



Mairie de Charbuy

COMMUNE DE CHARBUY



Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé à
la délibération en date
du 12 mai 2005 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



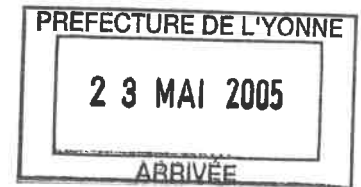
Approuvé le :



63 rue des sources
10 150 CHARMONT SOUS BARBUISE
Tél 03 25 40 05 90 - Fax 03 25 40 05 89
E-mail: perspectives.urbanisme@wanadoo.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	

PREAMBULE



La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les « orientations d'aménagement » facultatives. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais ces parties forment deux documents distincts.

1 / Objectifs et de la définition des orientations facultatives

Article 12 de la loi Urbanisme et Habitat :

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, alinéa 2 est ainsi rédigé :

« Ils (*les Plans Locaux d'Urbanisme*) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

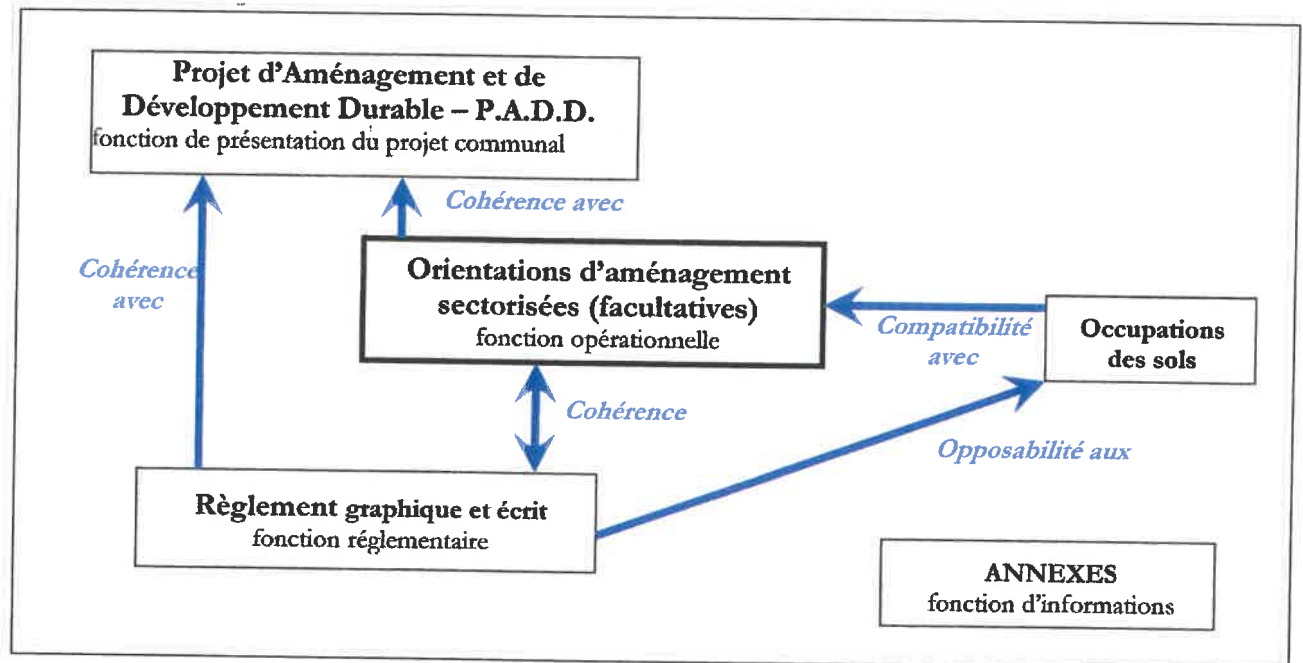
Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement 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.

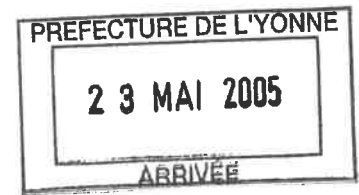
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

2 / Les orientations facultatives : rouages essentiels des Plans Locaux d'Urbanisme

Bien que facultatives, ces orientations sont un élément essentiel des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci. Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant. Bien que facultatives, ces orientations ne sont pas à négliger.

- ✓ **Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation) :**





LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1° Mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux

➤ **Zones à urbaniser du territoire communal :**

L'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser délimitées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme sera étudié dans le cadre de chaque phase opérationnelle (procédure de lotissement, ...).

Toutefois, et afin d'assurer l'intégration paysagère et urbaine des futures opérations d'ensemble, la commune souhaite que les principes suivants soit respecter :

▪ ***Création de nouvelles zones d'urbanisation future :***

L'aménagement internes et l'organisation des zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'une réflexion (cf. partie 4 de ce document).

▪ ***Adaptation au terrain naturel des futures constructions***

▪ ***Recherche des liaisons inter-quartiers :***

Le plan d'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser devra s'insérer avec cohérence dans son environnement urbain et naturel.

Dans la mesure du possible, il devra permettre de relier les différents quartiers environnants (liaison routière; piétonne, ...).

➤ **Respect de l'environnement :**

Les opérations d'ensemble devront respecter l'ensemble des dispositions légales en vigueur en matière de gestion de l'environnement (loi sur l'eau, loi sur l'air, loi sur les déchets, ...).

➤ **Mise en valeur de la qualité des paysages :**

- Préservation d'une coulée verte dans le centre bourg,
- Le plan d'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser devra bénéficier dans la mesure du possible d'un traitement paysager (ex : aménagement d'espaces verts, plantations, ...), afin de garantir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

2° Actions et opérations relatives à la restructuration et à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles

➤ **Opération « cœur de village » :**

La commune de Charbuy a réalisé avec l'aide technique de L. GAUTARD, architecte et R. JUVIGNY, paysagiste.
Ce document met en exergue plusieurs projets à réaliser sur la commune :

▪ ***Rénovation et création de cinq logements locatifs au lieu-dit « le jardin du Coteau »***

Des logements seront réhabilités dans une propriété (propriété « Berger ») acquit par la commune de Charbuy au Sud du village dans la rue du Coteau.
Cette propriété se compose de deux bâtiments, sur un terrain de d'environ 2700 m², l'un très ancien (environ deux siècles) et partiellement détruit par un incendie, dont il reste une partie d'habitation, une grange et un grenier et l'autre plus récent et déjà rénové il y a une quarantaine d'années, et qui était habité il y a peu de temps.

▪ ***Réaménagement des locaux de la mairie***

La mairie a fait l'objet d'une première tranche de travaux, consistant à aménager principalement le hall d'entrée et l'ascenseur.
Il est prévu d'aménager trois bureaux (mairie, adjoint, et non attribué), le secrétariat, l'accueil, le cadastre et une vestiaire sanitaire.

▪ ***Parking de la Mairie-Ecole***

Par sa configuration, le parking de la Mairie-Ecole est peu visible de l'extérieur et est mal organisé (nombre de places de stationnement insuffisant, espace peu accueillant..).

Un aménagement a été proposé avec un objectif de transformation de ce lieu impersonnel en un endroit utile, agréable et fonctionnel. Ce lieu sera agrandi en profondeur et le stationnement sera disposé de façon parallèle au mur du cimetière.

Les plantations arbustives et arborescentes suivent les lignes directrices. Un volume est créé par les différentes strates de végétation.

▪ ***Aménagements du carrefour du café et de la boucherie, des abords de la boulangerie, des abords de la salle des fêtes***

Des aménagements en terme de sécurité : aménagement de trottoirs, restructuration du stationnement, signalisation visible (notamment pour la salle des fêtes et pour les commerces à proximité de cette dernière), modifications de la structure du sol et des matériaux permettant de visualiser ces espaces et inciter les automobilistes à ralentir

3° les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer

➤ Traitement des rues, amélioration des circulations

La commune prévoit :

- l'amélioration de la sécurité aux abords des voies (cf. opération cœur de village),
- la création de liaison et élargissement de la route au hameau « les Courlis » afin de créer une contre-allée piétons/cycles,

Objectifs poursuivis:

- Favoriser les liaisons,
- Assurer une meilleure protection des piétons.

➤ Ouvrages publics à créer ou améliorer

- Voies routières départementales,
- Réseaux (assainissement, eau potable, électricité).

Objectifs poursuivis :

- Développer les possibilités d'accueil de nouvelles habitations,
- Maîtrise des effluents et des eaux pluviales,
- Mise en sécurité des abords des voies,
- Améliorer la visibilité et la traversée de certains carrefours.

4° Organisation schématique des zones d'urbanisation future projetée

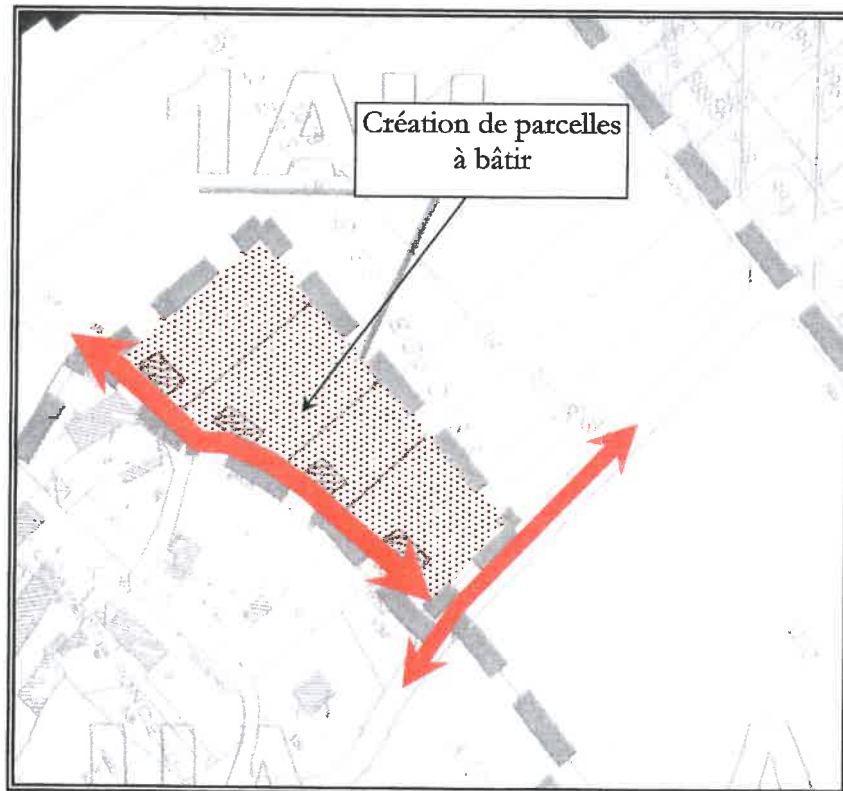
4.1 Lieu-dit « LE PETIT PONCEAU »

La zone 1AU est desservie par le chemin de l'intérieur du Petit Ponceau au Sud de la zone et la route des Vernes à l'Est.

Cette zone peut être urbanisée à court terme sous réserve que le pétitionnaire prenne en charge la liaison aux réseaux.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.2 Lieu-dit « LES LATTEUX »

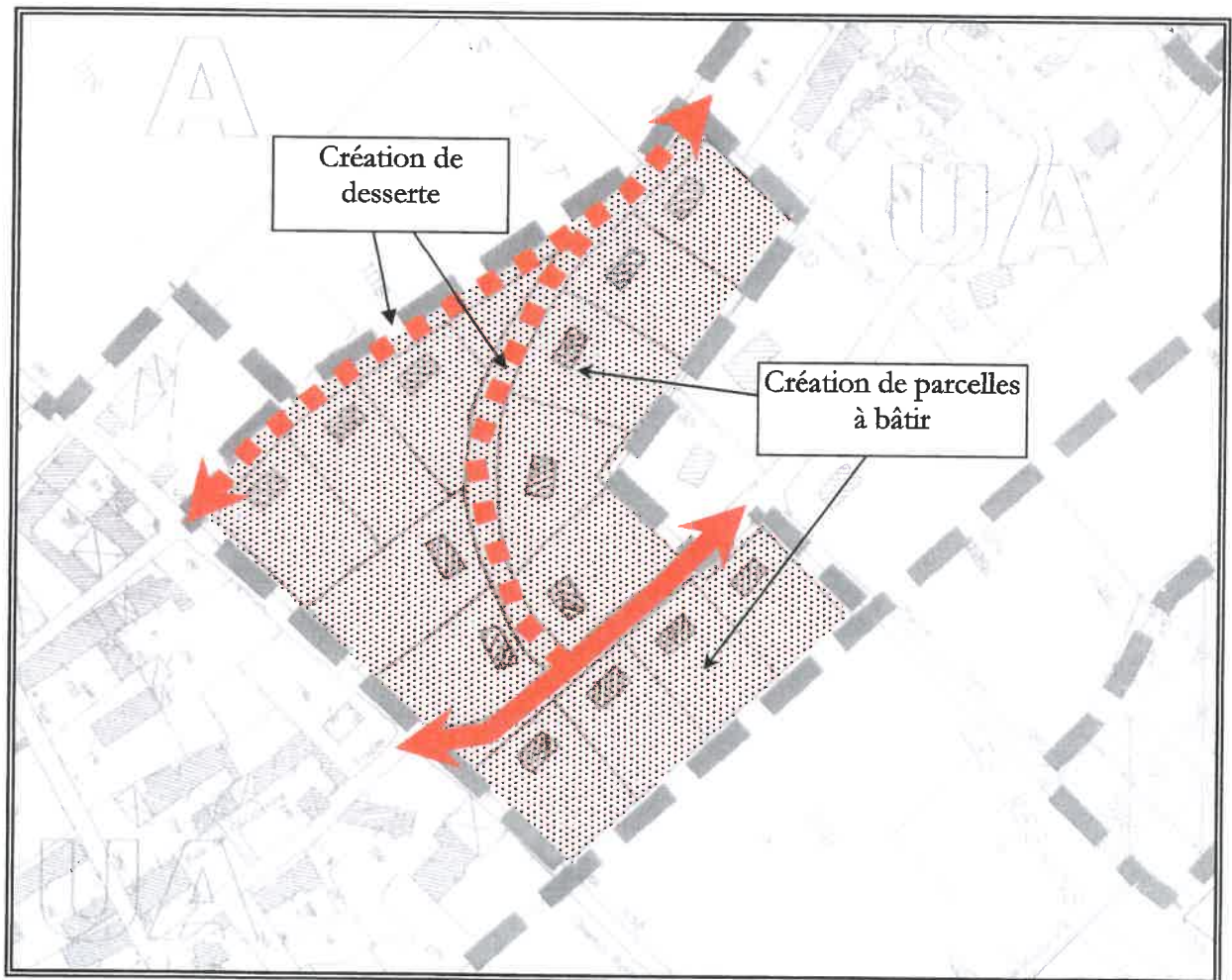
La zone 1AU à urbaniser est située entre deux secteurs urbanisés du hameau du Grand Ponceau.

Cette zone s'appuiera sur la route des Vernes qui la traverse au Sud.

Deux nouvelles voies sont créées : l'une parallèle à la route des Vernes permettant de renforcer la liaison entre les deux secteurs urbanisés et l'autre assurant la desserte centrale de la zone.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



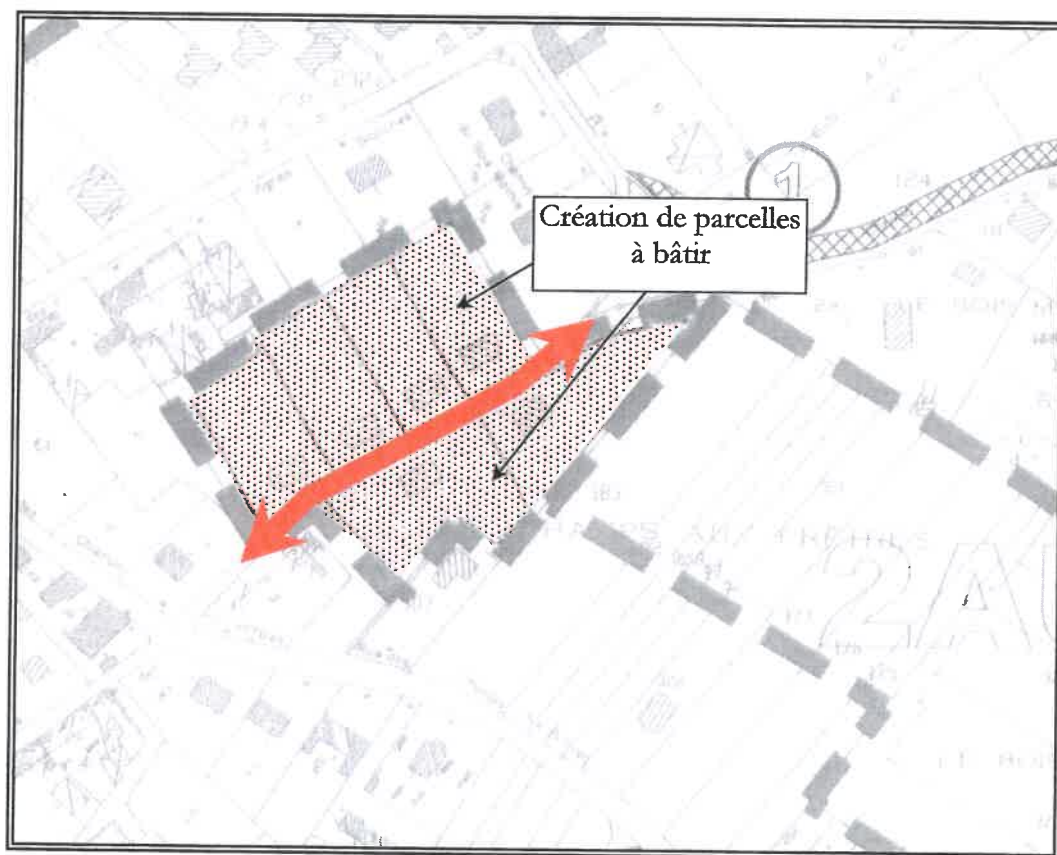
4.3 Lieu-dit « LE BOIS MATHIE »

La zone 1AU à urbaniser est située en bordure de deux îlots différents ce qui a pour effet l'existence d'une voirie, la rue de Grelonnes pour desservir les différents îlots à construire.

Cette voie devra cependant être élargie pour permettre la circulation des véhicules.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.4 Lieu-dit « LES ARCHIENS »

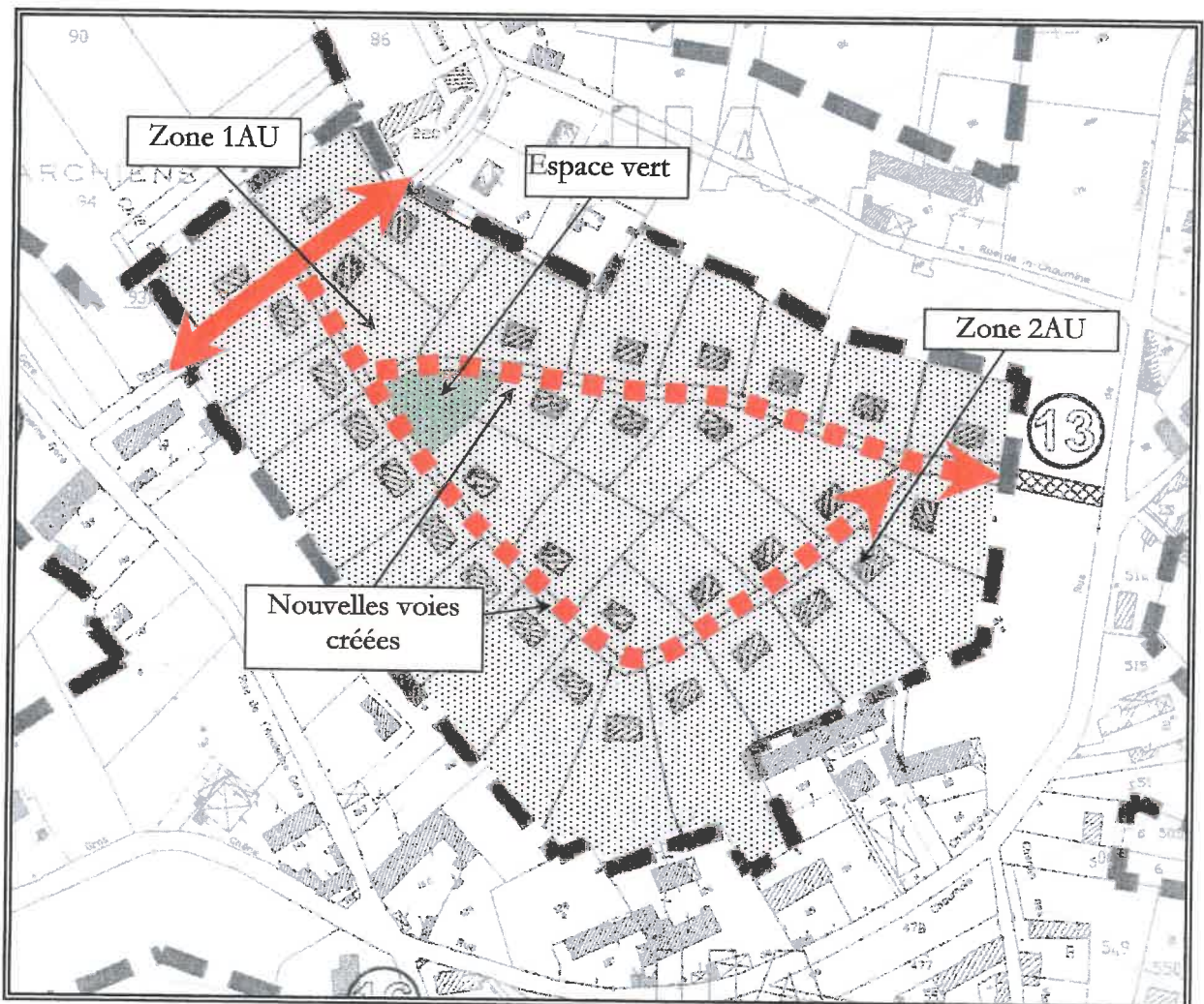
Ces deux zones AU (1AU et 2AU) se localisent au cœur de la zone urbanisée UA et une zone agricole à l'Est.

Cette zone a pour fonction première de recoudre le tissu urbain au sein du secteur urbanisé. L'urbanisation future de cette zone s'appuiera sur le chemin des Archiens qui traverse la zone 1AU au Nord.

De nouvelles voies sont créées permettant de desservir cet îlot et de rejoindre la rue de Chaumois à l'Est.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.5 Lieu-dit « LES ARCHIENS »

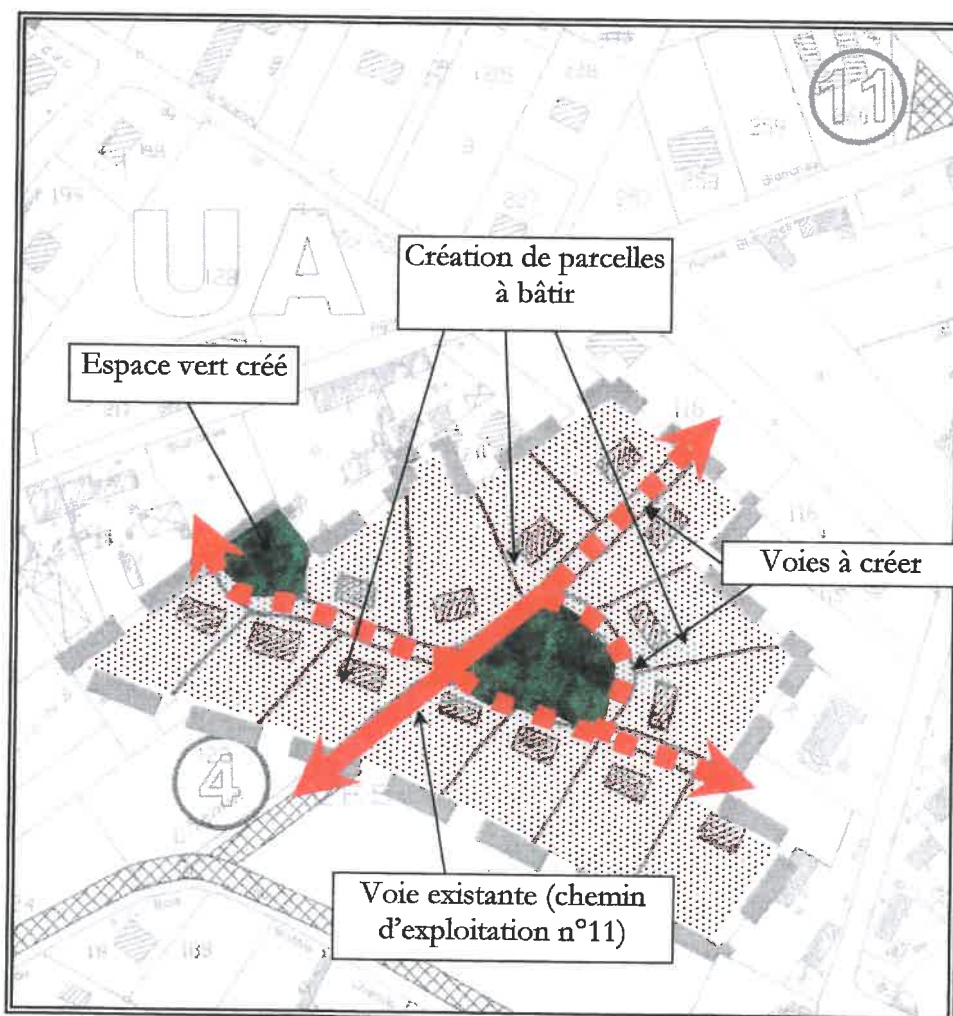
La nouvelle zone urbanisée 2AU s'appuiera sur le chemin d'exploitation n°11 qui s'organisera comme la « colonne vertébrale ». Le chemin actuel sera élargi pour permettre d'accueillir les nouveaux flux automobiles que cette zone accueillera.

De nouvelles voies sont créées au Nord, à l'Est et à l'Ouest qui permettront de desservir la zone à urbaniser et à lier le cœur d'îlot à l'espace urbain existant. Ces nouvelles voies permettent de ne pas figer la zone en créant une impasse mais de le « recoudre » le tissu urbain.

Deux espaces verts au cœur de l'îlot seront conservés afin de permettre le maintien de l'aspect végétal de cette zone.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.6 Lieu-dit « LE BOIS MATHIE »

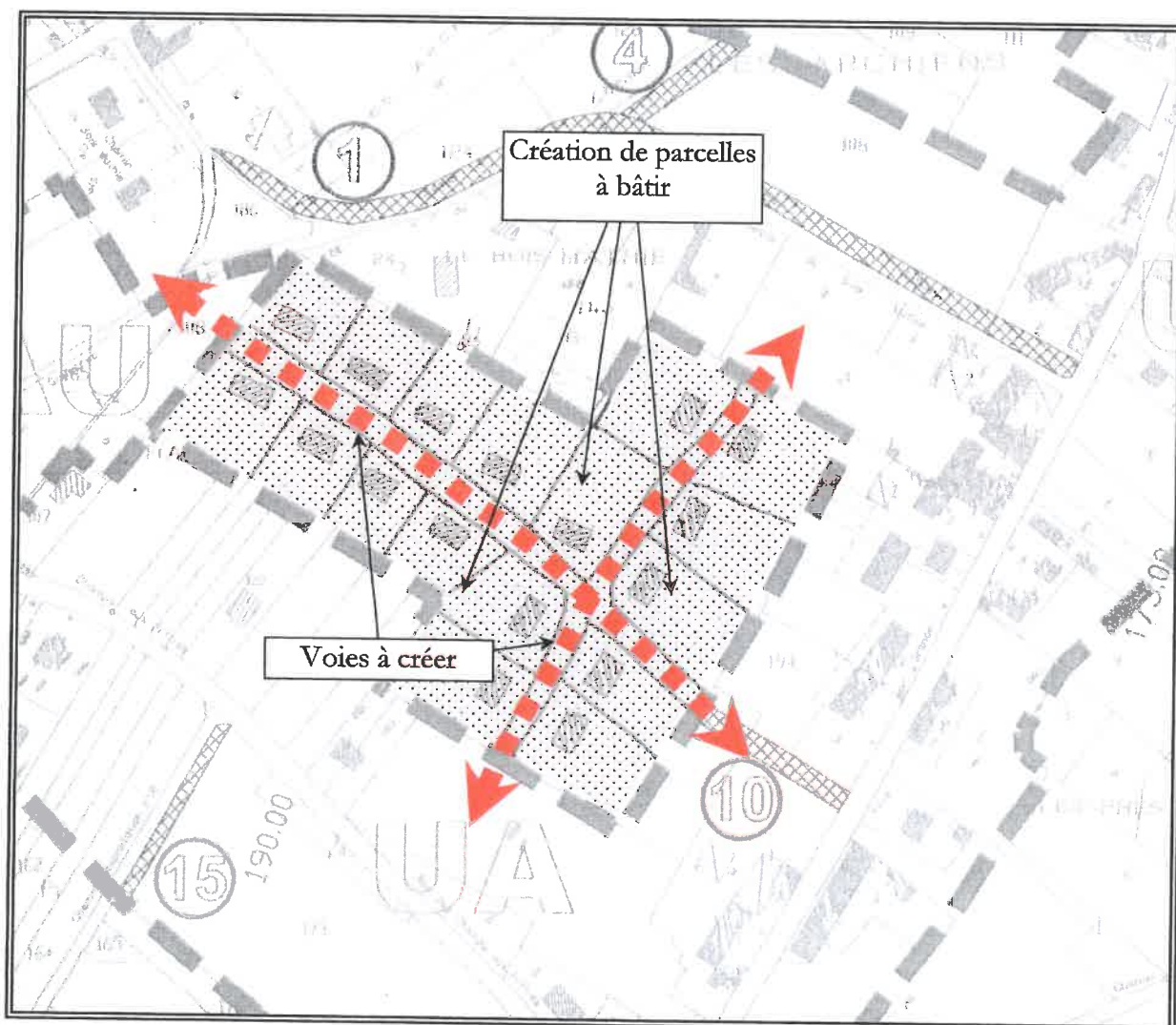
La zone à urbaniser 2AU se situe au cœur de l'urbanisation existante mais n'est actuellement pas reliée au réseau ni desservie par une voie.

La zone sera accessible principalement par la Grande rue grâce à la mise en place d'un emplacement réservé ayant pour fonction l'accès à cette zone.

De nouvelles voies sont créées de telle sorte que le maximum de lots à bâtir soit créé tout en permettant l'ouverture de la zone vers les voies d'urbanisation existante (chemin du Bois Mathie au Nord, rue des Grelonnes à l'Ouest et rue des Champs aux Prêtres au Sud).

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.7 Au Sud du lieu-dit « LES ARCHIENS»

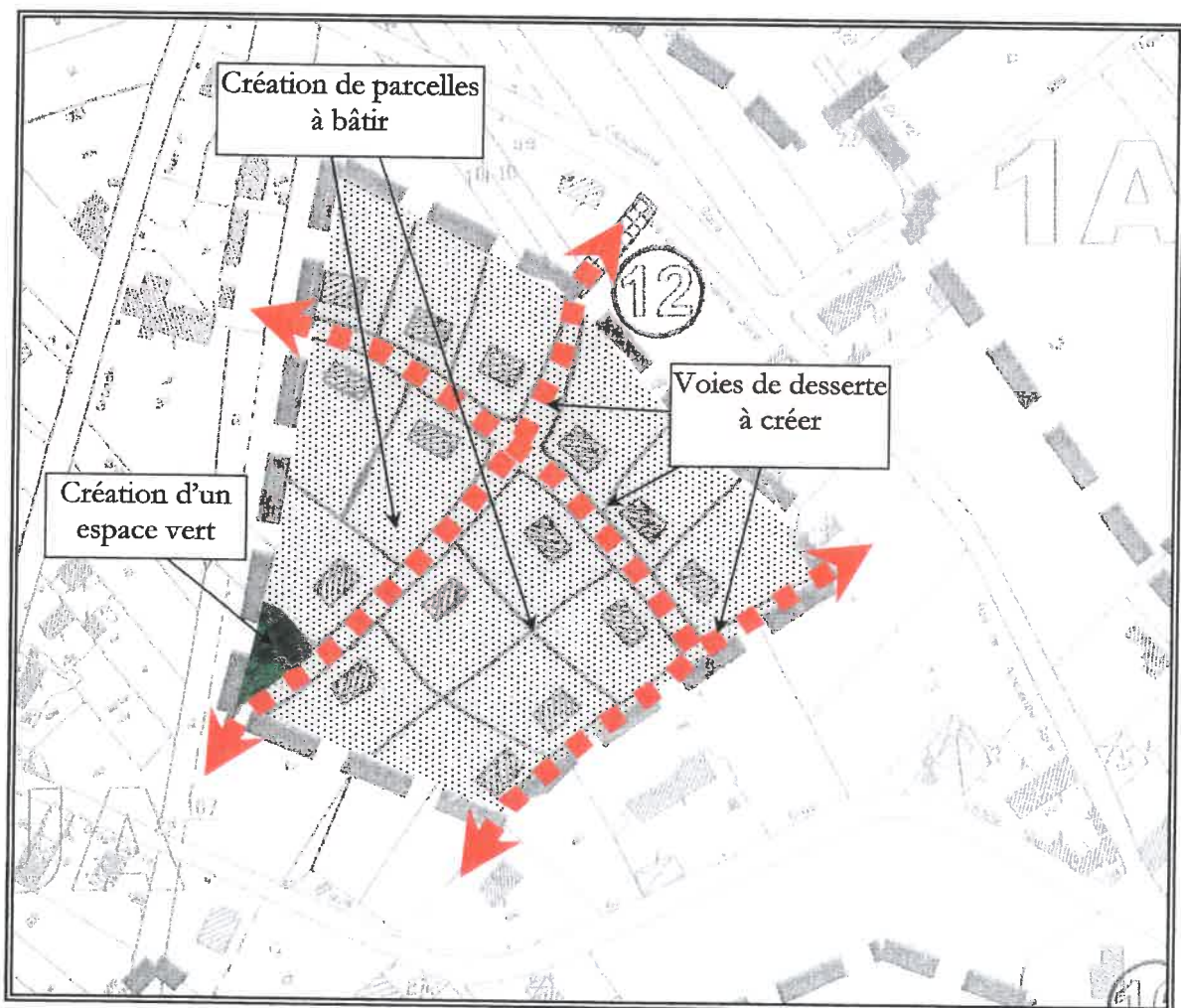
La zone à urbaniser 2AU se situe au cœur d'un vaste îlot urbanisé au pourtour. Actuellement il n'existe aucune desserte viaire au cœur de cette zone et les réseaux ne desservent que le tour de l'îlot. Cet aménagement s'appuiera sur la mise en place d'un emplacement réservé créé pour desservir cette zone.

La création de trois nouvelles voies de communication au cœur de l'îlot et à la limite Est permettra « d'irriguer » cet îlot et de l'ouvrir vers l'extérieur en créant des dessertes vers les voies existantes (vers la rue de l'ancienne gare au Nord, la Grande rue à l'Ouest et la rue du gros chêne au Sud).

La configuration de ces nouvelles voies permet de créer un maximum de lots à bâtir dans cette surface.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.8 Lieu-dit « LE PLACEAU »

L zone d'urbanisation future 2AU localisée au lieu-dit « Le Placeau » se situe au cœur d'un îlot en majorité urbanisé.

La configuration de cette zone ainsi que les espaces déjà urbanisés nécessitera la création d'un linéaire de voirie important.

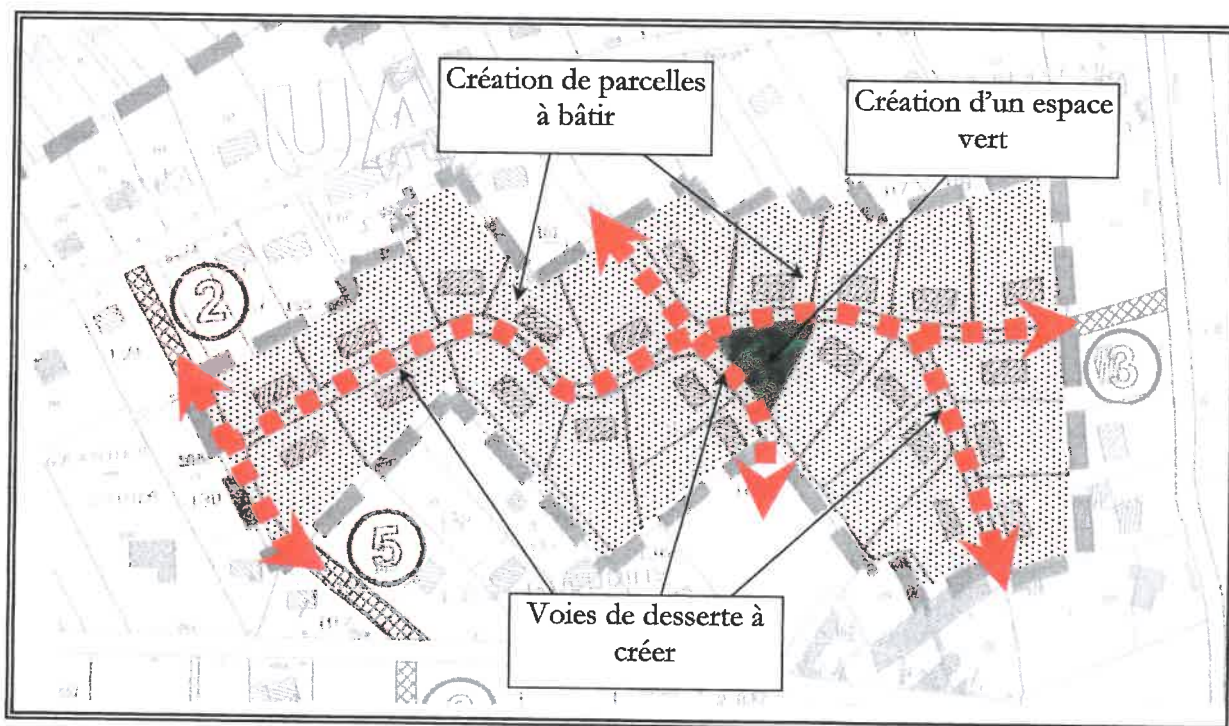
Cependant les nouvelles voies créées permettent de lier cette zone au espace urbanisé toute en renforçant la liaison Nord/Sud entre la rue des étangs et la rue des sablons et la liaison Est Ouest vers la rue des hêtres à l'Est.

Devant la forte pression urbaine sur cet espace et pour ne pas bloquer l'urbanisation de cette zone trois emplacements réservés ont été créés. Les voies de la future zone s'appuieront sur ces emplacements.

Au cœur de cette zone, un espace vert de plusieurs centaines de mètres carrés sera maintenu afin que la nouvelle zone ne présente pas un aspect trop dense.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.9 Lieu-dit « LES PETITS CHAMBREAUX »

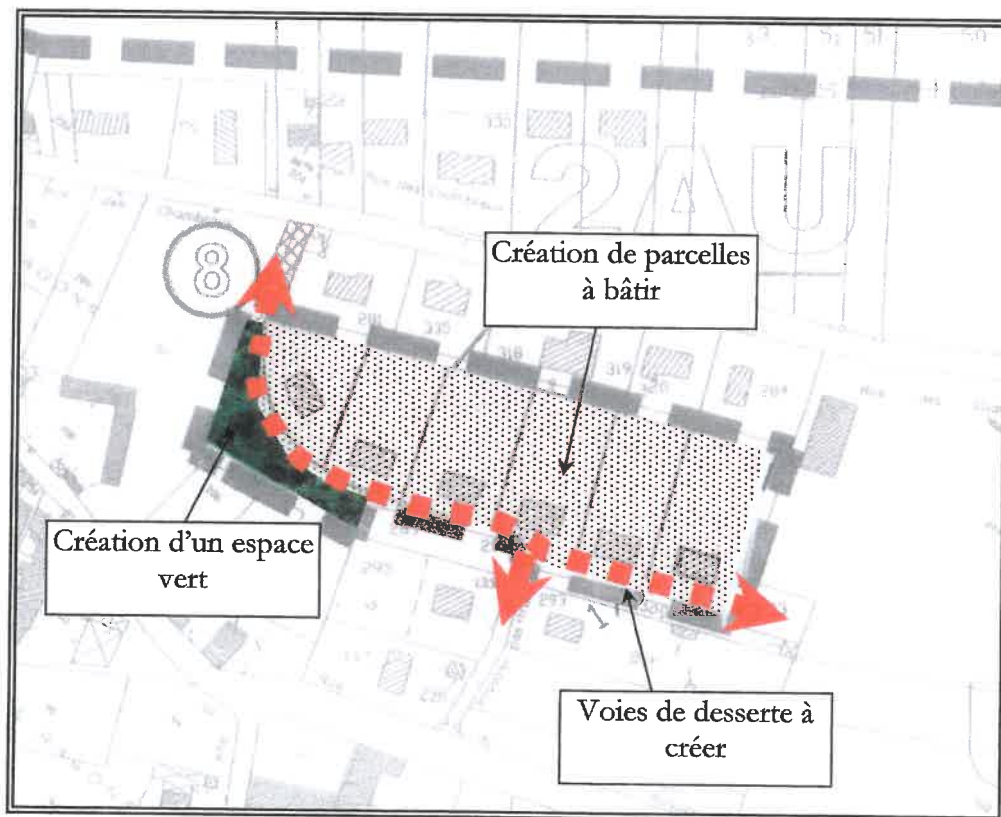
La zone 2AU est située en « arrière de parcelle » rue des Chambraux. Cette zone s'organisera le long d'une nouvelle voie nécessaire à son urbanisation. Cet axe s'appuiera au Nord sur l'emplacement réservé insaturé par la commune de Charbuy et au Sud sur l'impasse des trois Saules. L'aménagement laisse la possibilité d'étendre l'urbanisation vers l'Est grâce à la nouvelle desserte créée.

Ce nouvel axe a pour effet de créer une liaison Nord/Sud et de scinder ce vaste îlot en deux parties.

Un nouvel espace vert est créé à la limite Ouest de cette zone permettant l'aménagement du virage et la conservation de l'espace végétal.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.10 Lieu-dit « LES PETTES COURS»

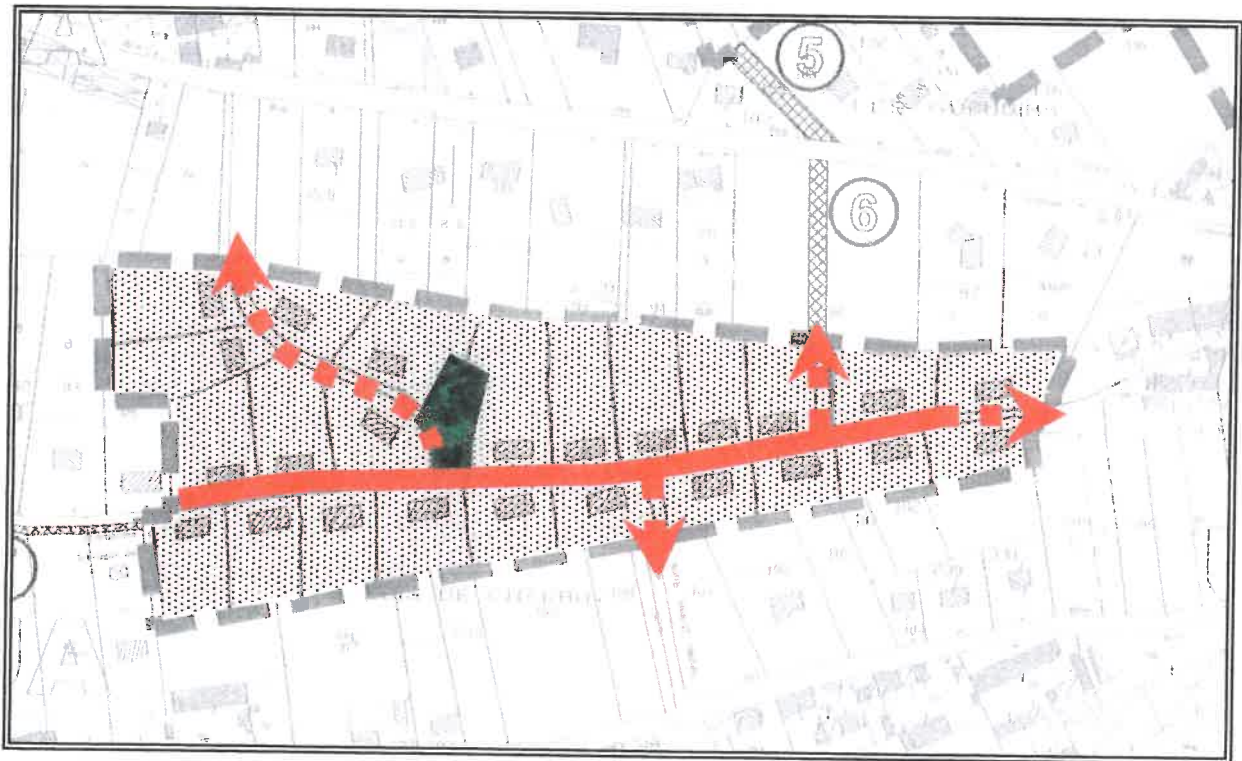
La zone 2AU à urbaniser se situe au centre d'un vaste îlot. Cette zone s'organisera de part et d'autre du chemin des petites cours, voie traversant la zone d'Ouest en Est. Ce chemin devra être élargi pour permettre la construction de pavillons de part et d'autre.

Trois nouveaux axes de communisation se grefferont au chemin des petites cours pour permettre de retisser le tissu urbain du Nord au Sud. Ces dessertes participent à la volonté de la commune de Charbuy de renforcer l'axe Nord/Sud grâce à la mise en place d'emplacements réservés.

Un espace vert sera conservé au centre de cet îlot afin de rompre avec la monotonie des pavillons en bande.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



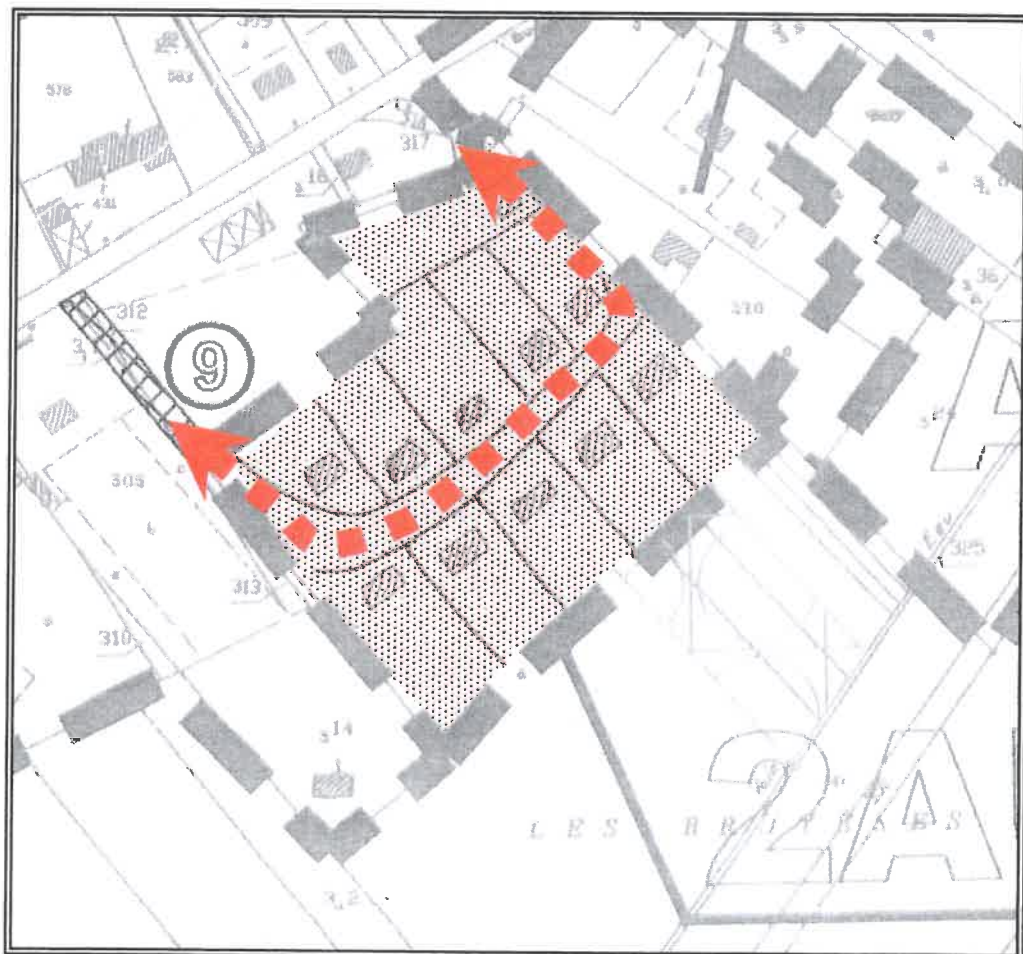
4.11 Lieu-dit « LES COURLIS »

Cette zone 2AU, située en arrière de parcelle, n'est desservie par aucune voie. Cette zone s'organisera autour d'une desserte en « U » permettant de créer un grand nombre de lots à bâtir.

Cette desserte donnera accès à la rue des Bruyères (R.D.48) située à l'Ouest de la zone.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



4.12 Lieu-dit « Le Bois de Charbuy »

Une partie de cette zone U n'est pas aménagée même si elle est desservie par les réseaux. L'aménagement de ces parcelles au Sud nécessite la création d'une nouvelle voirie. Les nouvelles parcelles créées s'appuient sur deux voies existantes : la "rue des Houches aux bois de Charbuy" et la rue des prés verts.

Schéma de principe d'organisation

Le découpage parcellaire n'est qu'indicatif et a servi de base à la réflexion pour l'aménagement général du P.L.U.



c) Les orientations d'aménagement

↳ Proposition de création d'une orientation d'aménagement portant sur le lieu-dit « La vie de Saint Maurice »

- Lieu-dit « La vie de Saint Maurice »

Cette zone 1AUy est située dans le prolongement de la zone urbaine UA. Elle est située entre la RD n° 89, le Chemin du Clos et le Chemin Rural n° 10 des Houches aux Bois de Charbuy.

Afin de desservir la zone, une voie nouvelle sera créée : elle devra s'appuyer sur la RD n° 89 ainsi que sur le chemin rural n° 10.

Afin de réduire les nuisances possibles entre les zones urbaines, agricoles et naturelles vis-à-vis de cette nouvelle zone, une bande verte devra être créée afin d'obtenir un espace tampon mais également dans le but de conserver le caractère naturel du site. Cette bande plantée permettra également de réduire la visibilité sur cette nouvelle zone depuis la RD 89 et depuis les différents chemins agricoles qui ceignent la zone.

Schéma de principe d'organisation

