

Commune de BONZEE

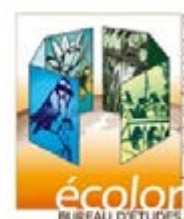
PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à celui annexé à la
Délibération du Conseil Municipal du 19 février 2014
portant approbation de la révision du POS en PLU

Le Maire
Joël GRANDJEAN



PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Selon l'article L 123-I-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

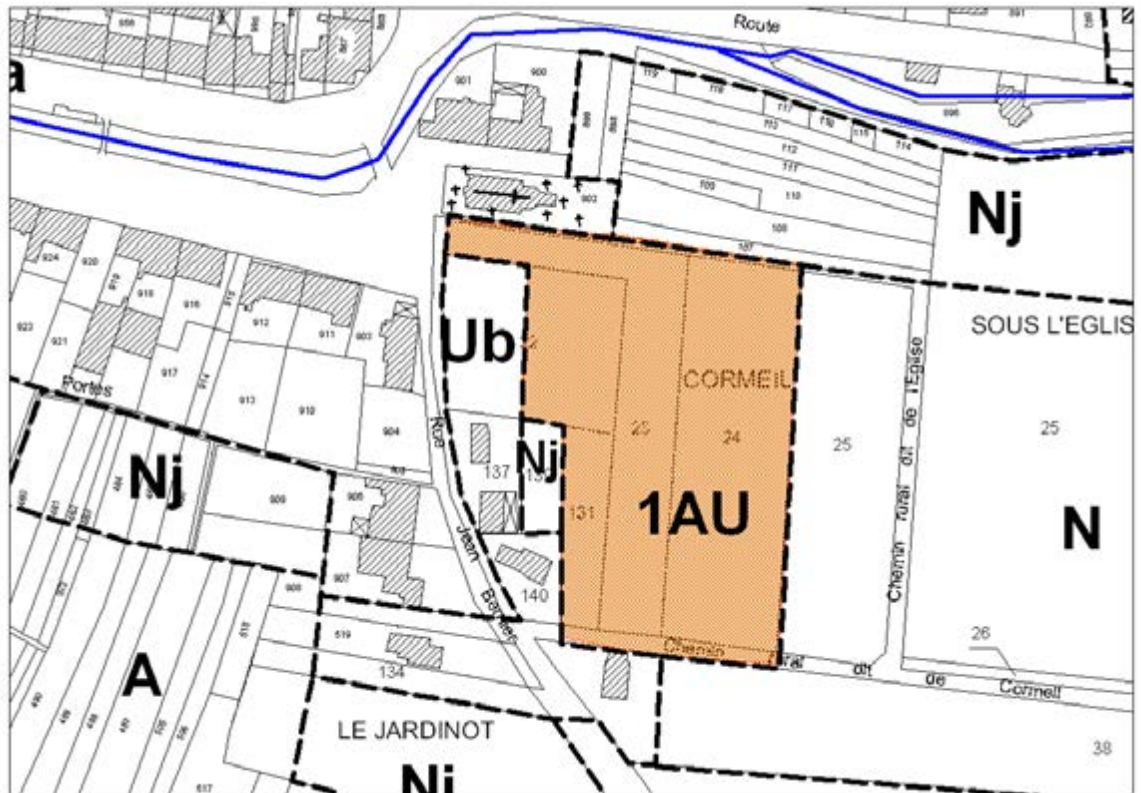
Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La commune est propriétaire de l'ensemble des parcelles de la zone IAU.



Extrait du plan de zonage de Bonzée

OBJECTIFS

La commune souhaite réaliser un projet original **d'éco-habitat** en mêlant, par exemple

- **des logements pour personnes seules** avec un espace en commun ;
- **des parcelles pour des habitations** avec des surfaces variables, à la fois petites et plus importantes, pour pouvoir offrir une certaine diversité et permettre à la fois du locatif et de l'accession à la propriété ;
- **un espace public de convivialité.**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les grandes lignes de l'aménagement de cette zone IAU sont les suivantes :

- Prévoir **deux accès** vers la zone urbanisée actuelle (réaliser un bouclage) et prévoir un accès vers une zone future d'urbanisation ;
- Imposer un **aménagement paysager** entre la zone UB et la zone IAU : une **zone de transition** entre les deux secteurs, matérialisée par la zone de jardin inconstructible ;
- Créer un **espace public** (square-jeux) ;
- Réaliser un **bâtiment collectif**, type résidence abritant de petits logements type F1, F2 avec une salle commune (accessibilité aux personnes à mobilité réduite à prévoir) pour permettre éventuellement l'installation de personnes âgées du village désirant y rester mais ne souhaitant plus entretenir de grandes maisons...
- Permettre également des **constructions à usage d'habitat** pour lesquelles toute architecture postiche ou étrangère à la région sera proscrite.

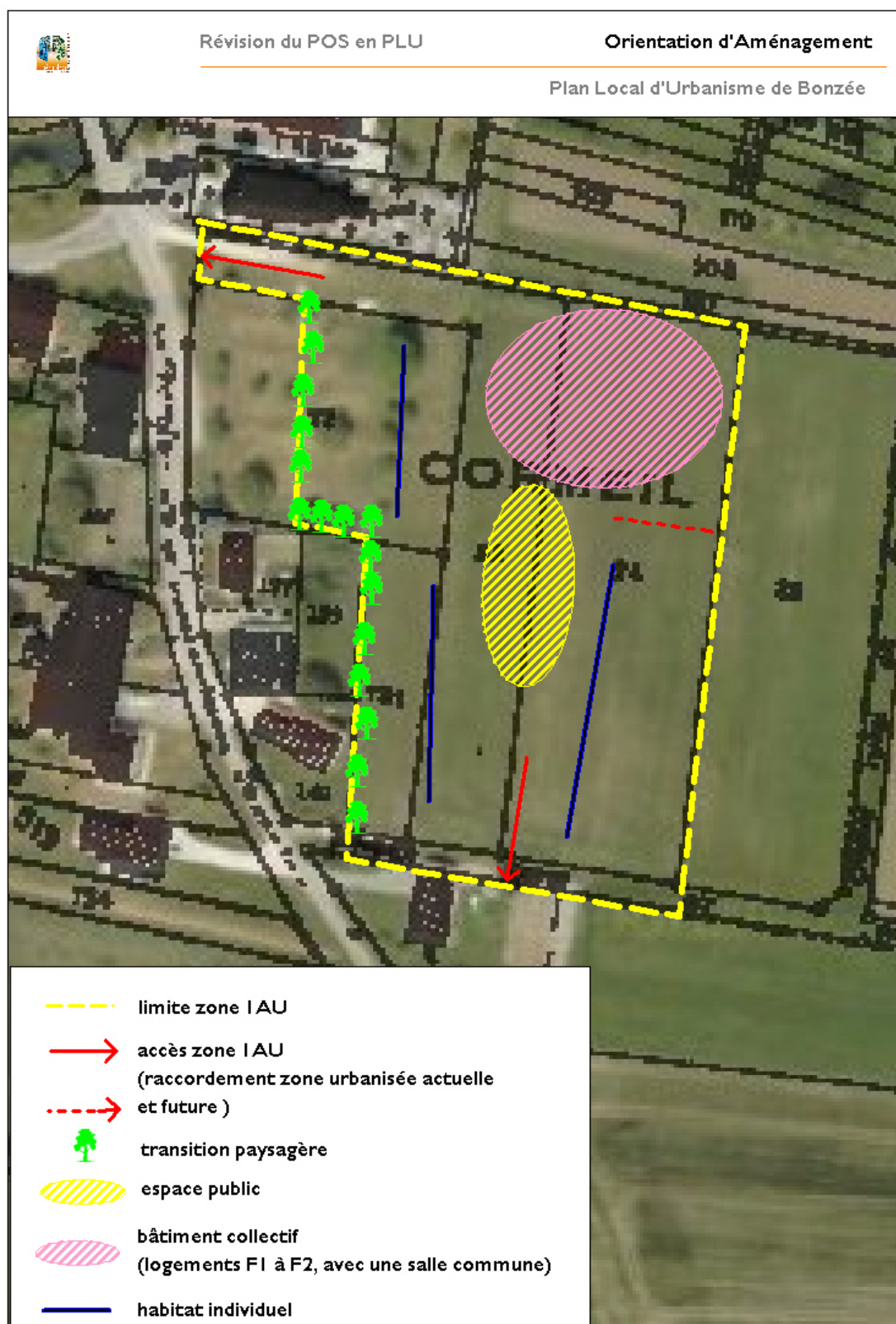
Entrée côté Eglise



Vue depuis le coin du cimetière



Illustration de l'orientation d'aménagement



Fond de plan extrait du site géoportail

Le CAUE 55 a complété cette orientation d'aménagement par un certain nombre de propositions, la commune a retenu les éléments suivants.



Bonzée – OAP

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a identifié un site propice à l'extension de la trame urbaine du village de Bonzée.

Les photos ci-contre ainsi que la vue aérienne fournissent une première vue du site et de son environnement.

les quelques schémas ci-après exposent des principes en vue de l'aménagement de la zone 1AU située à proximité de l'Eglise, lieu dit Corneil.

Chaque schéma fait l'objet de deux versions selon la prise en compte ou non d'une partie de la parcelle





- | | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
|  | Voirie structurante | } Principe de déplacement |
|  | Voirie interne | |
|  | Cheminement piétonnier | |
|  | Orientation de la façade principale | |
|  | Habitat collectif | |
|  | Habitat individuel | |
|  | Espace public | |
|  | Espace public de type "cour commune" | |



- | | | |
|---|---|---------------------------|
|  | Voirie structurante | } Principe de déplacement |
|  | Voirie interne | |
|  | Cheminement piétonnier | |
|  | Arbres ou arbustes à conserver éventuellement | |
|  | Orientation de la façade principale | |
|  | Habitat collectif | |
|  | Habitat individuel | |
|  | Espace public | |
|  | Espace public de type "cour commune" | |

En complément des schémas de principe d'organisation de ce secteur, suivent un certain nombre d'éléments pouvant compléter et préciser utilement les principes des orientations d'aménagement.

Propos introductifs formalisant les objectifs généraux que poursuit la commune dans le cadre de l'urbanisation d'un site :

Le développement urbain devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les espaces environnant. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont à proscrire.

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites et agricoles limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale

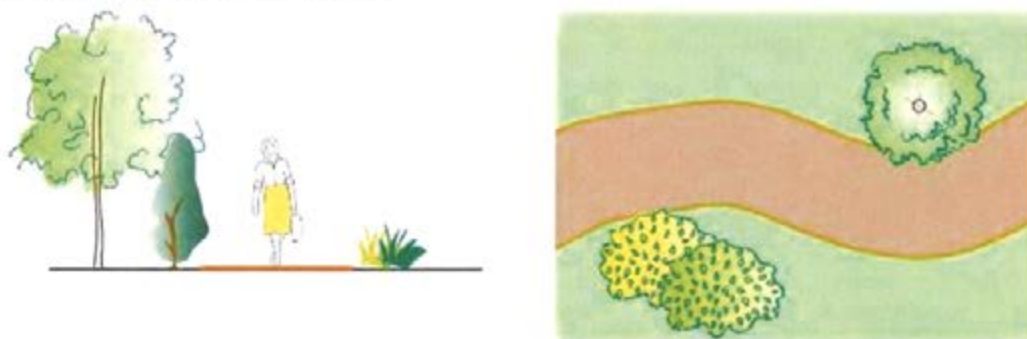
à l'hectare de 15 logements

Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

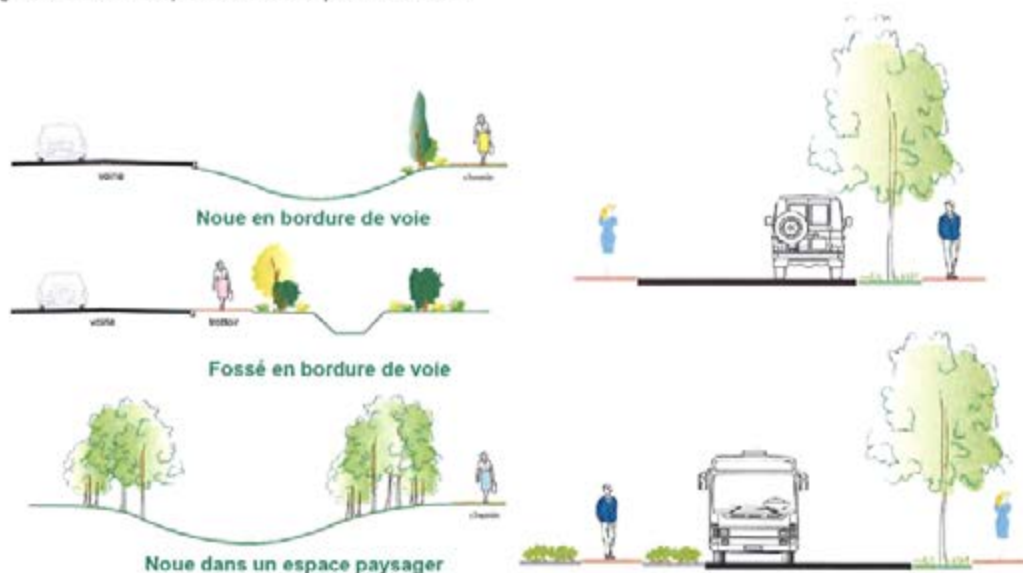
Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Croquis décrivant la qualité attendue de certains aménagements :

Les cheminements piétonniers peuvent être des support d'aménagement paysager et participer à la "perméabilité" du site. Dans le cadre de l'urbanisation d'un site, ils participent à intégration paysagère et sociale d'une opération d'aménagement.



L'OAP peut recommander certains types d'aménagements ou d'ouvrages, que se soit en matière de gestion des eaux pluviales ou de profil de voirie.



ELEMENTS REGLEMENTAIRES

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Elle va permettre de développer le village tout en restant dans l'enveloppe urbaine de celui-ci.

L'ensemble des réseaux, hors assainissement, passent au droit de ce secteur.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **9 mètres à la faîtière** à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... en référence aux constructions les plus hautes et pour conserver le caractère villageois de Bonzée.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Les **abris de jardins** sont autorisés sous réserve de respecter une hauteur maximale de 3 mètres et une emprise au sol de 20 m² maximum.

Les **clôtures** sont limitées à 0,6 mètres de hauteur, les éléments à clairevoie ou les haies végétales ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.