

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PIECE N°3

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du :

A Bazoches-du-Morvan le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

A Bazoches-du-Morvan le :

Le Maire

Modifié par délibération du conseil
municipal en date du :

A Bazoches-du-Morvan le :

Le Maire



Sommaire

Introduction	3
Situation des OAP	4
OAP n°1.....	5
1- Situation	5
2- Principe d'aménagement.....	6
OAP n°2.....	8
1- Situation	9
2- Principe d'aménagement.....	10
OAP n°3.....	13
1- Situation	13
2- Principe d'aménagement.....	14

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont « relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. La compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, et qu'ils ne peuvent pas être contraints aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. La complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

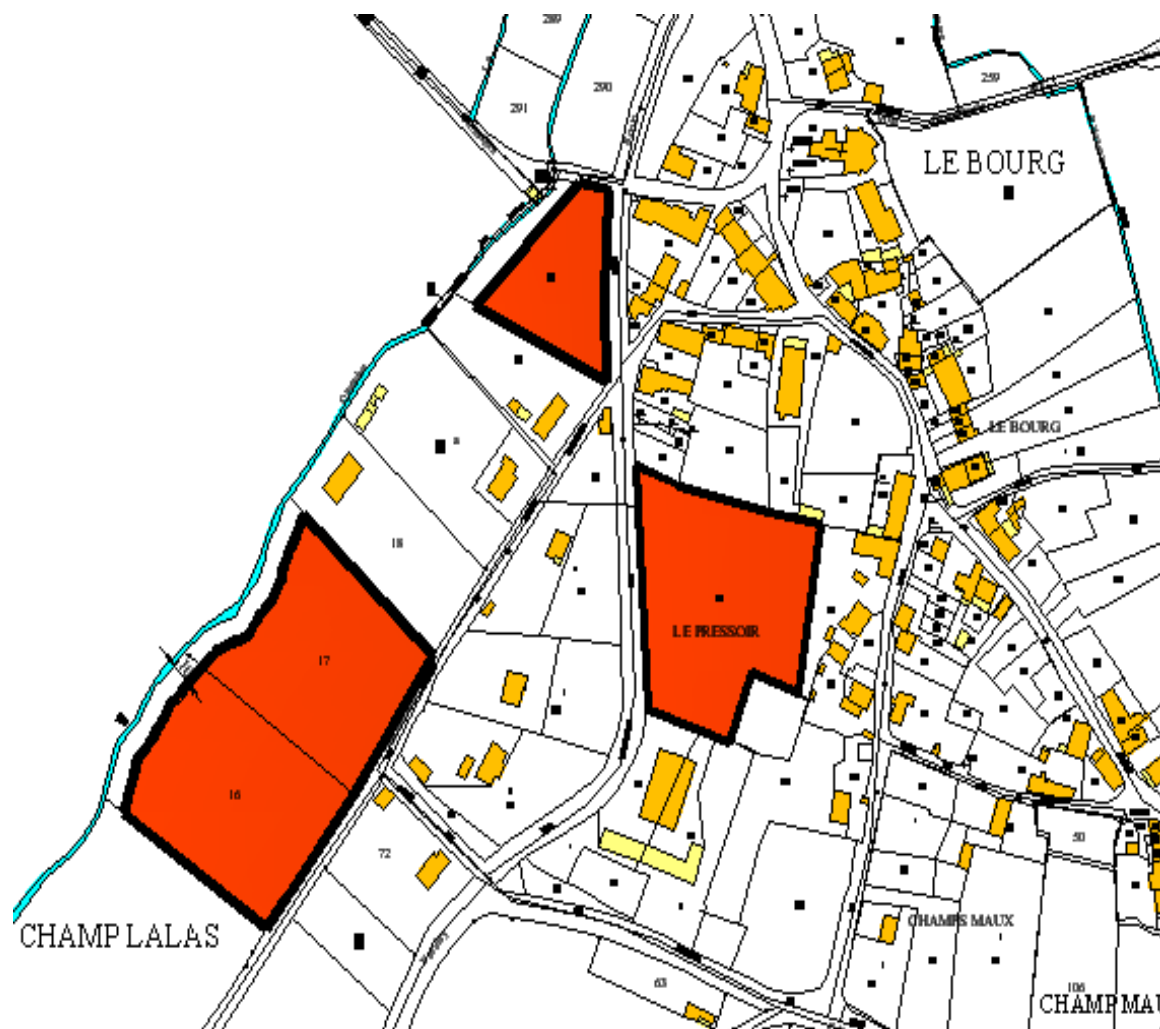
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite.

Le document d'orientations particulières peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Situation des OAP



OAP n°1

1- Situation



Vue aérienne de la parcelle

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur la parcelle A 826. Elle est située dans le bourg, au lieu-dit « Le pressoir ». Du fait de sa situation, elle est desservie par les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement, et offre un emplacement privilégié pour de nouvelles constructions.



Vue aérienne de la parcelle

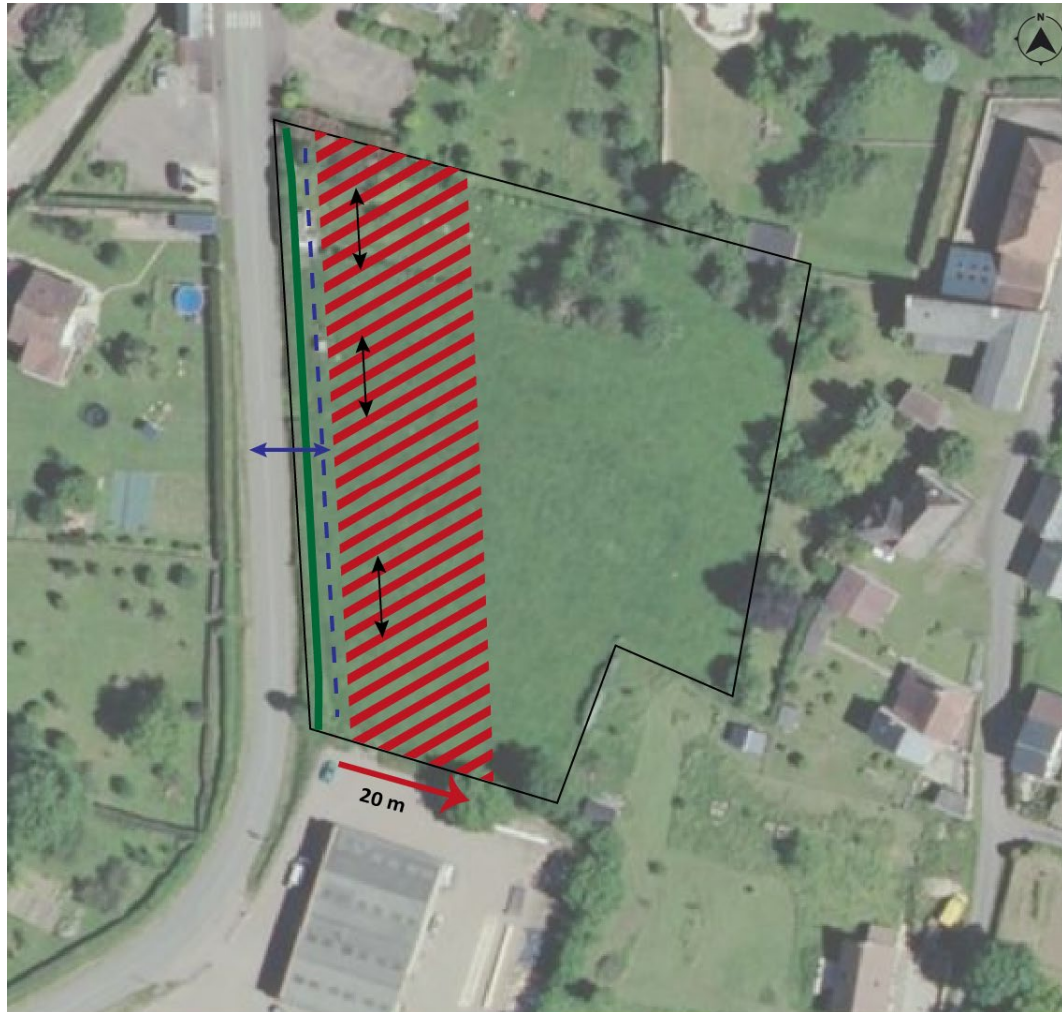
La route départementale 958 jouxte l'ouest de la parcelle.
Cette parcelle représente une superficie de 7102 m².

2- Principe d'aménagement

L'urbanisation par tranche est autorisée à condition de déboucher sur un aménagement cohérent de la zone, et que l'ensemble des parcelles débouche sur la route départementale 958 en un emplacement compatible avec le principe affiché sur le schéma ci-dessous.

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir une densité minimum de 4 maisons à l'hectare ;
- Les constructions principales devront s'implanter dans la bande prévue à cet effet, soit dans les 20 premiers mètres en partant de la contre-allée (schéma ci-dessous) ;
- La haie existante le long de la route sera conservée et surélevée au minimum à 1,5 mètres de hauteur, tout en restant vigilant à la visibilité de part et d'autre de l'unique accès routier ;
- Un accès unique sur la route départementale sera aménagé. Une contre-allée sera aménagée parallèlement à la route départementale 958 pour desservir les habitations ;
- Le sens de faitage des constructions devra être parallèle à la route départementale et la contre-allée.



- Limite de l'OAP
 ↔ Accès unique
 - - - Contre allée
 — Haie existante à surélever
↔ Sens de faitage
▨ Bande d'implantation des constructions principales
Densité : minimum 4 logements / ha

Schéma de principe de l'OAP n°1

OAP n°2

1- Situation

Les parcelles concernées par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sont les parcelles ZH 16 et 17. Elles sont situées au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Grande Rayée en bordure du chemin de Neuffontaines.

Elles représentent une superficie de 12 573 m² et ses principales caractéristiques sont :

- Son éloignement relatif du centre-bourg, pratiquement en situation d'entrée de bourg dans la mesure où il existe une covisibilité importante depuis la RD 958 (surtout de la partie sud du terrain).
- Sa situation le long du ruisseau des Prés de la Queudre.



Vue aérienne de la zone



Photographie prise depuis la route passant à proximité des parcelles

2- Principe d'aménagement

Cette OAP est totalement complémentaire de l'OAP précédente car le contexte y est différent, de même que les principes d'urbanisme qui y seront appliqués.

L'objectif est de profiter des grands espaces qui sont proposés, tout en essayant de préserver l'entrée du village en "camouflant" une partie du terrain derrière la végétation.

Ainsi, l'OAP veut la construction de 6 maisons individuelles minimum, soit une densité minimum sur l'ensemble de la zone de 5 logements à l'hectare.

S'il existe déjà une haie basse en limite sud-est du terrain, il conviendra de surélever cette haie de façon à ne pas exposer les futures habitations à une vue trop prégnante depuis la RD 958. De même, en limite sud-ouest du terrain, une haie haute devra être créée.

Toujours en matière d'intégration paysagère et de protection de la biodiversité, l'OAP demande un recul de 10 mètres entre les constructions et le ruisseau des Près de la Queudre, et le maintien ou la reconstitution de la ripisylve sur cette bande de 10 mètres. Enfin, certains arbres devront être conservés : il s'agit de l'arbre isolé au nord du terrain et des vergers à l'ouest.

Préserver le caractère rural du chemin (qui est utilisé pour les randonnées) et ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols (pour ne pas accélérer l'écoulement des eaux de pluie).

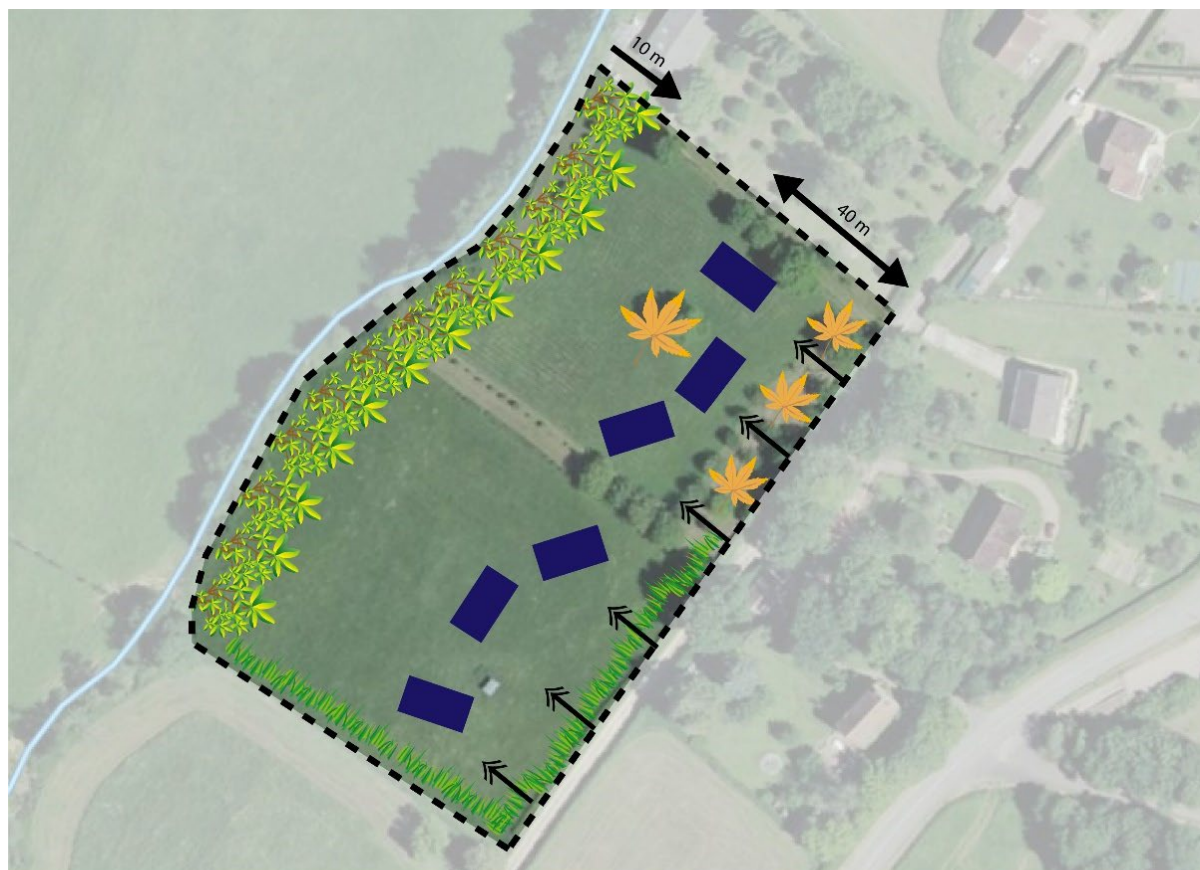
De plus, un accès presque direct à la RD 958 sera possible.

Les parcelles pourront être découpées à la demande sans toutefois compromettre l'aménagement globale de la zone.

Les accès aux habitations se feront directement depuis le chemin de Neuffontaines.

Les constructions ne devront pas être alignées et les parcelles seront le plus végétalisées possible afin de conserver le caractère des alentours de la zone.

L'OAP impose également un recul maximum des constructions principales de 40 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Seules les annexes pourront avoir un recul plus important.



- Limites du terrain

 Maintien ou reconstitution de la ripisylve

 Haie haute à créer
- Arbres à préserver

 Accès directs aux habitations

 Constructions non alignées
 (exemple d'implantations)
- Recul de 10 m minimum des constructions par rapport au cours d'eau
- Recul de 40 m maximum des constructions principales par rapport à la voie

Schéma de principe de l'OAP n°2

OAP n°3

1- Situation



Vue aérienne de la parcelle

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur la parcelle A 309, d'une superficie d'environ 3 000 m². Elle est située dans le bourg, le long de la route de Corbigny (RD 958).

2- Principe d'aménagement

L'urbanisation par tranches est autorisée, à condition de déboucher sur un aménagement cohérent de la zone.

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir au minimum 2 constructions principales ;
- Les constructions principales devront s'implanter dans la bande prévue à cet effet, soit dans les 20 premiers mètres en partant de la route (schéma ci-dessous) ;
- En cas d'urbanisation par tranches, l'implantation de la première construction devra s'effectuer sur la partie nord ou la partie sud de la bande d'implantation (pas au centre), de façon à permettre une densification ultérieure ;
- Le sens de faitage des constructions devra être parallèle à la route départementale ;
- Il est aussi demandé un recul de 10 mètres entre les constructions (y compris annexes) et le ruisseau des Près de la Queudre, et le maintien ou la reconstitution de la ripisylve sur cette bande de 10 mètres.

