

Département de : l'Aube

Commune de : MERY-SUR-SEINE

# Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de  
Programmation de Méry-sur-Seine suite à la  
Modification de droit commun n° 1

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du \_\_\_\_\_  
approuvant la modification n° 1  
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie  
et signature du Maire :

Prescription de la modification n° 1 du PLU : 15 Décembre 2022

Dossier de modification n° 1 du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES  
30, Ter rue Charles Delaunay  
10 000 TROYES  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Légende :

Élément supprimé par la modification

Élément ajouté par la modification

Seul le schéma et la description de l'OAP n° 3 entre la route de Plancy et la Route d'Arcis ont été modifiés

---

# Plan Local d'Urbanisme

---

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de  
Programmation

## COMMUNE DE MERY-SUR-SEINE

Département de l'Aube



Arrêt en date du : 09/01/2020

Approbation en date du : 28/05/2021





# SOMMAIRE

Rappels législatifs et réglementaires .....	3
Orientations communales.....	7
1. Zones 1AU et 2AU– Secteur vers la route de Saint-Oulph.....	8
2. Zone 1AU – Route de Plancy .....	9
3. Zone 1AUY – Secteur entre la route de Plancy et la route d’Arcis .....	10
4. Zone UB – Rue du Mail.....	11
5. Zones UA, N, NL et Nzh – Rue du Général Leclerc.....	12



# **RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES**

### **Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6.

### **Article L151-7 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 échéancier 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 R151-6 du Code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### **Article R151-7 du Code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

### **Article R151-8 du Code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

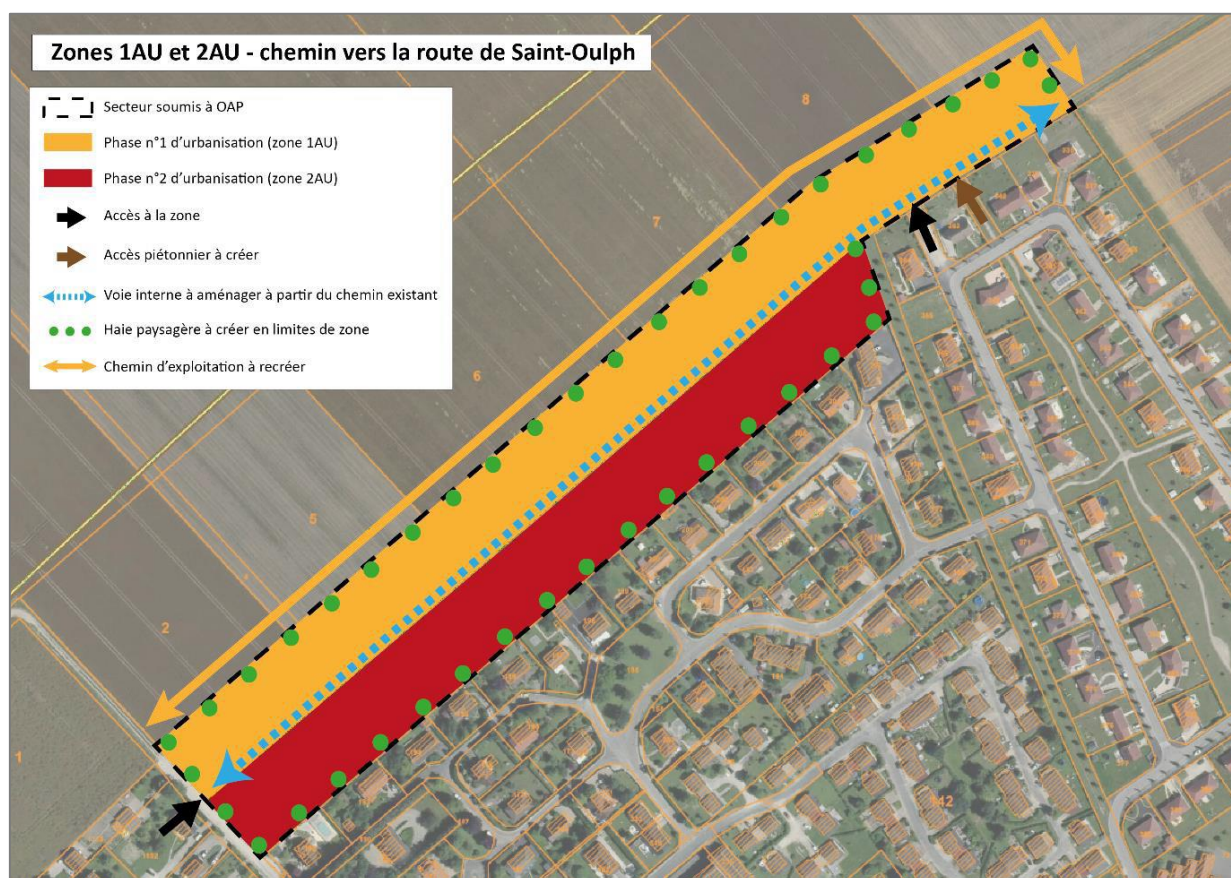
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



# **ORIENTATIONS COMMUNALES**

# 1. Zones 1AU et 2AU– Secteur vers la route de Saint-Oulph

Le secteur fait environ 4,67 ha et est situé au nord-ouest du bourg vers la route de Saint-Oulph.



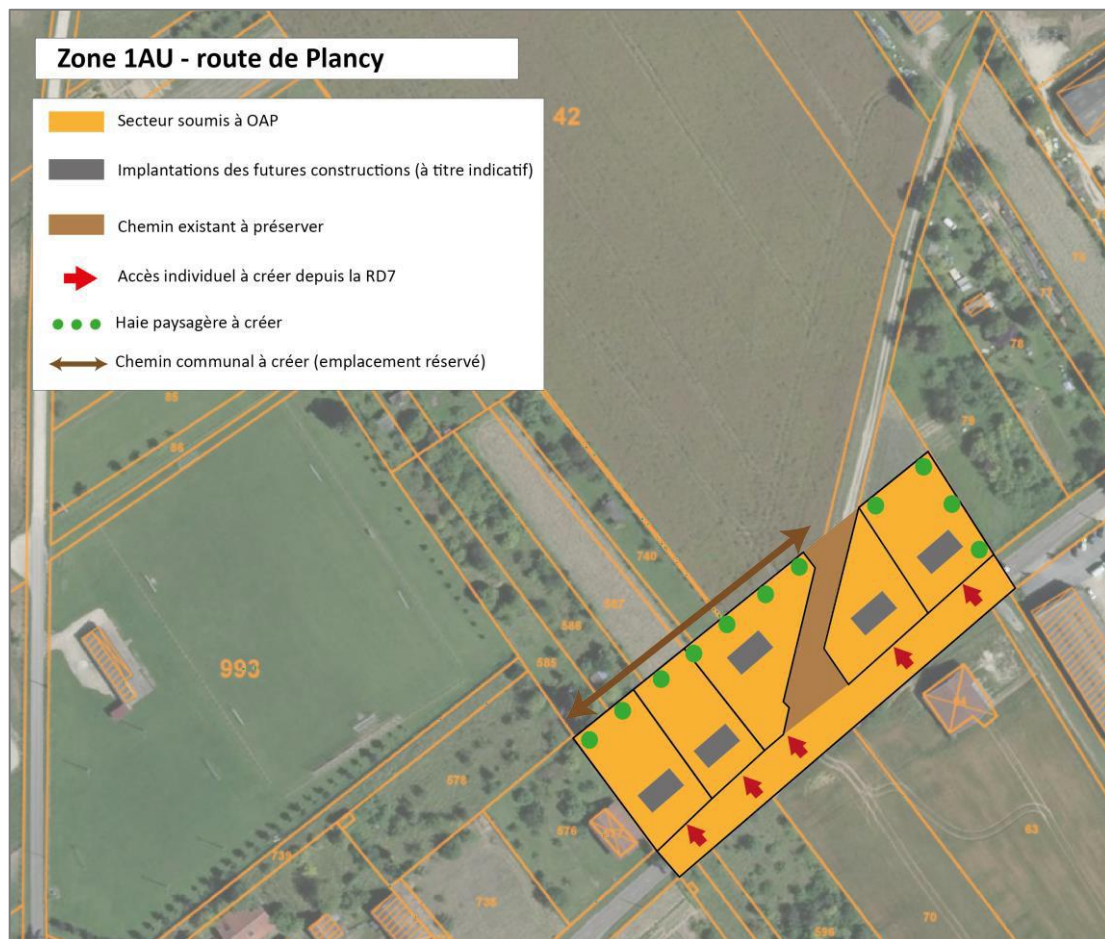
Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :

- L'urbanisation du secteur se fera en plusieurs phases :
  - La zone 1AU (2,63 ha) sera la 1<sup>ère</sup> zone à être ouverte à l'urbanisation. Elle pourra être aménagée soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup. La densité brute moyenne sera de 12 logements/ha soit environ 27 lots sur la zone.
  - La zone 2AU (2,04 ha) sera ouverte à l'urbanisation une fois que la zone 1AU soit totalement urbanisée. Elle pourra être aménagée soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup. La densité nette moyenne sera de 10 logements/ha soit environ 20 lots sur la zone.
- La zone sera accessible depuis la rue du Général de Gaulle et la rue de l'Armance.
- Le chemin d'exploitation existant sera aménagé en voie de desserte à double sens.
- Un nouveau chemin d'exploitation (8 mètres de large minimum) sera aménagé en limite de zone pour permettre aux engins agricoles de circuler.
- Un accès piétonnier sera créé depuis la rue de l'Armance. Cela permettra d'avoir une liaison douce continue entre le futur secteur d'urbanisation et le reste du bourg.

- Définir un espace de transition paysagère entre la zone, les espaces d'habitat et les espaces agricoles environnants, sous la forme d'une haie paysagère. Cette haie paysagère devra avoir une largeur minimum de 1,50 mètre et une hauteur maximum de 2 mètres. Sa composition devra privilégier des essences locales telles que préconisées dans les annexes du règlement du PLU.

## 2. Zone 1AU – Route de Plancy

Le secteur fait environ 0,84 ha et est situé le long de la route de Plancy.



Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :

- Le secteur pourra être aménagé soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup. La densité nette moyenne sera de 8 logements/ha soit environ 5 lots sur la zone.
- Le chemin d'exploitation devra être préservé.
- L'accès des futures constructions devra se faire depuis la RD7.
- Un chemin communal (emplacement réservé à la charge de la commune) sera créé afin de pouvoir accéder aux parcelles au nord de la zone. L'accès se fera depuis le chemin d'exploitation. A l'intersection entre le futur chemin communal et le chemin d'exploitation existant, il faudra s'assurer que le pan soit coupé de manière à faciliter

l'accès aux parcelles situées le long du chemin communal. De plus, les accès automobiles entre les fonds de parcelles de la zone soumise à OAP et le futur chemin communal sont interdits.

- Définir un espace de transition paysagère entre la zone et les espaces agricoles environnants, sous la forme d'une haie paysagère. Cette haie paysagère devra avoir une largeur minimum de 1,50 mètre et une hauteur maximum de 2 mètres. Sa composition devra privilégier des essences locales telles que préconisées dans les annexes du règlement du PLU.

### 3. Zone 1AUY – Secteur entre la route de Plancy et la route d'Arcis

Le secteur fait environ 2,64 ha et est situé à l'ouest de la zone d'activités entre la route de Plancy et la route d'Arcis.



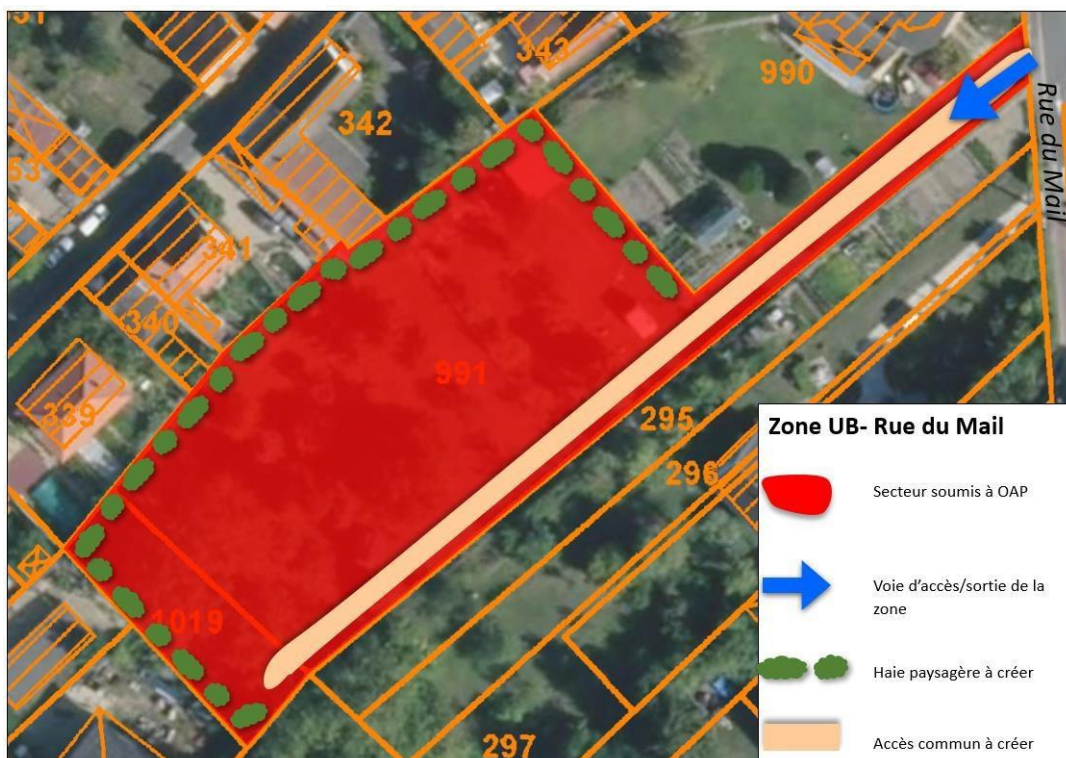
Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :

- Un accès sera aménagé sur chaque voie longeant la zone : la RD7 (route de Plancy) et la RD441 (route d'Arcis).
- Une voie de desserte sera à aménager
- Le chemin communal devra être préservé. Il pourra faire l'objet d'un renforcement en cas de projet derrière l'actuel centre technique.

- Un chemin sera créé à la limite ouest de la zone afin de pouvoir accéder à la zone UBj.
- Définir un espace de transition paysagère entre la zone et les espaces d'habitat environnants la zone UY et 1AUY, sous la forme d'une haie paysagère. Cette haie paysagère devra avoir une largeur minimum de 1,50 mètre et une hauteur maximum de 2 mètres. Sa composition devra privilégier des essences locales telles que préconisées dans les annexes du règlement du PLU.

## 4. Zone UB – Rue du Mail

Le secteur fait environ 2981 m<sup>2</sup> et se situe à l'Est du centre ancien de Méry-sur-Seine au niveau de la rue du Mail.



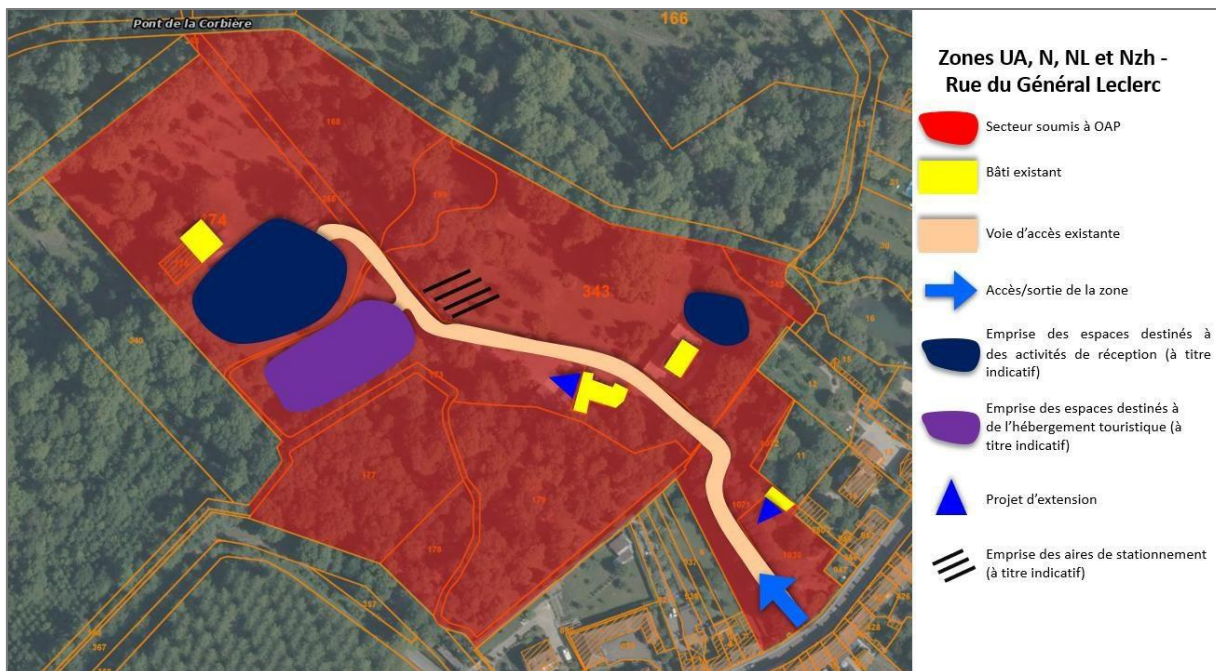
Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :

- Le secteur pourra être aménagé soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup. La densité brute moyenne sera de 10 logements/ha soit environ 3 lots sur la zone.
- La zone sera accessible depuis la rue du Mail. Un seul accès sera autorisé depuis cette voie. Celui-ci devra être commun pour l'ensemble des futures constructions de la zone.
- Définir un espace de transition paysagère entre la future zone à aménager et les espaces urbanisés environnant sous la forme de haie paysagère. Cette haie paysagère devra avoir une largeur minimum de 1,50 mètre et une hauteur

maximum de 2 mètres. Sa composition devra privilégier des essences locales telles que préconisées dans les annexes du règlement du PLU.

## 5. Zones UA, N, NL et Nzh – Rue du Général Leclerc

Le secteur fait environ 5,94 ha et est situé rue du Général Leclerc, au sud-ouest du centre ancien de Méry-sur-Seine. Cet espace comprend notamment un manoir de 500 m<sup>2</sup>, une piscine couverte, un sauna, une vaste véranda, un pavillon de chasse de 300 m<sup>2</sup> et une orangerie.



Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :

- Le secteur pourra être aménagé soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup.
- L'accès à la zone se fera depuis l'accès existant au niveau de la rue du Général Leclerc.
- La desserte interne de la zone sera assurée par la voie d'accès existante.
- L'aménagement de la zone devra prendre en compte le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Seine aval.
- Les futures constructions, l'extension des bâtiments existants ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement devront être réalisées uniquement dans les parties classées en NL.
- Création d'un ou plusieurs espaces destinés à de l'hébergement touristique (écolodges par exemple). Ces espaces pourront être complétés notamment par une activité de restauration.

- Création d'un ou plusieurs espaces destinés à des activités de réception d'une clientèle professionnelle ou de particuliers. Ces espaces pourront être complétés notamment par une activité de restauration.
- Les bâtiments existants, notamment l'orangerie et le pavillon de chasse, pourront faire l'objet d'extension en lien avec les différents espaces qui seront aménagés dans la zone (hébergement touristique, restauration, activités de réception d'une clientèle professionnelle ou de particuliers).
- Création d'une ou plusieurs aires de stationnement afin d'accueillir les futurs touristes qui résideront dans la zone. Ces espaces devront également être perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.