



COMMUNE DE BOUSSAC (23)



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

PIECE N° 3 : O.A.P.

<p>Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :</p> <p>A Boussac le :</p> <p>Le Maire</p>	<p>Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :</p> <p>A Boussac le :</p> <p>Le Maire</p>	<p>Modifications / mises en compatibilité :</p>
--	--	---

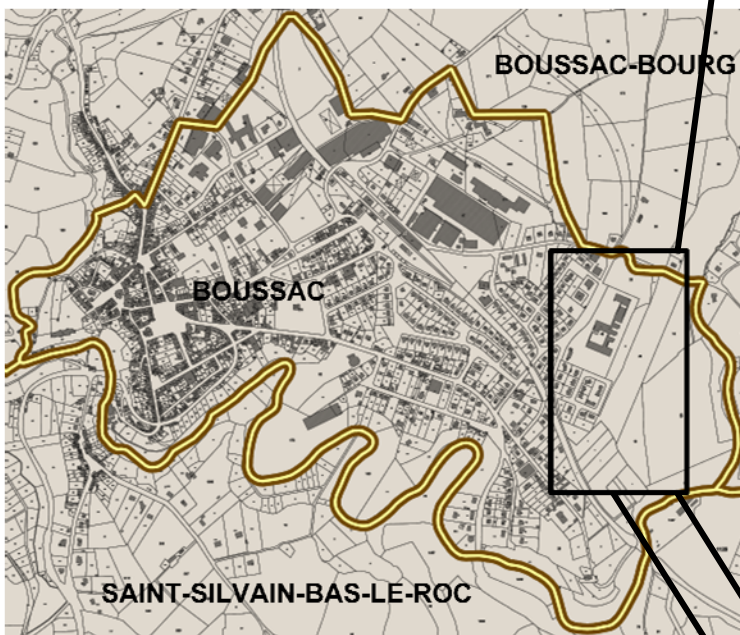


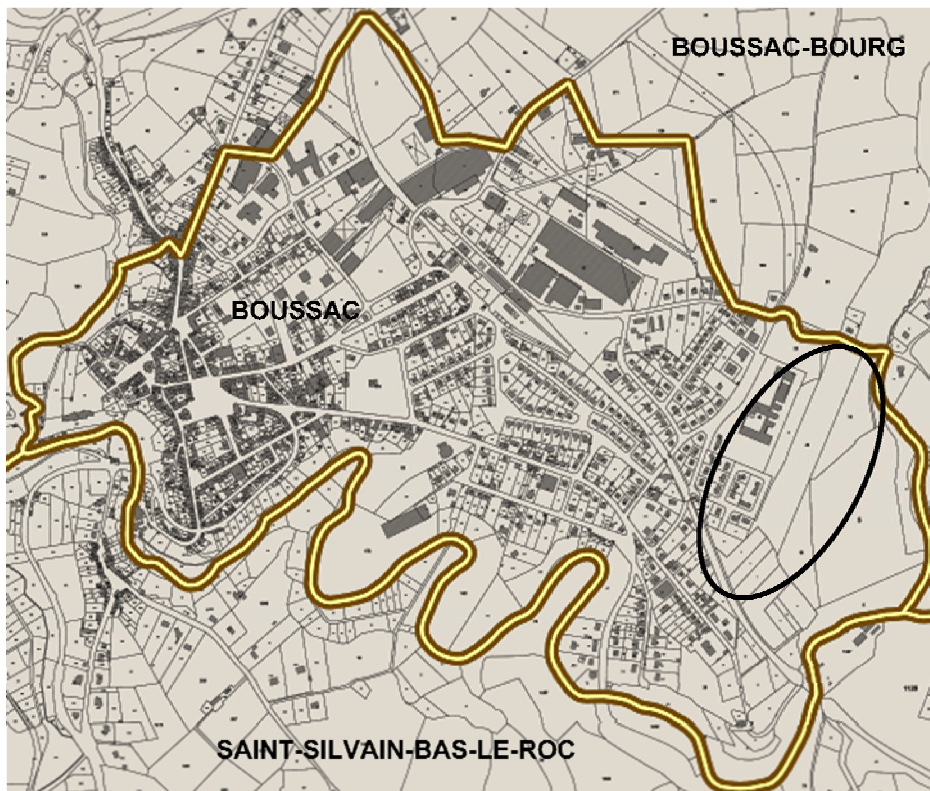
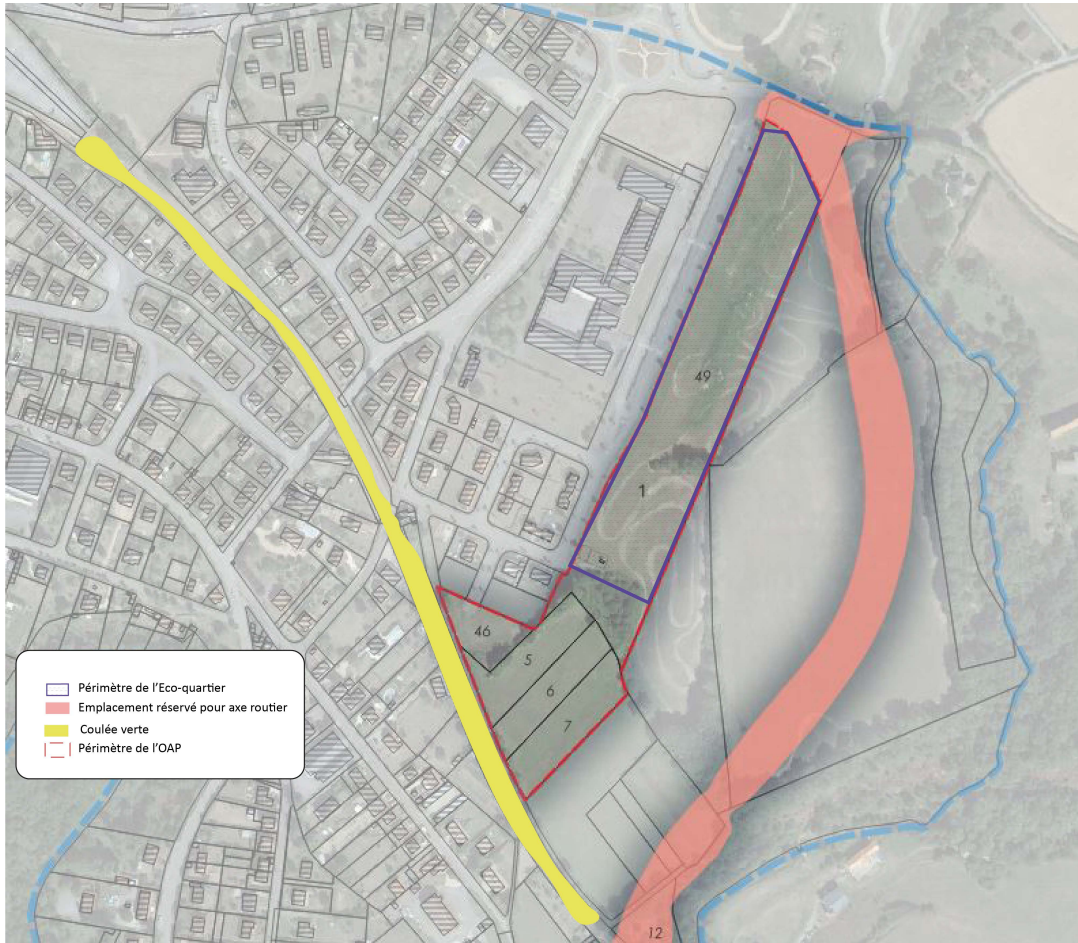
Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaulabelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

Localisation du secteur de projet





Situation

Les parcelles concernées sont :

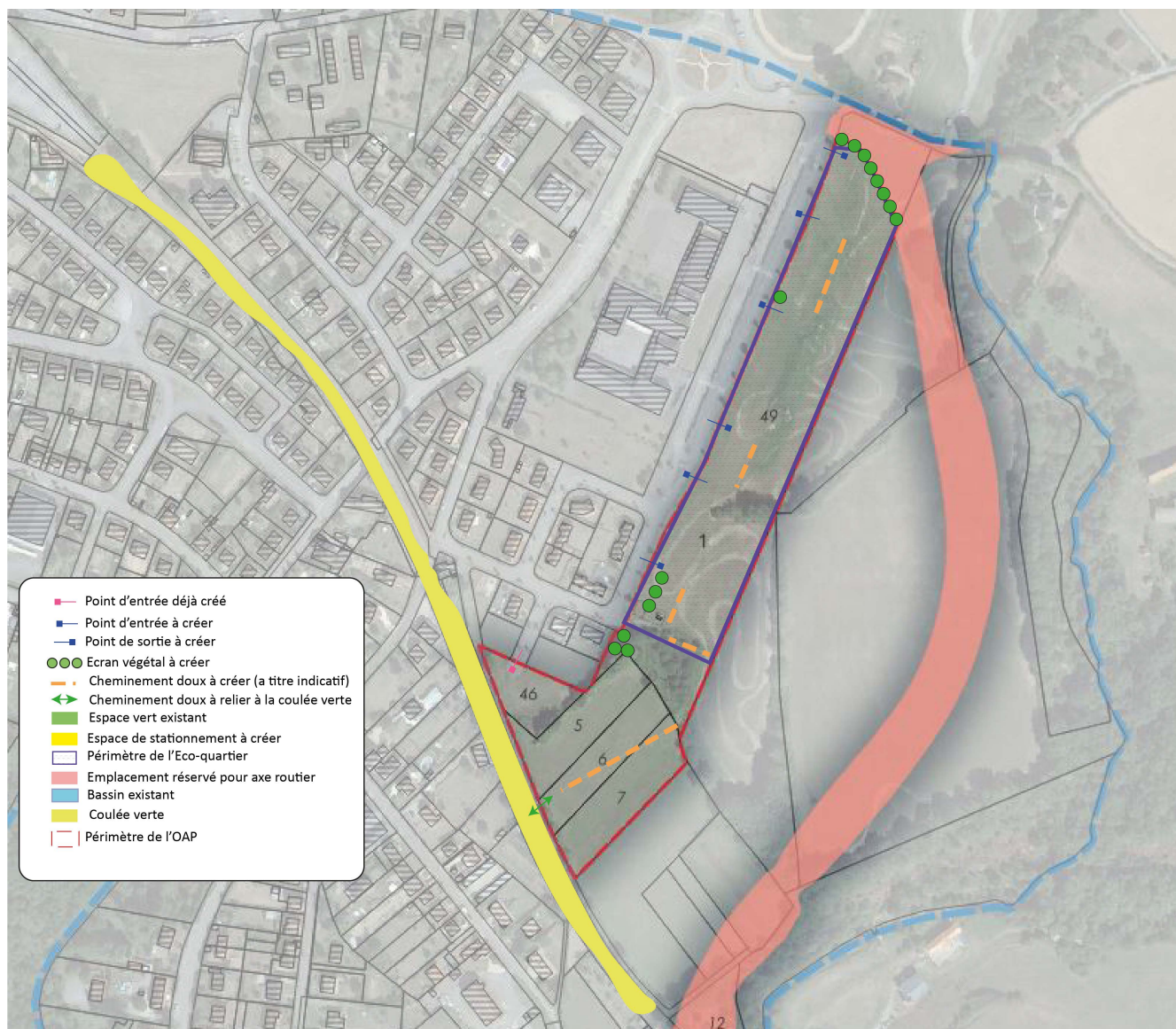
- A l'est de la commune, en face du collège Henri Judet.
- Les parcelles AD 46, AD 49 et AE 5,6,7.
- En secteur 1AU du Plan Local d'Urbanisme.
- Bordées par une route communale (avenue Jules Ferry) et un emplacement réservé d'un axe routier important au nord (déviation de Boussac).
- Longées au sud par une coulée verte.

Enjeux

Différents enjeux ont été identifiés :

- **Préserver le cadre de ce secteur** : accueillir des nouveaux habitants et respecter les objectifs de la commune sans pour autant avoir d'impression de densité.
- **Développer un paysage urbain** agréable.
- **Assurer une cohérence** urbaine.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



Objectif principal

➤ Urbaniser cette zone pour assurer le développement de la commune et permettre l'accueil de nouveaux ménages, tout en autorisant une certaine mixité fonctionnelle (ex : possibilité d'accueillir un petit commerce).

Orientation programmatique

- La zone devra respecter une **densité de 11 logements à l'hectare**
- La zone de projet « Ecoquartier » s'étend sur **2.3 ha** de la surface totale de l'OAP. En accord avec la densité de **11 logements/ ha**, la parcelle concernée pourra accueillir **jusqu'à 25 logements** au maximum.
- Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur R+1
- Un aménagement d'ensemble de la zone est nécessaire, ce qui interdit les constructions au coup par coup. Cependant, cet aménagement d'ensemble pourra être réalisé par tranches. Pour cela, l'opération devra respecter un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone et respecter des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité dans les schémas de principe.
- Un bassin de rétention, satisfaisant aux besoins de la zone devra être créé.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique s'ils existent au moment des travaux. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

Déplacements

- Des accès communs seront réalisés sur la route communale en plusieurs points (des exemples figurent sur le schéma de principes).
- Un cheminement doux traversera la zone du nord au sud pour aller rejoindre, en créant un accès, la coulée verte (ancienne voie ferrée).
- Au moins un autre cheminement doux permettra de traverser le terrain d'est en ouest, pour rejoindre l'avenue Jules Ferry.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le stationnement supplémentaire (ex : visiteurs) sera assuré sur les espaces existants prévus à cet effet avenue Jules Ferry.

Paysage / cadre de vie

- Création d'un écran sonore végétal au nord de l'OAP (afin de réduire les nuisances potentielles du passage de la déviation le cas échéant), s'intégrant convenablement aux aménagements futurs.
- Le chemin piéton le long de l'OAP (côté ouest), avenue Jules Ferry, sera arboré.

Schéma aménagement de l'écoquartier du Bois de la Croze

