

PLU approuvé le 14/10/2013

POS approuvé le 12 août 1999

8/10/2012

27/06/2012

Cabinet RAGEY

Géomètre Expert Urbaniste

69 chemin de la Fontaine 45500 GIEN

Tél : 02 38 27 07 07 / fax 02 38 27 07 08

c.ragey@wanadoo.fr



Commune de

GUILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3

Orientations d'aménagement

Préambule

La révision du PLU suit la procédure résultant des lois : Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et du décret 2004-531, du 9 juin 2004.

Avec la loi Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent porter sur des quartiers à aménager, et définir la politique en matière de besoin en logements. Elles peuvent se présenter sous forme de schémas.

Dans ce cadre, les **orientations d'aménagement** permettent à la commune de GUILLY de préciser les conditions d'aménagement des principaux secteurs d'extension de l'urbanisation, notamment Bouteille.

Afin de déterminer de façon opportune les secteurs à urbaniser, il a d'abord été procédé à des reconnaissances approfondies du terrain et à des simulations de plan de masse. Ces derniers ne figurent pas dans le présent PLU, afin de ne pas entraver les futurs aménagements des zones AU.

On a choisi de faire figurer dans les orientations d'aménagement les éléments essentiels qui doivent présider à l'aménagement des zones à urbaniser.

Dans les zones AU du centre bourg, la densité de construction est de 10 à 12 logements à l'hectare.

Secteur de la Taille des Clairiettes (au Bourg)

Le principe d'aménagement retenu est celui d'un quartier principalement dédié à l'habitat individuel, avec un accompagnement de logements locatifs disséminés dans la zone.

L'aménagement de cette zone AU devra impérativement se préoccuper de son insertion dans l'environnement bâti, ainsi que de ses liaisons avec le reste du Bourg.

A cet effet, il devra être aménagé une liaison entre la rue des Clairiettes et la RD 107. Cette liaison devra être compatible avec la traversée d'un quartier d'habitat et comporter des aménagements de sécurité de type « zone 30 ».

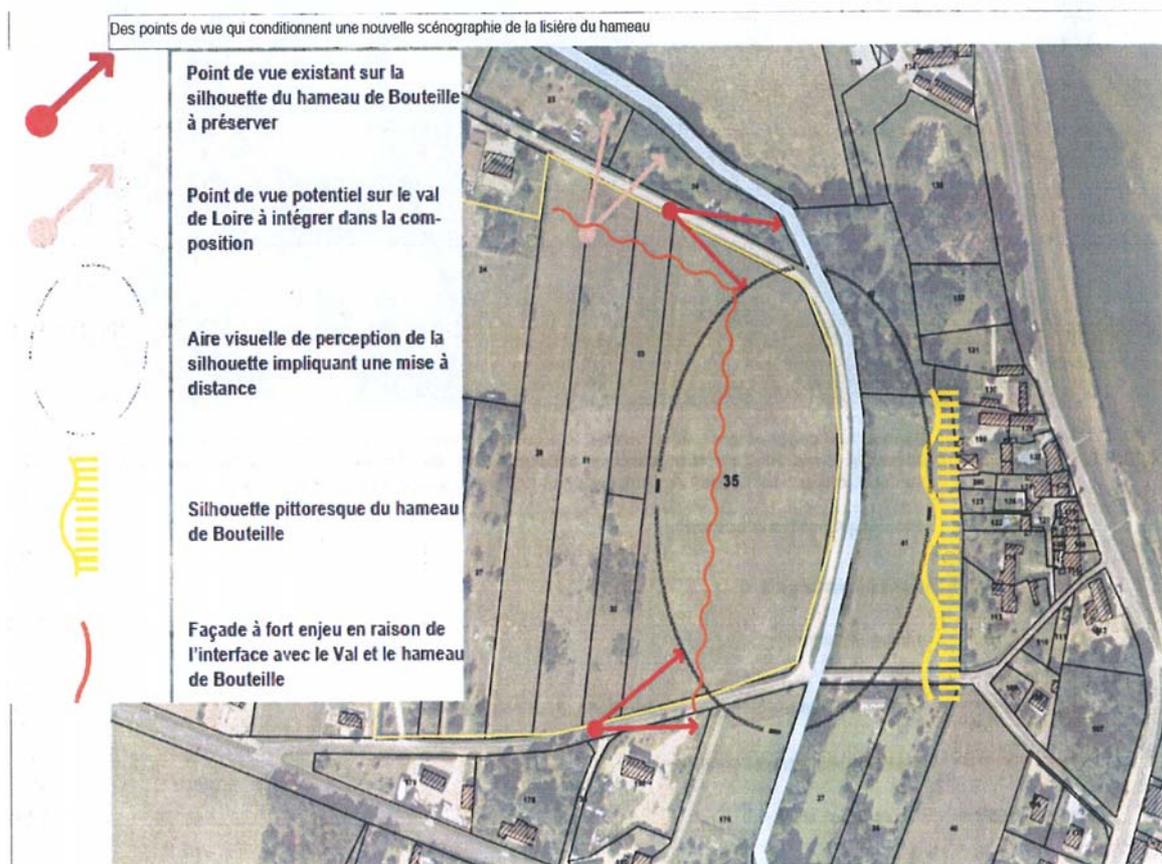
L'insertion paysagère de ce secteur passe par un verdissement important des futures opérations, ainsi que par la réalisation d'un écran végétal en limite de zone agricole. Cet écran devra intégrer une majorité de végétaux feuillus.

Secteur de Bouteille-Ouest

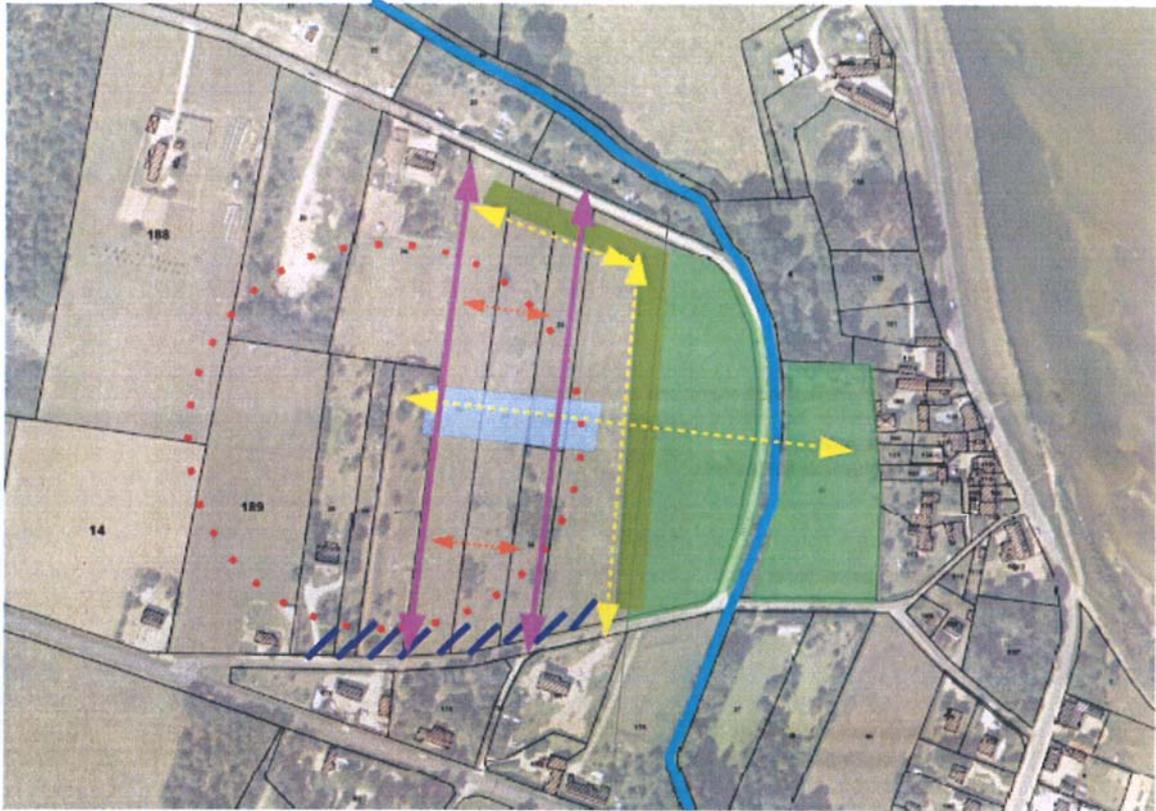
Les dispositions applicables sont les suivantes :

- Maintien d'un espace de dégagement enherbé dans la partie Est de la zone sur une profondeur d'environ 50 m depuis le point le plus à l'Est de la rue du Gué du Mont.
- Réalisation d'une bande boisée (de type de haie bocagère) sur la frange Ouest de cet espace enherbé d'une largeur de l'ordre de 15 à 20 m, composée d'essences arborées et arbustives locales, pouvant laisser au droit de l'espace collectif central quelques percées basses permettant une circulation piétonne voire cycliste.
- Réalisation d'un espace collectif central orienté Est-Ouest fermé aux angles de carrefour éventuels par un front bâti constitué par des constructions et/ou un mur de clôture d'une hauteur variant de 1,50 m à 1,80 m.
- Réalisation de voies principales orientées dans le sens du parcellaire actuel (Nord/Sud), reliées entre elles par des voies secondaires
- Densité de construction de l'ordre d'une quinzaine de logements à l'hectare régulièrement répartis (après déduction des surfaces des espaces enherbés et des espaces collectifs).

Ces dispositions sont indiquées dans les deux schémas suivants



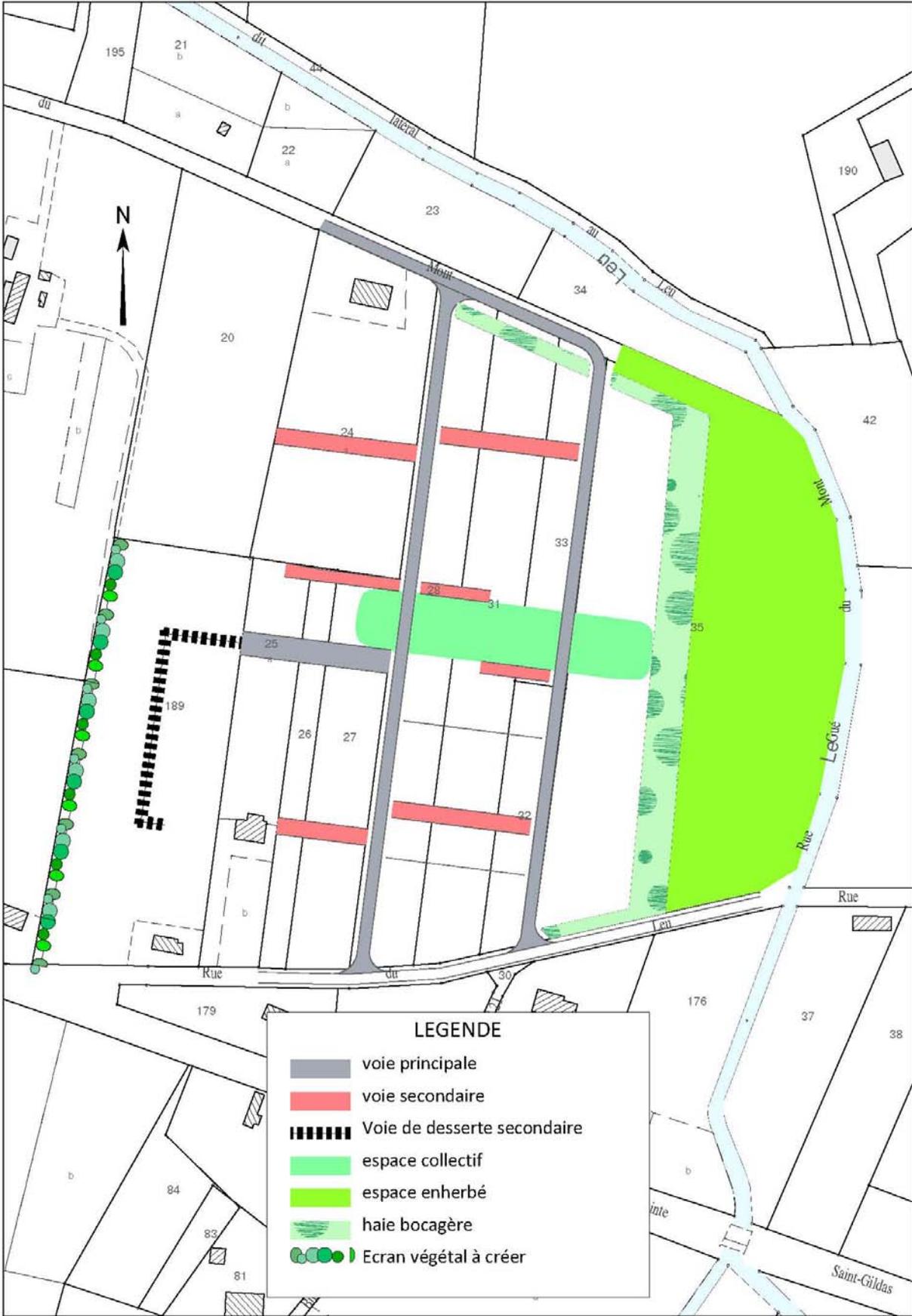
Des espaces publics qui structurent réellement le quartier et l'articulent avec son site d'accueil



-  Espace de dégagement visuel enherbé, conçu comme une articulation entre le hameau ancien et le nouveau quartier (implique la suppression du chemin et le reprofilage des rives du cours d'eau pour réunir les deux espaces enherbés situés de part et d'autre)
-  Rideau arboré (haie bocagère)
-  Espace public central
-  Liaisons piétonnes
-  Dessertes viaires principales (orientations de principe)
-  Dessertes viaires secondaires
-  Ruisseau Le Leu
-  Secteur de densité moyenne 15 logements/hectare
-  Dispositions à prévoir pour éviter l'exposition des fonds de jardin le long de la voie communale

DREAL Centre - 201

Le schéma ci-dessous illustre et modélise les orientations d'aménagement



Secteur de zone UB en bordure de la RD 951 (Les Hauts de Bouteille)

De faible dimension ce secteur borde la voie à grande circulation et peuvent être soumise, malgré l'urbanisation environnante, aux restrictions de construction et d'aménagement édictées par l'article L111-1.4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Les dispositions suivantes y sont applicables :

- > les accès devront être groupés au moins par deux,
- > les portails devront être implantés en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement, pour dégager rapidement l'emprise publique,
- > des plantations d'arbres et/ou arbustives sont obligatoires en limite de la RD 951, présentant moins de 40 % de conifères.