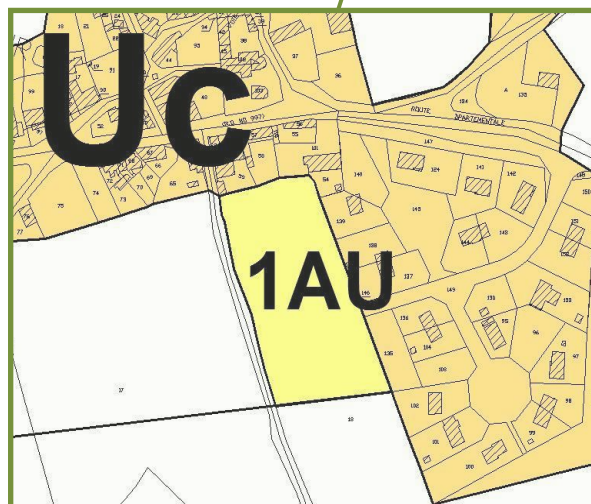
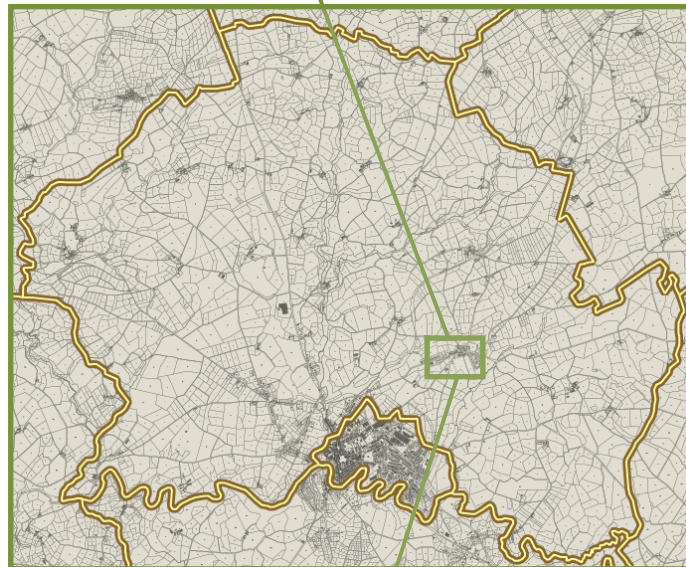


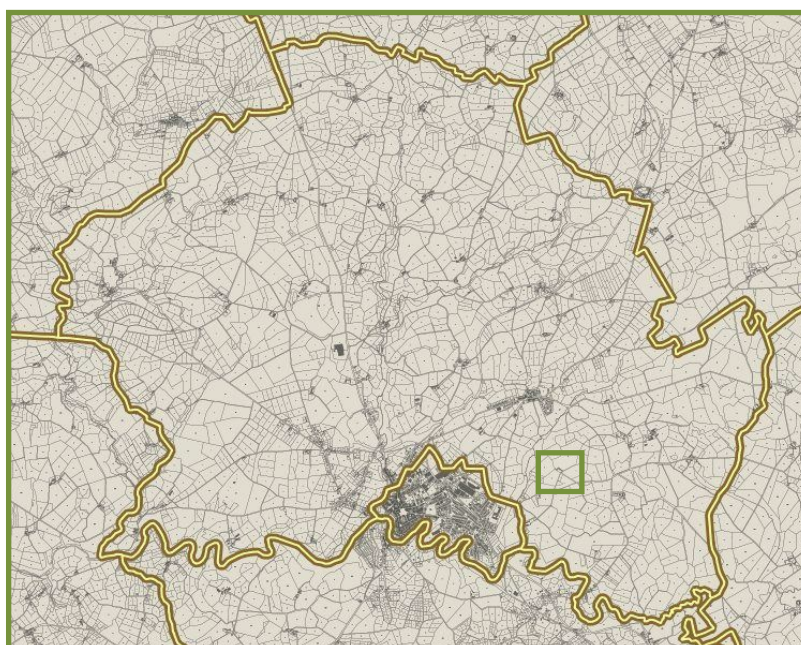
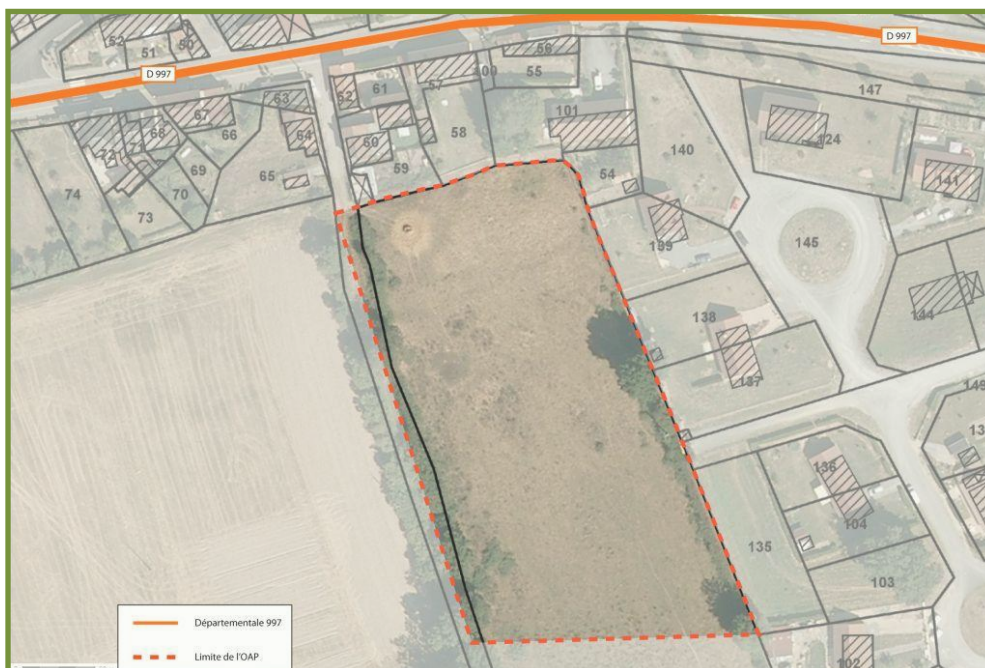
Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaublaille
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

OAP n°1 - bourg : Localisation du secteur de projet





Situation

Les parcelles concernées sont :

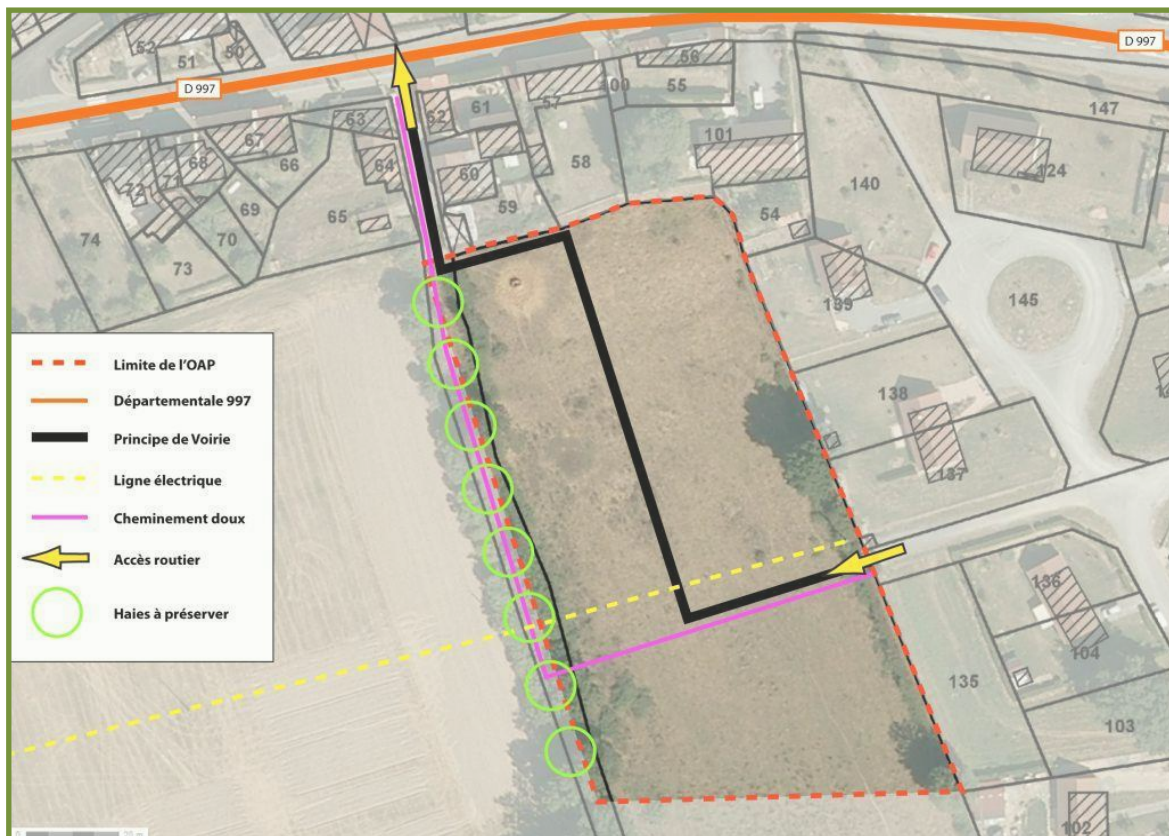
- Au sud-est du bourg de Boussac-Bourg ;
- Une partie de la parcelle BW 18 C ;
- En secteur "1Au" du Plan Local d'urbanisme ;
- En limite d'un accès s'ouvrant sur la route départementale 997 au nord et d'une voirie communale à l'est.

Enjeux

Différents enjeux ont été identifiés :

- **Préserver le cadre de ce secteur** : accueillir de nouveaux habitants et respecter les objectifs de la commune sans pour autant générer une impression de densité.
- **Développer un paysage urbain agréable.**
- **Assurer une cohérence urbaine.**
- **Désenclaver le lotissement existant** se trouvant à l'est de l'OAP, à l'aide d'un sens unique.
- **Enfouir la ligne électrique** 20 kV afin de permettre une optimisation de la parcelle / densification de l'habitat.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



Objectif principal

- Urbaniser cette zone pour assurer le développement de la commune et permettre l'accueil de nouveaux ménages dans le bourg.

Orientation programmatique

- La zone devra recevoir **8 à 10 logements**, avec des différences de surfaces des lots pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle.
- Un aménagement d'ensemble de la zone est possible, ce qui n'interdit pas les constructions au coup par coup. Cet aménagement d'ensemble peut être également réalisé par tranches. Pour cela, l'opération doit respecter un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone et respecter des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité dans le schéma de principes.

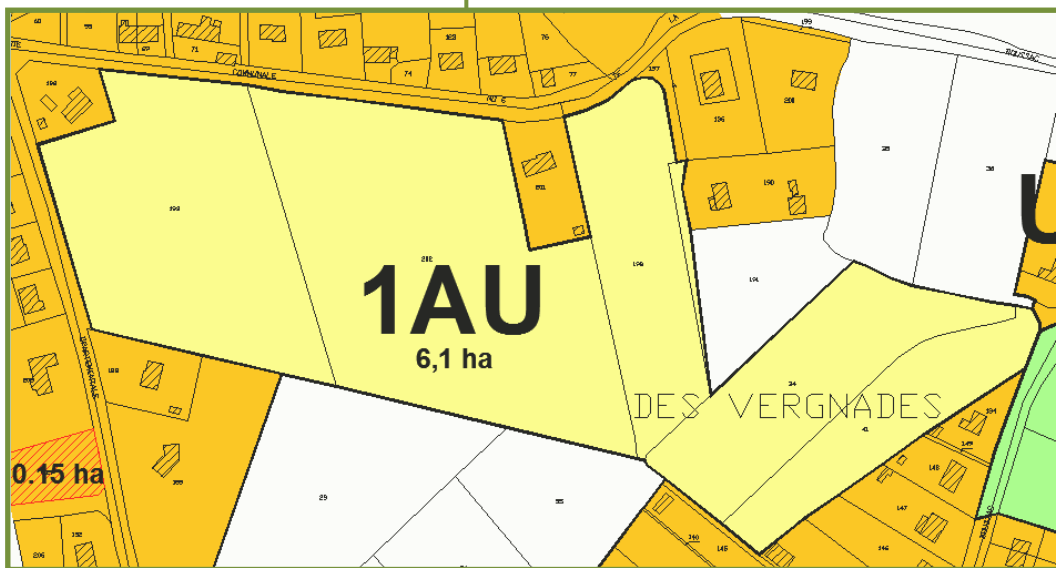
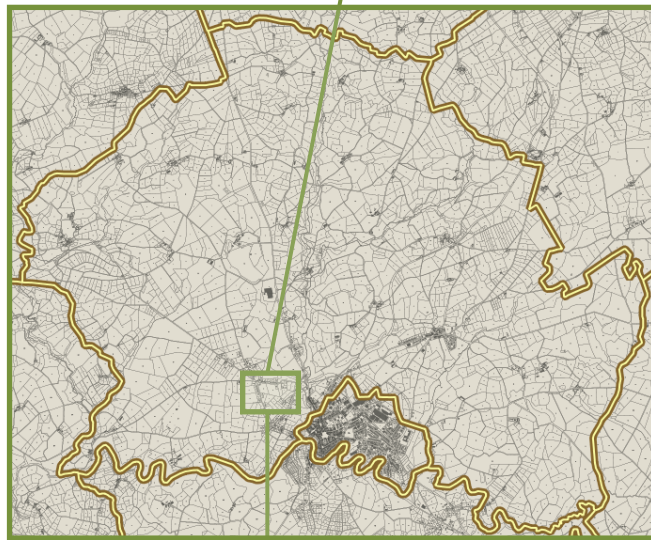
Déplacements

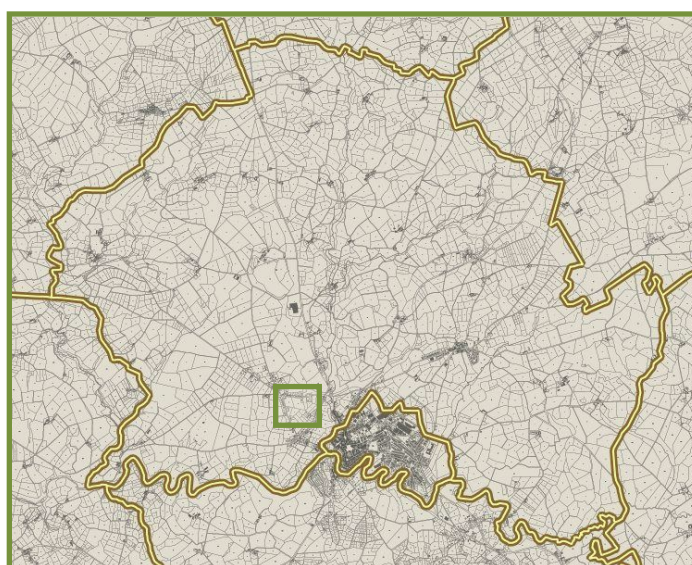
- L'accès au nord sera conforté pour permettre un accès à la départementale en toute sécurité, et les accès et voiries devront respecter le schéma de principes.
- Les futurs aménagements ne devront pas générer de voirie en impasse (l'objectif au contraire étant de désenclaver le lotissement adjacent aujourd'hui en impasse).
- Concernant les déplacements « doux » (non motorisés), il conviendra de conserver le chemin situé à l'ouest du terrain (entre les alignements d'arbres), de l'aménager, et de rejoindre ce chemin à l'entrée est du terrain.

Patrimoine paysager et environnemental

- Les haies situées à l'ouest de l'OAP devront être conservées.
- La ligne électrique sera enterrée.

OAP n°2 - la Tuilerie : Localisation du secteur de projet





Situation

Les parcelles concernées sont :

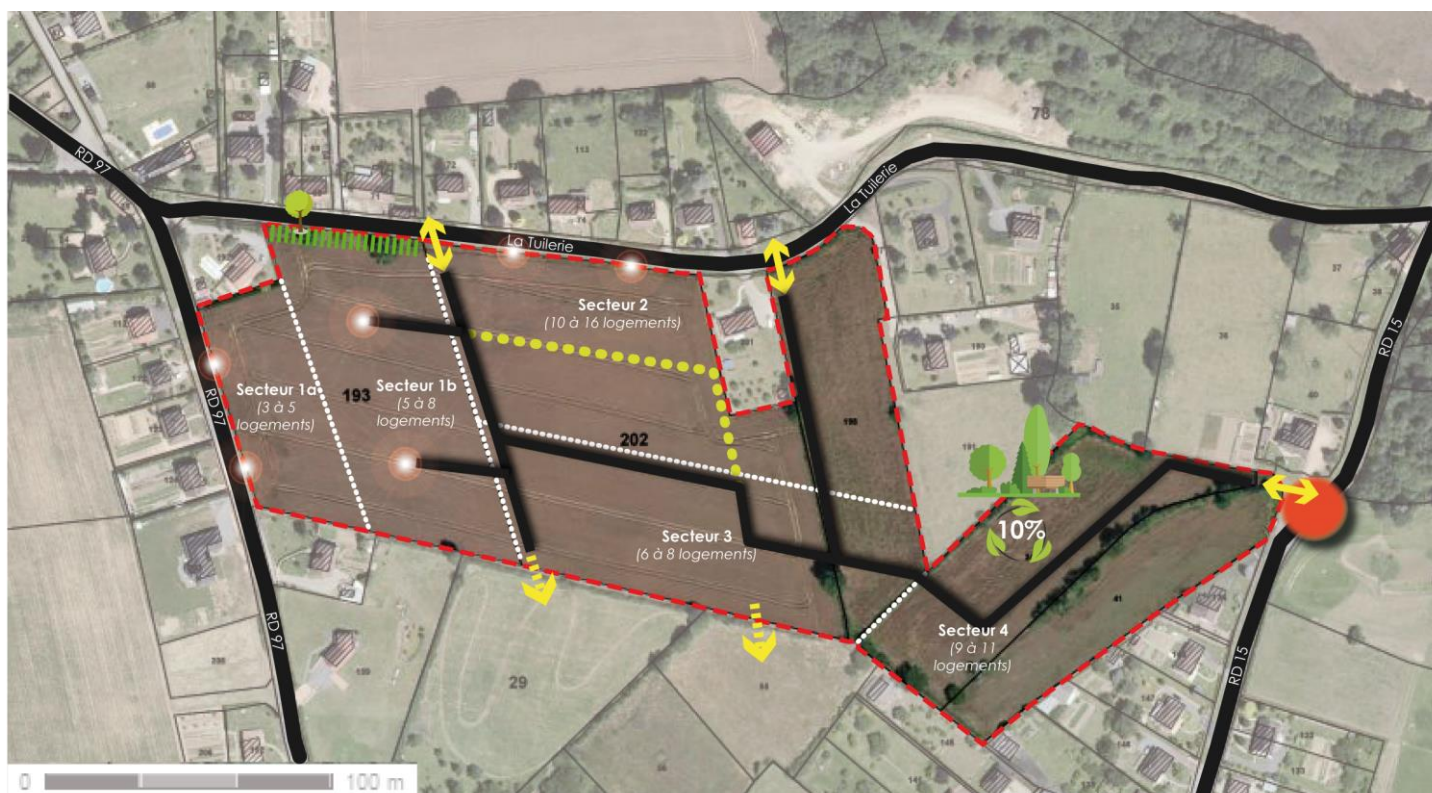
- Au lieu-dit "la Tuilerie", au nord-ouest de la ville de Boussac.
- Les parcelles BK 193, BK 202, BK 198, BK 34 et BK 41 ;
- En secteur "1Au" du Plan Local d'urbanisme ;
- En limite de la route départementale 97 à l'ouest, de la route départementale 15 à l'est et d'une voie communale au nord.

Enjeux

Différents enjeux ont été identifiés :

- **Préserver le cadre de ce secteur** : accueillir de nouveaux habitants et respecter les objectifs de la commune sans pour autant générer une impression de densité.
- **Développer un paysage urbain agréable**, sans compromettre les cônes de vue.
- **Assurer une cohérence urbaine**, notamment au niveau des déplacements.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



Légende

Occupation du sol



Limites des secteurs d'habitats

Environnement



Espaces verts ou de loisirs (Représentant au moins 10% de la surface de la zone)



Recul végétalisé de 10 mètres



Arbre remarquable à protéger

Voirie et dessertes



Principe de voirie de desserte



Accès routier à créer



Prologement à long terme de la voie



Cheminement doux (Possibilité d'accès limité et temporaire des riverains)



Desserte mutualisée des lots



Carrefour à traiter et sécuriser

Objectif principal

- Urbaniser cette zone pour **assurer le développement** de la commune et permettre l'accueil de nouveaux ménages dans un secteur déjà fortement urbanisé.
- Développer les secteurs proches de la commune limitrophe de Boussac afin **d'assurer la proximité avec les commerces, services et équipements publics.**

Orientations programmatiques

- La zone devra recevoir au total entre **33 et 46 logements**, avec des différences de surfaces des lots pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle. La zone est divisée en plusieurs secteurs, chacun s'étant vu attribuer un nombre de logements à accueillir.
- Un **aménagement d'ensemble** de la zone est possible, ce qui n'interdit pas les **constructions au coup par coup**. Cet aménagement d'ensemble peut être également réalisé **par tranches** (en suivant par exemple la logique des secteurs délimités à l'intérieur de la zone). Pour cela, l'opération doit respecter un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone et respecter des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité dans le schéma de principes.

Patrimoine paysager et environnemental

- Au minimum **10% de la surface** de cette zone devra être aménagé en **espaces verts ou de loisirs**, avec au moins un espace vert ou de loisirs dans chacun des secteurs délimités.
- Le **marronnier** situé au nord-est de la zone étant remarquable, il sera **à préserver**. Pour cela, un **recul végétalisé d'au moins 10 mètres** des constructions par rapport à la limite nord de la zone devra être observé sur le secteur 2.
- **Des haies ou arbres devront être plantés** afin d'améliorer la qualité du site. Par ailleurs, les haies existantes seront conservées lorsque cela ne contrarie pas la réalisation des autres orientations.

Déplacements

- Plusieurs **accès routiers** seront à créer :
BK202 et l'autre à la parcelle BK 198 ;
- Le dernier accès se fera **sur la RD15**.
- L'organisation du système viaire du site devra permettre une **desserte interne fonctionnelle** de tous les secteurs selon le principe déterminé sur le plan schématique. Aussi, la desserte des lots devra être mutualisée, chaque accès devant desservir au minimum deux lots.
- Un **prolongement à plus long terme de la voirie** pourra être réalisé au sud de la zone. Une amorce de voirie et un espace en attente pour la liaison future est donc à prévoir.
- Le carrefour créé au niveau de **l'accès routier sur la RD15** étant dangereux, il devra faire l'objet d'un **traitement adapté** afin d'assurer la bonne **accessibilité** et la **sécurité** des entrées et sorties de la zone.
- Un **cheminement doux** sera à créer à l'intérieur de la parcelle BK202 afin de garantir **l'accès des futurs logements du secteur 2**. L'emprise pourra éventuellement permettre le passage automobile des riverains mais pas leur stationnement.
- Au moins une **aire de stationnement mutualisé** devra être créée, permettant le stationnement des visiteurs mais également celui des habitants.