



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03.26.51.53.51

COMMUNE DE BOUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 07 Septembre 2007
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A BOUY, le 23/02/08

Le Maire, Guy BERNARD :



ACTE REÇU LE
25 FEV. 2008
PREFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

REVISION

Projet arrêté le :
19 Décembre 2006

Approuvé le :
07 Septembre 2007



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

I Zone AU1 à développer dans le cadre de l'application du PLU

Zone située au sud-ouest du village, bordée par les chemins suivants :

- au nord, le chemin de la Porte au CD21 ;
- à l'ouest, la voie communale de la Porte ;
- au sud, le chemin d'exploitation n°40 dit de la Basse Pétignie au Haut Buisson.

Le développement de la zone peut être réalisé en plusieurs tranches. Dans ce cas, chaque tranche doit prendre en compte le développement de l'ensemble de la zone et ne pas constituer une entrave à ce développement global.

Dans ce but, lors de la réalisation de la première tranche d'aménagement, il devra être réfléchi à l'aménagement global de la zone, notamment en ce qui concerne la desserte par la voirie. Il y aura lieu de limiter au maximum le nombre d'impasses résultant de l'ensemble des phases d'aménagement.

1.1. Accès et circulation

L'accès principal de la zone se fera depuis le chemin de la Porte au CD21. La voirie existante à l'entrée de ce chemin sera prolongée pour venir desservir la zone. L'aménagement de la zone devra prendre en compte les prévisions de circulation afin de prévoir un élargissement du chemin permettant à la fois la circulation due à la zone aménagée mais aussi celle pouvant résulter de l'aménagement de la réserve foncière définie par le plan local d'urbanisme de l'autre côté du chemin.

Se raccordant sur le chemin ainsi aménagé, une voirie interne devra desservir la zone.

Afin de ne pas créer un quartier renfermé sur lui-même en raison d'une voirie en boucle ou en impasse, la voirie de desserte présentera un accès sur la voie communale de la Porte.

Les accès aux différents lots se feront soit depuis la voirie interne de la zone, soit depuis « le chemin de la Porte au CD21 ».

Afin de garder le caractère rural de la voie communale de la Porte, plutôt destinée à la circulation des engins agricoles, il ne sera pas créé d'accès aux lots depuis ce chemin.

L'aménagement de la zone prendra en compte les prévisions de circulation afin de prévoir un élargissement du chemin de la Porte au CD21, permettant à la fois :

- la circulation due à la zone aménagée ;
- le stationnement si des accès aux lots sont prévus depuis ce chemin ;
- la circulation future résultant de l'aménagement de la réserve foncière défini par le plan local d'urbanisme de l'autre côté du chemin (zone AU2 du PLU).

En cas de réalisation par phases successives, chaque phase devra réserver des emprises de voirie permettant une liaison avec les phases d'aménagement ultérieures. Ainsi, à terme, la zone ne devra pas être constituée d'un accolement d'aménagements successifs sans relations, mais elle devra bénéficier d'une voirie permettant de circuler dans l'ensemble de la zone.

En cas de partie de voirie traitée en impasse, un espace de retournement des véhicules devra être créé à l'extrémité de la voirie de manière à permettre des manœuvres de demi-tour aisées, notamment pour les véhicules des services publics tels que le ramassage des déchets ménagers.

1.2. Réseaux

La zone sera desservie grâce à la prolongation des réseaux existants à l'entrée du chemin de la Porte au CD21.

Le dimensionnement des réseaux dans ce chemin devra prendre en compte non seulement les besoins de la zone d'aménagement (AU), mais également les besoins potentiels pour le développement à plus long terme de la réserve foncière AU2 située de l'autre côté du chemin.

La desserte des lots par les réseaux s'effectuera avec des réseaux enterrés depuis la voirie interne de la zone, et depuis le chemin de la Porte au CD21 si des accès individuels y sont créés.

Pour le réseau d'eau potable, un bouclage est à réaliser entre le chemin de la Porte au CD21 et la rue Saint Antoine ou le château d'eau.

La défense incendie devra également être assurée par le réseau d'alimentation en eau potable ou par un système de réserve incendie propre à la zone.

En cas d'aménagement par phases de la zone, le dimensionnement des réseaux devra être suffisant pour permettre les phases ultérieures de l'aménagement.

1.3 Espaces verts

La réalisation de lotissements d'une superficie de plus de 5000m² s'accompagnera de la création d'espaces verts communs, à raison d'un minimum de 5% de la superficie du lotissement.

Les espaces verts participeront à l'aménagement des voiries et accotements pour créer des rues présentant une qualité paysagère et non pas seulement un aspect minéral ou goudronné.

II Zones AU2 réserve foncière

Zone située en partie ouest du village, en face de la zone AU1 par rapport au chemin de la Porte au CD21.

Elle est bordée par les voies suivantes :

- le chemin de la Porte au CD21 ;
- la voie communale de la Porte.

Le chemin dit du Haut de la Porte subdivise la zone en deux parties.

Cette zone n'est pas directement constructible dans le cadre de l'application du plan local d'urbanisme.

Son développement suppose d'amener les réseaux et la voirie nécessaire à sa desserte, ainsi qu'une modification ou une révision du plan local d'urbanisme faisant passer cette zone dans une zone de catégorie AU1, ou bien dans la zone U si tous les réseaux de desserte sont créés.

D'une manière générale, l'aménagement de cette zone doit reprendre les principes généraux exposés précédemment pour la zone AU1 :

- développement possible par phases successives d'aménagement d'ensemble prenant chacune en compte l'aménagement global de la zone ;
- création de voiries internes pensées de manière à permettre une circulation continue dans l'ensemble de la zone en évitant au maximum les effets d'impasses ;
- aménagement des voies bordant la zone pour permettre la circulation, le stationnement et la desserte des lots ;
- dimensionnement des réseaux de chaque phase d'aménagement en fonction des besoins de l'ensemble de la zone ;
- desserte des lots par des réseaux enterrés ;
- aménagements d'espaces verts communs.

Zone située au nord du village, en continuité avec la zone UI.

Cette zone est principalement destinée au développement des activités économiques, dans la prolongation de la zone UI voisine.

Le développement de la zone est conditionné par l'aménagement du chemin d'exploitation n°2 dit de la Carette. La largeur d'emprise devra être suffisante pour admettre la circulation nécessaire à la desserte d'une zone d'activité, notamment de poids-lourds.

A l'extrémité de la voie de desserte, une placette de retournement devra être créée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules.

L'accès au-delà de la zone vers l'espace agricole devra être maintenu.

Les réseaux de desserte des constructions et différents lots devront être établis en souterrain.

Le développement de la zone pourra se faire en plusieurs phases sous réserve que chacune ne vienne hypothéquer le développement de l'ensemble de la zone.