



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PIECE 3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
(OAP)

COMMUNE DE BOISSIERES
30114
DEPARTEMENT DU GARD



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE BOISSIERES

30114

Département du Gard



OAP N°1

QUARTIER DU CHATEAU



SOMMAIRE

I. PRESENTATION	4
II. DETAILS DU PROJET	5
II.1 LOGEMENTS.....	5
II.2 SERVICES ET/OU COMMERCES	5
II.3 ESPACE PUBLIC	5
II.4 LIEN FONCTIONNEL INTER-QUARTIERS	5
III. ORGANISATION SPATIALE	6
IV. PROGRAMMATION DU PROJET	7

I. PRESENTATION

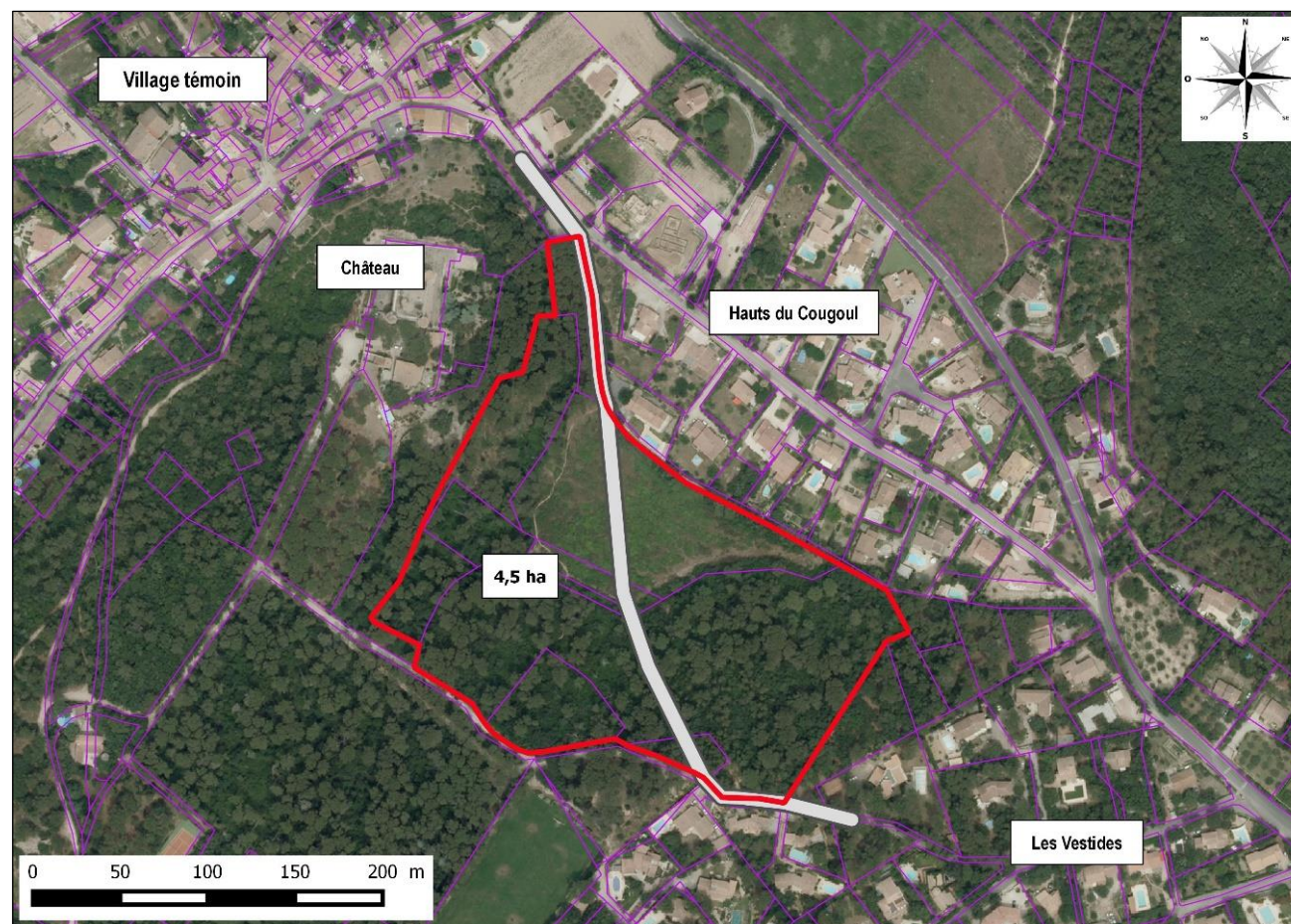
Le projet d'aménagement du Château consiste à créer un ensemble urbain qui réponde à de multiples besoins :

- Logement
- Services et/ou commerces
- Espace public
- Lien fonctionnel inter-quartier

L'assiette globale du projet porte sur des terrains situés au cœur de trois grands pôles d'habitat, le village témoin au nord et les quartiers pavillonnaires récents du Haut du Cougoul à l'est et des Vestides et Claux des Pins au sud.

Une caractéristique importante de ce projet est d'être également situé au pied du Château de Boissières. Une qualité architecturale est donc attendue.

Enfin, et il est important de le rappeler ici, ce projet doit constituer un nouveau centre de vie au sein de la commune qui aujourd'hui en est dépourvue. Il est important de créer un lien fonctionnel entre les quartiers résidentiels qui se sont développés sur le massif boisé et le village historique.



II. DETAILS DU PROJET

Afin de répondre aux objectifs précités, le projet du Château doit impérativement être conduit via une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Il est important de préciser que l'assiette globale du projet de 4,5 ha comportera une interface aménagée forêt-habitat de 2,7 ha et un poumon vert.

Au total, moins de 2 ha seront urbanisés.

II.1 LOGEMENTS

Le projet du Château doit répondre au besoin en logement de la commune à l'horizon 2030. Ce besoin a été estimé à environ 84 logements à minima à l'échelle de la commune, et à **21 logements à minima pour le projet du Château**, soit environ 6 000 m².

Les nouveaux logements doivent offrir un parc d'habitat diversifié qui permette d'accueillir une nouvelle typologie de population. En ce sens, 20% minimum de logements sociaux seront nécessairement produits dans le cadre de cette opération, soit 5 unités au minimum.

II.2 SERVICES ET/OU COMMERCES

La commune ne dispose aujourd'hui d'aucun commerce ou service de proximité.

Le projet du Château est l'occasion de créer toutes les conditions pour combler ce manque. Il est ainsi exigé que le projet fasse apparaître une surface dédiée à l'accueil de commerces et/ou services.

Cette plateforme doit être viabilisée, desservie par les voies et doit permettre l'installation d'**au moins 500 m²** de surface utile dédiée à ces usages.

II.3 ESPACE PUBLIC

Comme indiqué précédemment, le projet du Château doit permettre de créer un lieu de vie pour la commune. Le développement urbain de ce secteur doit s'accompagner de la création d'un poumon vert qui sera utilisable par les habitants de la commune.

L'opération doit intégrer ce fait sans pour autant « geler » cette surface. Ce secteur pourrait par exemple prendre la forme d'un dispositif de stockage des eaux, aménagé de manière à y accueillir d'autres activités, comme un parcours sportif, une zone de promenade paysagère, etc.

Dans tous les cas, la notion de **zone de rencontre** entre les habitants des différents secteurs urbains voisins est primordiale et doit clairement apparaître.

II.4 LIEN FONCTIONNEL INTER-QUARTIERS

La mise en œuvre de ce projet doit assurer la création d'un lien inter-quartiers, aujourd'hui inexistant.

A ce titre, une **voie structurante** doit permettre de relier efficacement le village historique avec les quartiers résidentiels au sud et notamment les Vestides. Cette liaison doit intégrer et **favoriser les modes de déplacements doux**.

III. ORGANISATION SPATIALE

L'organisation spatiale des différentes entités qui composent le projet n'est pas imposée par les élus.

En effet, plusieurs éléments sont à l'heure actuelle inconnus et pourraient avoir des impacts significatifs sur les possibilités d'aménagement. On pense notamment à l'étude hydraulique qui sera menée par un aménageur ou porteur de projet, et qui devra répondre aux besoins d'un projet spécifique.

Toutefois, il est proposé ci-après un schéma de principe qui illustre les points clés du projet et qui sont obligatoires :

- La voie structurante, promouvant **obligatoirement** les modes de déplacement doux,
- L'interface aménagée forêt-habitat (son positionnement et son dimensionnement seront très certainement ceux présentés ici de par les contraintes règlementaires associées à ce type d'aménagement),
- La surface commerciale minimale de 500 m²,
- La surface dédiée aux logements.

Ces éléments structurants obligatoires du projet d'aménagement seront par ailleurs associés à des mesures visant à assurer une intégration réussie dans le tissu urbain existant, et notamment :

- Maintien d'une bande non urbanisée de 15 mètres de large au minimum entre les futures zones urbaines et les constructions existantes situées à la limite sud du quartier du Cougoul,
- Maintien d'un maximum d'écrans végétalisés sur les limites du projet,
- Maintien d'un maximum de surfaces naturelles et préservation, dans la mesure du possible, des arbres les plus remarquables.

La mise en œuvre de ces zones d'interface végétalisées répond à une prise en compte de l'avis des habitants des différents secteurs urbains mitoyens. Il est en effet apparu utile de préserver l'intimité et la tranquillité de chacun et de permettre de continuer à disposer d'une vue sur des zones naturelles.

L'un des derniers points fondamentaux de la réussite de cette OAP est la **gestion des eaux pluviales**.

Les élus attendent des solutions techniques **ET** esthétiques, permettant d'utiliser ces surfaces en dehors de leur vocation première de stockage des eaux.

IV. PROGRAMMATION DU PROJET

La programmation dans le temps de ce projet est difficilement prévisible car elle dépendra de la capacité de l'aménageur ou du porteur de projet à maîtriser l'assiette foncière.

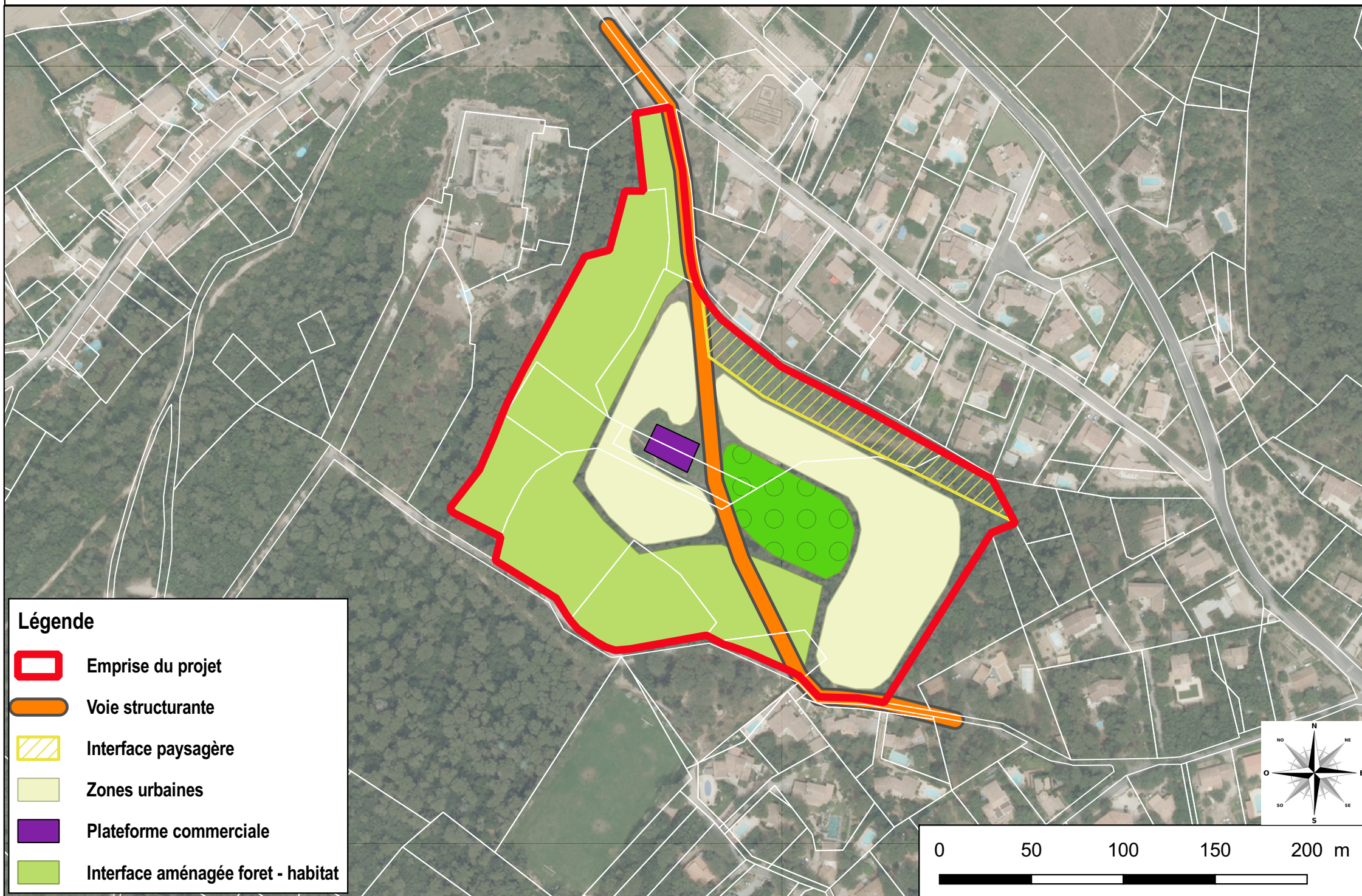
Dès lors, le projet s'articulera par la mise en œuvre des actions suivantes :

- ✓ Aménagement de l'interface aménagée forêt-habitat,
- ✓ Création de la voie structurante nord-sud,
- ✓ Aménagement des ouvrages hydrauliques,
- ✓ Aménagement de la plateforme dédiée aux services / commerces,
- ✓ Création de la première tranche de logements,
- ✓ Création de la deuxième tranche de logements,
- ✓ Finalisation de l'aménagement du poumon vert.

La plateforme dédiée à l'accueil d'activités économiques permet à la commune de disposer d'un outil favorisant l'implantation de commerces et/ou services de proximité. Toutefois, **la mise en place de cet outil ne garantit pas son utilisation effective.**

Aussi, afin de ne pas geler sans raison une surface utilisable, **les élus se donnent 2 ans après la livraison du site pour attirer des activités.** Passé ce délai, la surface pourra être utilisée à d'autres fins.

PLU DE BOISSIERES
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PROJET DU CHATEAU



OAP N°2

STATIONNEMENT CŒUR DE VILLAGE



SOMMAIRE

I. LE PROJET	4
II. LES ZONES DE STATIONNEMENT	4
II.1 LOCALISATION DES SITES	5
II.2 POTENTIEL DE STATIONNEMENT	7
III. PROGRAMMATION	7

I. LE PROJET

Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à produire du stationnement dans et à proximité immédiate du cœur de village. Les objectifs sont multiples :

- ✓ Répondre à un besoin croissant de places de parking,
- ✓ Désengorger le village témoin de la pression des véhicules,
- ✓ Inciter à une circulation à pied ou à vélo dans le cœur du village,
- ✓ Rendre son caractère piéton au cœur de village,
- ✓ Améliorer la sécurité routière en diminuant les flux de véhicules dans le centre historique,
- ✓ Contribuer à la qualité paysagère et architecturale en diminuant le nombre de véhicules stationnés.

Comme on peut le voir, les enjeux sont multiples. Les élus ne souhaitent pas interdire le village témoin aux véhicules mais ils veulent promouvoir de nouveaux modes de circulation en son sein et tenter d'initier une dynamique et des nouvelles habitudes d'utilisation de la voiture dans le centre historique.

II. LES ZONES DE STATIONNEMENT

3 sites ont été retenus pour y aménager des parcs de stationnement. Ils répondent tous à plusieurs critères qui ont été clairement définis par les élus :

Proximité avec le centre du village témoin,

Accessibilité aisée depuis les voies de circulation,

Capacité d'accueil d'au moins 15 véhicules.

La maîtrise foncière des terrains n'est pour l'instant pas acquise puisqu'aucun n'est propriété de la commune. C'est pour cela que chaque site fait a été désigné comme « Emplacement Réservé » et figure sur le plan de zonage.

Définition de l'emplacement réservé :

Les emplacements réservés sont établis pour les projets d'équipements, les espaces verts ou les programmes de logement social. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur leur territoire.

Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation :

- De voies et ouvrages publics,
- D'installations d'intérêt général,
- D'espaces verts,
- Des programmes de logement dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser).

Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

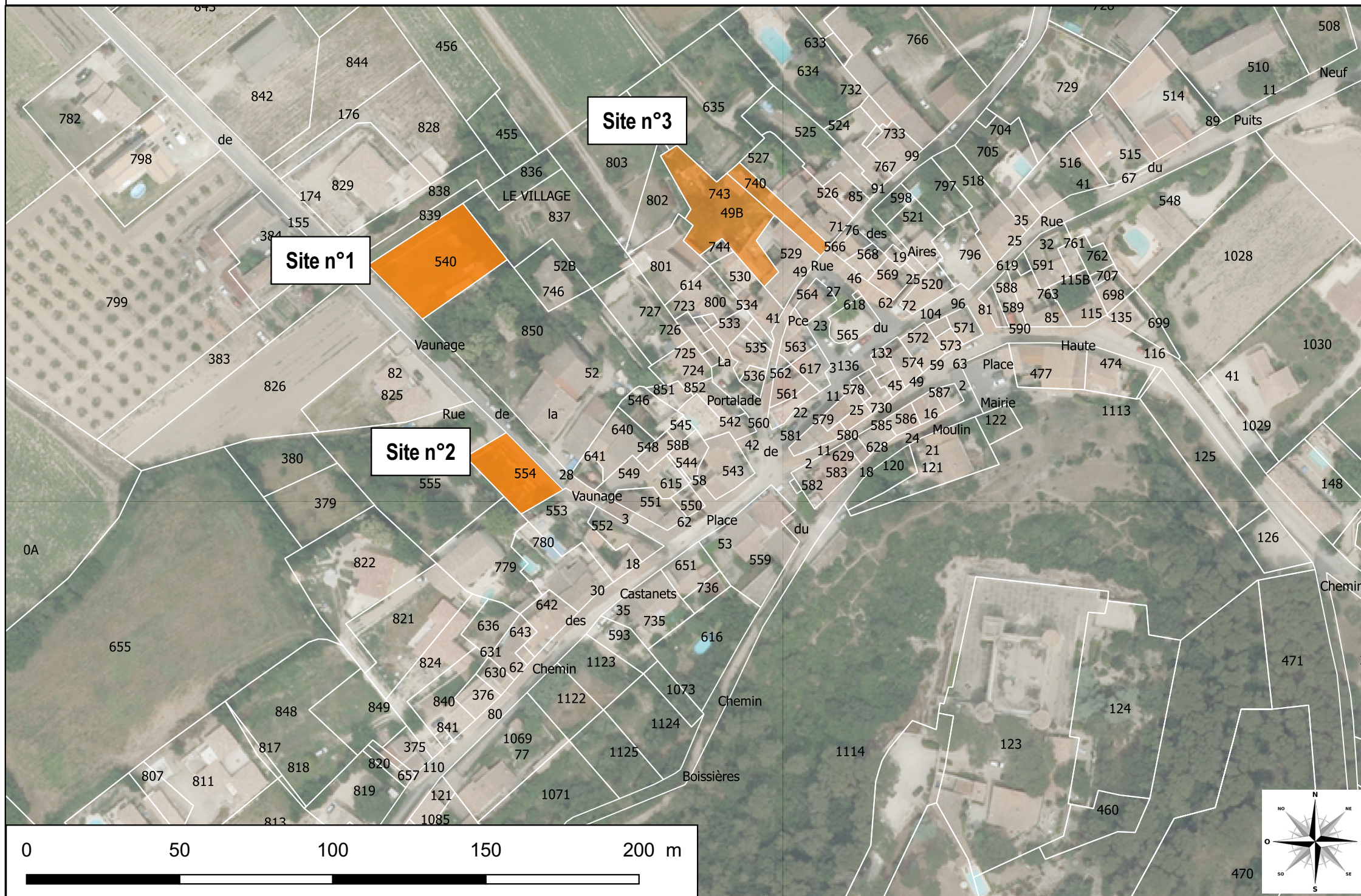
II.1 LOCALISATION DES SITES

Le **site n°1** prend place sur la parcelle n°A540, de 910 m². Il est situé en bordure de la rue de la Vaunage, en entrée de ville nord-ouest. Ce site se trouve à 215 m à pied de la place du temple que nous prendrons comme référence pour désigner le « centre » du village.

Le **site n°2** prend place sur la parcelle n°A554, de 391 m². Il est situé en bordure de la rue de la Vaunage, non loin du site n°1, mais un peu plus proche du centre du village, à 145 m à pieds.

Le **site n°3** prend place sur les parcelles n° A740, de 203 m² et A743 de 730 m². Ceci permet d'obtenir un site global de 932 m². Il est situé en plein cœur du village témoin et pourrait disposer d'un accès piéton directement sur la place du temple.

PLU DE BOISSIERES
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
STATIONNEMENT COEUR DE VILLAGE



II.2 POTENTIEL DE STATIONNEMENT

Le **site n°1** pourrait accueillir une trentaine de places.

Le **site n°2** pourrait accueillir une dizaine de places.

Le **site n°3** pourrait accueillir une vingtaine de places.

Au total, la mise en œuvre de ces parcs de stationnement permettra de créer environ **60 places de parkings** à proximité immédiate du centre du village.

III. PROGRAMMATION

La programmation de ces aménagements est conditionnée à l'acquisition des terrains. Aussi, il est très difficile de prévoir une programmation dans le temps.

Toutefois, il est important de préciser que la Mairie s'engage fermement en les classant en « emplacement réservé ». Dès lors, à l'issue de la phase d'acquisition, les travaux seront engagés immédiatement.