

Commune de

BELLE-EGLISE

DOCUMENT
PROVISoire

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

EXTRAIT

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
10 DEC. 2015

4

**ORIENTATIONS PARTICULIERES
D'AMENAGEMENT**

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	3
La zone « Parc du château »	4
La zone « Champ Laid »	8
La zone « rue de Fresnoy »	11

INTRODUCTION

Les orientations particulières d'aménagement permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

Sur la commune de Belle-Eglise, quatre schémas d'aménagement sont intégrés au Plan Local d'Urbanisme ; ils concernent des terrains situés :

- au nord du parc du château de Saint-Just,
- de part et d'autre du sud de la rue de Rambouillet,
- au lieu-dit « le Champ Laid ».
- à l'est de la rue de Fresnoy.

Dans l'optique de programmer l'urbanisation de ces zones, et plus généralement de maîtriser le développement du village, des réflexions ont été menées pour « dessiner » l'image future de ces secteurs.

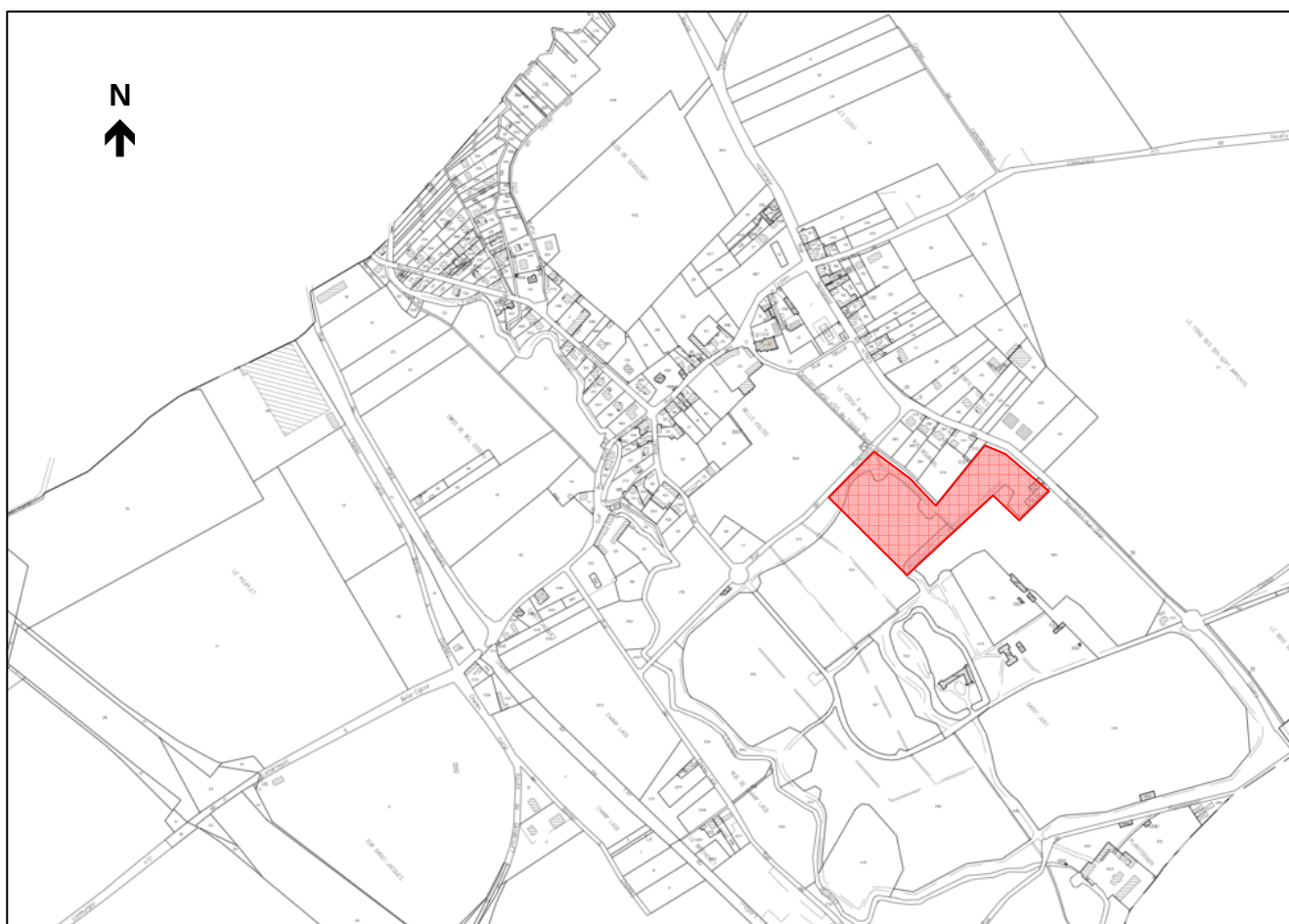
LA ZONE DU PARC DU CHATEAU

La commune affirme dans les orientations de son PADD, la volonté de profiter de l'opportunité de la vente des biens du château de Saint-Just et de son parc pour y programmer des aménagements cohérents.

Cette orientation est traduite en partie par la programmation d'une opération d'habitat dans l'enceinte du parc du château. Le secteur retenu se situe au nord du parc. Il est délimité au nord par la RD 923, à l'ouest par la rue de Rambouillet et à l'est par l'allée des hêtres.

Ce projet a pour vocation d'accueillir du bâti mixte associant du bâti collectif composé de logements locatifs et un bâti sous forme de pavillons individuels en accession à la propriété. L'offre pourra être complétée par des maisons de ville.

LOCALISATION DU SECTEUR « PARC DU CHÂTEAU »



Les principes d'aménagement retenus pour cette zone sont :

➤ **une mixité de l'offre en logement.** Ce secteur de l'agglomération accueillera principalement des bâtiments collectifs et des constructions individuelles. Des maisons de ville pourront également compléter le parc en logement.

Le bâti collectif devra structurer majoritairement la partie nord du site et être composé d'une offre locative. Le maintien de la qualité paysagère du parc du château oblige à limiter à 6 le nombre de logements par immeuble. Il s'agit d'aboutir à la réalisation de petits collectifs adaptés à l'environnement paysager de la zone.

La partie sud de la zone est vouée à l'accueil d'un bâti individuel en accession à la propriété. Un maximum de 15 constructions est souhaité dans l'intérêt paysager du site et pour garantir une greffe urbaine harmonieuse de la future opération.

La réalisation de maisons de ville (offres locatives et/ou en accession à la propriété) est possible afin de compléter le parc en logement dans l'ensemble de la zone.

La qualité du cadre de vie dans cette partie du territoire résulte du maintien d'une harmonie entre espace bâti et espace naturel. La définition d'une surface de plancher constructible (SHON) maximale pour l'ensemble de la zone permettra d'éviter une surdensification du site. Celle-ci, fixée à 3 750 m², devra être répartie de la manière suivante dans l'optique de mixité de l'habitat et de mixité sociale :

- 2 550 m² seront attribuées aux constructions individuelles en accession à la propriété ;
- 1 000 m² devront être réalisées sous forme de logements locatifs sociaux ;
- 200 m² seront destinés aux logements locatifs de type intermédiaire.

➤ **une desserte rationnelle de la zone** à partir de la RD 923 en limitant les débouchés sur la route départementale et les risques d'accidents. Il s'agit à terme d'obtenir un aménagement sécurisé de l'entrée de ville de Belle-Eglise.

➤ **création d'une voirie interne unique** desservant l'ensemble du secteur. Le tracé présenté page suivante reste un principe général qui traduit la volonté communale de réaliser une voirie unique qui desservira l'ensemble de la zone. Il pourra évoluer pour permettre une urbanisation cohérente et harmonieuse du site.

➤ **création de liaisons** entre les différents pôles de la commune (centre bourg, structure pour personnes âgées, centre de congrès).

➤ **le maintien de l'allée des hêtres** dans la partie est de la zone, qui revêt un patrimoine naturel remarquable et structurant à l'échelle du parc du château. L'emprise nécessaire à la création de la voie de desserte pourra être prélevée sur les boisements existants.

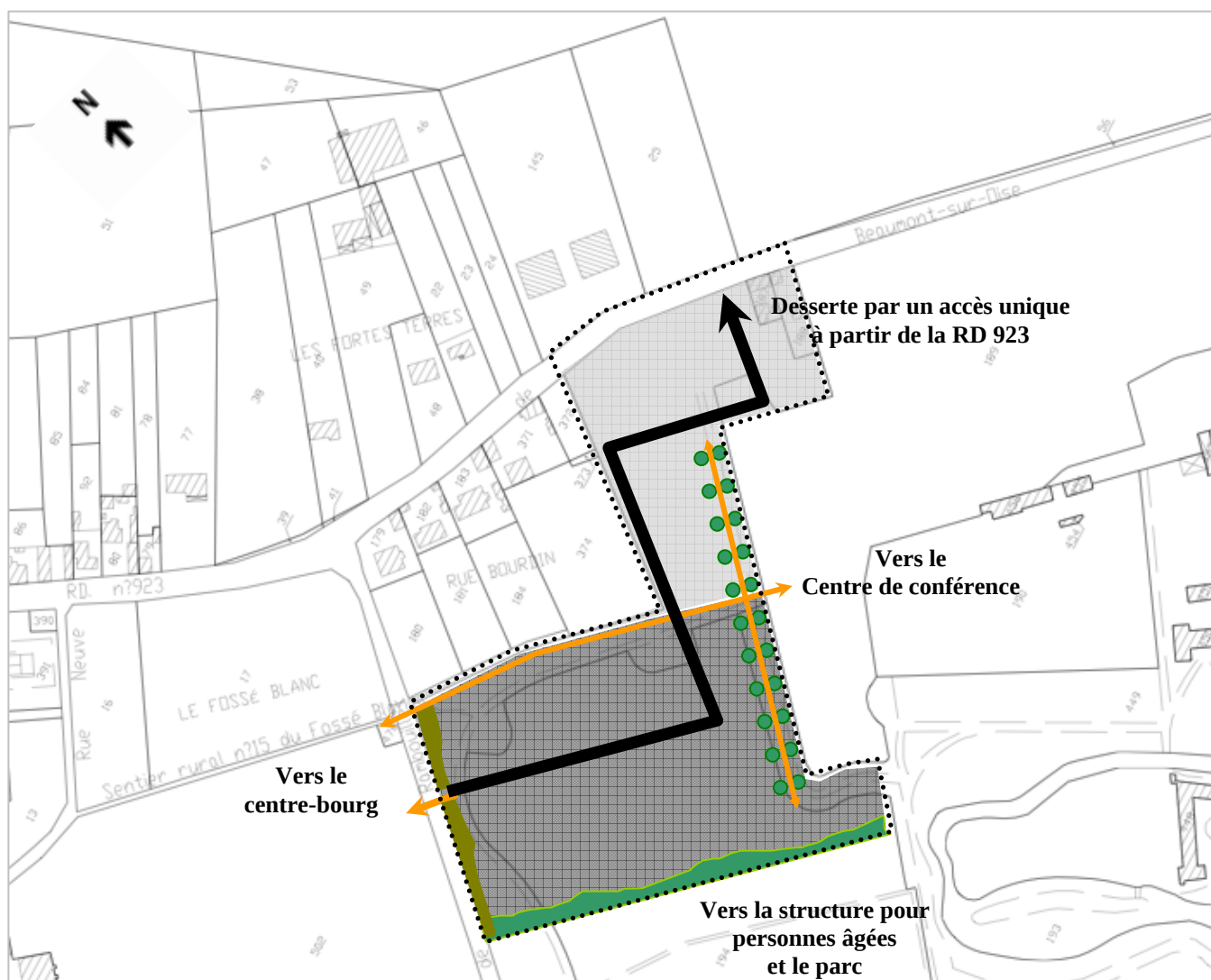
➤ **la constitution d'une lisière végétale** en limite sud afin d'aménager une transition harmonieuse entre l'espace bâti et le parc du château. Cette lisière devra s'inscrire dans le contexte paysager du parc et être composée de préférence des essences répertoriées dans celui-ci.

Cette transition est également assurée par la protection des boisements à l'ouest du secteur. Ces boisements pourront être partiellement supprimés afin de créer une liaison en direction du centre du village.

Les principaux aménagements énoncés sont visualisés sur le plan ci-après.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DANS LE PARC DU CHATEAU

	Limite de la zone		Maintien de la structure boisée existante
	Principe de desserte routière		Préverdissement des fonds de parcelles
	Liaison piétonne et/ou cyclable		Secteur voué à l'accueil d'un habitat collectif et/ou de maisons de ville
	Protection de « l'Allée des Hêtres »		Secteur voué à l'accueil d'un habitat individuel et/ou de maisons de ville



Les principes d'aménagements définis ont pour simple objet de mettre en évidence l'image urbaine souhaitée par la Commune, ils pourront subir des adaptations mineures dans le respect de l'équilibre général de l'opération.

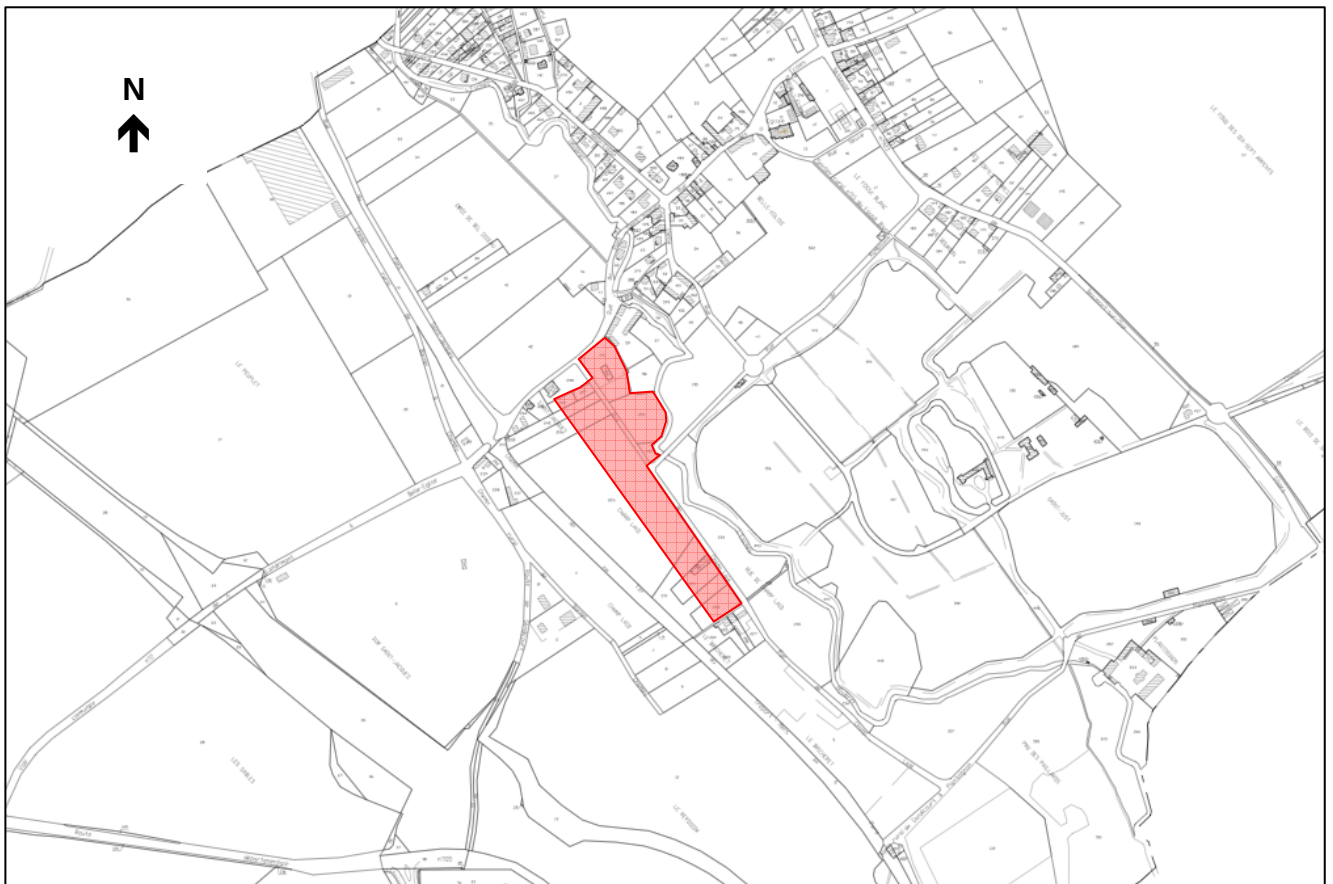
LA ZONE « CHAMP LAID »

La zone « Champ Laid » se situe de part et d'autre de la rue du Champ Laid au sud du village. Ce secteur de l'agglomération constitue une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Ce secteur de l'agglomération est destiné à recevoir le développement urbain du village sous forme d'habitat à moyen ou long terme.

L'urbanisation de cette zone complète l'armature urbaine linéaire de la commune qui s'est profilée de part et d'autre de la rue du Pont-Saint-Jacques.

LOCALISATION DU SECTEUR « CHAMP LAID »

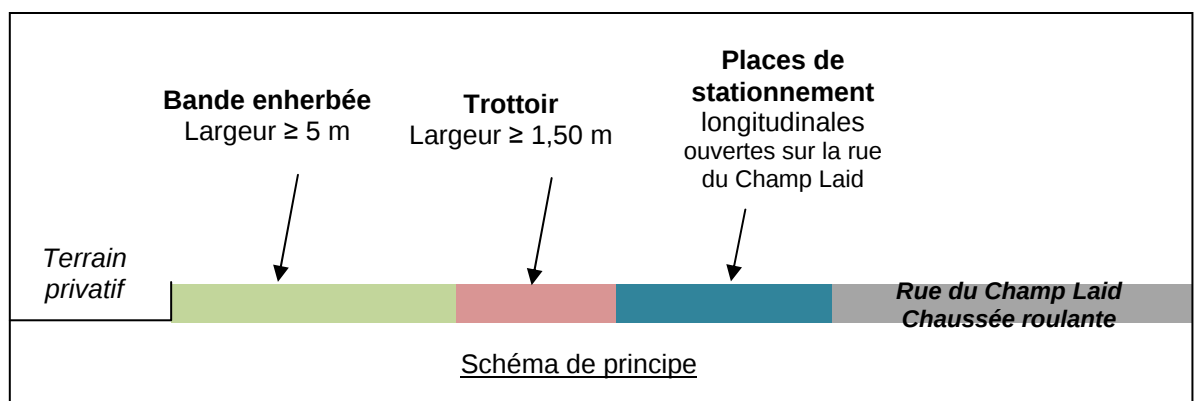


Les principes d'aménagement retenus pour cette zone sont :

➤ **la réalisation d'un quartier d'habitat** présentant une mixité du parcellaire. Compte tenu de son caractère naturel et de la proximité de la rivière de l'Esches, le nord de la rue du Champ Laid comportera au maximum trois lots.

Au sud de la rue, 14 lots permettront de renforcer la structure urbaine du village et créer un effet de continuité urbaine.

➤ l'aménagement de la rive gauche de la rue du Champ Laid en respectant les caractéristiques techniques minimales suivantes :



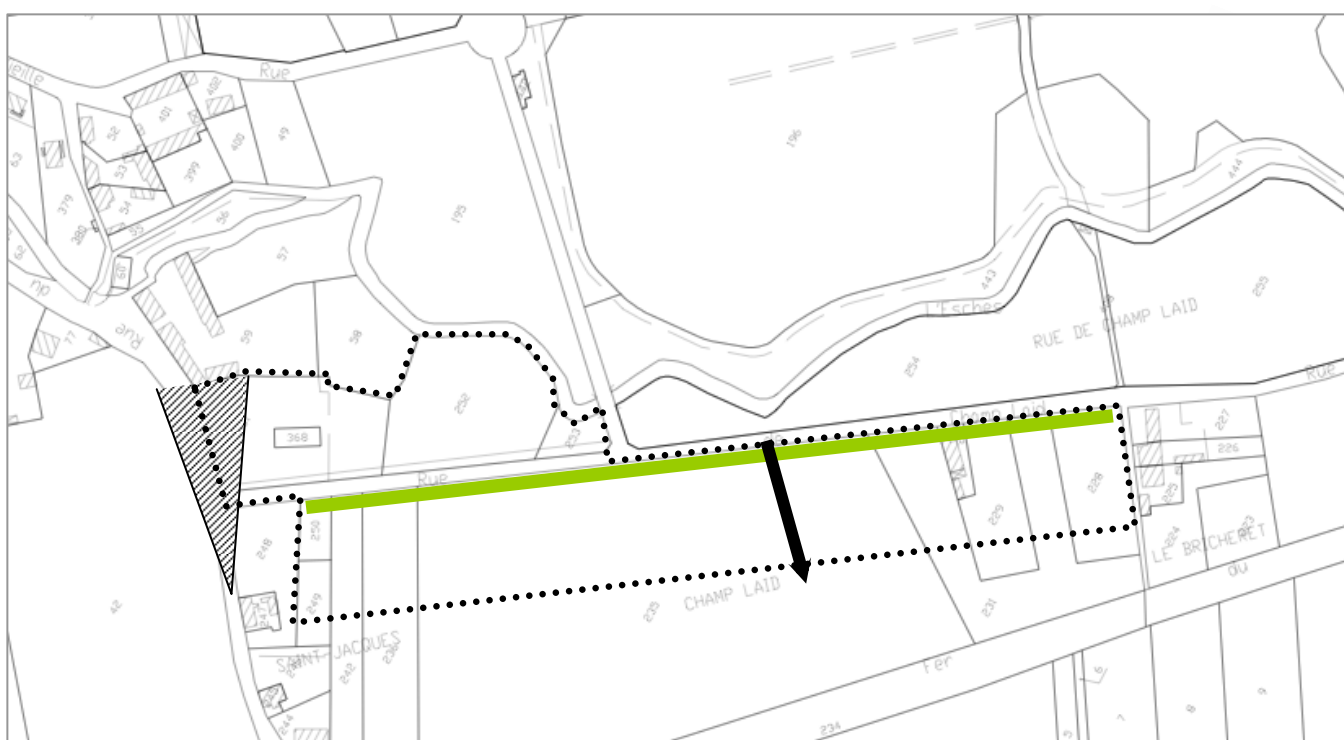
➤ **le maintien d'un accès**, depuis la rue du Champ Laid aux terrains cultivés situés à l'arrière de la zone.

➤ **le maintien des perspectives visuelles sur les bâtiments vernaculaires du Moulin.**

Certains principes d'aménagement énoncés sont visualisés sur le plan ci-après.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

-  Limite de la zone
-  Passage à aménager pour accéder à la zone agricole
-  Aménagement de la rive gauche (caractéristiques techniques à respecter)
-  Perspectives visuelles à conserver



Les principes d'aménagements définis ont pour simple objet de mettre en évidence l'image urbaine souhaitée par la Commune, ils pourront subir des adaptations mineures dans le respect de l'équilibre général de l'opération.

LA ZONE « RUE DE FRESNOY »

La zone « Rue de Fresnoy » se situe de part et d'autre de la rue de Fresnoy à l'est du village.

Ce secteur de l'agglomération est destiné à recevoir le développement urbain du village sous forme d'habitat à court terme.

L'urbanisation de cette zone s'inscrit en lisière urbaine et en entrée de ville.

LOCALISATION DU SECTEUR « RUE DE FRESNOY »



Les principes d'aménagement retenus pour cette zone sont :

- L'aménagement qualitatif de l'entrée de ville par la création d'un espace végétalisé de part et d'autre de la rue de Fresnoy.
- Assurer la sécurité routière en entrée de ville en organisant la desserte de chaque rive constructible à partir d'une voie interne ne présentant qu'un seul accès sur la rue de Fresnoy. Ces accès seront aménagés dans la partie ouest de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR



Limite de zone



Principe de voie interne desservant les futures constructions



Accès unique sur la rue de Fresnoy à aménager à l'ouest de la zone



Espace végétalisé à créer