

Commune de : **POUILLY-EN-AUXOIS**

Département de la **COTE D'OR**

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Vu pour être annexé  
  
à la délibération  
du 10 décembre 2024  
  
approuvant la révision du PLU

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Révision du POS par élaboration du PLU approuvée en date du 05 décembre 2007  
Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée en date du 26 juin 2019  
Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée en date du 16 décembre 2021  
Révision du PLU prescrite en date du 23 novembre 2021

Dossier réalisé par les bureaux d'études :



**Mandataire**  
30 Bis, rue Charles Delaunay  
10 000 TROYES  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

<b>A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>3</b>
<b>B / Les orientations .....</b>	<b>4</b>
<b>OAP N° 1 ET N° 2 / PRECONISATION POUR LES SITES DES ZONES UA ET UB .....</b>	<b>6</b>
Localisation .....	6
Schéma de principe .....	7
Caractéristiques de l'OAP n° 1 .....	7
Caractéristiques de l'OAP n° 2 .....	7
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation .....	7
Principes d'aménagement .....	8
<b>OAP N° 3 / PRECONISATION POUR LE SITE DE LA ZONE 1AU .....</b>	<b>12</b>
Localisation .....	12
Schéma de principe .....	13
Caractéristiques .....	13
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation .....	13
Principes d'aménagement .....	14
<b>OAP N° 4 / PRECONISATION POUR LE SITE DE LA ZONE UYB .....</b>	<b>16</b>
Localisation .....	16
Schéma de principe .....	17
Caractéristiques .....	17
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation .....	17
Principes d'aménagement .....	17
<b>OAP N° 5 / PRECONISATION POUR LE SITE DE LA ZONE 1AUY .....</b>	<b>19</b>
Localisation .....	19
Schéma de principe .....	20
Caractéristiques .....	20
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation .....	20
Principes d'aménagement .....	20

# PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à travers les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

## **A / OBJECTIFS ET DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

### Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 et les déplacements.

### Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

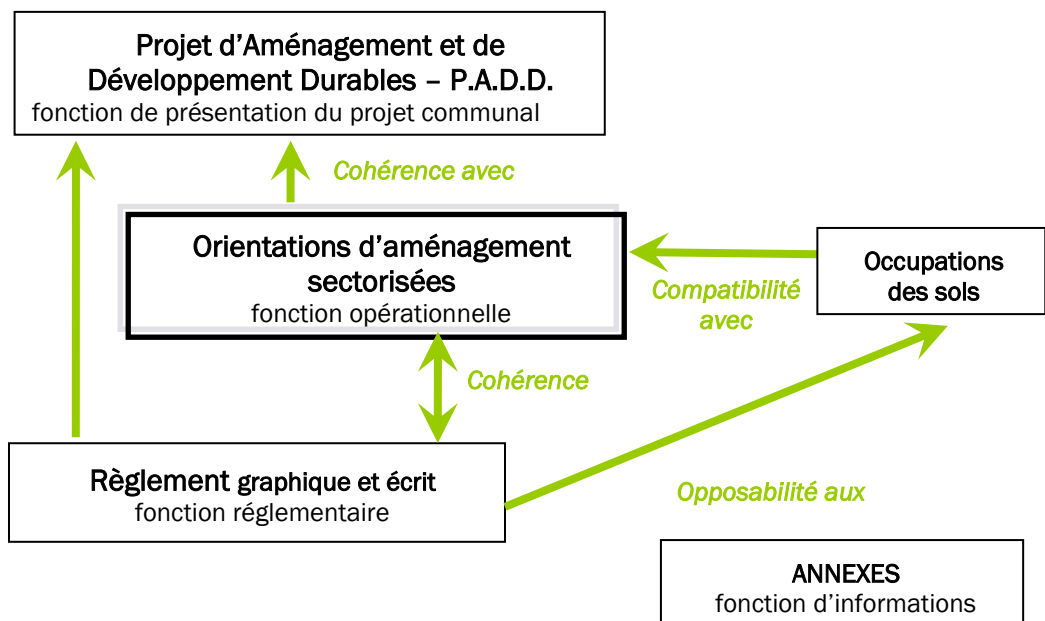
## B / LES ORIENTATIONS

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

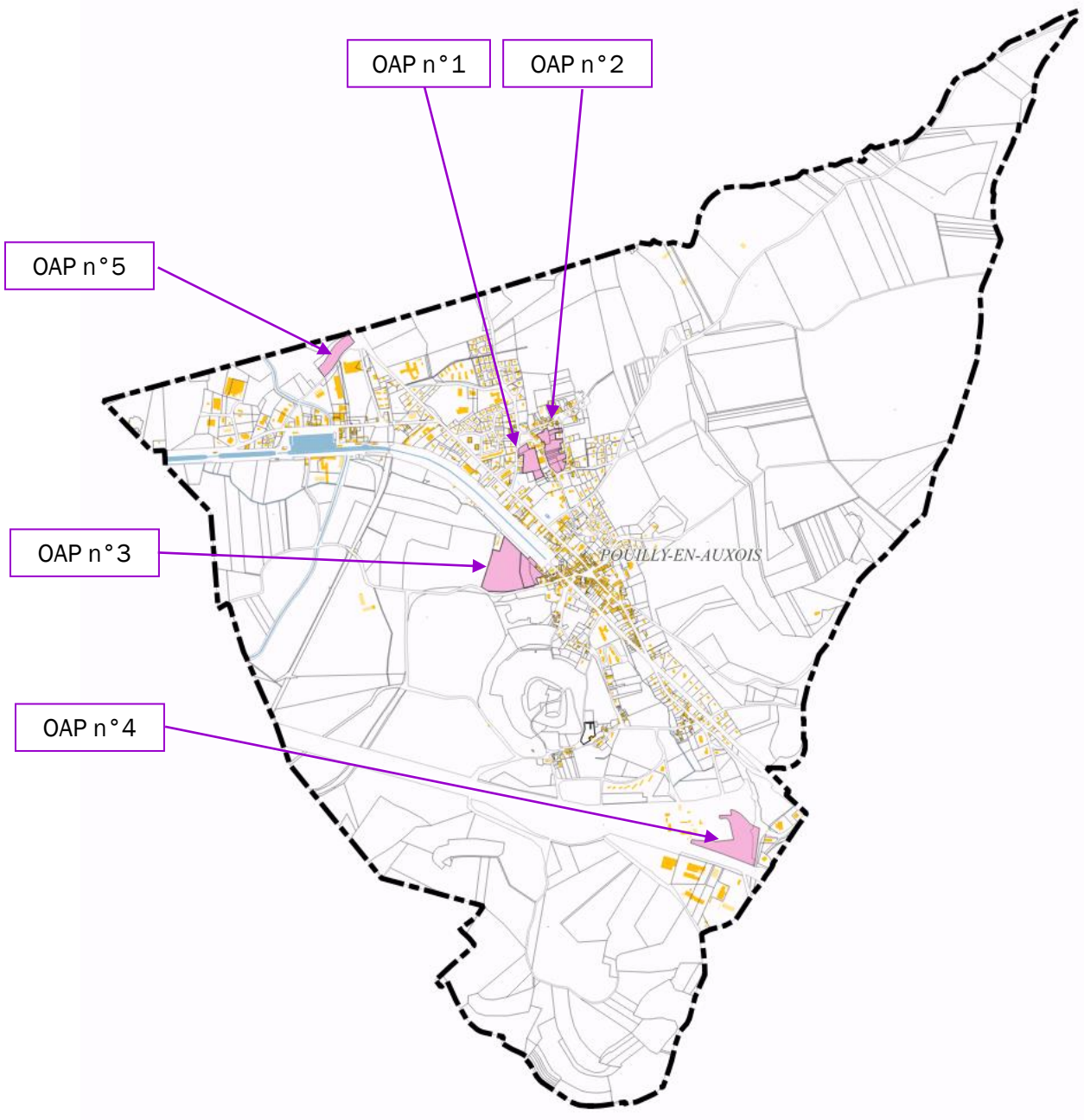
Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

**Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme  
(excepté le rapport de présentation)**



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

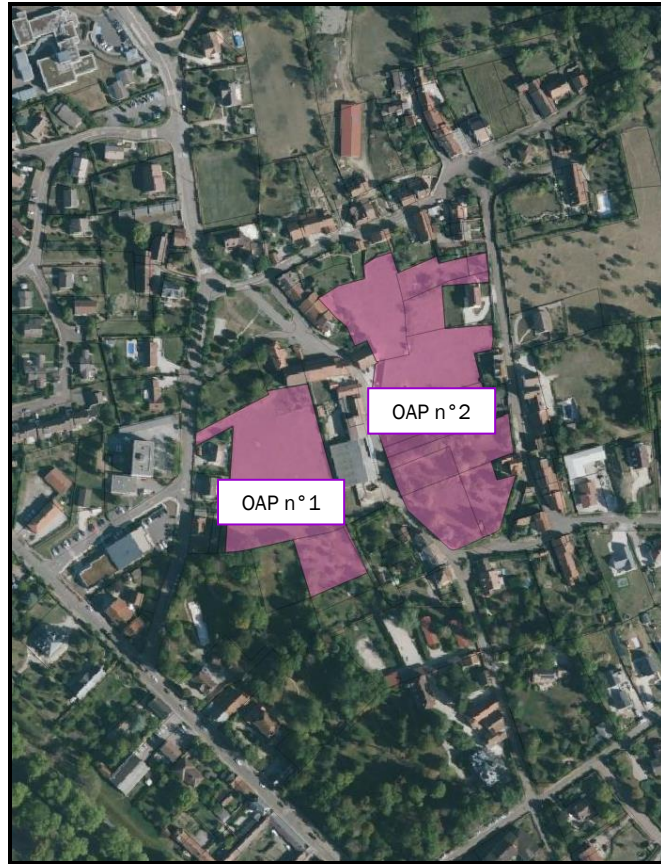
Localisation des secteurs soumis à OAP



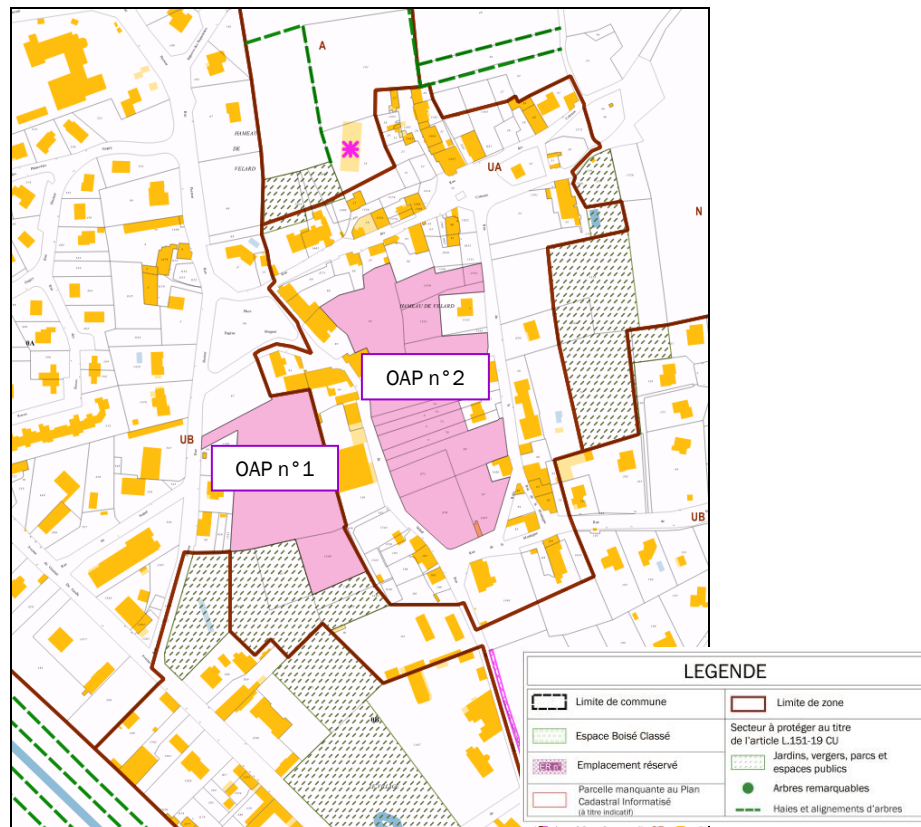
Source : Perspectives

## OAP N°1 ET N°2 / PRECONISATION POUR LES SITES DES ZONES UA ET UB

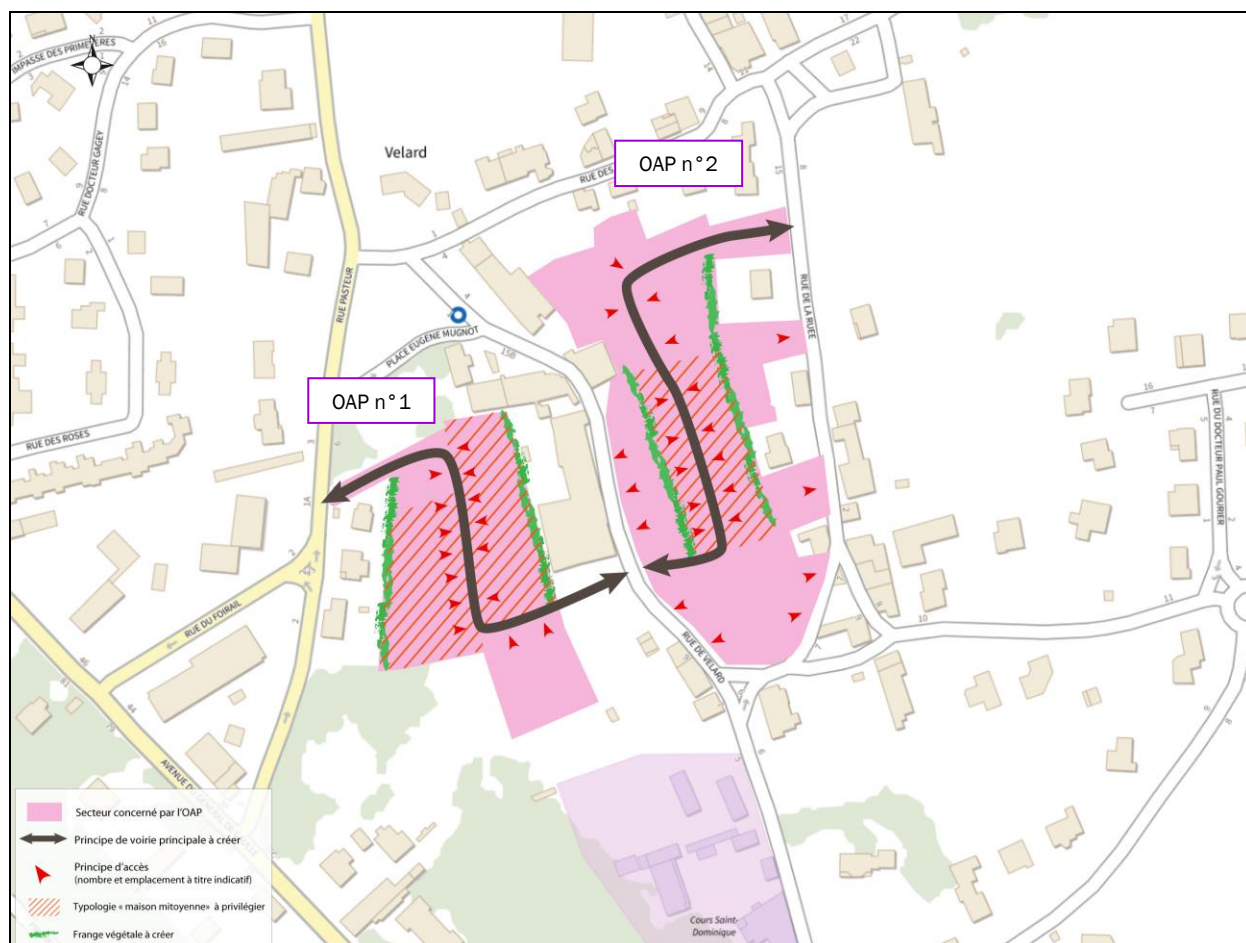
### LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et BDOrtho IGN



Source : Extrait du zonage

**SCHEMA DE PRINCIPE****CARACTERISTIQUES DE L'OAP N° 1**

- Surface approximative du secteur : 0,9 ha
- Nombre de logements prévus : 13 à 18 logements

**CARACTERISTIQUES DE L'OAP N° 2**

- Surface approximative du secteur : 1,5 ha
- Nombre de logements prévus : 22 à 30 logements

**PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Les sites de l'OAP n° 1 et de l'OAP n° 2 seront urbanisables à partir de 2031.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### **OAP n° 1 (partie Ouest) – Zone UB :**

#### Desserte du site et accès des constructions :

- Création d'une voie nouvelle partagée prenant accès sur les rues Pasteur et de Velard.
- Les nouveaux accès aux constructions sont uniquement autorisés sur cette voie nouvelle.

#### Stationnement :

- Le stationnement privé sera aménagé sur la parcelle de la construction. Il est demandé l'aménagement de 2 places de stationnement minimum par logement, couvertes ou non.
- Des espaces de stationnement dits « visiteurs » seront aménagés le long de la voie nouvelle.

### **OAP n° 2 (partie Est) – Zone UA :**

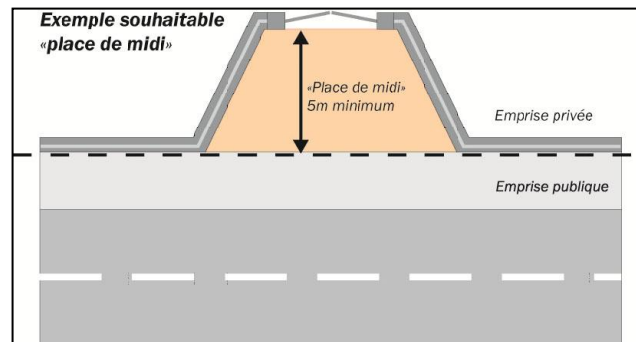
#### Desserte du site et accès des constructions :

- Création d'une voie nouvelle partagée prenant accès sur les rues de la Ruée et de Velard.
- Les accès directs sur les rues de la Ruée et de Velard sont autorisés à condition de ne pas créer de parcelle en drapeau et/ou de construction en deuxième front bâti.

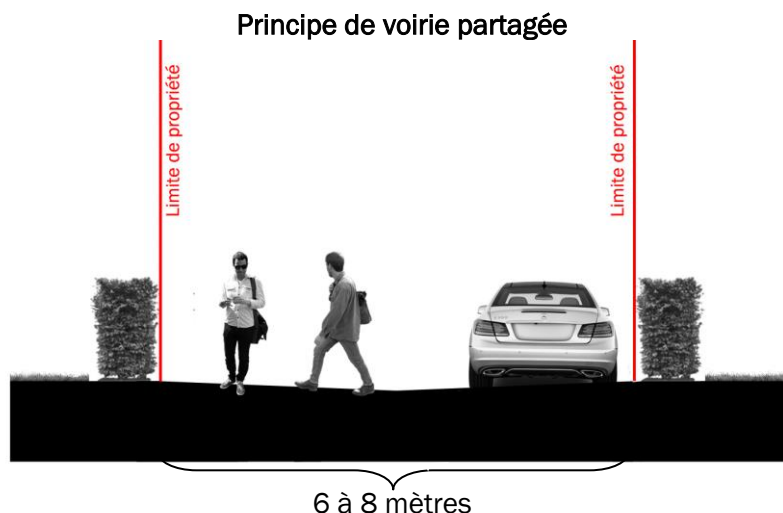
#### Stationnement :

- Le stationnement privé sera aménagé sur la parcelle de la construction. Il est demandé l'aménagement de 2 places de stationnement minimum par logement, en plus du stationnement couvert s'il existe.

Il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



- Des espaces de stationnement dits « visiteurs » seront aménagés le long de la voie nouvelle.



**OAP n° 1 et n° 2 – Zones UA et UB :**

Qualité de l'urbanisme et de l'architecture :

- Ce secteur fera l'objet d'un permis d'aménager global afin de garantir la bonne insertion du quartier avec les constructions voisines.
- L'offre de logements devra être répartie entre maisons individuelles et habitat intermédiaire de type « maisons mitoyennes ».  
L'implantation de l'habitat intermédiaire de type « maisons mitoyennes » sera privilégiée au cœur du secteur d'aménagement tel que défini sur le schéma de principe.
- Une recherche d'architecture bioclimatique sera à privilégier via l'utilisation d'éco-matériaux et des matériaux biosourcés. L'implantation des constructions devra rechercher l'angle optimal d'exposition au soleil permettant de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif.
- Les constructions pourront recourir à des énergies renouvelables pour la consommation de chaleur et d'électricité.
- L'opération d'aménagement devra présenter une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare.

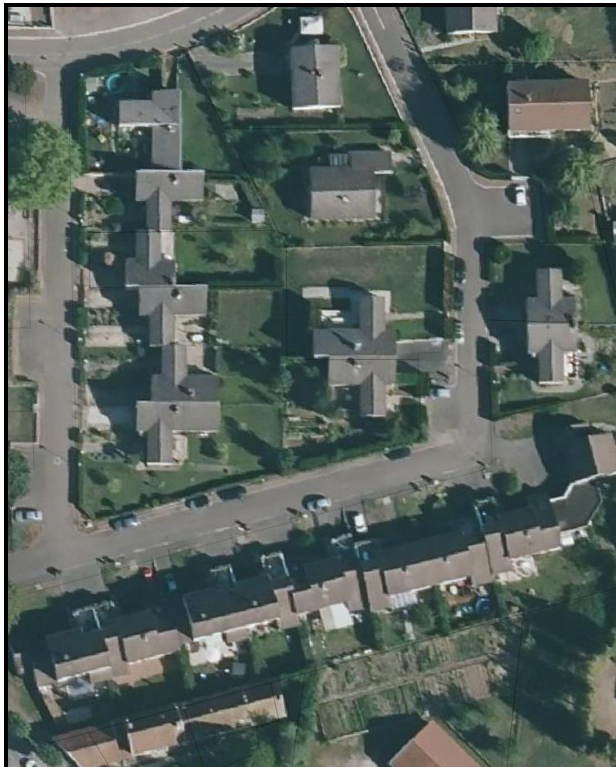
Insertion paysagère :

- L'urbanisation de ce site devra s'accompagner d'un maintien et de la création d'une trame paysagère venant s'appuyer sur la trame végétale actuelle en prolongeant cette trame selon un axe Nord-Sud.
- L'utilisation d'essences dites « invasives » pour la région sont à éviter.

### Hypothèse d'implantation des constructions



### Exemple d'habitats intermédiaires de type « maisons mitoyennes » sur le territoire



La rue des Roses





*Les « Maisons rouges »*



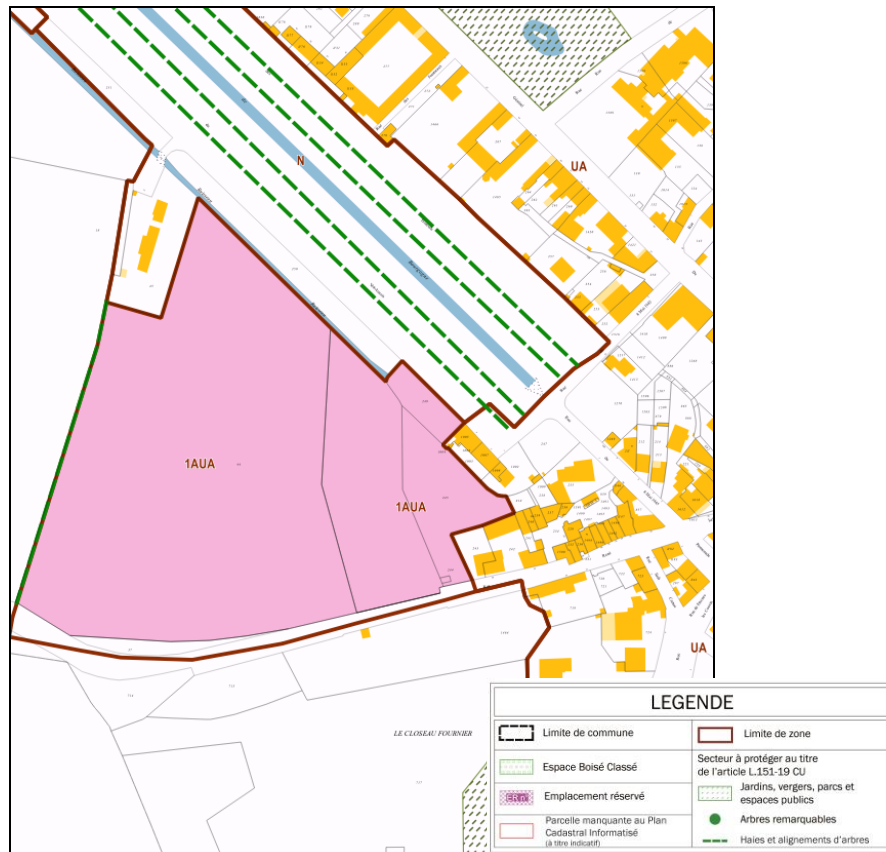
*La gendarmerie*

## OAP N°3 / PRECONISATION POUR LE SITE DE LA ZONE 1AU

### LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et BDOrtho IGN



Source : Extrait du zonage

## SCHEMA DE PRINCIPE



## CARACTERISTIQUES

- Surface approximative du secteur : 4,4 ha (2,9 ha en phase 1 + 1,5 ha en phase 2)
- Nombre de logements prévus : 66 à 88 logements (44 à 58 en phase 1 + 22 à 30 en phase 2)

## PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce site sera urbanisable en 2 phases :

- Phase 1 : urbanisable immédiatement.
- Phase 2 : urbanisable à partir de 2031.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Qualité environnementale – PHASES 1 et 2 :

- Toute installation, ouvrage, travaux ou activité sur une zone humide doit être portée, avant sa réalisation, à la connaissance du service en charge de la police de l'eau. La délimitation de la zone humide concernée permettra de déterminer la procédure adaptée à l'aménagement envisagé. La rubrique 3.3.1.0. de l'article R.214-1 du code de l'Environnement, définit comme suit les actions et les seuils déclenchant une procédure au titre du code de l'Environnement : assèchement, mise en eau, remblais de zones humides ou de marais.
- Les zones humides identifiées devront être intégrées à la réflexion de l'aménagement du secteur via la séquence Eviter – Réduire – Compenser. Ainsi, il est demandé au porteur de projet de s'appuyer sur le principe général suivant pour la planification/conception du projet :
  - o Priorité 1 : éviter les impacts sur les zones humides : maintien des zones humides et de fonctionnement en adaptant la position des voiries, constructions, ...
  - o Priorité 2 : rechercher toutes les autres actions pour minimiser les impacts environnementaux du parti d'aménagement/projet : assurer les continuités hydrauliques (alimentation en eau) et écologiques des zones humides en aval de projet, maintenir la circulation de sub-surface (base de remblai drainante), maintenir des cheminements, notamment pour la faune, ...
  - o Priorité 3 : compenser les impacts résiduels après évitement et réduction : restauration/amélioration de zones humides, préservation et mise en valeur, création.

### Insertion paysagère – PHASES 1 et 2 :

- L'urbanisation de ce site devra s'accompagner de la création d'une trame paysagère.
- Il s'agira d'apporter un traitement végétal sur les franges Ouest des phases 1 et 2 par la création d'une bande d'espaces verts de 5 mètres de large dans laquelle des plantations sont à réaliser. Cette bande d'espaces verts est située sur le secteur aménagé et non sur ces extérieurs.
- Des franges paysagères seront également créées au Nord et au Sud du site le long des rues René Laforge et du Vert Auxois. La composition de ces franges sera adaptée afin de ne pas gêner la visibilité des usagers des voies.
- L'utilisation d'essences dites « invasives » pour la région sont à éviter.

### Qualité de l'urbanisme et de l'architecture – PHASES 1 et 2 :

- Ce secteur fera l'objet d'un permis d'aménager global afin de garantir la bonne insertion du quartier avec les constructions voisines.
- L'offre de logements devra être répartie entre maisons individuelles et habitat intermédiaire de type « maisons mitoyennes ».
- Une recherche d'architecture bioclimatique sera à privilégier via l'utilisation d'éco-matériaux et des matériaux biosourcés. L'implantation des constructions devra rechercher l'angle optimal d'exposition au soleil permettant de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif.
- Les constructions pourront recourir à des énergies renouvelables pour la consommation de chaleur et d'électricité.

Desserte du site et accès des constructions – PHASE1 :

- Création d'une voie nouvelle principale partagée prenant accès sur les rues René Laforge et du Vert Auxois.  
L'emplacement et le nombre des accès depuis la rue René Laforge (RD16) en lien avec le développement seront autorisés uniquement après accord du Conseil Départemental. Il sera privilégié la création d'un accès unique depuis la rue René Laforge (RD16) pour des raisons de sécurité.
- Une voie secondaire permettra de compléter la desserte de la voie principale.
- Une amorce de voirie sera maintenue de façon à desservir dans un second temps la phase 2 à l'Est du secteur.
- Les accès directs aux constructions sur la rue du Vert Auxois sont autorisés à condition de ne pas créer de parcelle en drapeau et/ou de construction en deuxième front bâti.
- Les accès directs aux constructions sur la rue René Laforge ne sont pas autorisés.
- Une continuité piétonne et cycle devra être assurée le long de la rue René Laforge afin de connecter ce nouveau site d'habitat au centre bourg.

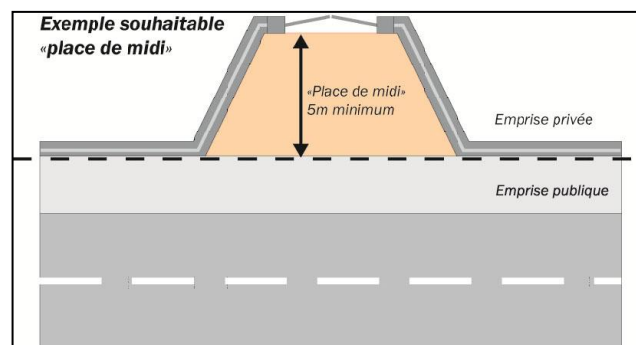
Desserte du site et accès des constructions – PHASE2 :

- Création d'une voie nouvelle principale partagée prenant accès sur les rues René Laforge et du Vert Auxois.  
L'emplacement et le nombre des accès depuis la rue René Laforge (RD16) en lien avec le développement seront autorisés uniquement après accord du Conseil Départemental. Il sera privilégié la création d'un accès unique depuis la rue René Laforge (RD16) pour des raisons de sécurité.
- Une voie secondaire permettra de compléter la desserte de la voie principale et de créer une liaison avec la phase 1 de l'aménagement.
- Les accès directs aux constructions sur la rue du Vert Auxois sont autorisés à condition de ne pas créer de parcelle en drapeau et/ou de construction en deuxième front bâti.
- Les accès directs aux constructions sur la rue René Laforge ne sont pas autorisés.

Stationnement – PHASES 1 et 2 :

- Le stationnement privé sera aménagé sur la parcelle de la construction. Il est demandé l'aménagement de 2 places de stationnement minimum, couvertes ou non, par logement.

Il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



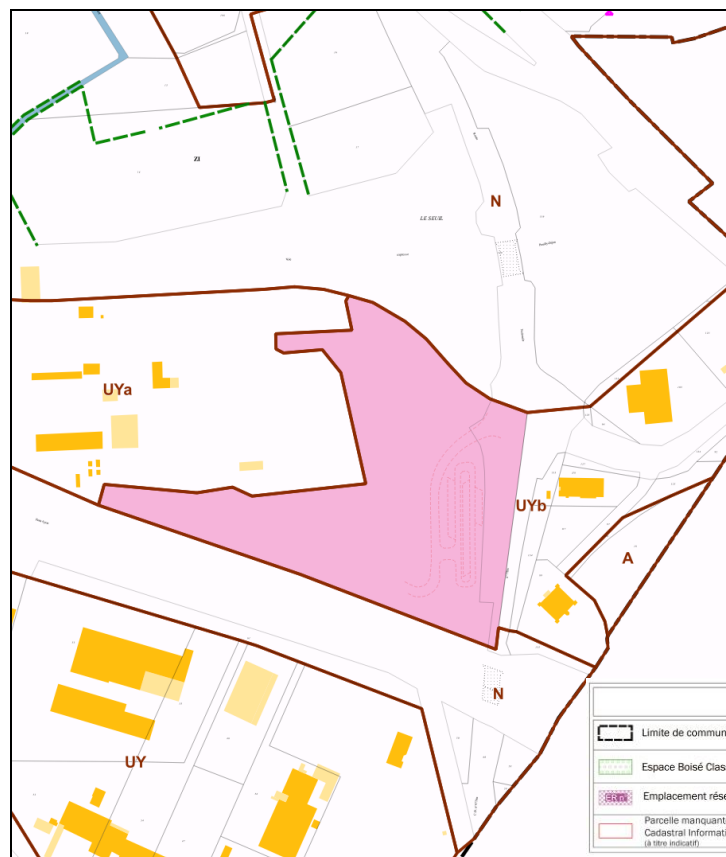
- Des espaces de stationnement dits « visiteurs » seront aménagés le long de la voie nouvelle principale.

## OAP N° 4 / PRECONISATION POUR LE SITE DE LA ZONE UYb

### LOCALISATION

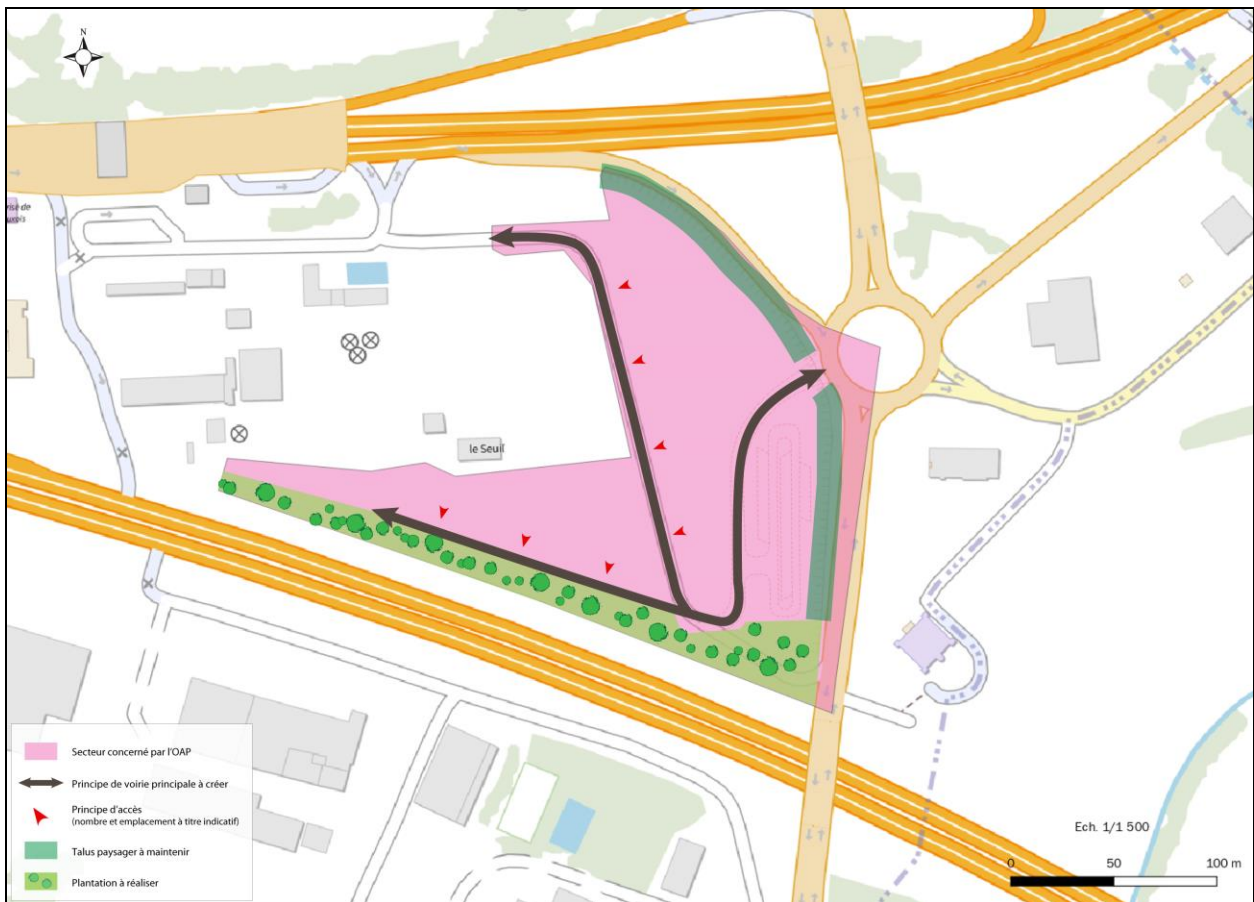


Source : Fond cadastral PCI et BDOrtho IGN



Source : Extrait du zonage

## SCHEMA DE PRINCIPE



## CARACTERISTIQUES

- Surface approximative du secteur : 3,4 ha

## PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce site est urbanisable immédiatement.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Desserte du site et accès des constructions :

- L'accès au site sera uniquement autorisé depuis la voie d'accès existante desservant l'espace de stationnement de covoiturage depuis la RD981.
- Création de voies nouvelles de dessertes dans le prolongement de cette voie existante.
- Les nouveaux accès aux constructions sont uniquement autorisés sur ces voies nouvelles.
- L'accessibilité au district depuis la voirie de la zone devra être assurée en limitant l'encombrement des voies et en maintenant la continuité de la voie dans le cas où la zone ferait l'objet d'un aménagement en plusieurs phases.
- Une voie en impasse sera créée au Sud du site avec un espace de retournement aménagé en son bout.
- Une continuité piétonne et cycle devra être assurée le long des voies nouvelles afin de connecter ce nouveau site d'activités à l'espace de stationnement de covoiturage et aux aménagements de la RD981.

Stationnement :

- Le stationnement privé sera aménagé sur la parcelle de la construction.

Qualité de l'urbanisme et de l'architecture :

- Ce secteur pourra faire l'objet d'un aménagement dit « au coup par coup ».
- Les constructions pourront recourir à des énergies renouvelables pour la consommation de chaleur et d'électricité.

Insertion paysagère :

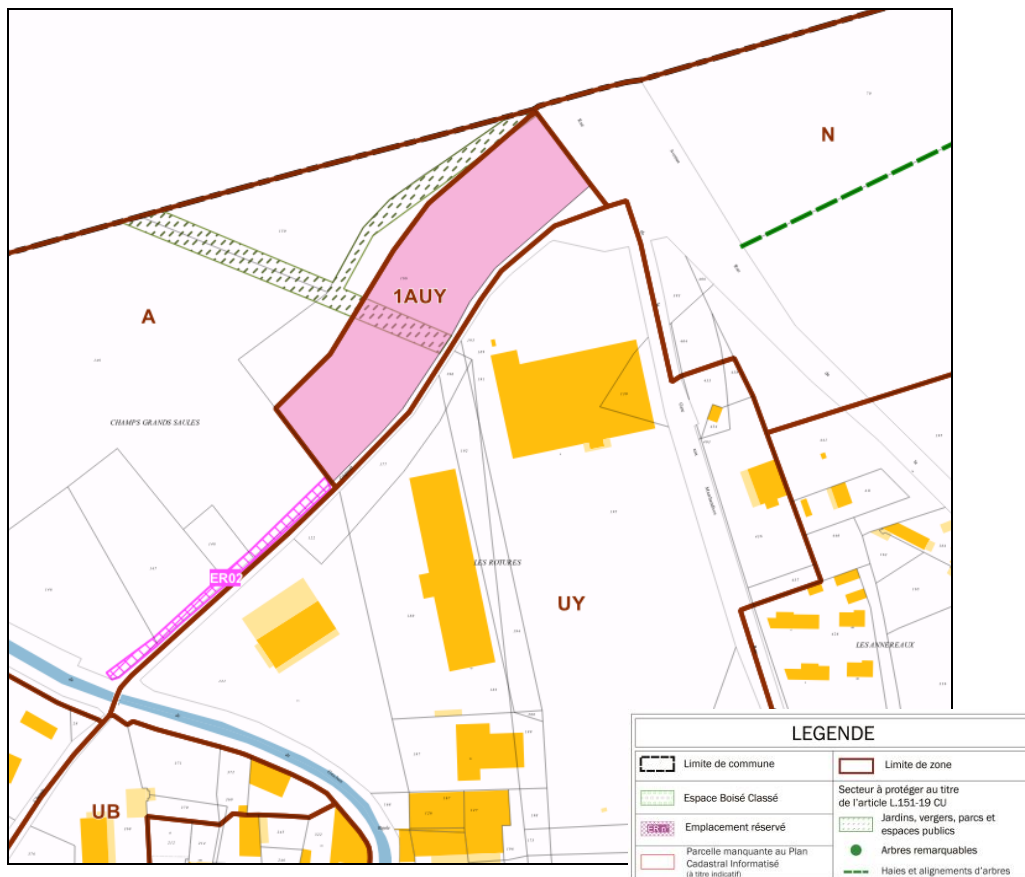
- L'urbanisation de ce site devra s'accompagner de la création d'une trame paysagère.
- Il s'agira d'apporter un traitement végétal sur la frange Sud du site par la création d'une bande d'espaces verts en limite de la zone UYb et dans laquelle des plantations sont à réaliser. Il s'agit également d'encadrer les conditions de constructibilité de la bande végétalisée prévue au Sud de la zone en évitant la plantation d'arbres à hautes tiges susceptibles de chuter sur le domaine.
- L'utilisation d'essences dites « invasives » pour la région sont à éviter.
- Il s'agira également de maintenir les talus paysagers existants au Nord et à l'Est du site.

## OAP N°5 / PRECONISATION POUR LE SITE DE LA ZONE 1AUY

### LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et BDOrtho IGN



Source : Extrait du zonage

**SCHEMA DE PRINCIPE****CARACTERISTIQUES**

- Surface approximative du secteur : 1,1 ha

**PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Ce site est urbanisable immédiatement.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**Desserte du site, accès des constructions et stationnement :

- L'accès aux nouvelles constructions se fera uniquement depuis le Chemin Grignard.
- Le chemin Grognard sera élargi afin de garantir une circulation adaptée. Cet élargissement devra intégrer des espaces de stationnement et un aménagement paysager.
- Le stationnement privé sera aménagé sur la parcelle de la construction.

Qualité de l'urbanisme et de l'architecture :

- Ce secteur pourra faire l'objet d'un aménagement dit « au coup par coup ».
- Les constructions pourront recourir à des énergies renouvelables pour la consommation de chaleur et d'électricité.

Insertion paysagère :

- L'urbanisation de ce site devra s'accompagner de la création d'une trame paysagère.
- Il s'agira d'apporter un traitement végétal sur les franges Nord et Ouest du site dans la continuité des éléments de paysage existants et protégés.
- L'utilisation d'essences dites « invasives » pour la région sont à éviter.