



PLAN LOCAL D'URBANISME OAP

Commune de BOIGNY SUR BIONNE Département du Loiret

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du	23 Septembre 2014
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du	18 Octobre 2016
PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du	

3

urbago ●

Atelier d'urbanisme

Barbara GOUTTE - 15 Place Georges Clemenceau
Valérie WEXSTEEN - 49 320 BRISSAC-QUINCE
02 52 35 04 92 / 06 42 83 09 34
urbago@sfr.fr

urbago ●
Atelier d'urbanisme

Sommaire

- 1/ OAP sur le secteur de La Clairière
- 2/ OAP sur le secteur Firmin Chappellier
- 3/ OAP sur l'aménagement de la traverse du bourg
– rue de Verdun
- 4/ OAP sur les continuités écologiques du territoire
- 5/ OAP sur la densification des hameaux

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est complété par des orientations d'aménagement, tel que prévu comme indiqué ci-dessous.

Article L 151-6 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.

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme :

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 échancier 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.

Article L 151-46 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est complété par des orientations d'aménagement, tel que prévu comme indiqué ci-dessous.

Article L 151-47 du Code de l'Urbanisme:

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;
2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Alerte quant à l'Interprétation des OAP

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié.

Globalement les principes suivants sont proposés pour l'ensemble des OAP :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Les OAP visant au renouvellement urbain, à l'extension urbaine ou à toute construction, devront veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement qu'il soit urbain ou paysager. Les architectures devront être cohérentes avec l'existant (aspect, style, hauteur, gabarit...). Les aménagements devront se faire en tenant compte de la qualité paysagère des sites. Les constructions devront respecter les normes en vigueur.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Les opérations d'aménagement d'ensemble et de renouvellement urbain devront permettre la mixité fonctionnelle et sociale des sites. Les 3 opérations des sites de Firmin Chappellier, La Clairière et du centre bourg devront viser des objectifs de mixité sociale dans la typologie des logements proposés, mais aussi la mixité fonctionnelle, en alliant habitat, commerces et services sur certains secteurs, tout en veillant à la qualité du cadre de vie et aux nuisances

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

La qualité environnementale des sites devra être recherchée. Les opérations devront respecter l'environnement dans lequel elles s'insèrent et chercher sa valorisation. Les opérations devront tenir compte des risques connus. L'optimisation énergétique des constructions sera recherchée.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

Les 3 opérations d'aménagement et de renouvellement urbain devront tenir compte des besoins en stationnement, en proposant des stationnements individuels à la parcelles, ainsi que des zones de stationnement collectifs. La qualité paysagère de ces zones sera recherchée.

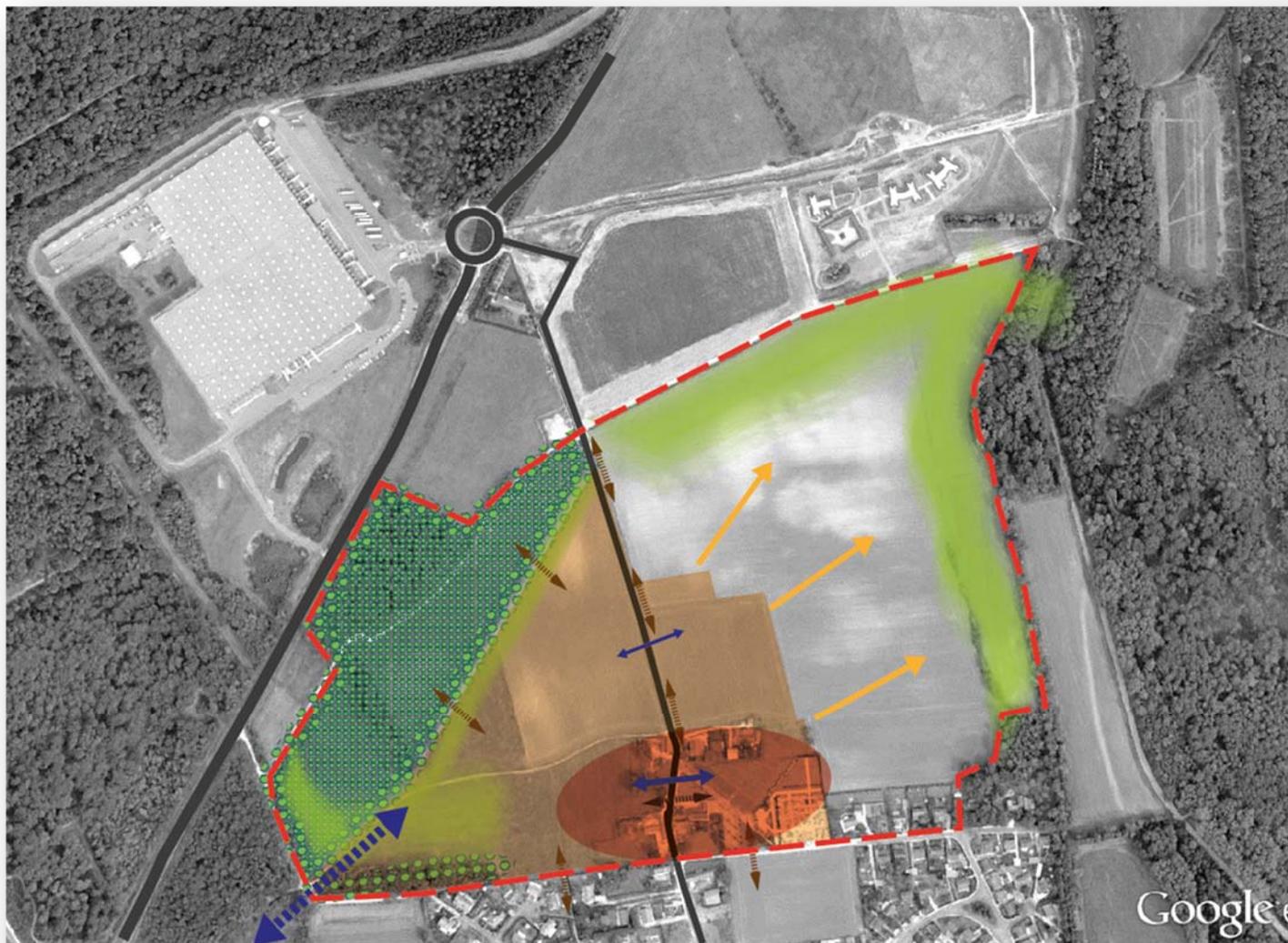
5° La desserte par les transports en commun ;

Les opérations visées par les OAP pourront permettre de favoriser l'accès aux transports en commun ainsi que leur utilisation

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Pour les opérations d'aménagement, mais aussi les constructions ponctuelles, les conditions de desserte des terrains par les réseaux et voiries devront être analysées.

- 1/ OAP sur le secteur de La Clairière



Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur de La Clairière - BOIGNY SUR BIONNE

LEGENDE

Périmètres

-  Périmètre d'étude globale
-  Périmètre opérationnel

Paysage et aménagement

-  Corridor écologique boisé
-  Corridor écologique ouvert

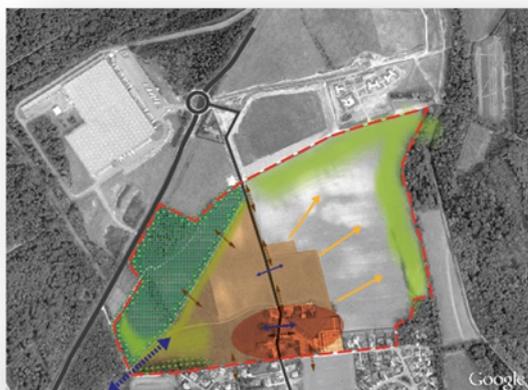
Déplacement

-  Principe d'accès pour désenclavement du secteur
-  Principe de liaison douce à aménager
-  Principe de liaison routière principale
-  Principe de liaison routière secondaire

Elements urbains

-  Principe de centralité urbaine à aménager
-  Capacité d'extension urbaine à long terme

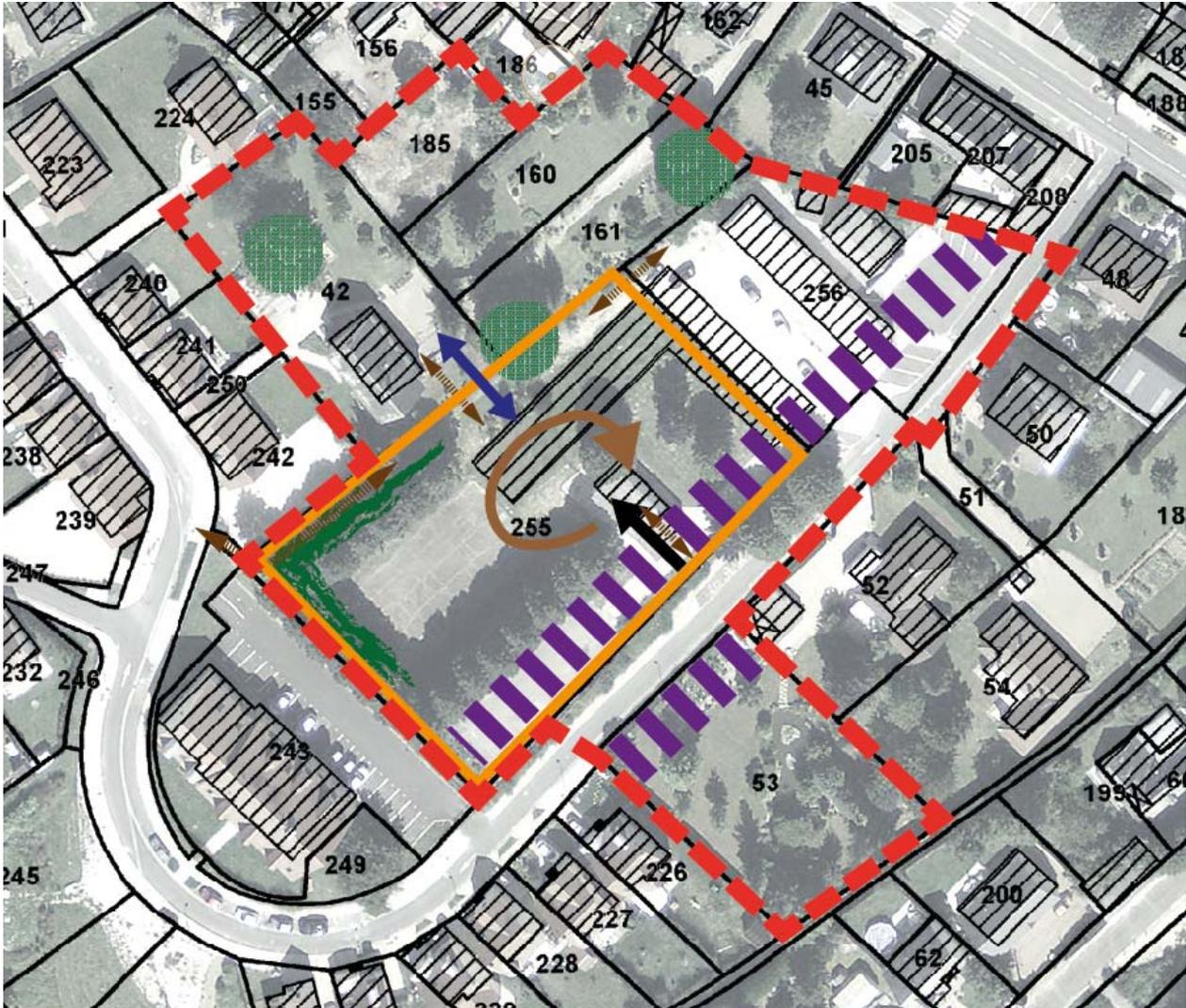
Thème abordé	Développement
<p>Programmation urbaine</p>	<p>2 périmètres sont indiqués :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre d'étude : élargi, il s'agit d'un périmètre de principe permettant de projeter la capacité d'urbanisation de Boigny sur ce secteur de La Clairière à long terme. L'étude de faisabilité doit permettre de garantir la cohérence d'organisation et d'aménagement de ce futur quartier de Boigny . Il représente environ 35,6 ha. Il intègre des éléments naturels qui seront à préserver mais qui participent directement à l'aménagement paysager et environnemental du site. - Le périmètre dit opérationnel : d'une superficie d'environ 11ha il correspond à une étude de faisabilité en cours, permettant de déboucher sur une urbanisation à court terme dans le présent PLU. <p>La programmation comprise à l'intérieur de ce dernier correspond à 110 à 120 logements répartis sous forme d'ilots.</p> <p>La mixité urbaine et sociale devra y être assurée au travers de la présence de maisons individuelles, maisons de bourg, et logements intermédiaires ou petits collectifs, tout comme de l'accession libre, du locatif et du locatif social – objectif de 20%.</p> <p>Une densité minimum de 15 à 20 logements /ha doit être mise en œuvre.</p> <p>Des équipements et aménagements liés aux besoins de la zone pourront être mis en œuvre de façon privilégiée dans le secteur de centralité.</p>
<p>Accessibilité et déplacement</p>	<p>Il s'agit d'un secteur urbain particulièrement stratégique pour Boigny puisqu'il représente une des dernières capacités d'extension urbaine de la commune au sein de son enveloppe naturelle. Situé en frange nord de l'agglomération, en limite du PTOC, et profitant des derniers aménagements viaires mis en place depuis la RD2152, ce quartier constituera à la fois une nouvelle porte d'entrée dans la commune, mais aussi la fin d'urbanisation du bourg.</p> <p>Une desserte par les Transports en commun – bus de ville – y est prévue.</p> <p>Un principe d'accès en direction du giratoire de « La Motte Saulniers » est matérialisé. Cette voie de désenclavement pourra être réalisée sur une plus longue échéance de façon à faciliter le désenclavement à terme de ce quartier.</p> <p>Des continuités douces associées à la trame viaire principale mais aussi dissociées de cette dernière seront aménagées de façon à relier directement les futures habitants aux quartiers résidentiels sud existants, mais aussi à son environnement naturel riche – corridor périphérique, massif forestier, val de Bionne.</p>



Thème abordé	Développement
Paysage et environnement	<p>La sensibilité écologique du site est manifeste sur sa périphérie : val de Bionne et zone inondable à l'est, puis massif boisé, boisements épars à l'ouest. L'étude TVB réalisée à l'échelle du SCoT puis affinée dans le PLU, met en avant la nécessité de préserver en frange nord ouest et est du site à la fois un corridor boisé mais aussi un corridor écologique ouvert en appui des franges boisées, permettant la circulation de la faune notamment. Ce corridor garantira en outre la transition paysagère entre le parc d'activité et le quartier résidentiel. Des perméabilités entre ces espaces naturels riches et les futurs quartiers d'habitat pourront être prévues, notamment au travers du mode de gestion aérienne des eaux pluviales – bassins paysagers, noues -.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Cette vaste zone structure son organisation autour de divers éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de sa centralité préexistante autour de son église, son cimetière et son habitat ancien implantée à l'alignement. Il s'agit au travers d'aménagements d'espaces publics, de positionnement d'équipements ou de services de quartiers, des formes urbaines et de la densité plus forte mise en œuvre de mettre en relief cette centralité, la valoriser aussi en tant qu'articulation entre le futur site de La Clairière et les quartiers résidentiels existants. - La hiérarchisation de sa trame viaire, entre voirie principale – rue du Vieux Bourg et amorce de voie de désenclavement –, et voirie secondaire transversale d'est en ouest ; une dernière catégorie de voie viendra irriguer chacun des ilots. - La formation d'ilots urbains, de petites unités urbaines distinctes, dissociées les unes des autres par un réseau de voies, chemins doux, trames végétales ou voies d'eau paysagées. Ces ilots ainsi dessinés profiteront d'une intimité propre à chacune des unités tout en étant reliées les unes aux autres par le système de desserte routière.



- 2/ OAP sur le secteur Firmin Chappellier



Orientation d'aménagement et de programmation Secteur F.Chappellier - BOIGNY SUR BIONNE

LEGENDE

Périmètres

- Périmètre d'étude
- Périmètre opérationnel

Paysage et aménagement

- Espaces boisés à préserver au mieux en fonction du futur parti d'aménagement
- Arbres d'alignement à préserver

Déplacement

- Principe d'accès principal
- Principe de liaison douce à aménager
- Principe de liaison routière interne

Elements urbains

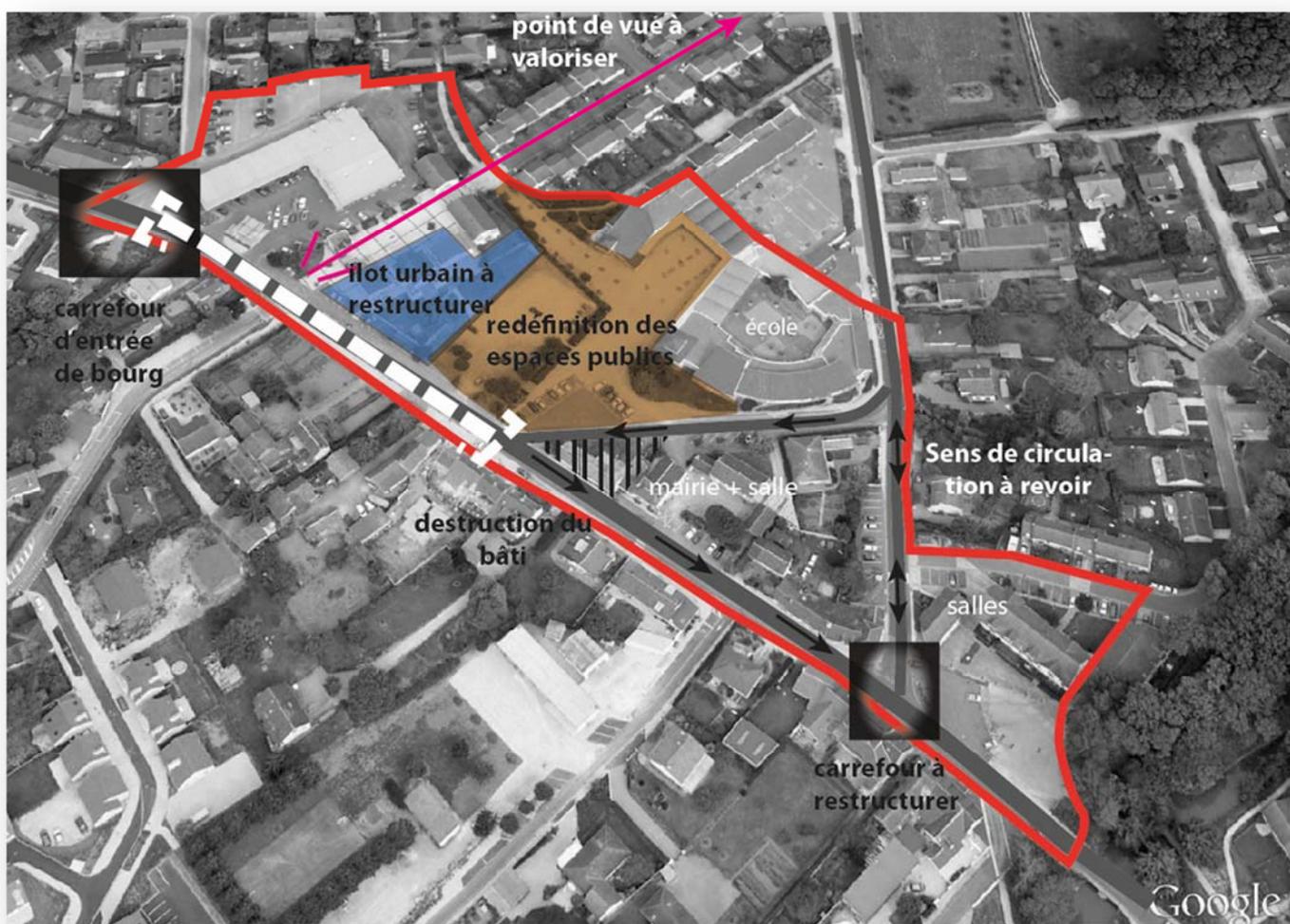
- Principe de création d'une façade urbaine
- Principe de centralité à aménager

Thème abordé	Développement
<p>Programmation urbaine</p>	<p>2 périmètres sont indiqués :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre d'étude : élargi, il s'agit d'un périmètre de principe à affiner en fonction des opportunités et des échanges avec les propriétaires lors de l'aménagement de ce secteur. Ainsi son périmètre pourra être adapté. Il représente environ 8145 m². - Le périmètre dit opérationnel : d'une superficie de 3600 m² il correspond à une opération résidentielle en cours. <p>La programmation comprise à l'intérieur de ce dernier correspond à une vingtaine de logements répartis sur 2 îlots bâtis en rez-de-chaussée + un étage. Ces logements sont en partie destinés aux personnes âgées et à mobilité réduite, lorsqu'ils sont de plain-pied. Il s'agit de petits logements de types 2 et 3. Ceux localisés en étage sont destinés à accueillir des familles dans des T3. S'ils sont majoritairement destinés à l'accession à la propriété et à la location libre, 1/3 environ entreront dans le parc locatif social. La densité sur ce secteur doit être environ de 20 à 30 logements / ha.</p>
<p>Accessibilité et déplacement</p>	<p>Il s'agit d'un secteur urbain particulièrement stratégique puisque situé à proximité immédiate du centre bourg, de ses commerces, services et équipements concentrés en partie sur le pourtour de la rue de Verdun.</p> <p>Dès lors, une accessibilité douce y est privilégiée considérant les faibles distances pour rallier le centre mais aussi les arrêts de transport en commun.</p> <p>Un parking propre au besoin des logements sera réalisé au sein de chaque périmètre.</p>
<p>Paysage</p>	<p>Au sein du périmètre opérationnel, de beaux alignements d'arbres existants devront être préservés dans la mesure du possible, par application d'un retrait d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Au sein du périmètre d'étude, quelques beaux arbres sont recensés. Il s'agira d'en vérifier l'état sanitaire ainsi que la qualité de la ramure au moment de l'étude d'aménagement afin d'en valider ou non le principe de préservation.</p> <p>En cas de non préservation de ces derniers, le parti d'aménagement paysager devra permettre autant que possible d'en replanter d'autres.</p>
<p>Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Les objectifs d'implantation des bâtiments à l'alignement ou avec un faible retrait par rapport au domaine public, la composition architecturale des façades, le registre diversifié des clôtures, devront permettre de créer une véritable façade urbaine sur le domaine public – rue Firmin Chappellier.</p> <p>Il convient de préciser que les logements seront dotés de jardins privatifs en rez-de-chaussée, ou de terrasses en étage.</p> <p>Ils bénéficieront d'une double orientation solaire.</p> <p>Ces logements respectent la norme RT 2012 garantissant une faible consommation énergétique.</p> <p>Un espace commun central au-delà de l'espace parking doit être réalisé. Au sein du périmètre opérationnel, il prendra la forme de cheminement minéralisé et de jardin partagé au centre des logements disposés sur son pourtour.</p> <p>Le parking central devra dans sa partie terminale préserver une possibilité d'accès à la partie intégrée dans le périmètre d'étude, urbanisable à plus long terme.</p>

3/ OAP sur l'aménagement de la traverse du bourg – rue de Verdun

Une étude particulière est menée par la collectivité sur le réaménagement de la rue de Verdun. L'OAP se réfère donc à cette étude.

L'objectif de cette opération est de réhabiliter l'ensemble du centre-bourg afin de le rendre plus attrayant, de redynamiser le pouvoir attractif des commerces et d'en attirer de nouveaux, tout en favorisant les déplacements doux et en pacifiant la circulation des véhicules traversant le centre-bourg.



4/ OAP sur les continuités écologiques

1 *Préservation du réservoir de biodiversité forestier par une protection Espaces Boisés Classés*

3 *Préservation du corridor écologique majeur de la bionne :*

- Protection du cours d'eau: veiller à la qualité des rejets dans le cours d'eau et à une bonne gestion des eaux pluviales, interdire les intrants chimiques aux abords du cours d'eau, préserver les zones humides et prairies humides aux abords du cours d'eau pour assurer leur rôle de filtration des eaux avant rejets
- Préservation des berges du cours d'eau: conserver et protéger les boisements humides sur les berges de la Bionne, assurer une continuité des boisements le long de la Bionne

2 *Assurer une perméabilité de la commune avec la zone NATURA 2000 située sur la limite communale – conserver les boisements situés en bordure de la RD, interdire toutes constructions sur les abords de la RD en relation avec la zone NATURA 2000*

4 *Utiliser la RD comme corridor écologique – Maintenir des bandes ouvertes le long de la RD et favoriser une gestion différenciée des bas cotés de la route (fauchage tardif, limiter les intrants chimiques, éviter les plantations)*



Plan Local d'Urbanisme OAP Continuités écologiques Boigny sur Bionne

Éléments de la Trame Verte et Bleue inscrits au SCOT

- Protéger les réservoirs de biodiversité forestiers et NATURA 2000
- Protéger les réservoirs de biodiversité zones humides et plans d'eau
- Maintenir les zones agricoles favorables à la biodiversité
- Protéger le grand corridor vert et bleu de la Bionne
- Maintenir et valoriser le corridor de la RN 152
- Assurer une perméabilité avec les milieux naturels et agricoles

Éléments de la Trame Verte et Bleue communale

- Préserver les autres boisements de la commune comme zones refuges aux espèces
- Préserver les corridors écologiques secondaires comme corridors en «pas japonais», et permettant une perméabilité entre les milieux

4/ OAP sur les continuités écologiques

5 *Veiller à préserver une perméabilité du milieu urbain avec les espaces naturels et agricoles qui l'entourent – conserver des « coupures vertes » au sein du milieu urbain et économique, éviter les clôtures pleines*

6 *Préserver les zones agricoles favorables à la biodiversité: maintenir les clairières ouvertes et leurs fonctionnalités, favoriser la diversité écologique au sein de ces zones (conservation ou restauration des talus, haies bocagères, mares, fossés temporaires, bandes enherbées, prairies...)*

7 *Et ce, principalement sur le secteur de la Clairière: conserver un corridor écologique contournant la zone par le Nord, sous forme de prairie ouverte, avec des strates progressives, et la possibilité de plantation d'arbres fruitiers, qui aura aussi la vocation d'être une zone tampon entre le secteur économique et le secteur d'habitat*

Plan Local d'Urbanisme OAP Continuités écologiques Boigny sur Bionne

Éléments de la Trame Verte et Bleue inscrits au SCOT

-  Protéger les réservoirs de biodiversité forestiers et NATURA 2000
-  Protéger les réservoirs de biodiversité zones humides et plans d'eau
-  Maintenir les zones agricoles favorables à la biodiversité
-  Protéger le grand corridor vert et bleu de la Bionne
-  Maintenir et valoriser le corridor de la RN 152
-  Assurer une perméabilité avec les milieux naturels et agricoles

Éléments de la Trame Verte et Bleue communale

-  Préserver les autres boisements de la commune comme zones refuges aux espèces
-  Préserver les corridors écologiques secondaires comme corridors en « pas japonais », et permettant une perméabilité entre les milieux



■ 5/ OAP sur la densification des hameaux

Thème abordé	Développement
Qualité urbaine et architecturale	<p>La commune de Boigny compte plusieurs hameaux susceptibles d'accepter encore quelques constructions par densification à l'intérieur du tissu existant. Il s'agit des hameaux des Epoisses et des Tertres.</p> <p>Il s'agit d'autoriser la formation de continuité urbaine à l'intérieur de périmètre de hameaux clairement reconnu et lisible sur le terrain, sans pour autant permettre une quelconque extension linéaire du tissu. Ainsi un principe de respect de la morphologie des hameaux doit être mis en œuvre de par le recul des futures constructions à usage d'habitation, leur orientation ou le registre des clôtures -, par rapport à leur environnement immédiat et par rapport à l'ensemble du hameau, tout en tenant compte des contraintes < modernes > qui existent depuis lors. Ainsi, l'intensité et la vitesse du trafic doivent être prises en compte, tout comme la giration des véhicules, la sécurité des accès ou l'exposition ensoleillée des façades.</p>
Programmation urbaine	<p>Cette densification a été estimée à un potentiel compris entre 5 à 10 constructions à usage d'habitation sur les 2 hameaux.</p> <p>La taille des parcelles devra être comprise autour des 800 à 1000 m² par logement, afin de prendre en compte la profondeur de parcellaire des lots riverains et de permettre une façade sur voie cohérente avec les lots voisins.</p>
Accessibilité et déplacement	<p>Le positionnement des accès doit respecter un principe de sécurité en privilégiant une bonne visibilité des sorties sur les voies publiques. A ce titre les accès de plusieurs lots peuvent être regroupés dans un objectif d'amélioration de la sécurité.</p>
Paysage	<p>L'optimisation solaire des constructions devra être recherchée. En ce sens les pièces de vie des futures constructions seront soit proches de l'alignement soit plutôt en retrait de ce dernier – principe d'exposition solaire passive -.</p> <p>Le registre des clôtures, l'implantation des annexes et abris de jardin, les volumes, formes et matériaux des constructions devront participer à la recherche d'une harmonie constructive et urbaine à l'intérieur du hameau.</p>