

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et habitat du 2/07/03 :

Les PLU peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Article R 123-6 du code de l'urbanisme : Les orientations et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser.

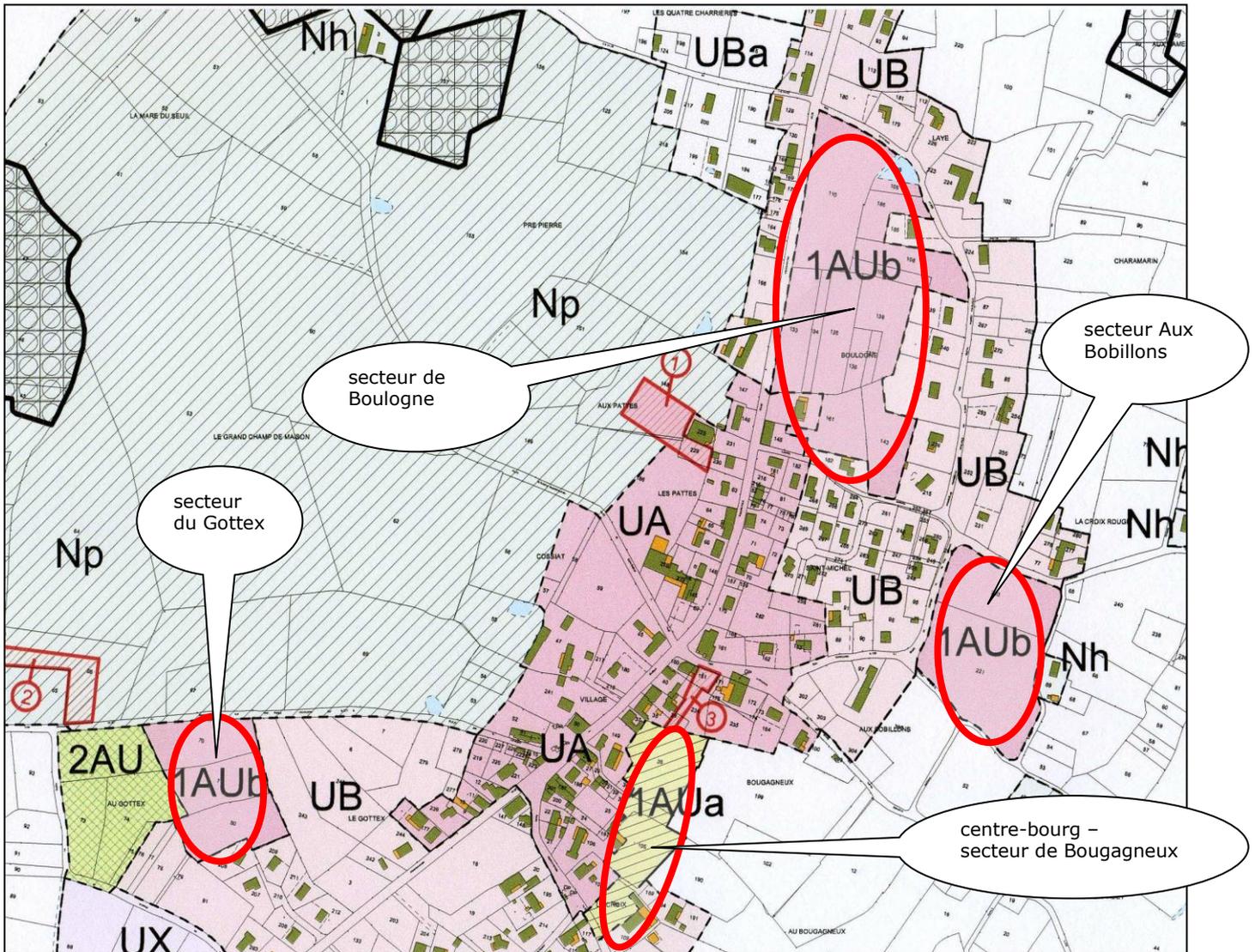
Les Orientations d'aménagement proposées sont des **principes** sur les circulations, les masses bâties ... et non des schémas étudiés en détails.

L'étude de chaque zone incombera aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ...

Ces aménagements devront être établis **dans un rapport de compatibilité** avec les orientations du PLU.

Les orientations d'aménagement développées pour les zones AU et le centre-bourg concernent l'organisation spatiale de chacune de ces zones et la mixité de l'habitat que l'on doit également retrouver dans chacune des zones.

Localisation des zones concernées par des orientations d'aménagement



1 – ORGANISATION SPATIALE

Les orientations indiquées ci-dessous précisent l'organisation spatiale des zones en termes d'accès, d'organisation viaire, de végétalisation de la zone, et complètent les prescriptions du règlement.

L'esprit est d'insérer le nouvel espace à construire dans un quartier existant en imaginant des accès communs et des liaisons avec les secteurs limitrophes.

Pour toutes les zones 1 AU, le règlement prévoit que l'opération d'aménagement doit porter sur 10 000 m² minimum (à l'exception des reliquats qui pourront être d'une superficie inférieure).

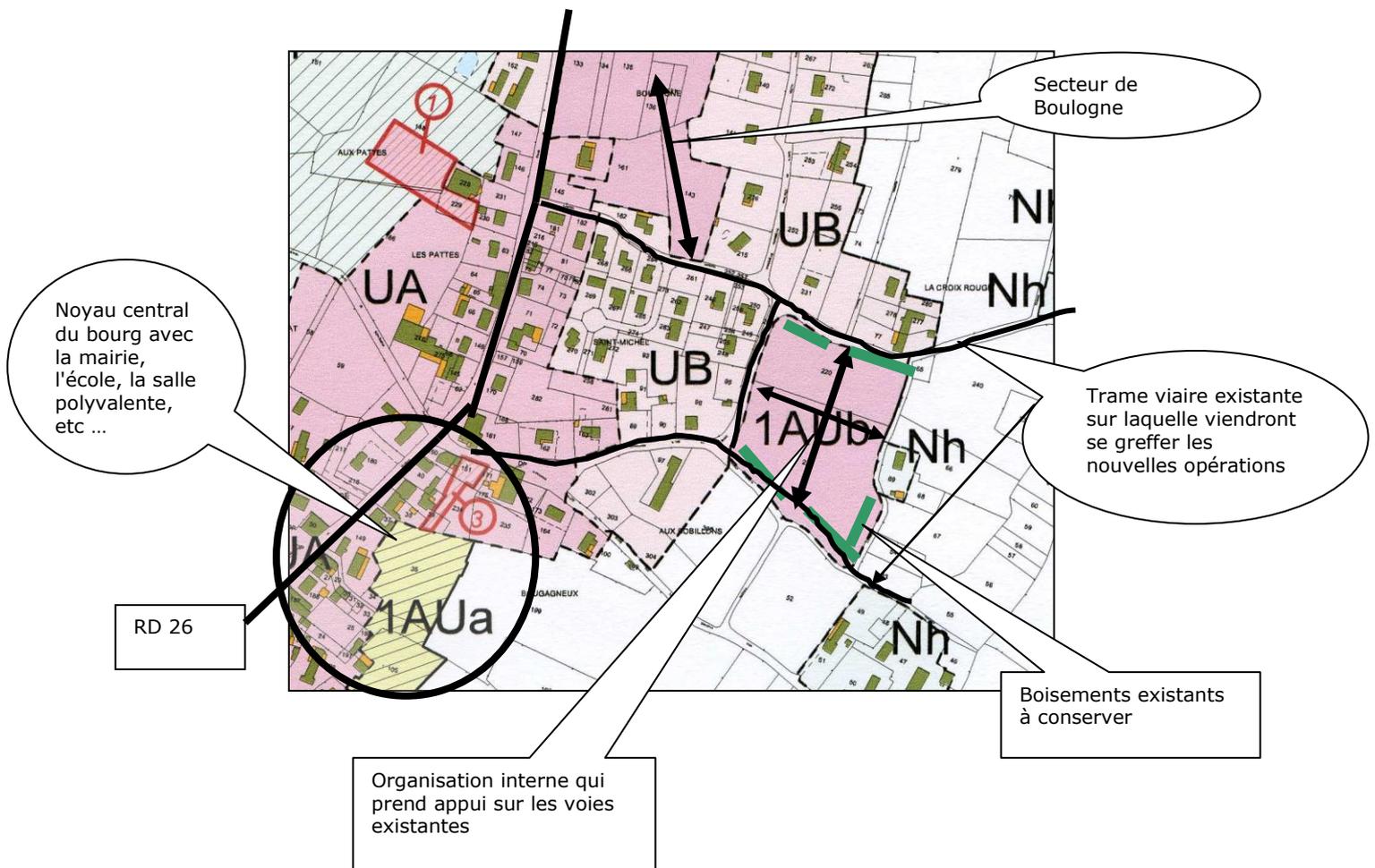
Le bourg devrait se trouver étoffer par cette vaste zone, qui aujourd'hui a les caractéristiques d'une poche agricole au sein de l'urbanisation pavillonnaire.

Pour continuer dans l'esprit du tissu urbain existant, et notamment le long de la RD 26, le règlement prévoit des règles identiques dans toutes les zones du bourg (seul le COS est moindre en UB et 1 AU) :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

B – Aux Bobillons :

Cette zone 1 AU de **2 ha** est située au Sud-Est de celle de Boulogne, à l'Est du cœur de village.



Comme à Boulogne, le principe est de créer un bouclage avec les voies existantes qui desservent la zone.

C – Le Gottex :

Le secteur du Gottex est situé à l'Ouest du bourg.

Il est aujourd'hui en mutation avec le nouveau lotissement "le Clos des Acacias" de 19 logements.

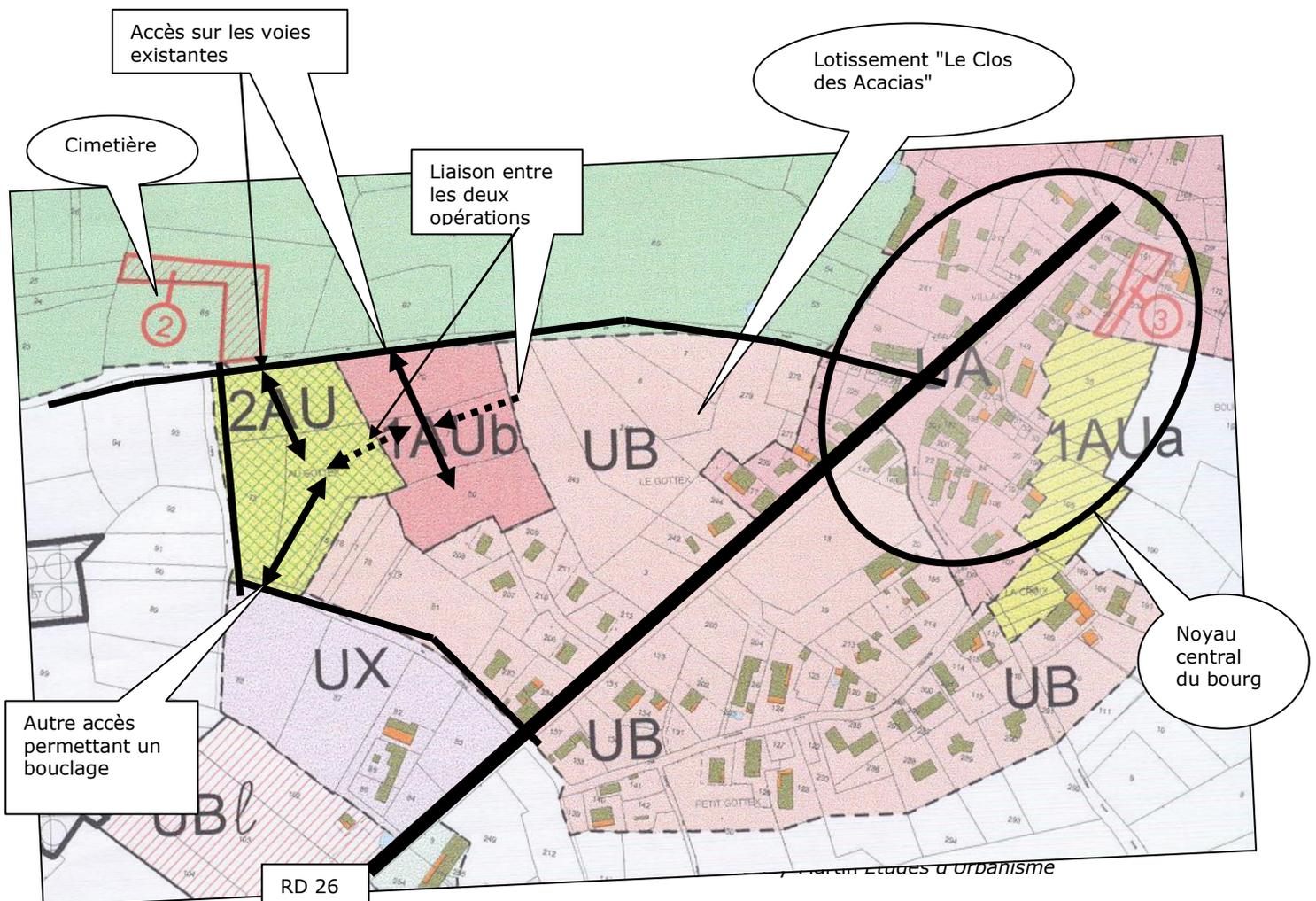
Environ 2,3 hectares limitrophes à l'Ouest, dans la continuité, sont classés en zones 1 AUb et 2 AU.



Comme pour le Clos des Acacias, les accès seront à prévoir sur la route du Cimetière. Pour la zone 2 AU un bouclage est possible avec l'autre voie venant de la zone d'activité.

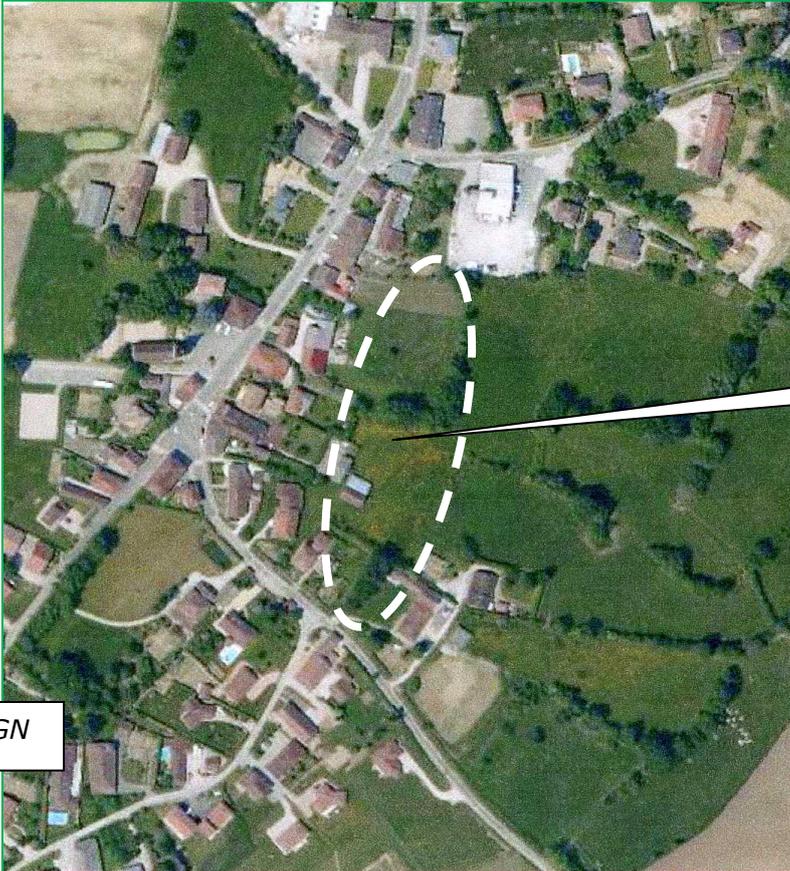
Des liaisons sont envisagées entre les opérations pour créer une continuité urbaine :

- Le lotissement du Clos des Acacias en a déjà prévu une à l'Est
- Et la zone 1 AU devra également en prévoir une avec la zone 2 AU du Gottex.



D – Le centre-bourg - secteur de Bougagneux :

Le PLU étoffe le centre-bourg par la création d'une zone 1 AUa (urbanisation en profondeur par le biais d'une opération d'ensemble).



Secteur de Bougagneux

Ces orientations ont pour but de rappeler aux futurs aménageurs le souhait de la Municipalité d'intégrer ces espaces centraux dans le tissu central du bourg en ne négligeant ni les liaisons ni les impacts des futures emprises bâties.

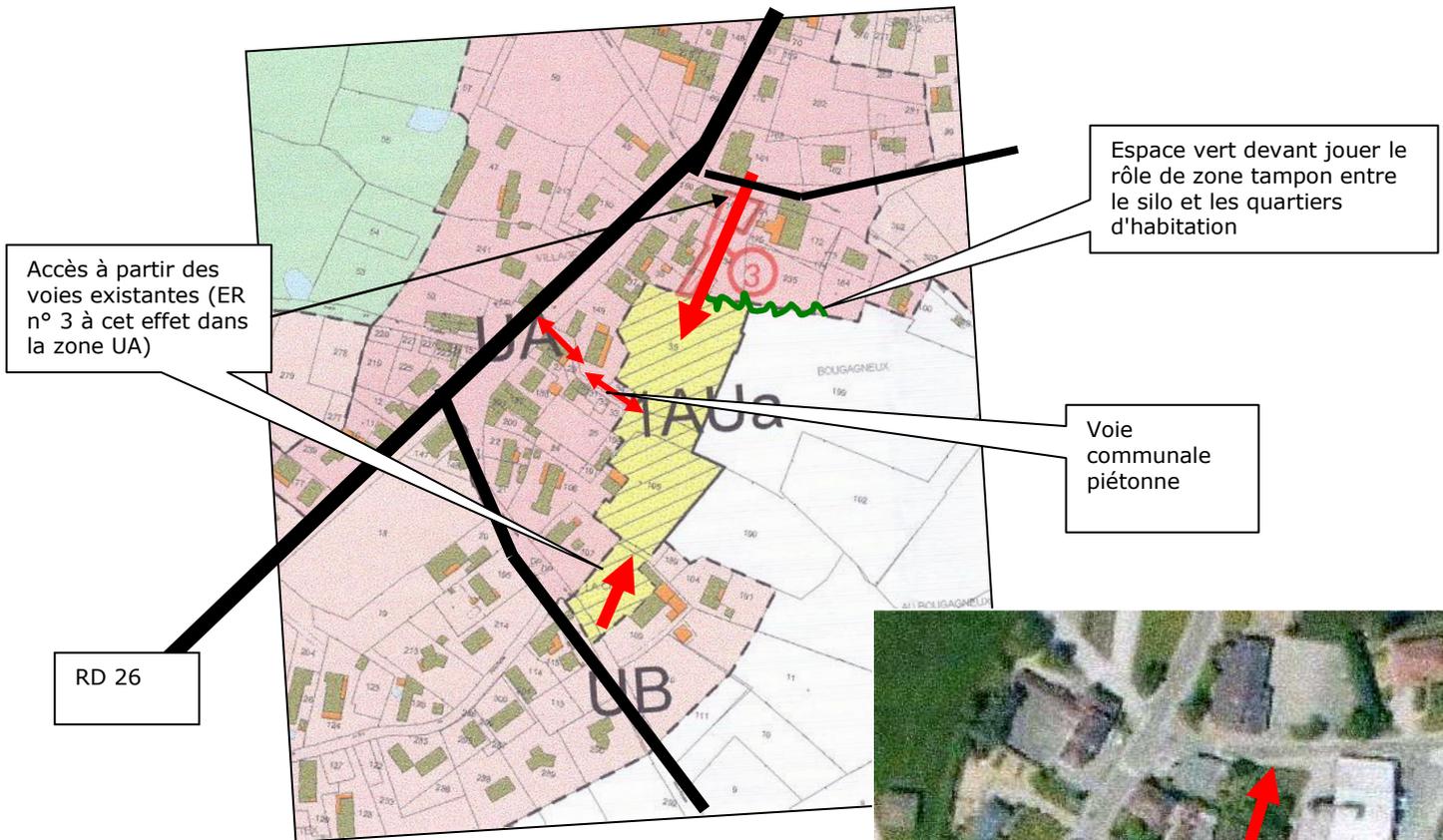
La zone de Bougagneux est positionnée sur un replat alors que les parcelles situées à l'Est sont en pente douce (voir le relief entre le village et les Beutelons). Du fait du bâti qui l'entoure sur trois faces et de la végétation (haies abondantes), la zone n'est pas vue des voies environnante. L'impact des constructions devrait donc être limité surtout en retenant comme principes des hauteurs et des sens de faitage identiques au bâti du village.



Zone 1 AUa sur le replat

Photos prises depuis la lagune en direction du village : pentes douces et zone 1 AUa au-delà sur le replat. Haies abondantes en limites parcellaires.

Les dessertes, espaces communs et boisements à préserver ou à créer :



Le principe de la desserte principale est une rue traversant la zone selon un axe salle polyvalente-ancienne mairie / route des Beutelons. Cette rue évitera d'être rectiligne.

L'emplacement réservé n° 3 a pour but de créer un accès à ces parcelles qui se situent en arrière.

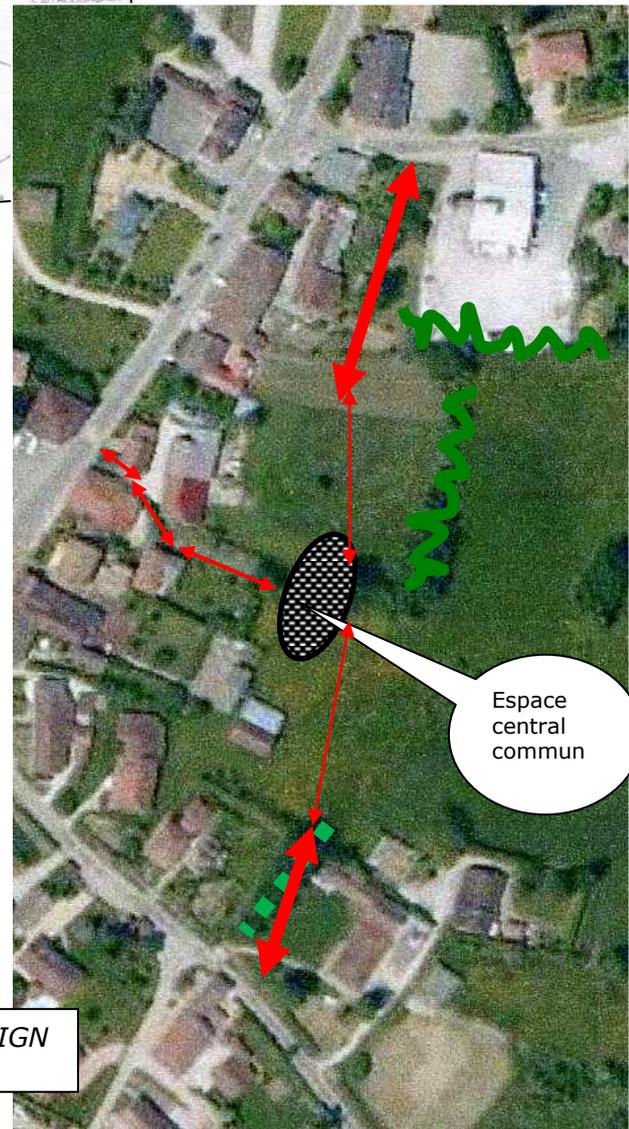
La voie piétonne (voie communale existante) doit permettre une liaison perpendiculaire directe avec le centre-bourg et la RD 26 support des commerces et services.

Préservation/création des boisements :

Dans le secteur du silo qui occupe la partie Nord, les aménageurs devront intégrer la nécessité de créer un espace végétalisé jouant le rôle de "tampon" pour prendre en compte les nuisances de cet équipement.

Les haies existantes, éléments identitaires du secteur marqué par de nombreuses haies, devront être préservées surtout en limites parcellaires.

La haie située au Sud sera conservée en partie en étant intégrée au nouvel accès.



2 - MIXITE ET DIVERSITE DU LOGEMENT

Le PLU utilise les possibilités offertes par l'article L 123-2 b et d du code de l'urbanisme :

- **Zone 1 AUa** (article L 123-2 b) : la zone 1 AUa est recouverte d'un emplacement réservé tendant à la diversité de l'habitat au centre du bourg (voir le PADD et la Pièce Emplacements réservés).

Désignation de l'opération	Superficie approximative
Programmes de logements :	12 600 m ² répartis en :
Logements locatifs aidés	4 200 m ²
logements intermédiaires	4 200 m ²
et structure pour personnes âgées	4 200 m ²

- **Zones 1 AUb** (article L 123-2 d) : les aménageurs doivent intégrer 15 % de logements locatifs aidés dans les nouveaux programmes des zones 1 AUb.

Par ailleurs, les nouveaux programmes devront offrir une diversité de types de logements avec des logements individuels purs, individuels groupés et petits collectifs (sachant que la hauteur maximum est fixée à R+1 avec combles aménageables).

La variété pourra être également effective par les différentes hauteurs : RDC et R+1.