

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations Particulières d'Aménagement

■ Commune de COURBESSEAUX

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que 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 des 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.

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme stipule :

«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 Particulières d'Aménagement viennent compléter dans les secteurs concernés, les éléments figurant au plan de zonage, notamment les Emplacements Réservés.

Sur la commune de COURBESSEAUX, les Orientations Particulières d'Aménagement concernent un unique secteur. Il s'agit du secteur au lieu-dit « Grand Maix ».

« Grand Maix »

Actuellement occupé par des prairies et quelques vergers, ce secteur est situé au Nord du bourg de Courbesseaux. Il ponctue l'entrée Nord de la commune en venant de Réméréville. Cette entrée permet d'apprécier une vision « longitudinale » du bourg. En effet, le village paraît étiré avec une masse bâtie récente (lotissement de Verdondaine) à gauche, puis un vide et à droite le village ancien marqué par un alignement de toitures en tuiles rouges dont émerge le clocher de l'église. Au loin, on devine la ripisylve soulignant le tracé de la Roanne.

S'étendant sur environ 3 hectares 80 et offrant une topographie très peu marquée, ce secteur est actuellement en cours de redécoupage parcellaire entre privés et commune. Se développant en longueur, il appartient à l'espace urbanisé puisqu'il est bordé au Sud par les arrières des anciennes constructions desservies par la rue de l'Etang et la rue du Quai de la Bataille et à l'Est et à l'Ouest, il s'agit de zones d'urbanisation récente.

Actuellement, il est desservi par le chemin rural dit du Grand Maix, divisant le secteur dans sa longueur. Ce dernier rejoint à l'Ouest, la rue du Général Castelnau (RD70) et à l'Est, le chemin sous les Chênes, voie permettant de desservir le lotissement de Verdondaine.

Le secteur « Grand Maix » est programmé comme une zone d'extension future à vocation d'habitat. Il permettra de relier le lotissement de Verdondaine au tissu bâti ancien. Actuellement, cette zone d'extension apparaît déconnectée du centre ancien, Ce projet se présente en « épaisseur » et non en étirement urbain. Sa situation géographique induit un aspect groupé du village et permet de conserver la silhouette originelle de Courbesseaux. En outre, cette future opération permettra de combler un vide urbain entre le bâti ancien et la zone de lotissement.

Ce secteur permettra de densifier la partie agglomérée du bourg sans perturber l'image environnementale et patrimoniale de Courbesseaux.

S'appuyant sur le tracé du chemin rural dit du Grand Maix, chemin actuellement non viabilisé, une desserte en sens unique devra assurer un bouclage entre la rue du Général de Castelnau et le chemin des Chênes. Cette desserte routière pour ce futur quartier a été retenue afin d'assurer la meilleure sécurité routière au regard de la RD70.

Le document d'Orientations Particulières d'Aménagement impose les accès et le principe de desserte. La localisation détaillée sera finalisée lors de l'élaboration du plan d'aménagement de ce secteur. Il s'agira de réaliser un bouclage afin d'éviter le phénomène d'impasse pour ce nouveau quartier résidentiel.

Les accès et le schéma de voirie ont pour but de garantir un aménagement cohérent de ce secteur.

Afin de conserver l'identité du territoire, il s'agira de limiter au Nord, cette future zone d'extension par une bande verte. Cet espace sera composé de vergers et d'une haie de charmille. Il constitue bien un espace de transition entre les terres agricoles et l'espace bâti. En outre, elle permettrait d'assurer une bonne intégration paysagère, au regard de l'approche visuelle depuis le Nord en venant de Réméréville.

Afin de garantir une qualité paysagère sur ce secteur, il s'agit de réaliser des plantations le long de la future voie structurante. Cet alignement permettra également d'assurer une transition entre le domaine public et privé.

Un espace complémentaire à la vocation résidentielle de ce secteur offrant des dimensions modestes devra s'insérer dans la composition urbaine. Il s'agit d'un projet d'équipement d'intérêt collectif (halte-garderie ou cantine, jardin d'éveil, local associatif, ateliers communaux ...).

Afin d'assurer la connexion entre les différents quartiers en définissant des schémas d'organisation et de desserte permettant des liaisons piétonnes, il s'agit de réaliser des cheminements piétons afin de relier ce futur quartier, notamment à la rue de l'Etang.

Cette future opération ne doit pas se limiter à un simple découpage foncier, mais constituer un véritable projet architectural et paysager, participant à la création d'un nouveau quartier.

La localisation de cette extension urbaine à vocation d'habitat prévue au Plan Local d'Urbanisme offre une insertion dans le site opportune à la fois pour une intégration dans l'enveloppe bâtie et pour la qualité résidentielle des futures habitations.

Tout projet de construction doit respecter les principes proposés par les accès, le schéma de voirie et les aménagements paysagers afin de garantir un développement résidentiel cohérent pour le secteur « Grand Maix ».

GRAND MAIX



GRAND M

