



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SOISY-BOUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

4

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 22 septembre 2011

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 26 avril 2012



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

PREAMBULE

Article L123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

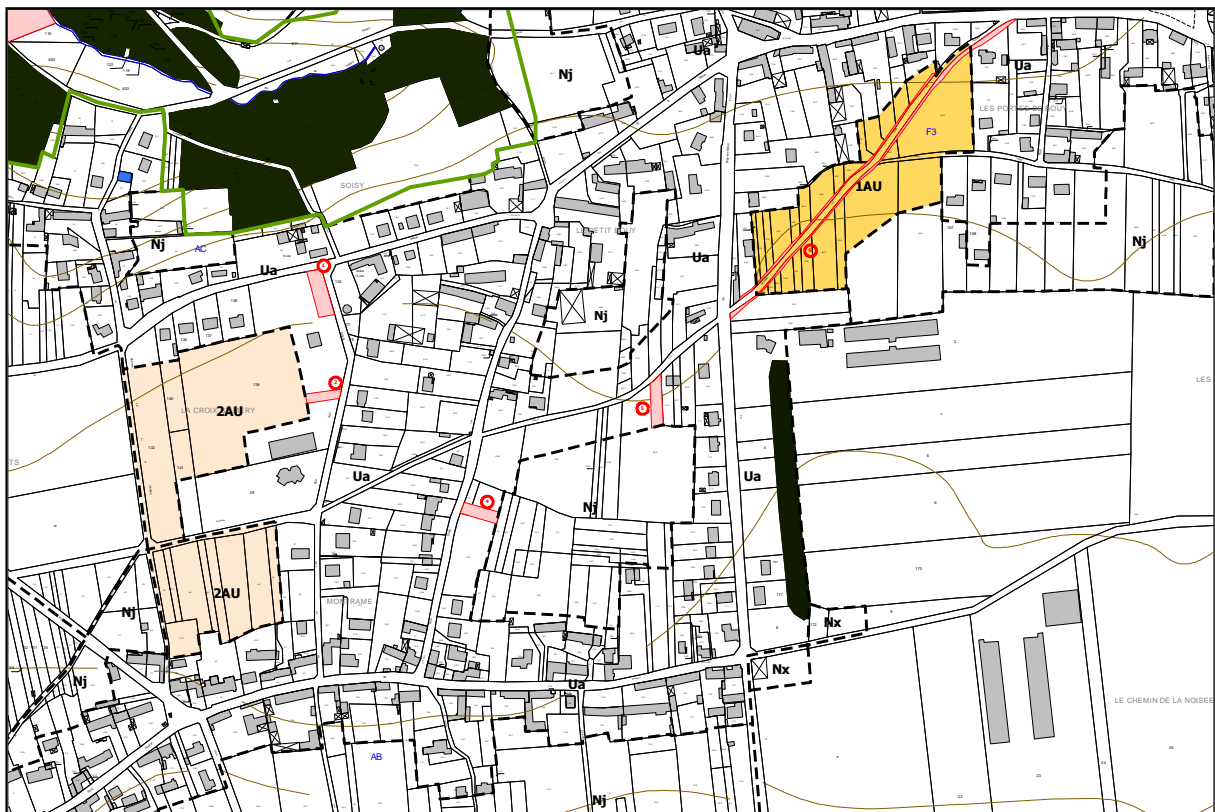
LOCALISATION

Deux espaces d'extension de l'urbanisation sont définis dans le cadre du projet communal.

L'objectif étant d'anticiper les besoins de développement de la commune à l'horizon 15-20 ans en hiérarchisant ce développement dans l'espace. Cette volonté d'encadrement s'est traduite par la définition de deux types de zones d'urbanisation future :

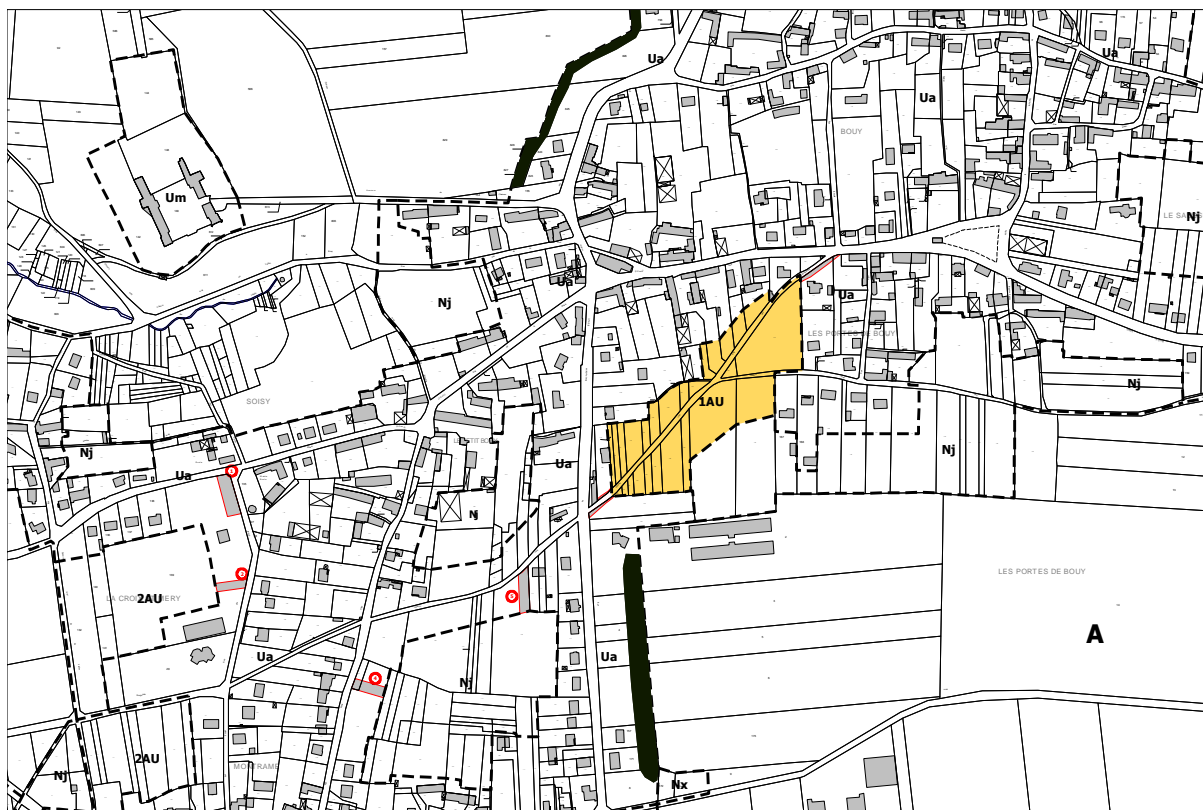
- D'une part une zone d'urbanisation restreinte où la construction qu'elle soit ponctuelle ou réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement est subordonnée à l'aménagement de la voirie et à la viabilisation effective, il s'agit de la zone 1AU dite secteur du chemin des Rougeriots ;
- d'autre une zone destinée à accueillir une croissance future à plus long terme ou l'urbanisation repose à la fois sur la mise en œuvre obligatoire d'une opération d'aménagement (partielle afin d'éviter la réalisation d'un projet trop conséquent)

Le développement de l'urbanisation à l'échelle du village a été défini de manière hiérarchisé en identifiant dans un premier temps un espace de constructibilité restreint. Des espaces de développement destinés à accueillir dans un second temps la croissance de la commune sont également définis. Ces secteurs 2AU sont fortement encadrés, et toute urbanisation y est interdite dans le cadre actuel du Plan Local d'Urbanisme.



SECTEUR 1AU - CHEMIN DES ROUGERIOTS

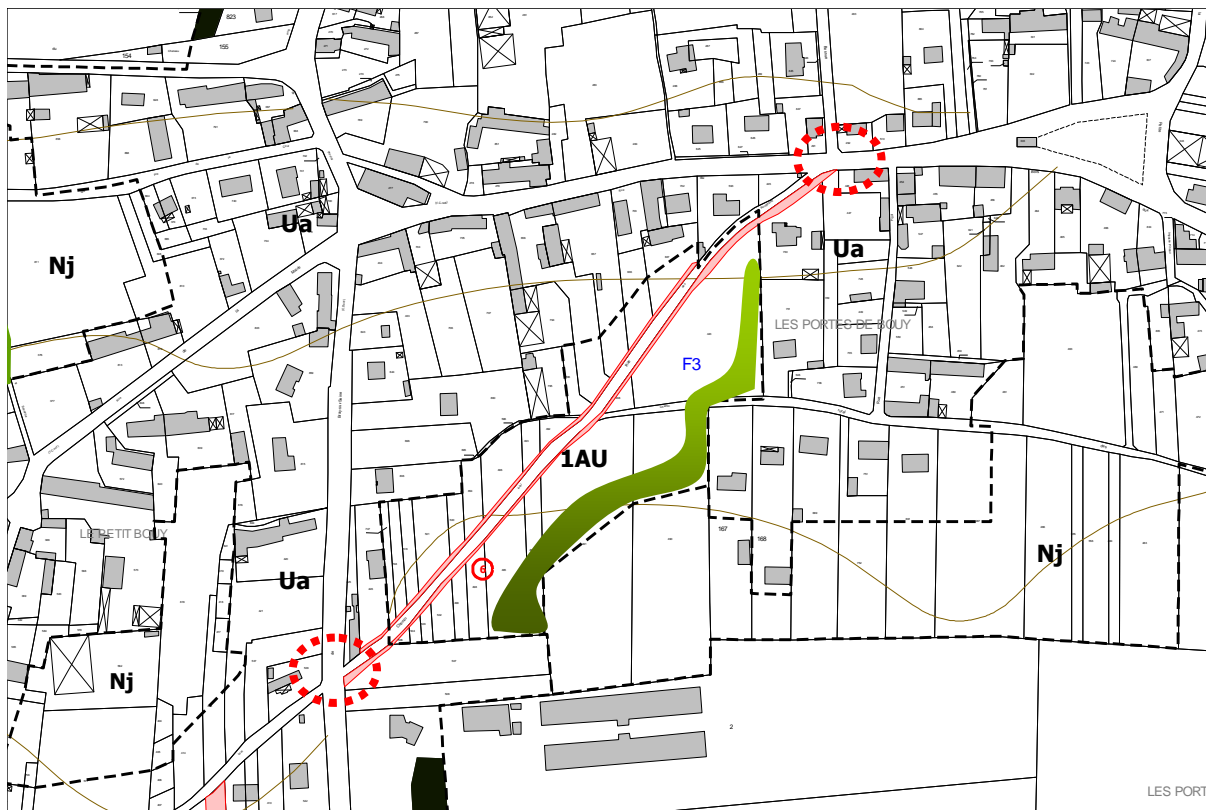
1. LOCALISATION



Initialement identifié en zone NB au Plan d'Occupation des Sols, ce secteur au cœur de la trame bâtie du village se caractérise aujourd'hui par une insuffisance notable de desserte et de viabilisation. Organisée le long d'une voie qui présente cependant une liaison structurante au sein de la trame urbaine, son urbanisation dans les années à venir représente un des enjeux du PLU. En effet, son positionnement, son rôle de liaison entre diverses parties bâties du village en font un secteur stratégique en termes de développement.

Les orientations d'aménagement à définir au droit de ce secteur s'appuieront sur les principes d'une intégration paysagère de cet espace dans la trame bâtie du village, mais elles devront également prendre en compte la gestion de la voirie et les débouchés sur les rues existantes.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



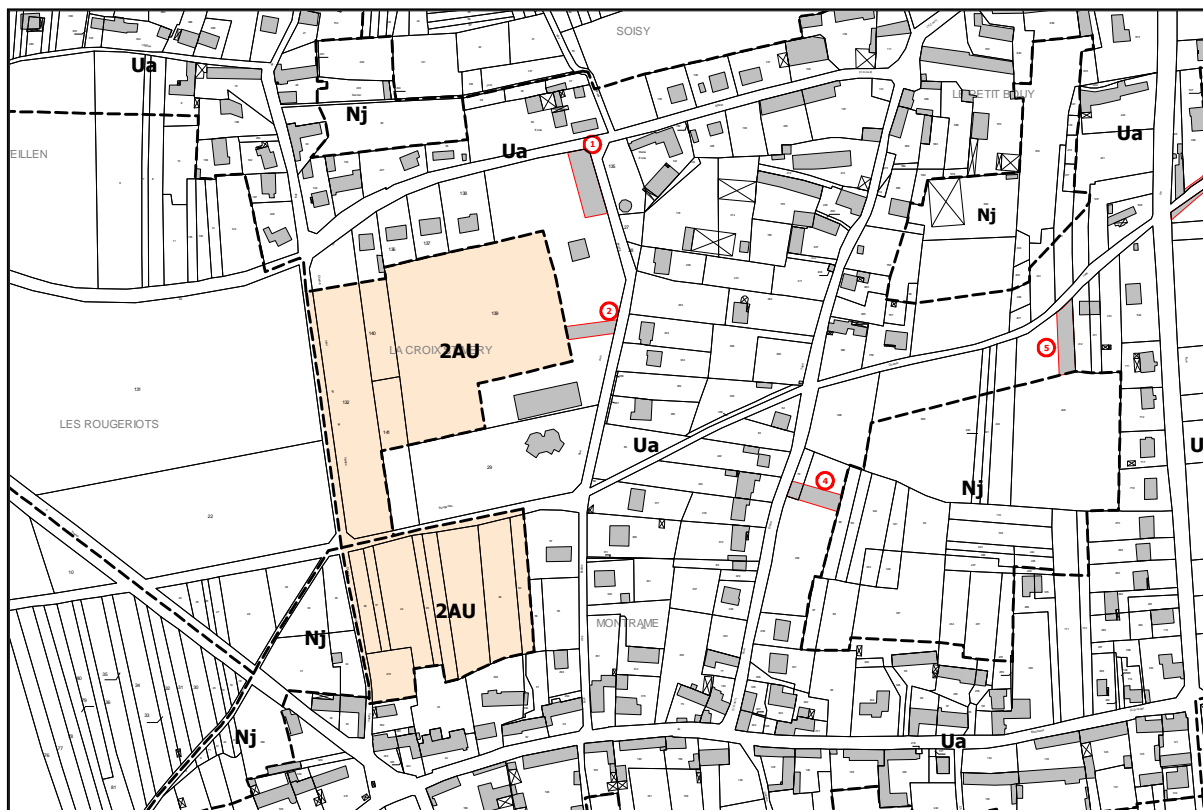
Principe d'un traitement sécuritaire aux entrées et sorties du chemin des Rougeriots



Principe de création d'un front paysager constitué d'essences locales arbustives et de haut jet afin de créer une coupure entre la zone d'habitat et les terres de culture et atténuer l'impact paysager des constructions.

SECTEUR 2AU – LA CROIX SAINT MERY

1. LOCALISATION-CONTEXTE



Destinée à accueillir l'urbanisation future de la commune, le secteur 2AU est uniquement positionné sur la frange Est de la trame bâtie. Le positionnement de ce secteur s'inscrit cependant dans la définition d'un périmètre urbain cohérent entre les parties bâties de l'ancien hameau de Montramé et le pôle Mairie-Ecole. Sa délimitation s'appuie sur un maillage de voies qui permettent de définir des limites physiques aisément identifiables.

Ces espaces constituent cependant des zones non constructibles au regard du projet de Plan Local d'Urbanisme et ils traduisent la volonté du projet communal d'anticiper et d'organiser son développement dans le temps. Leur urbanisation effective est soumise à une évolution du Plan Local d'urbanisme.



The map displays a residential neighborhood with the following features:

- Zoning Designations:**
 - Ua:** Located in the upper and right portions of the map.
 - 2AU:** Located in the central portion of the map.
 - Nj:** Located in the lower-left portion of the map.
- Streets:**
 - LA CROIX ROUGE:** A major street running horizontally across the center.
 - MONTRAME:** A street running vertically on the right side.
 - Other streets:** Various smaller streets and alleys are shown, including one labeled "Rue" and another "Rue (100-200)".
- Lot Numbers:** Numerous lot numbers are visible, such as 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894



Principe de création d'un espace de centralité renforçant la cohérence future du pôle-mairie-Ecole avec cette nouvelle zone d'habitat.



Principe de raccordement à la trame viaire existante



Principe de liaison principale et de maillage à terme entre les différentes voies communales



Principe de liaison secondaire permettant une desserte globale et organisée de l'espace, certains de ces axes pourront éventuellement être traités en voie piétonne en particulier en destination du pôle scolaire



Principe de création d'un front paysagé constitué d'essences locales arbustives et de haut jet afin de créer une coupure entre la zone d'habitat et les espaces environnants (équipements sportifs, Mille club,...).



Principe de plantation d'arbres de haut jet requalifiant la voie et atténuant l'impact futur de la zone dans le paysage et permettant de créer une coupure paysagère avec les parcelles agricoles