

Commune de
CESNY BOIS HALBOUT
Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

Elaboration du PLU :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Orientation particulière d'aménagement

Principes d'aménagement des zones à urbaniser

Enregistrant de nombreuses demandes de logements et souhaitant offrir un nouveau dynamisme à la commune, la municipalité a défini un large périmètre à urbaniser à l'Ouest du bourg de Bois Halbout. Cette nouvelle urbanisation doit répondre à un certain nombre d'objectifs exprimés dans le P.A.D.D. notamment :

- Créer une nouvelle offre foncière adaptée à l'échelle communale et selon un aménagement cohérent
- Assurer un équilibre entre espace urbanisé et préservation des paysages naturels
- Veiller à l'aménagement paysager autour du bourg
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel
- Organiser et sécuriser le trafic entre les différents usagers

La taille importante des zones à urbaniser notamment celles urbanisables immédiatement dès leur équipement par les réseaux implique la définition de principes d'aménagement auxquels devront se conformer les constructeurs. Ces grandes orientations permettent à la commune d'assurer une urbanisation conforme à son projet de développement.

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et d'organiser les déplacements à l'ouest de Bois Halbout, l'aménagement des zones à quelques principes définis par la municipalité :

- Une urbanisation au tissu bâti aéré intégrant des espaces publics et espaces verts
- La définition de voies piétonnes et cyclables en liaison notamment avec le bourg et l'école
- La réalisation d'aménagements favorisant la sécurité des habitants et l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Bien que traités indépendamment compte tenu d'un échéancier de réalisation différent permettant une urbanisation progressive et l'adaptation des équipements, l'aménagement de l'ensemble des zones doivent être en cohérence afin de les associer au mieux au bourg actuel et favoriser l'intégration de l'école au centre.

● La zone AU (urbanisable après modification du PLU) au sud de la RD255 et la zone 1AUe

Le but de cette zone est d'assurer une continuité urbaine entre le bourg et le groupe scolaire actuellement isolé. Bien qu'étant urbanisable à longue échéance, il est nécessaire d'afficher certains principes notamment en terme de voirie et déplacement. Ainsi, une voie de desserte sera créée entre la D23 et la D255 permettant l'aménagement d'un carrefour sécurisé en relation avec les zones 1AU au nord de la RD255. Selon les besoins et l'évolution de l'urbanisation, un accès (automobile ou piéton) pourra être créé face au lotissement du sud du bourg permettant un lien direct avec l'école et les équipements construits dans la zone 1AUe.

Orientation particulière d'aménagement

Dans cette même optique, il est intéressant de conserver et valoriser le chemin existant entre la D23 et la D255 en limite actuelle du bourg. La départementale D255 fera l'objet d'un aménagement parallèle permettant la libre circulation des piétons et cyclistes entre Cesny et Bois Halbout qui facilitera les accès aux équipements et les déplacements entre les deux bourgs.

● Les zones 1AU urbanisables immédiatement après équipement au nord de la RD255

L'urbanisation des zones 1AU doivent présenter des formes urbaines adaptées au milieu rural en intégrant des aménagements paysagers importants et la création d'espaces de vie.

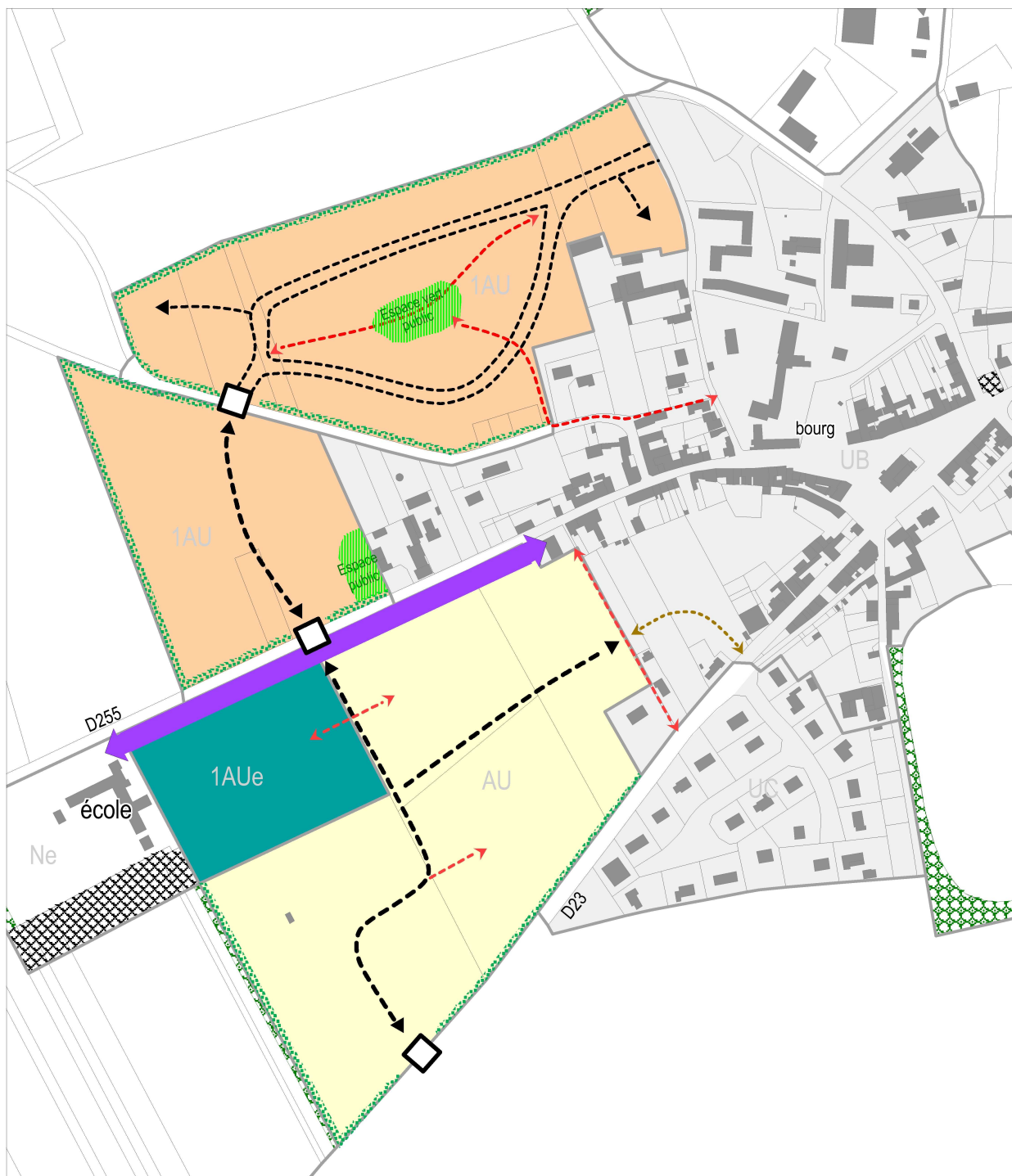
L'aménagement de la zone 1AU située le plus au nord s'appuiera sur la définition d'un axe structurant en liaison avec la D255 via la seconde zone 1AU et la voie communale rattrapant la D256. Cet axe principal de desserte devra assurer la sécurité de l'ensemble de ses usagers en proposant des aménagements pour les piétons et des espaces de stationnement.


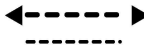





L'idée est de proposer un espace public au centre de la zone uniquement accessible par voie piétonne et cyclable. Il assure une aire de jeux et de repos sécurisée pour les habitants en l'écartant de tout accès automobile. Il recrée de ce fait une zone paysagère rappelant le caractère rural de la commune. Des sentes piétonnières au sein des parcelles bâties permettront d'y accéder et traverser l'ensemble de l'îlot à l'écart des passages automobiles. De même, un lien piétonnier peut être créé en liaison direct avec le bourg via les venelles existantes de Bois Halbout.

Un autre espace public de taille plus limitée pourra être proposé dans la zone 1AU située le long de la D255. Celui-ci permettra notamment d'assurer une coupure verte entre le bâti ancien de Bois Halbout et les constructions récentes et créer un espace de convivialité pour les habitants.

Enfin, quelques soient les aménagements internes des zones, l'urbanisation doit s'accompagner de plantations bocagères en bordure des nouveaux îlots construits devant favoriser leur intégration en entrée de bourg au sein d'une topographie plane et de ce fait particulièrement sensible visuellement.

Orientation particulière d'aménagement



-  Aménagement de carrefour
-  Création de voie de desserte
-  Axe structurant
-  Liaison piétonne
-  Liaison à déterminer
-  Liaison pour déplacements doux à créer (vélos, piétons...)
-  Traitement paysager