

COMMUNE D'OUTARVILLE et communes associées d'Outarville

Plan Local d'Urbanisme

1b

Orientations d'Aménagement

Publié le :	
Approuvé le :	*
projet arrêté le :	23 mai 2012
projet prescrit le	29 septembre 2003

Didier JOUSSET architecte d.p.l.g. urbaniste s.f.u.
246- quater rue du fbg Bannier - 45 400 Fleury les Aubrais

PREAMBULE

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 a été complétée par la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

Cet ensemble offre la possibilité d'élaborer et d'adjoindre au PLU, un document appelé « Orientations d'Aménagement » pour certains espaces de la commune.

Ces orientations définies en cohérence avec le PADD sont opposables aux autorisations d'occupation du sol, qui doivent être compatibles avec elles.

Deux articles précisent le sujet :

Art L 123-1 :

« 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 oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes 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.

Article L123-5

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Les orientations d'aménagement présentées concernent six ensembles d'urbanisation future comportant 5 zones AU 1 et 1 zone AUi 1.

AU1 :

- le bourg
- le terrain de Sport
- les vignes d'Avaux
- Lambreville Poily
- la Ferme du château

AUi 1

- Les derrières de Mondésir

La réflexion générale sur le développement de la Commune a conduit à limiter très fortement le développement des hameaux périphériques au bourg, et envisager un développement restructurant du bourg à partir d'espaces libres proches du centre générant des extensions et liaisons de la trame de voirie existante.

Plusieurs zones représentant un total de 12,4 ha en AU 1 et 3,5 ha en AUi 1, dans un bourg étiré le long de ses voies, décomposé en 6 parties :

1°) une zone de 3,46 Ha « le bourg »

- délimitée par :
 - à l'Est par l'emplacement réservé N°1
 - au Nord par le chemin rural des Pièces d'Arconville
 - au Sud par l'arrière du bâti ancien existant

Capacité du site

- liaison avec l'emplacement réservé N°2 pour une ouverture sur la Grande Rue.
- Liaison avec la zone AU1 « Terrain de Sport »
- intérêt de cette zone pour densifier un arrière-bâti disparate
- faible impact paysager par son insertion dans l'arrière bâti existant

Orientations particulières

- création d'une voie transversale de 12 m, donnant sur la Grande Rue
- les opérations envisagées dans ce secteur devront présenter un front urbain derrière des plantations d'alignement.

2°) une zone de 5,70 Ha « Terrain de sport »

- délimitée par :
 - au Nord par le chemin rural des Pièces d'Arconville
 - au Sud l'avenue d'Arconville
 - à l'Est par la zone AU1 le Bourg

Capacité du site

- Les accès depuis l'avenue d'Arconville
- faible impact paysager par son insertion en arrière du Terrain de sport

Orientations particulières

- création d'aménagements aux accès depuis l'avenue d'Arconville
- les opérations envisagées dans ce secteur devront comporter une part importante d'espaces verts

3°) une zone de 1,2 Ha « les Vignes d'Avaux

- délimitée par :
 - au Nord l'Avenue d'Arconville
 - au Sud la rue de Lambreville
 - à l'Est le tissu pavillonnaire existant
 - à l'Ouest la pointe formée par l'Avenue d'Arconville et la rue de Lambreville

Capacité du site

- utiliser un espace entre du bâti existant
- impact paysager limité par son insertion dans le bâti existant,

Orientations particulières

- les opérations envisagées dans ce secteur seront articulées autour d'un placette.

4°) une zone de 0.8 Ha « Lambreville/ Poily »

- terrain de faible emprise en bordure de la rue de Poily:

-

Capacité du site

- intérêt de cette zones pour relier le bâti avec le clos de Lambreville .
- Urbanisation à impact paysager limité par son insertion dans le bâti existant,

Orientations particulières

- les opérations envisagées dans ce secteur devront comporter une part importante d'espaces verts
- création d'une frange bocagère de 5 m, au long du chemin rural de Mondésir.

5°) une zone de 1,3 Ha« La Ferme du Château »

- terrain de faible emprise en bordure de voie

Capacité du site

- intérêt de cet emplacement pour équilibrer le bâti, face à l'existant.
- impact paysager d'entrée de bourg, par le recul du bâti en arrière d'une plantation d'alignement et d'une contre-allée,

Orientations particulières

- création d'un alignement planté le long de la rue du clos de la Fontaine d'une épaisseur de 15m avec contre-allée
- les opérations envisagées dans ce secteur devront comporter une part importante d'espaces verts

6°) une zone de 3,5 ha « Les Derrières de Mondésir »

La réalisation d'une voie de contournement du Bourg par le Sud/Est, conduit à générer un espace en arrière de la zone Ui existante.

Il est mis en évidence un ensemble de 3,5 ha, s'inscrivant dans la démarche de développement du potentiel d'accueil d'activités artisanales d'Outarville.

Capacité du site

- intérêt de cet emplacement pour ses capacités de desserte à partir du nouveau contournement .
- liaisons avec la zone Ui existante

Orientations particulières

- création d'une frange bocagère de 5 m, au long de la voie de contournement.
- création d'une placette d'articulation centrale.
- Création d'une voie de desserte d'une largeur minimale de 12 mètres
- les opérations envisagées dans ce secteur devront comporter une part importante d'espaces verts

Orientations d'aménagement

AU 1 Le BOURG

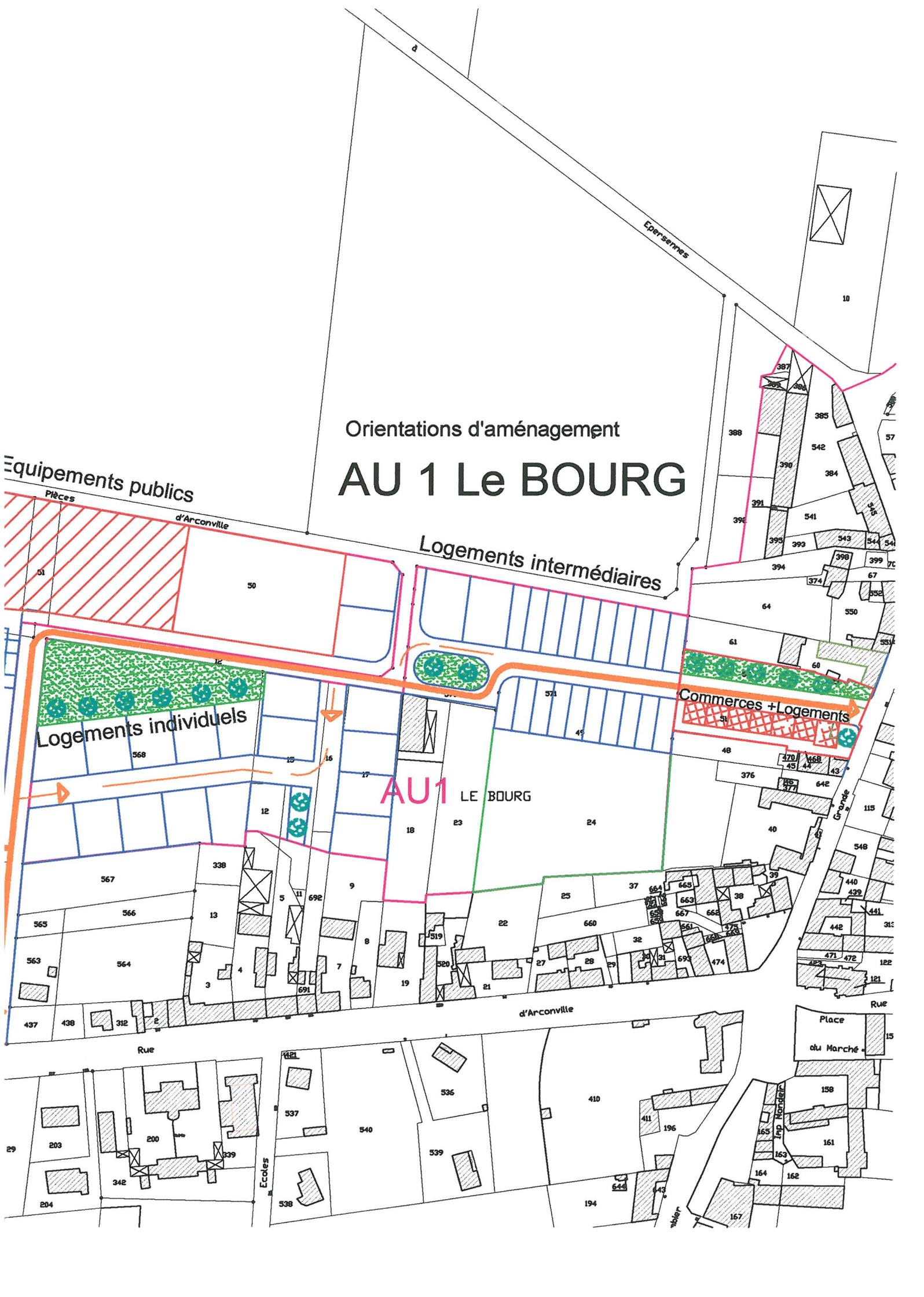
Equipements publics

Logements intermédiaires

Logements individuels

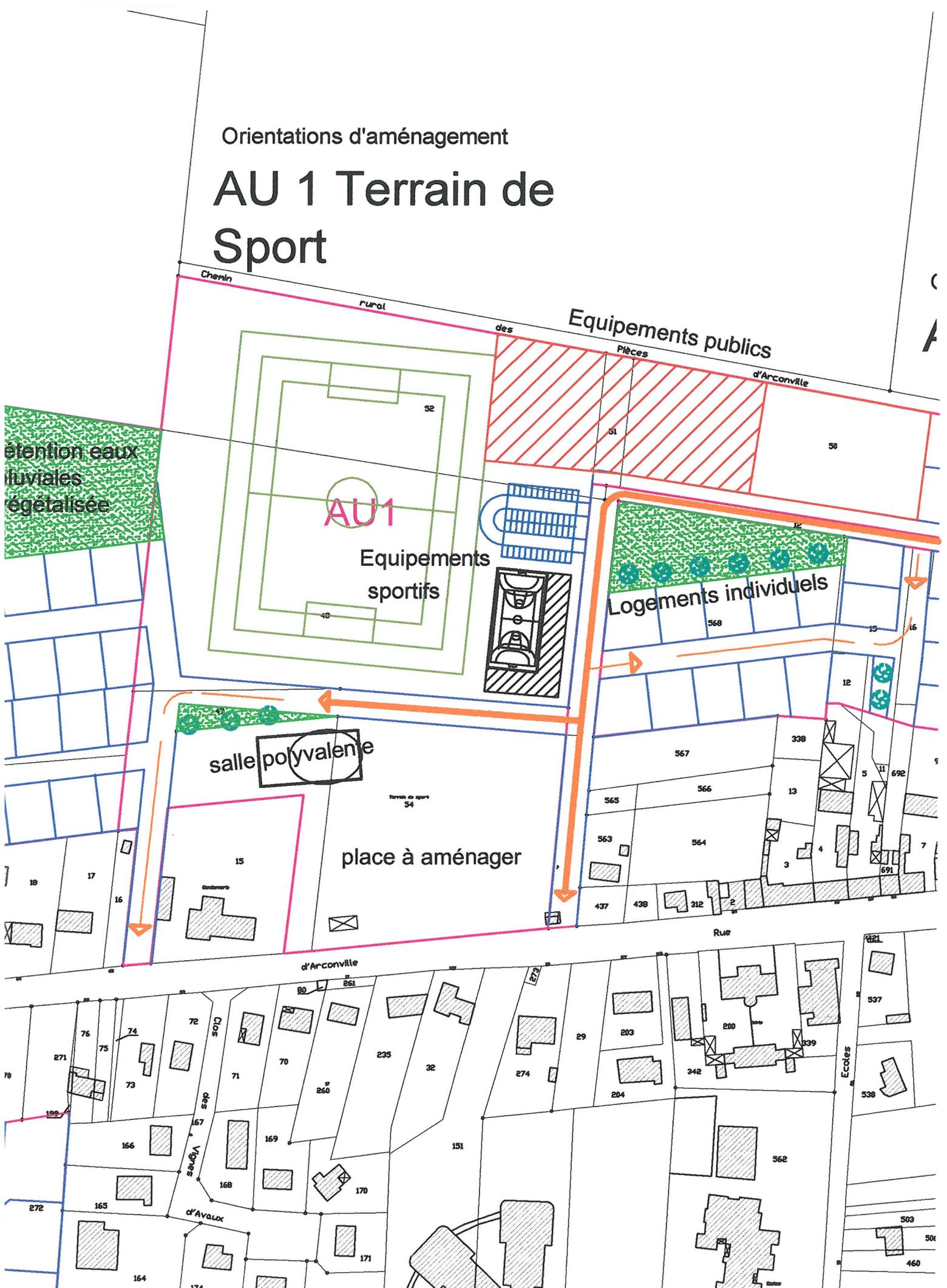
Commerces + Logements

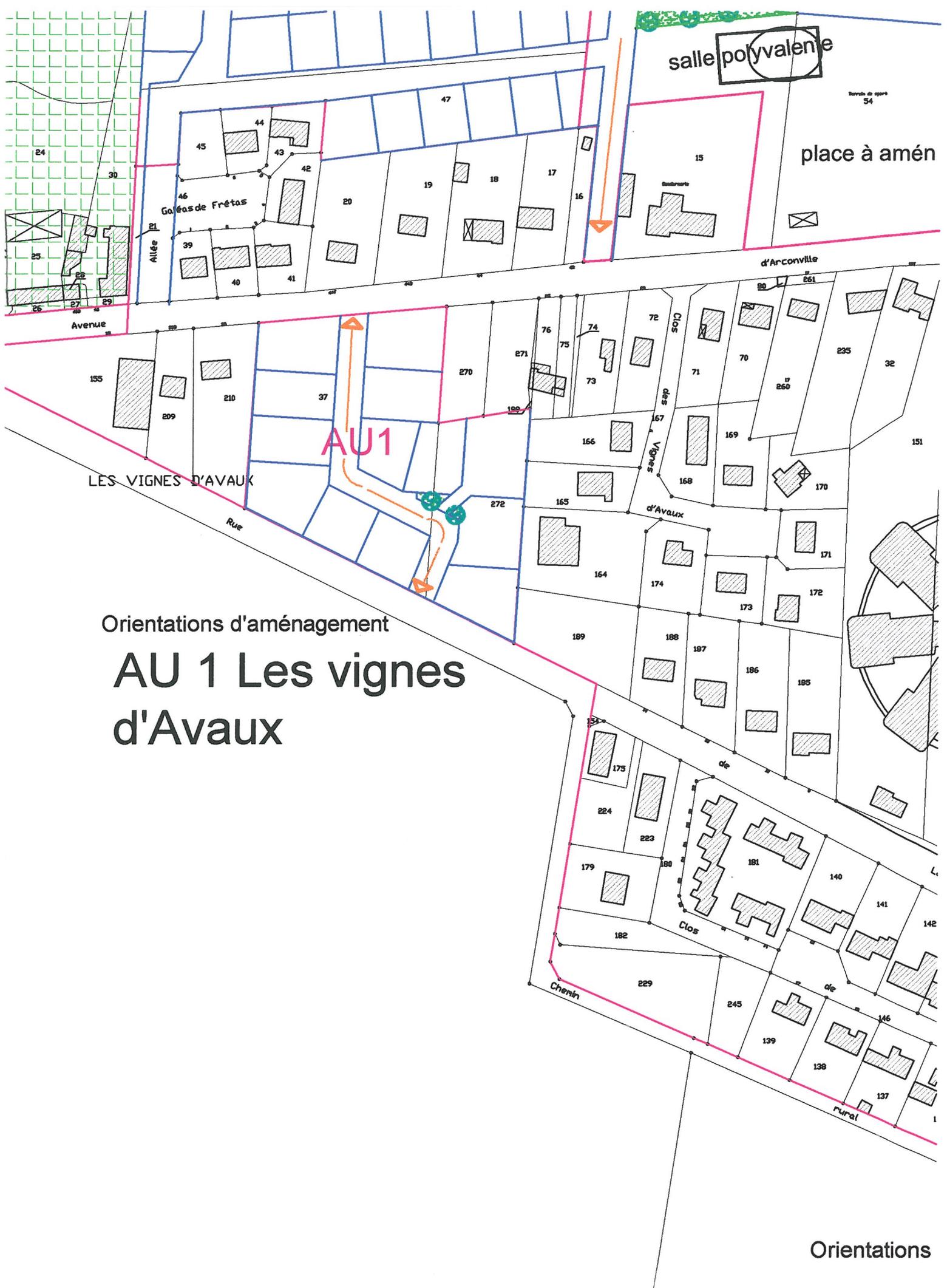
AU1 LE BOURG

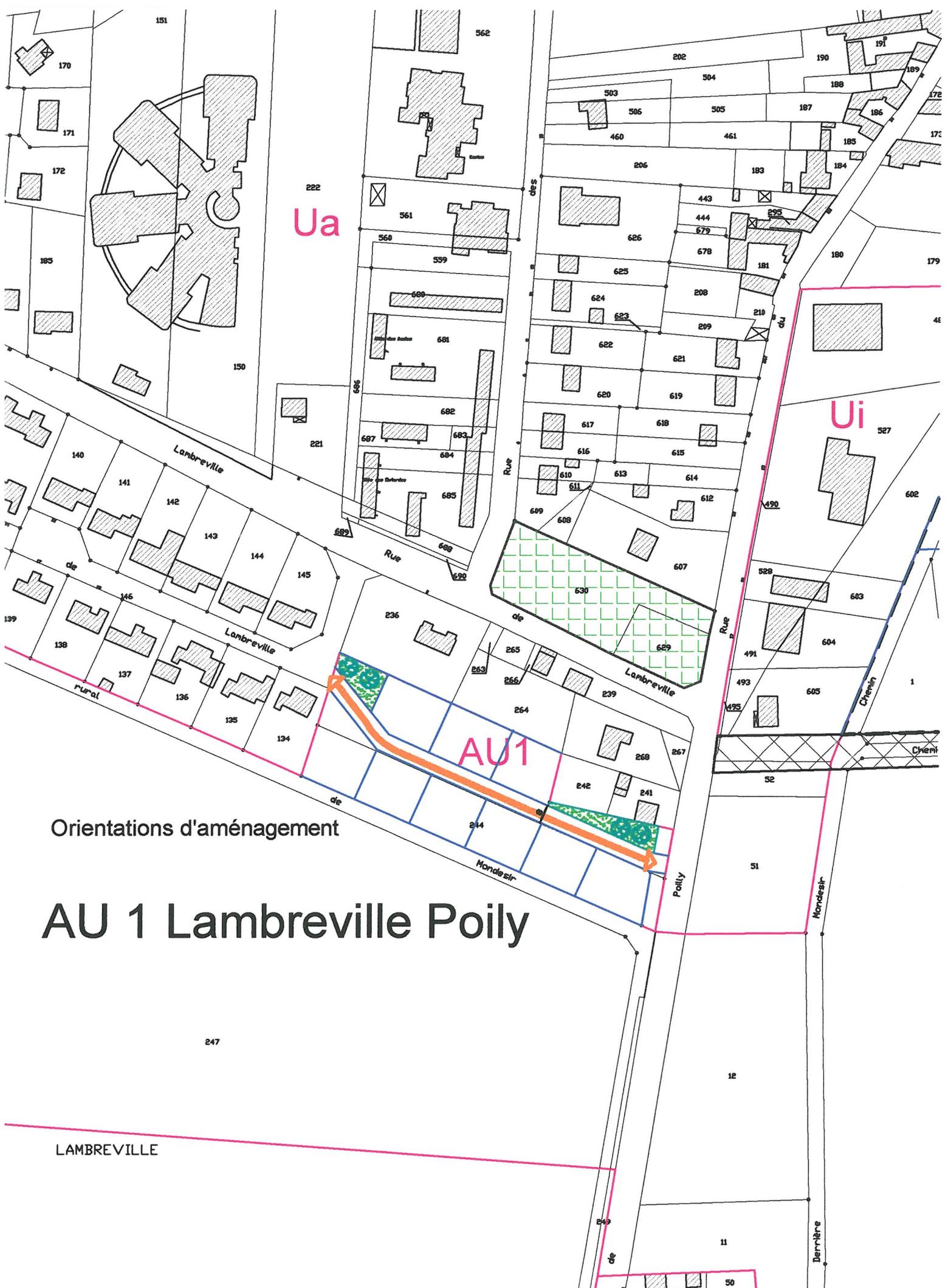


Orientations d'aménagement

AU 1 Terrain de Sport







Orientations d'aménagement

AU 1 Lambreville Poilly

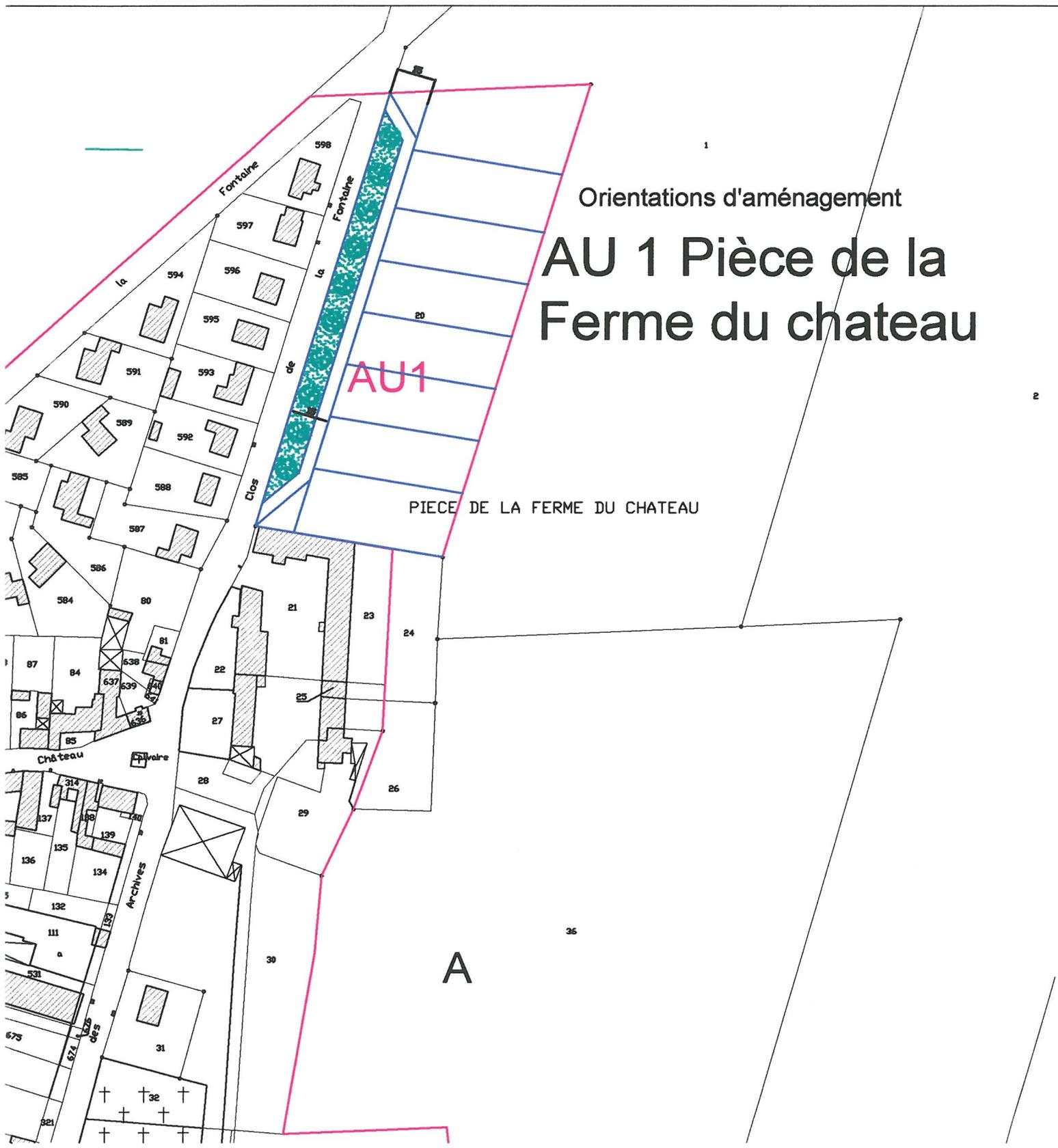
LAMBREVILLE

247

12

11

50

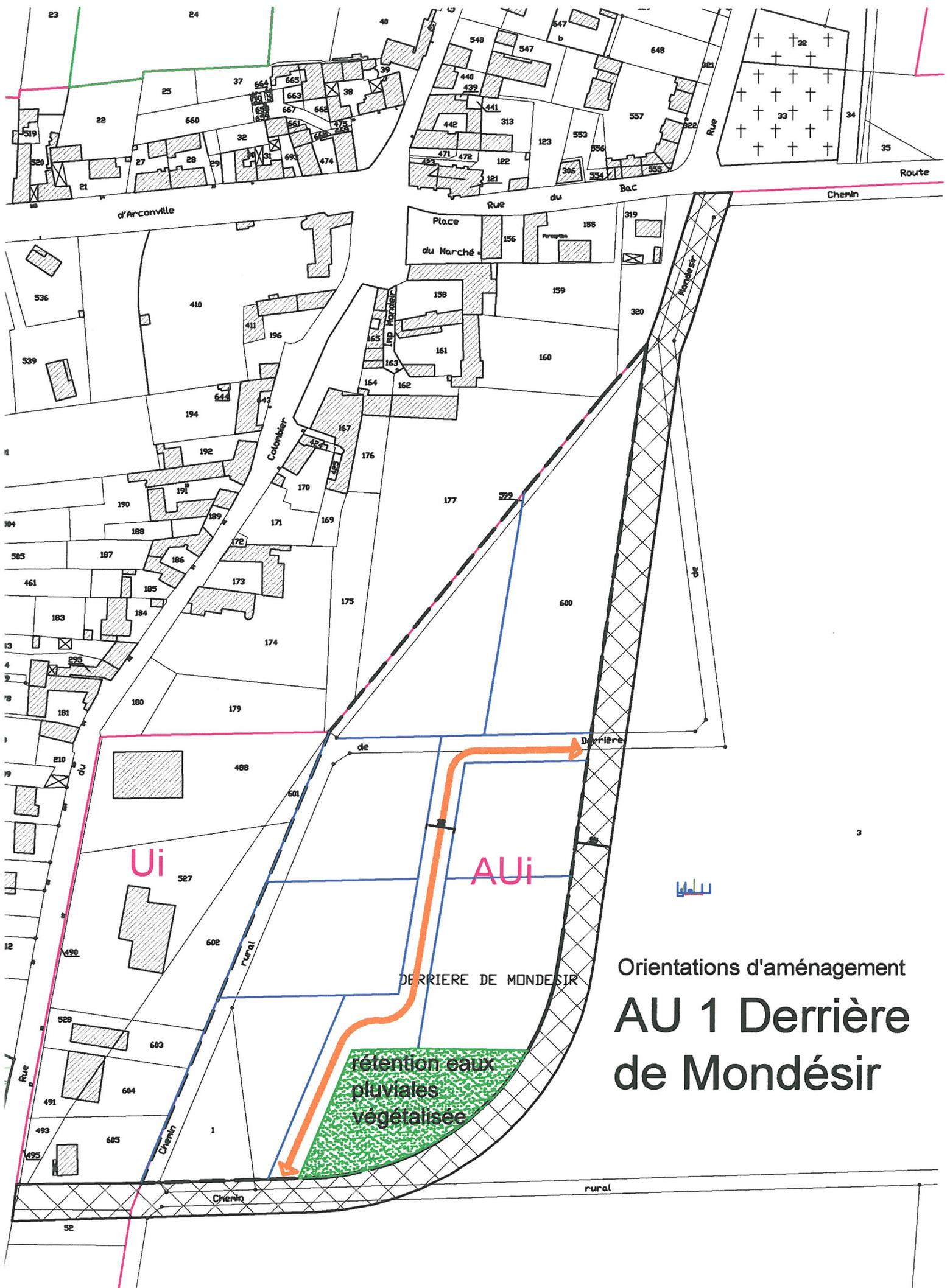


1
Orientations d'aménagement

AU 1 Pièce de la Ferme du chateau

PIECE DE LA FERME DU CHATEAU

A



Orientations d'aménagement
**AU 1 Derrière
de Mondésir**

rétention eaux
pluviales
végétalisée

DERRIERE DE MONDESIR

Ui

AUi

