

Commune de : **Selongey**

Département : **Côte d'Or**

PIECE N° 4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé

à la délibération
du 06 mai 2024

approuvant la révision du PLU

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Le maire,
Gérard LEGUAY

Prescription de la révision du PLU : 17 Décembre 2021
PLU approuvé le 13 Décembre 2013



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

Dossier réalisé par le bureau d'études :

SOMMAIRE

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
B / Les orientations	5
OAP N° 1 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « CRAIS CHAMPELLIMONT » – ZONE UB	8
Localisation	8
Schéma de principe	9
Principes d'aménagement	9
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation	9
OAP N° 2 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « LA CHARME » – ZONE UB	10
Localisation	10
Schéma de principe	11
Principes d'aménagement	11
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation	11
OAP N° 3 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « DERRIERE LA VIGNIERE » – ZONE 1AU	12
Localisation	12
Schéma de principe	13
Principes d'aménagement	13
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation	13
OAP N° 4 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « RUE DES SAULX » – ZONE 1AU.....	14
Localisation	14
Schéma de principe	15
Principes d'aménagement	15
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation	15
OAP N° 5 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « IMPASSE DES COURVELLES » – ZONE 1AU.....	16
Localisation	16
Schéma de principe	17
Principes d'aménagement	17
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation	17
OAP N° 6 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « RUE DU RANG » – ZONE 1AU.....	18
Localisation	18
Schéma de principe	19
Principes d'aménagement	19
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation	19
OAP N° 7 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « LA RIEPPE » – ZONE 1AU	20
Localisation	20
Schéma de principe	21
Principes d'aménagement	21
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation	21

OAP N° 8 / PRECONISATIONS POUR LA ZONE D'ACTIVITES – ZONE 1AUE.....	22
Localisation	22
Schéma de principe.....	23
Principes d'aménagement	23
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation	23
 PRECONISATIONS POUR LA CREATION DES VOIRIES	24
 PRECONISATIONS POUR LA CREATION DES LOGEMENTS.....	26

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 L151-6 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 L151-7 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.

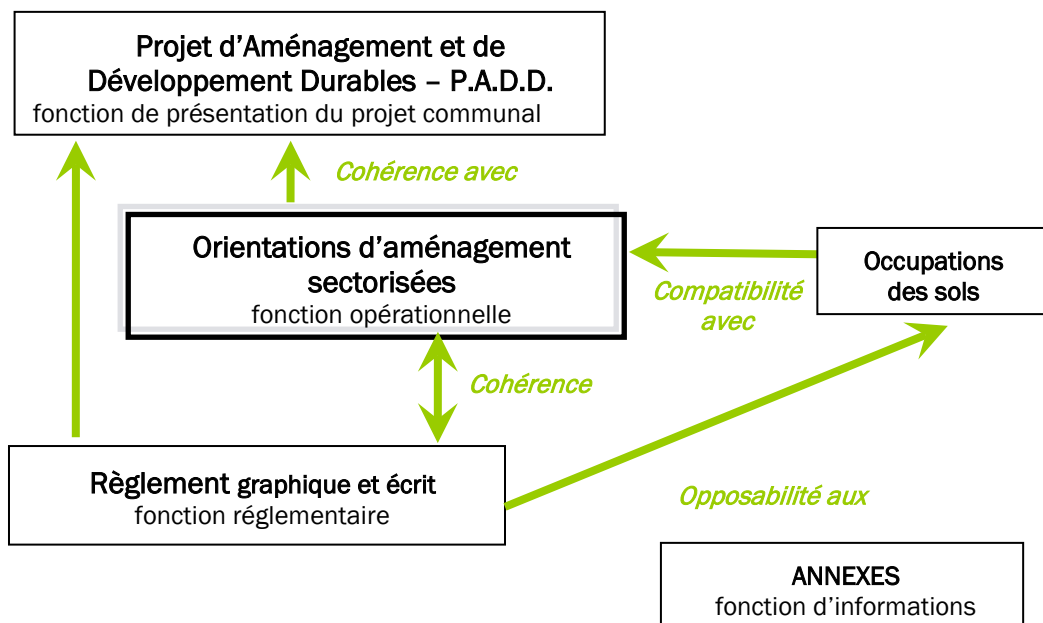
B / LES ORIENTATIONS

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.

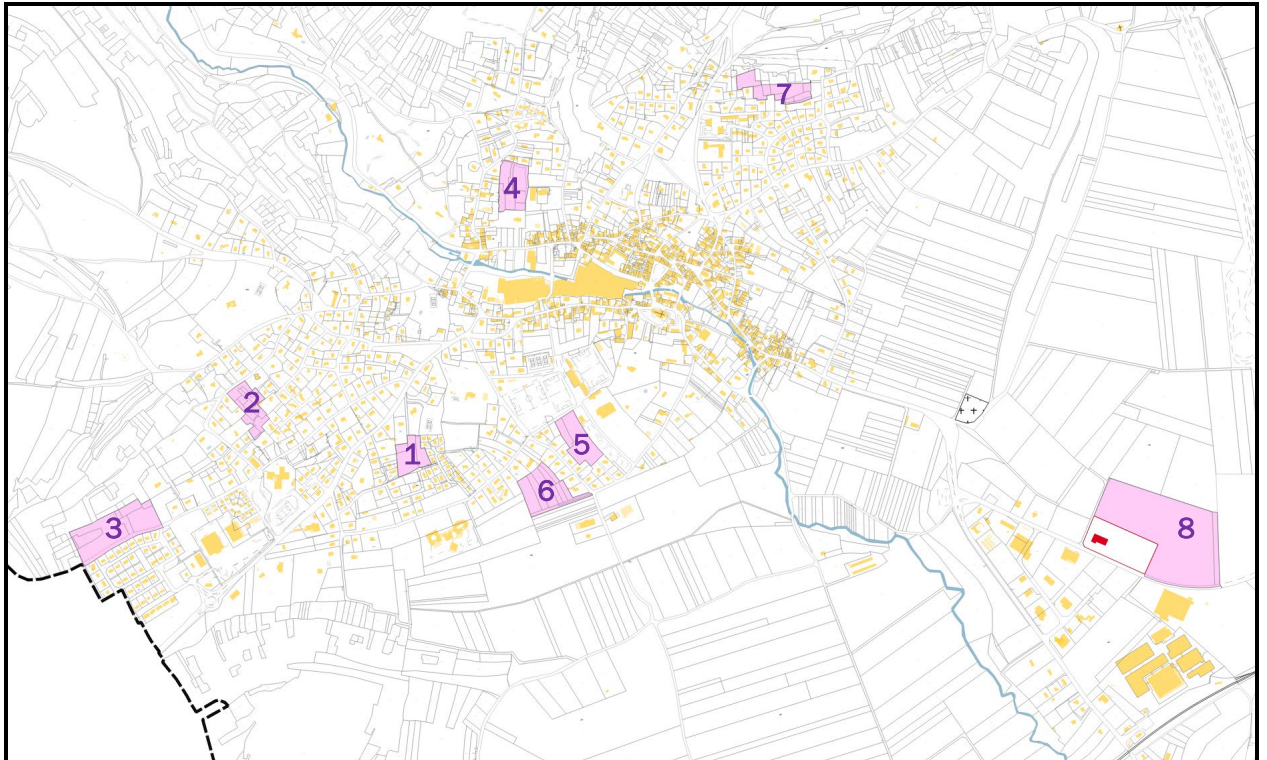
Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

**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



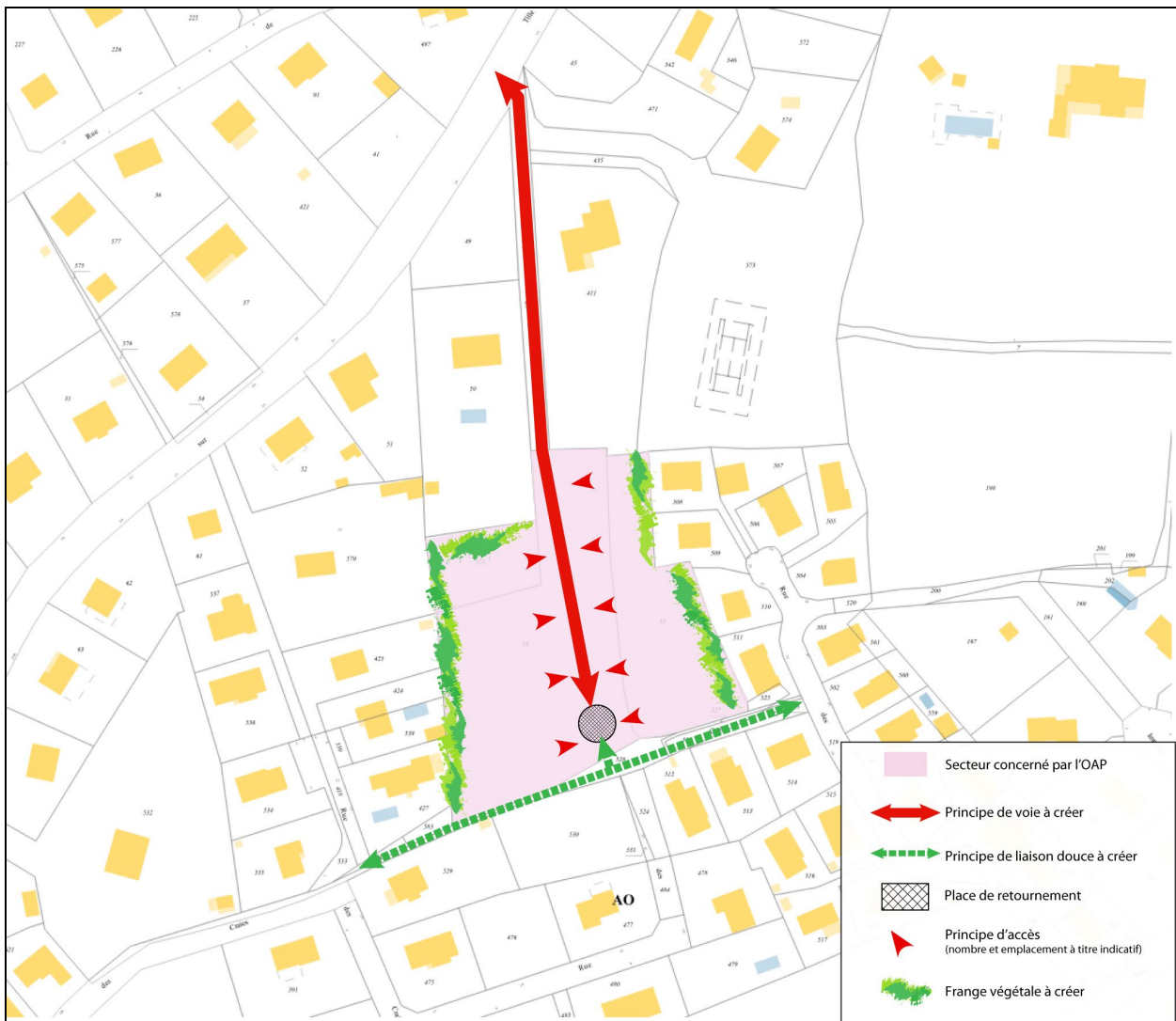
Source : Perspectives sur fond Parcellaire Cadastral Informatisé (PCI)

OAP N° 1 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « CRAIS CHAMPELLIMONT » – ZONE UB

LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et fond aérien Bing Aerial

SCHEMA DE PRINCIPE**CRACTERISTIQUES**

- Surface approximative du secteur : 0,82ha
- Nombre de logements prévus : 12 à 15 logements

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

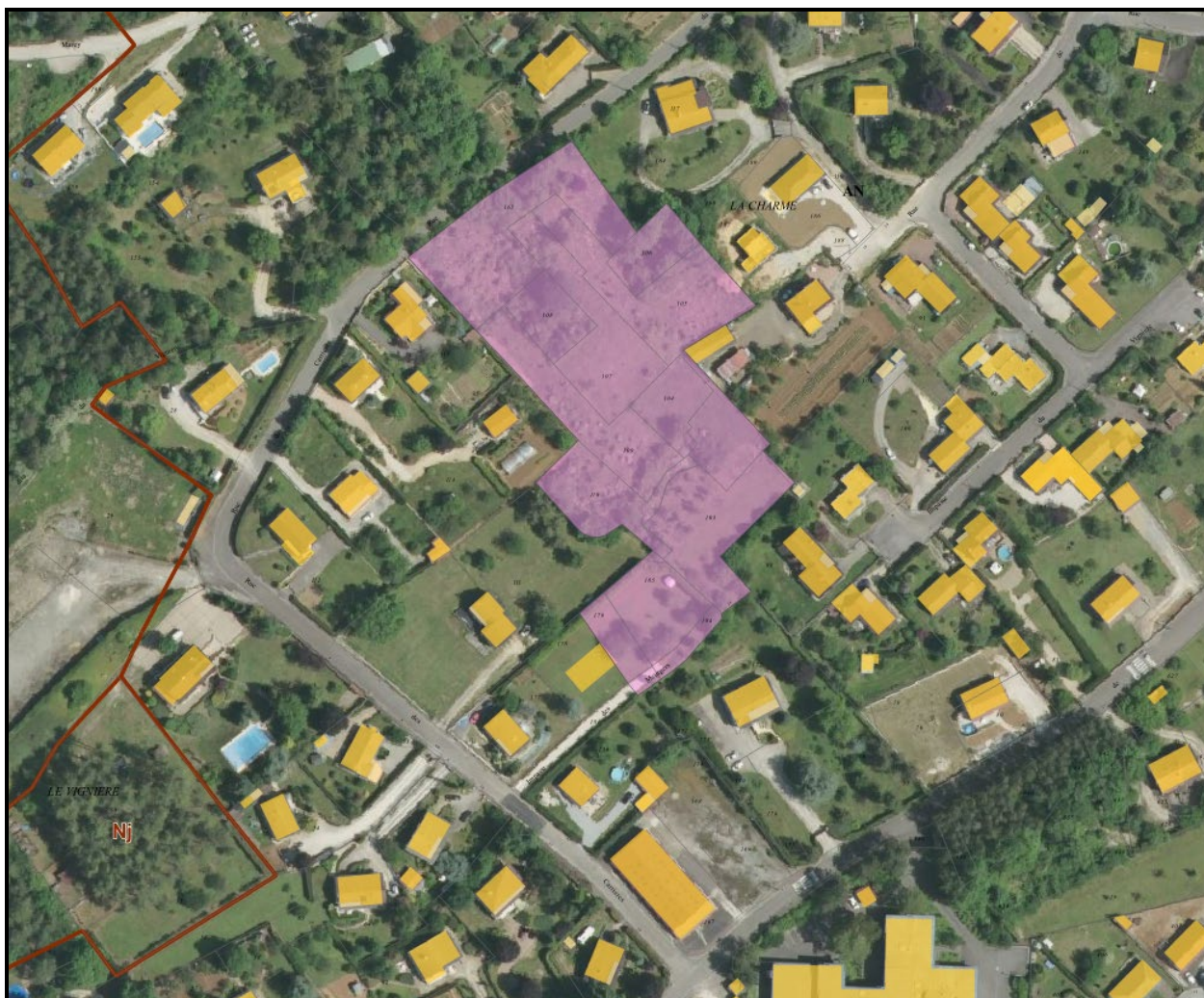
- Création d'une voirie à double sens en impasse avec connexions piétonne et cycle prenant accès sur la Route d'Is-sur-Tille. L'accès créé sur la Route d'Is-sur-Tille devra être perpendiculaire à cette voie pour des raisons de sécurité.
- Création d'une voie douce depuis la rue de la Fin et la rue des Craies connectée à la voie nouvelle.
- Privilégier les espaces verts en franges de l'aménagement.
- Accès des constructions uniquement depuis la voie nouvelle ; aucune construction ne pourra prendre accès sur la voie douce.
- La densité moyenne devra être comprise entre 14 et 18 logements à l'hectare.

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

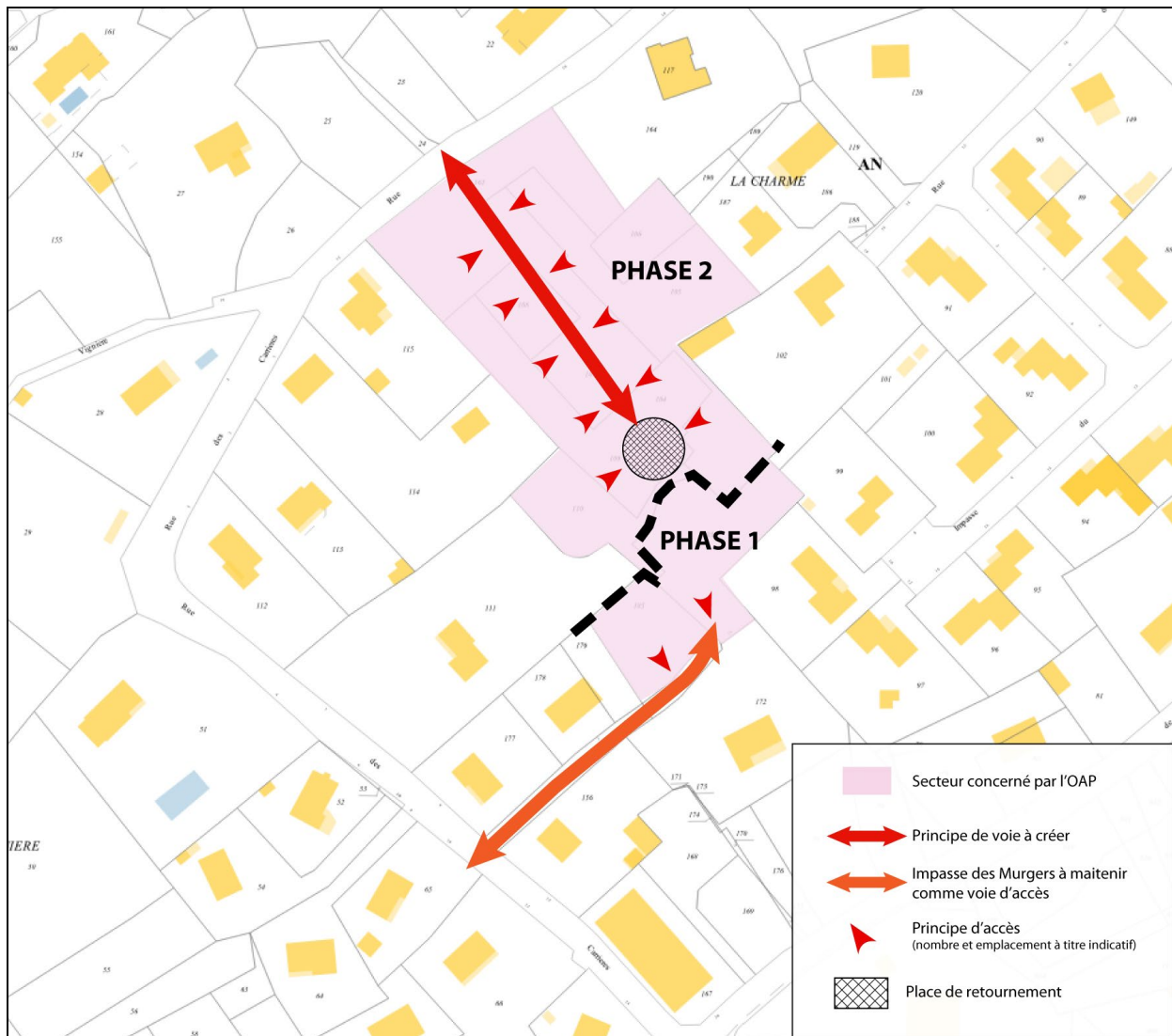
Ce site sera urbanisable à partir de 2029.

OAP N°2 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « LA CHARME » – ZONE UB

LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et fond aérien Bing Aerial

SCHEMA DE PRINCIPE**CRACTERISTIQUES**

- Surface approximative du secteur : 0,97ha (0,19ha en phase 1 + 0,78ha en phase 2)
- Nombre de logements prévus : 14 à 18 logements (3 à 4 en phase 1 + 11 à 14 en phase 2)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Création d'une voirie à double sens en impasse avec connexions piétonne et cycle prenant accès sur la rue de la Vignières.
- Maintien de l'impasse des Murgers comme voie d'accès pour les futures constructions de la phase 1 depuis la rue des Carrières.
- Accès des constructions uniquement depuis l'impasse des Murgers pour la phase 1 et depuis la voie nouvelle pour la phase 2.
- La densité moyenne devra être comprise entre 14 et 18 logements à l'hectare.

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce site sera urbanisable en 2 phase :

- Phase 1 : urbanisable immédiatement.
- Phase 2 : urbanisable à partir de 2029.

OAP N°3 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « DERRIERE LA VIGNIERE » – ZONE 1AU

LOCALISATION



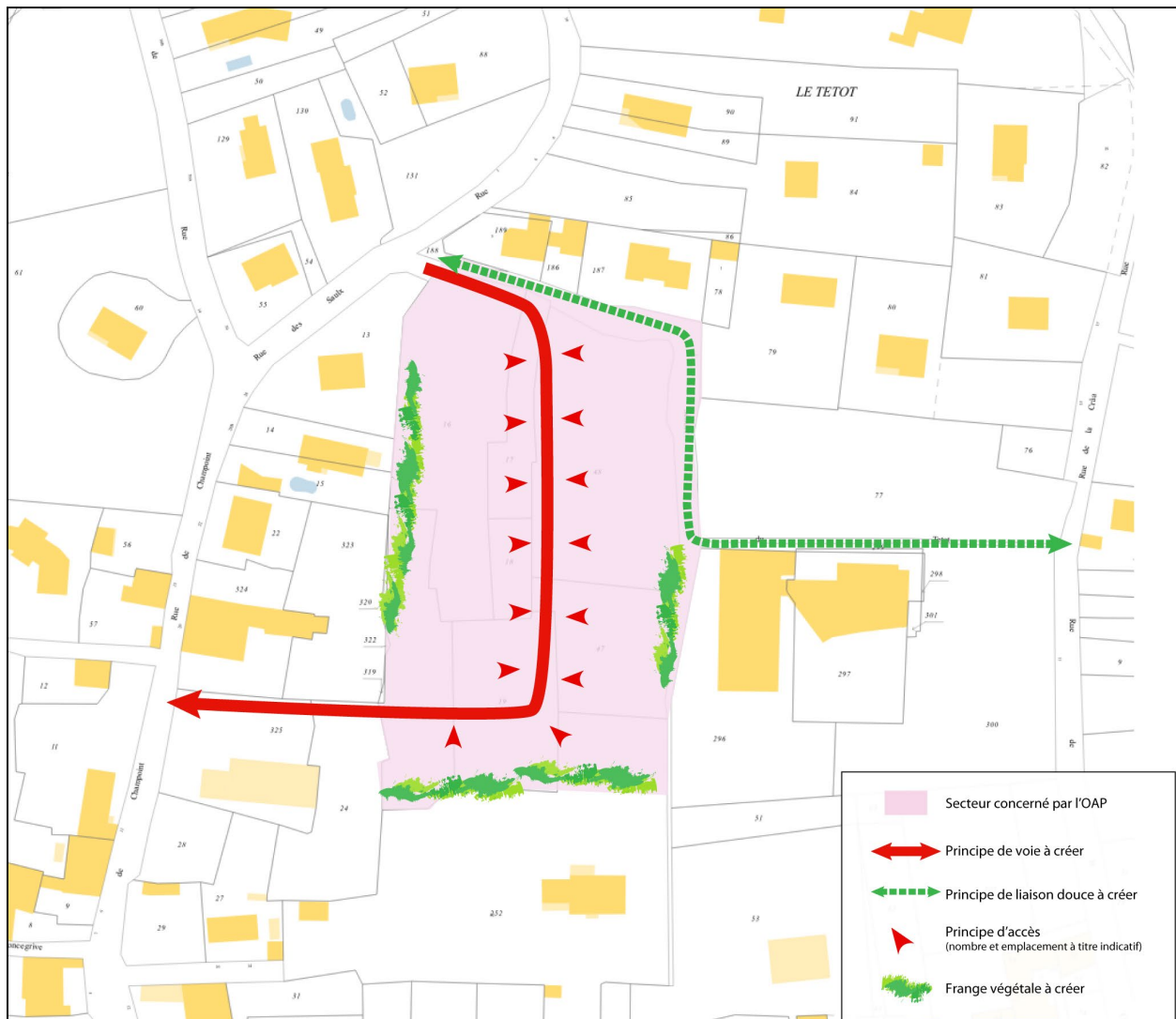
Source : Fond cadastral PCI et fond aérien Bing Aerial

OAP N° 4 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « RUE DES SAULX » – ZONE 1AU

LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et fond aérien Bing Aerial

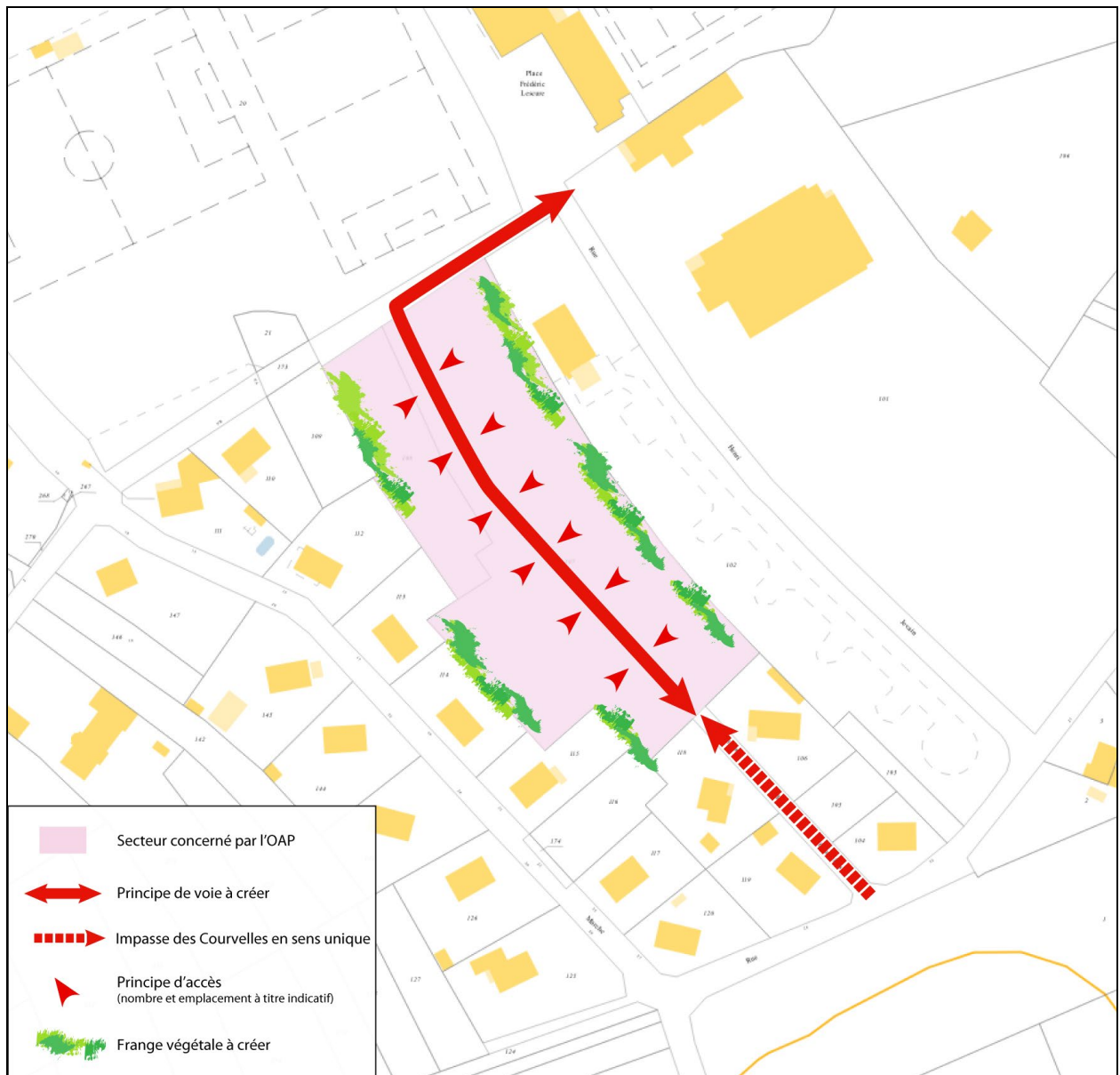
SCHEMA DE PRINCIPE

OAP N°5 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « IMPASSE DES COURVELLES » – ZONE 1AU

LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et fond aérien Bing Aerial

SCHEMA DE PRINCIPE**CRACTERISTIQUES**

- Surface approximative du secteur : 1,1ha
- Nombre de logements prévus : 16 à 20 logements

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Création d'une voirie mixte à double sens entre l'impasse des Courvelles et place Lescure.
- Mise en place d'un sens unique sur l'impasse des Courvelles.
- Privilégier les espaces verts en franges de l'aménagement.
- La densité moyenne, applicable à chaque secteur devra être comprise entre 14 et 18 logements à l'hectare.

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce site est urbanisable immédiatement.

OAP N°6 / PRECONISATIONS POUR LE SITE
« RUE DU RANG » – ZONE 1AU

LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et fond aérien Bing Aerial

OAP N°7 / PRECONISATIONS POUR LE SITE « LA RIEPPE » – ZONE 1AU

LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et fond aérien Bing Aerial

OAP N°8 / PRECONISATIONS POUR LA ZONE D'ACTIVITES – ZONE 1AUE

LOCALISATION



Source : Fond cadastral PCI et fond aérien Bing Aerial

SCHEMA DE PRINCIPE**CRACTERISTIQUES**

- Surface approximative du secteur : 6,81ha (2,25ha en phase 1 + 4,56ha en phase 2)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Accès direct des constructions sur la route départementale n°3 autorisé pour la phase 1.
- Création d'une voirie à double sens prenant accès sur la route départementale n°3 pour permettre la desserte de la phase 2. L'organisation interne de la phase 2 est libre. En cas de découpage parcellaire permettant l'installation de plusieurs activités, une place de retournement devra être aménagée.
- Traitement paysager des franges Ouest, Nord et Est de l'aménagement afin de garantir une transition végétale de qualité entre l'espace à urbaniser et l'espace agricole.

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce site sera urbanisable en 2 phases :

- Phase 1 : urbanisable immédiatement.
- Phase 2 : urbanisable à partir de 2029.

PRECONISATIONS POUR LA CREATION DES VOIRIES

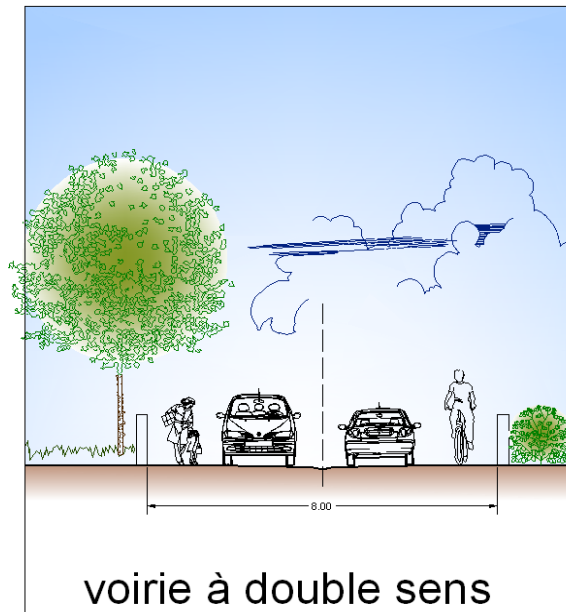
Stationnement

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

Les espaces de stationnement devront être traités de façon à être perméables en cas d'impossibilité technique.

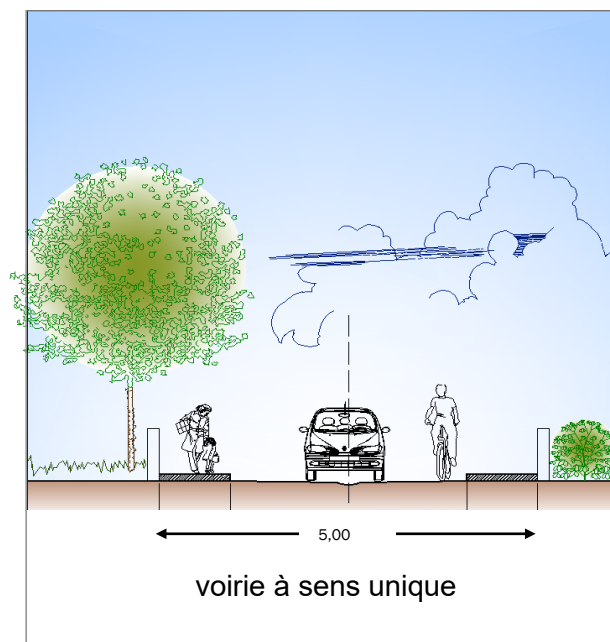
Coupe de principe

Voirie mixte à double sens de circulation



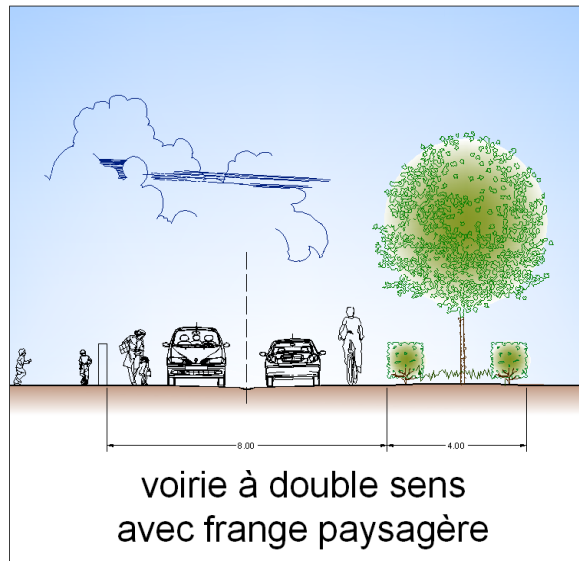
Source : Perspectives

Voirie mixte à sens unique de circulation



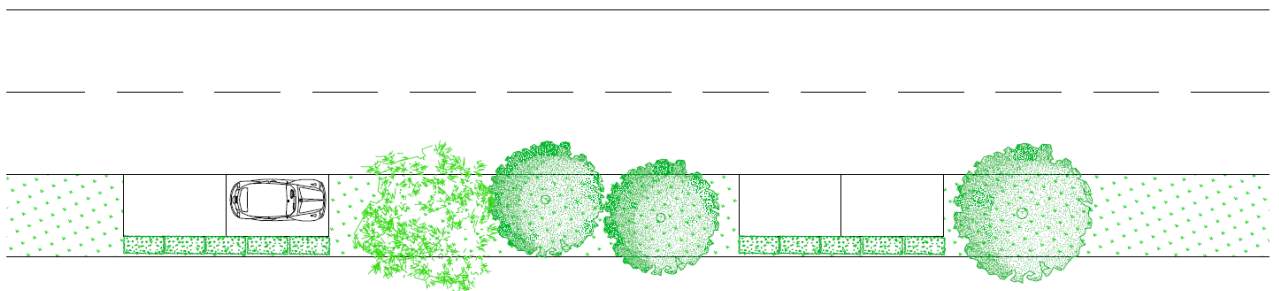
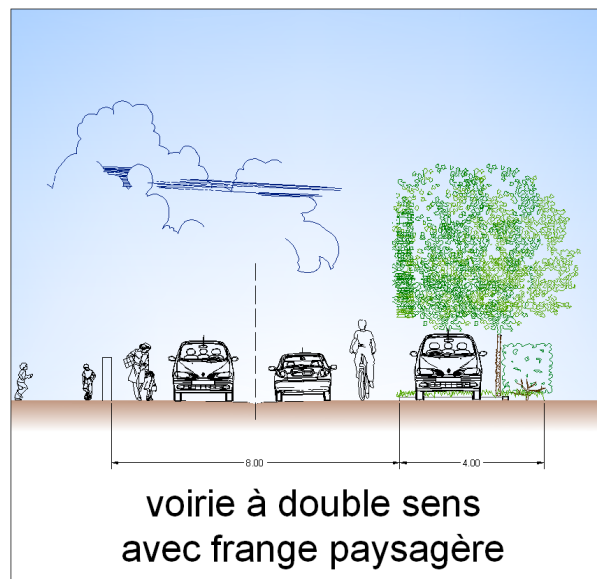
Source : Perspectives

Voirie mixte à double sens de circulation avec intégration de la frange paysagère



Source : Perspectives

**Voirie mixte à double sens de circulation
avec intégration de la frange paysagère et du stationnement**



Source : Perspectives

PRECONISATIONS POUR LA CREATION DES LOGEMENTS

Densité

La densité moyenne, applicable à chaque secteur devra être comprise entre 14 et 18 logements à l'hectare.

Type de logement

Pour diversifier l'offre de logements, les constructions pourront prendre la forme de maisons de ville, maisons jumelées par le garage...

De plus, les possibilités de développement de maisons individuelles et de petits collectifs au sein des OAP n°3 (Derrière la Vignière), 4 (Rue des Saulx) et 6 (Rue du Rang) seront à étudier afin de garantir une mixité de typologie de logements.

Architecture bioclimatique

Favoriser l'intégration des équipements de production d'énergies renouvelables et d'utiliser des éco-matériaux et des matériaux bio-ressourcés.

Rechercher une implantation des constructions permettant de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif.