

Commune de
Saint-Illiers-le-Bois

Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé



**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du 22/05/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Illiers-le-Bois,
Le Maire,


Atelier G. Le Moaligou

ARRÊTÉ LE : 18/10/2016
APPROUVÉ LE : 22/05/2017



Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. CONTEXTE	4
1. Le secteur de la rue du Vieux Puits (secteur 1).....	4
2. Le secteur de la rue Cogér (secteur 2).....	6
3. Secteur des Jardins – (secteur 3)	8
2. ORIENTATIONS	10
1. Le secteur de la rue du Vieux Puits (secteur 1).....	10
2. Secteur de la rue Cogér (secteur 2)	12
3. Secteur des Jardins – (secteur 3)	13

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1. Contexte

1. Le secteur de la rue du Vieux Puits (secteur 1)

Cet espace non bâti d'environ 3000 m² correspond à une enclave agricole dans le faubourg sud, à proximité du vieux village de Saint-Illiers-le-Bois. Le secteur a été délimité de manière à offrir une bande urbanisable d'une largeur de 30 mètres, en doublement des habitations bordant la rue du Vieux Puits. Il a pour vocation, dans le cadre du PLU, d'améliorer l'offre de logement du bourg.

Ce secteur présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : desserte possible exclusivement par la rue du Vieux Puits.
- Occupation actuelle : Accès à la parcelle occupé partiellement par d'anciens bâtiments agricole désaffectés.
- Environnement proche : la parcelle est bordée par un tissu bâti ancien, composé d'une exploitation agricole et de maisons de ville avec jardin. La partie sud de la parcelle s'ouvre vers les espaces agricoles, avec pour conséquence un large vis-à-vis avec la route départementale.



Photo aérienne du site (source : géoportail)



Vue d'ensemble du secteur depuis la route de Villiers en Désoeuvre



*Dent creuse rue du Vieux Puits,
futur accès au secteur*



Environnement bâti (détail)

2. Le secteur de la rue Coger (secteur 2)

Cet espace non bâti d'environ 4050 m² est localisé à la sortie du bourg, à l'extrémité de la rue Coger, une voie en impasse qui se poursuit vers le vallon par un chemin agricole non carrossable. Il a pour vocation, dans le cadre du PLU, d'améliorer l'offre de logement du bourg.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : desserte par la rue Coger en impasse.
- Occupation actuelle : espace agricole.
- Environnement proche : la parcelle est bordée sur les côtés nord, ouest et sud par un quartier d'habitat d'époques variées où se mêlent anciennes bâtisses en pierres et pavillons récents ; à l'est, le paysage s'ouvre sur un vallon agricole.

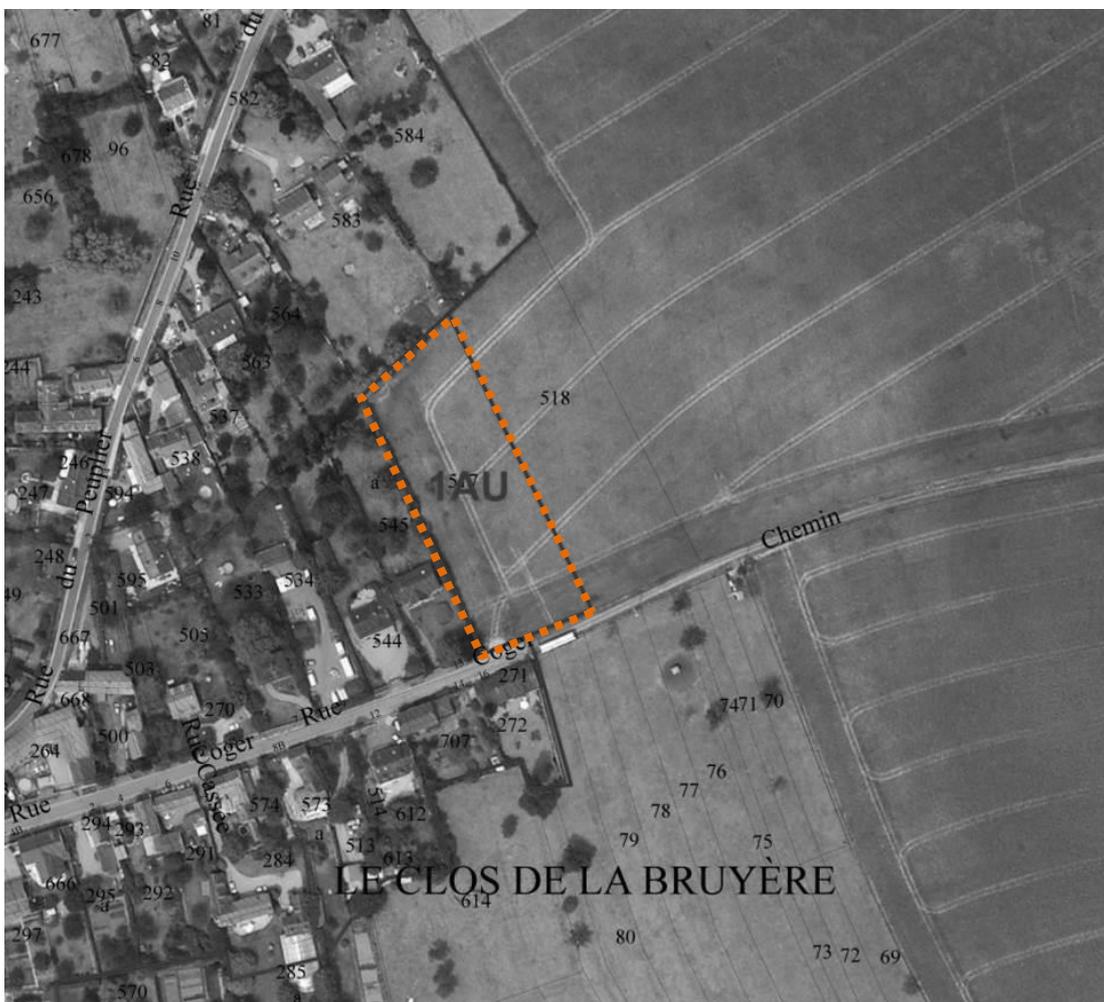


Photo aérienne du site (source : géoportail)



Secteur de la rue Coger

3. Secteur des Jardins – (secteur 3)

Ménageant un espace-tampon le long de l'église et du cimetière, permettant un agrandissement futur de ce dernier, la zone concerne environ 3700 m² actuellement occupés par une prairie. Ce secteur a principalement pour vocation, dans le cadre du PLU, d'améliorer l'offre de logement par la construction de quelques habitations nouvelles.

Ce secteur détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : accès possible depuis la rue d'En Bas.
- Occupation actuelle : espace entretenu en prairie, avec les traces d'anciennes cultures potagères.
- Environnement proche : la parcelle se situe à proximité de l'église, dont elle est séparée par le cimetière. Le cadre paysager est assez remarquable, avec également la présence à proximité d'une mare (rue de la Mare).

Nota : un emplacement réservé a été défini dans le PLU sur les parcelles 442 et 441. Cet emplacement réservé a vocation à permettre un aménagement paysager aux abords de l'église afin de valoriser cet édifice. Du petit mobilier urbain (type bancs) ainsi qu'une éventuelle continuité douce (pouvant à long terme permettre de rejoindre le village) y sont envisagés.

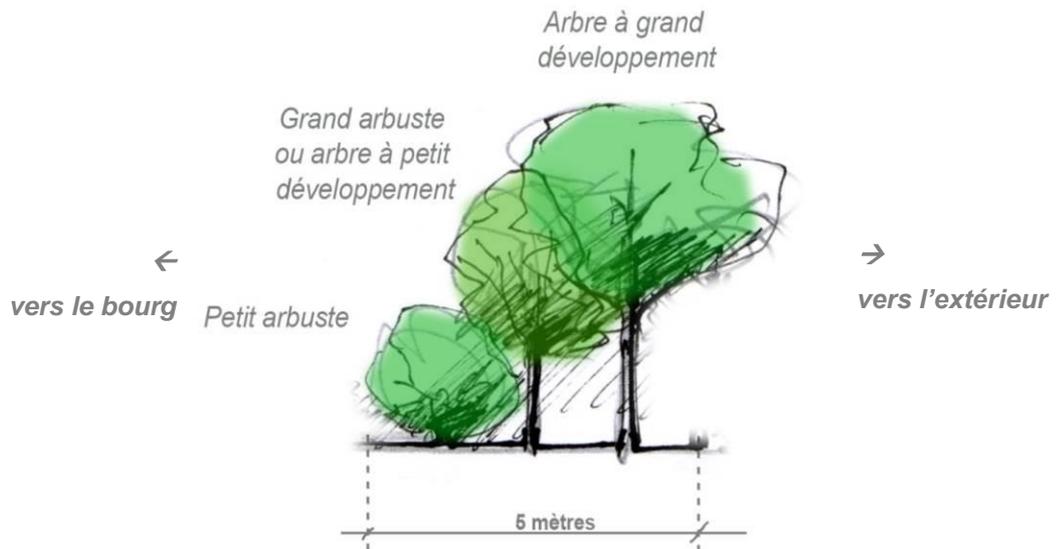


Photo aérienne du site (source : géoportail)



Au cœur du secteur 1, vue vers l'église

- une ligne centrale de grands arbustes ou petits arbres d'essences locales,
- côté sud, une ligne de grands arbres d'essences forestières, avec un écartement de 5,00 mètres entre deux arbres.



*Coupe de la bande plantée
(schéma de plantation)*

2. Secteur de la rue Cogger (secteur 2)

Ce secteur est destiné à accueillir de l'habitat. Il s'agit notamment de garantir la création de typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie au travers de la réalisation de logements de typologie variée et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération.

La parcelle se présente sous la forme d'un rectangle allongé, se traduisant par un schéma d'aménagement simple autour de voirie centrale en impasse desservant deux rangées d'habitations de part et d'autre.

A l'extrémité, une placette de retournement devra permettre une liaison future pour une extension vers la parcelle 51. Ce sera également l'opportunité de désenclaver les arrières de parcelles 583 et 584 en proposant un raccordement possible aux voiries et réseaux présents au niveau de la placette.

Deux points clés permettront une bonne intégration urbaine et paysagère.

- L'orientation imposée des façades parallèles à la voirie, de manière à limiter l'impact visuel des façades depuis le grand paysage ;
- La plantation d'un alignement d'arbres en limite séparative de l'opération, côté est.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié – densité de 18 logts/ha en moyenne (soit environ 7 à 8 logements)
-  Principe d'une desserte en impasse avec placette de retournement
-  Possibilités de dessertes futures vers parcelles 518, 583 et 584
-  Placette de retournement
-  Orientation des façades

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Plantations d'un alignement d'arbres brise-vent



3. Secteur des Jardins – (secteur 3)

Ce secteur est destiné à accueillir de l’habitat. Il s’agit notamment de garantir la création de typologies d’habitat diversifié répondant à l’ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie au travers de la réalisation de logements de typologie variée et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d’éviter une uniformité de l’opération.

Ce secteur possède de faibles dimensions mais représente un enjeu d’intégration urbaine et paysagère pour ne pas porter atteinte au caractère remarquable des abords de l’église, en lien avec la mare située de l’autre côté du carrefour.

Le schéma d’aménagement illustre les différentes prescriptions nécessaires pour la qualité urbaine de l’opération :

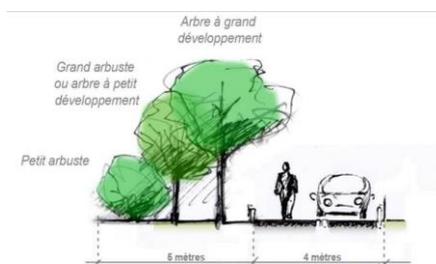
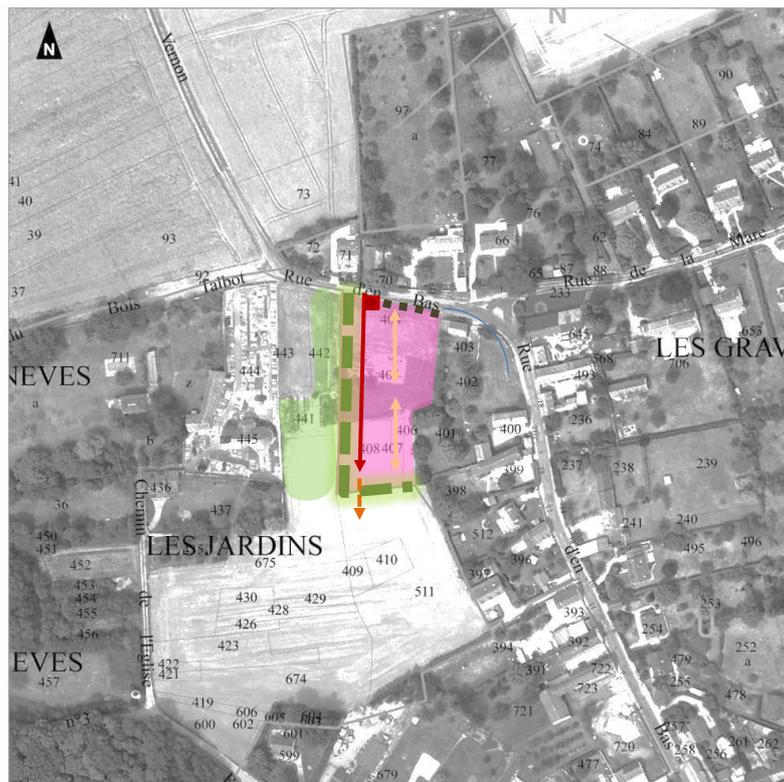
- Principe d’une desserte mutualisée, associée à la plantation d’une bande forestière côté église. La voie de desserte devra pourvoir être éventuellement prolongée à long terme vers le sud (vers parcelle 511),
- Orientation imposée des façades,
- Aménagement d’une petite placette en entrée d’opération (poubelles, boîtes à lettres),
- Retrait des constructions pour un maintien des espaces publics en front de rue (tel qu’un trottoir).

PRINCIPES D’AMENAGEMENT

-  Principe d’habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne (soit environ 5 à 6 logements)
-  Principe de desserte (largeur 4 m.)
-  Possibilité de desserte future vers parcelle 511
-  Petite placette en entrée d’opération (poubelle, boîte à lettres)
-  Retrait des constructions en front de rue, aménagement d’un trottoir
-  Orientation des façades

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Création d’une bande plantée, largeur d’environ 5 m
-  Emprise réservée pour aménagement paysager



Principe d’aménagement de la voirie, bordée côté ouest par une bande plantée