



Commune d'URZY

Elaboration du Plan Local d'urbanisme



Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaublanc
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

SOMMAIRE

Rappel introductif	4
OAP du Champaul	6
Contexte	6
Objectifs	7
Principes d'aménagement.....	7
Schéma d'aménagement.....	9
OAP des Grands Genêts	10
Contexte	10
Objectifs	11
Principes d'aménagement.....	11
Schéma d'aménagement.....	13
OAP de Demeurs	14
Contexte	14
Objectifs	15
Principes d'aménagement.....	15
Schéma d'aménagement.....	17

Rappel introductif

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU « *comporte [...] des orientations d'aménagement et de programmation* ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 précisent :

« 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. »

« 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 [...] »*

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie des secteurs stratégiques à l'échelle de la commune et décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et éventuellement des illustrations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au stade du projet de construction (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

Elles sont opposables aux constructions prévues dans les secteurs, dans un rapport de «compatibilité», et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : cela signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.



OAP du Champaul

Zonage du PLU : UB, 1AU, A
Superficie : 7,8 ha

OAP de Demeurs

Zonage du PLU : UB
Superficie : 0,5 ha

OAP des Grands Genêts

Zonage du PLU : UB
Superficie : 3 ha

OAP du Champaul (7,8 ha)

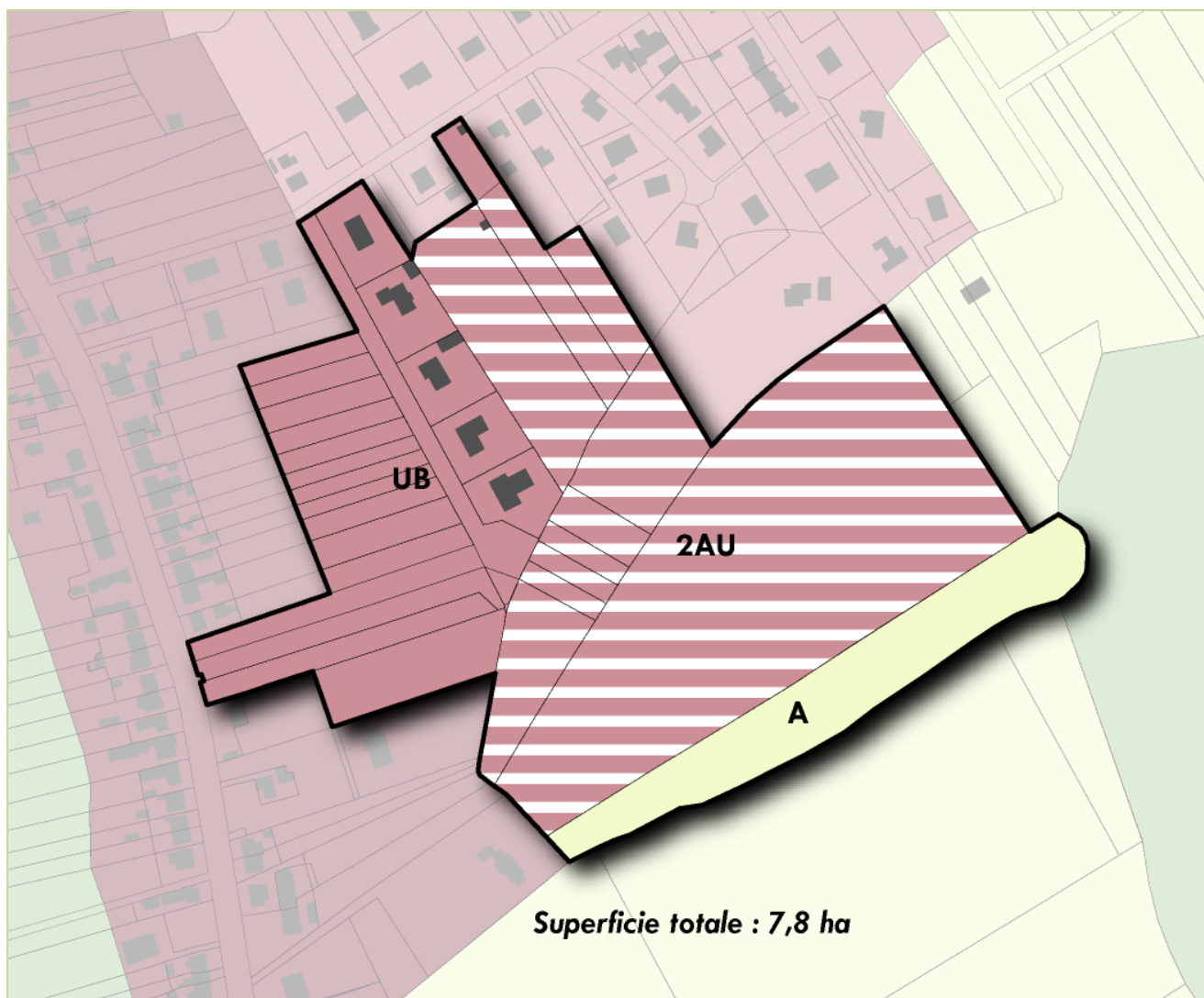
Contexte

Situé au nord de la commune, entre la Route de Demeurs et le hameau du Champaul, le site concerné vient s'intégrer à l'intérieur d'un secteur qui a connu un développement urbain important au cours de ces dernières décennies. En effet, le hameau du Champaul a accueilli un nombre significatif de constructions, notamment à l'intérieur même du périmètre de l'OAP (où la rue du Champ Buisson constitue le secteur d'urbanisation le plus récent de la commune : 5 nouvelles constructions).

Ce secteur présente un potentiel de développement intéressant à long terme puisque les **4,5 hectares** de la zone 2AU pourront venir s'intégrer dans un aménagement d'ensemble cohérent et en continuité du tissu urbain existant. En effet, cette OAP permettra dans un premier temps de poursuivre le développement de la rue du Champ Buisson, que ce soit par son extension (où quelques parcelles restent accessibles au fond de l'impasse) ou par sa densification (urbanisation des fonds de jardins des propriétés de la Route de Demeurs).

Le secteur considéré est constitué, pour sa partie immédiatement constructible, de jardins et de friches enherbées, et, pour sa partie urbanisable à plus long terme, d'une prairie enherbée, inutilisée pour l'activité agricole. Ce secteur présente l'avantage d'être mieux protégé des nuisances sonores que génère le trafic de transit le long de la RD977. Il constitue une opportunité pour le développement d'une offre d'habitat individuel dans un cadre naturel de qualité. En effet, le site présente de nombreuses haies et arbustes qui forment un écran végétal et assureront une meilleure intégration paysagère des constructions.





Objectifs

Permettre un développement cohérent de l'urbanisation, en priorité dans le secteur 1, en assurant la continuité de la trame urbaine entre les secteurs de la Route de Demeurs et du hameau du Champaul.

Préserver la qualité paysagère et le cadre naturel du secteur en maintenant les éléments arborés (haies, arbustes...) du secteur.

Principes d'aménagement

Déplacements et accessibilité :

Dans un premier temps, assurer le maintien d'un espace réservé pour la création d'une voirie de desserte lorsque le PLU aura fait l'objet d'une modification pour rendre urbanisable la partie classée en zone 2AU. Cette voirie prolongera à long terme la rue du Champ Buisson, actuellement en impasse et se raccrochant à la rue du Champaul. Cette voirie sera en sens unique avec l'accès sur la rue du

Champaul par la parcelle AH85 et la sortie par la rue du Champ Buisson. Cette voie sera dimensionnée pour limiter un flux trop important de véhicules. Le profil de la voie sera conçu dans une vision de partage de l'espace public.

Création d'un cheminement doux reliant la RD977 à l'ouest et la forêt de Guérigny à l'est. Ce cheminement se fera dans une double logique :

- de desserte fonctionnelle du quartier, et de maillage à l'échelle de la commune en faisant le lien avec les secteurs bâtis limitrophes (Route de Demeurs) ;
- de mise en valeur du patrimoine naturel du secteur, en jouant le rôle de transition douce et de trait d'union entre l'espace agricole ou forestier et les nouvelles habitations.

Paysages et environnement

Préservation et valorisation des ensembles végétaux remarquables. Le site est entouré par un réseau de haies, en particulier sur ses limites est et sud. La future urbanisation du site veillera à préserver ces haies et garantira la qualité d'insertion des nouvelles constructions par rapport à cette végétation. Cette lisière arbustive participera à la mise en valeur de cette transition douce entre secteur bâti et espace naturel, sur laquelle le cheminement doux à créer pourra s'appuyer.

Urbanisation

Permettre une densité des constructions en cohérence avec le contexte rural du secteur tout en permettant une diversité d'habiter, les tailles des parcelles à bâtir devront varier entre 800 et 1200 m² pour une moyenne sur l'ensemble de la zone de 1000 m² :

- Dans le secteur 1, immédiatement urbanisable, ceci équivaut à créer 9 à 13 logements en mobilisant les fonds de parcelles des logements de la route de Demeurs ainsi que les parcelles limitrophes au futur cheminement doux (AE328, AH179, AH318 et AH325), desservies par la voirie à créer ou la RD977.
- Dans le secteur 2, correspondant à la zone 2AU, et qui sera urbanisable uniquement après une modification du PLU, cela équivaut à environ une cinquantaine de logements (entre 40 et 55 logements selon la densité adoptée). Ces lots seront tous desservis par la future voirie.

Ouvrir à l'urbanisation le secteur 2 (zone 2AU) uniquement à l'occasion d'une modification du PLU, lorsque le secteur 1 de cette OAP comptera au minimum 9 logements construits et dans un souci de prioriser les secteurs proches des équipements, lorsque l'OAP des Grands Genêts comptera au moins 20 logements construits.

Garantir une réflexion d'ensemble et la cohérence de l'urbanisation sur ce site. L'aménagement de cette zone pourra éventuellement se faire au coup par coup ou dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (comprenant plusieurs opérations successives ou non), mais dans tous les cas, ne devra pas compromettre la poursuite de l'urbanisation du reste de la zone.

Schéma d'aménagement



..... Limites des secteurs urbanisables

..... Cheminements doux (vélo, piéton) à créer

»»»» Voirie de desserte à sens unique à créer

~~~~~ Haie et ensemble végétal à préserver

# OAP des Grands Genêts (3 ha)

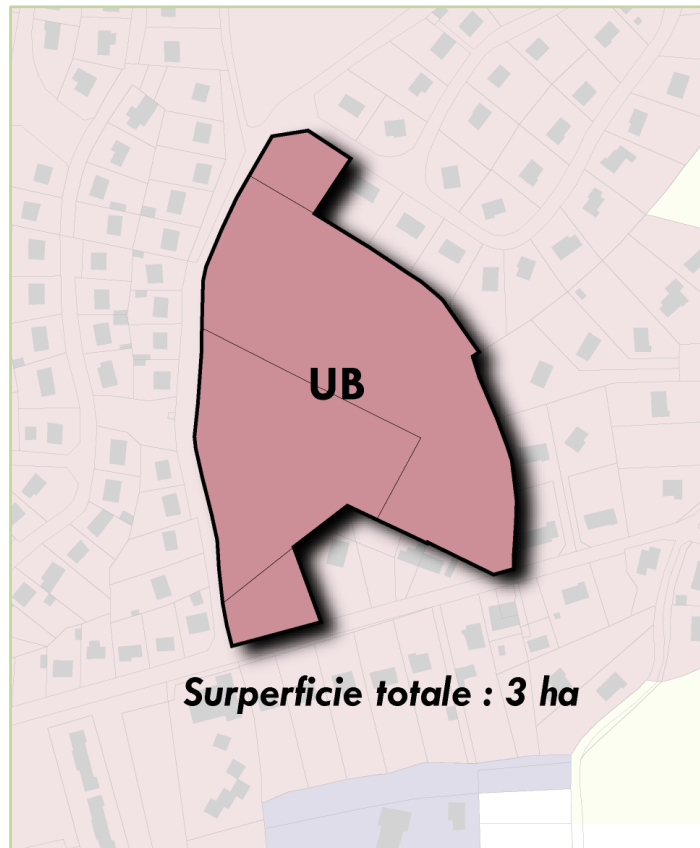
## Contexte

En plein cœur du hameau du Greux, bourg principal de la commune, le secteur s'inscrit dans la poursuite du développement pavillonnaire de ce bourg. En effet, le site constitue un cœur d'îlot bordé par des bâtiments construits dans le cadre d'opérations successives.

Le principal atout du site est sa proximité immédiate avec les principaux équipements de la commune (écoles, terrains de sport, ADAPEI 58...). Situé le long de la rue des Grands Genêts et à proximité de la rue des Vannes, l'accès à ces équipements est direct.

Le secteur considéré est une prairie enherbée, inutilisée par l'activité agricole. Son urbanisation a déjà fait l'objet de plusieurs réflexions, en particulier le long de la rue des Grands Genêts (permis de construire acceptés). Cependant, aucun document ne permet de garantir la réalisation d'une urbanisation optimisée et cohérente de toute la partie arrière du secteur.





## Objectifs

Assurer le non-enclavement du cœur de l'îlot de la rue des Grands Genêts pour permettre l'aménagement de l'ensemble du secteur.

Poursuivre le développement résidentiel du secteur en prenant en compte le tissu pavillonnaire existant.

Renforcer la centralité villageoise du Greux en assurant la pérennité des équipements publics par la construction de nouveaux logements à proximité.

## Principes d'aménagement

### *Déplacements et accessibilité :*

**Créer deux accès depuis le rue des Grands Genêts.** De plus, aucun accès ne devra être créé sur la rue des Vannes étant donné la configuration du site (sommet d'une butte) qui n'offre aucune visibilité et qui remettrait en cause la sécurité routière.

**Création d'une voirie pour desservir l'ensemble de l'îlot** qui formera une voie de bouclage avec la rue des Grands Genêts. Cette voirie sera également conçue comme un support de déplacements doux où

un soin particulier devra être apporté au profil de voie afin de garantir la sécurité des piétons et vélos sur cette portion.

### *Paysages et environnement*

**Préservation et valorisation des ensembles végétaux remarquables.** La haie située sur la partie sud du site sera à conserver afin de maintenir une lisière paysagère qui permettra une meilleure intégration de l'urbanisation. Cela permettra également de limiter les conflits entre l'urbanisation existante et les nouvelles constructions.

### *Urbanisation*

**Permettre une densité des constructions en cohérence avec le contexte pavillonnaire des alentours.**

Les tailles des parcelles à bâtir devront varier entre 800 et 1200 m<sup>2</sup> pour une moyenne sur l'ensemble de la zone de 1000 m<sup>2</sup>. Cela équivaut à créer environ 25 logements : 7 logements dans le secteur 1 et 18 logements dans le secteur 2.

**Création et valorisation de l'espace public limitrophe.** La partie nord du site correspond à un point de rencontre entre 3 quartiers pavillonnaires (dont celui des Echintres en cours d'aménagement). Cette intersection pourra être valorisée par la création d'un espace vert naturel (type jachère fleurie) et jouant le rôle de lieu de rencontre fonctionnel pour les habitants du secteur. Le traitement restera naturel pour assurer la non artificialisation de cet espace, et sobre pour garder une ambiance rurale et conviviale en s'appuyant notamment sur la trame végétale existante.

**Garantir une réflexion d'ensemble et la cohérence de l'urbanisation sur ce site.** L'aménagement du secteur 2 ne pourra pas se faire au coup par coup, mais devra s'intégrer dans un aménagement d'ensemble composé éventuellement de plusieurs opérations de 5 logements minimum par opération. Ces opérations ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

Seul le secteur 1 pourra faire l'objet de constructions au coup par coup, dans la mesure où elles ne remettent pas en question les autres principes de l'OAP, en particulier les accès au secteur 2.

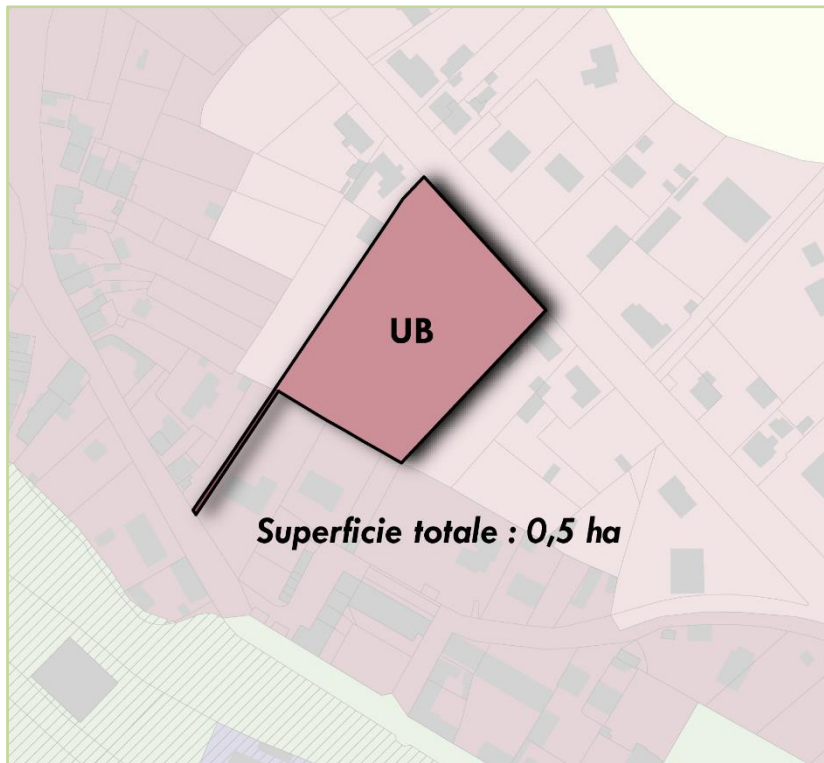
# Schéma d'aménagement



- Accès à créer
- Voirie de desserte à créer
- Haie et ensemble végétal à préserver

- Desserte et accès direct sur la rue des Vannes interdite
- Espace vert à créer ou à requalifier





## Objectifs

Permettre l'accueil de nouveaux logements sur la commune.

Marquer la traversée urbaine du hameau.

## Principes d'aménagement

### *Déplacements et accessibilité :*

**Aménagement d'accès depuis la RD977.** La desserte de l'ensemble des lots à construire se fera directement sur la RD977.

**Création d'un cheminement doux vers le centre du hameau.** Ce cheminement doux est un passage privé situé sur la parcelle AD270. Il doit permettre de donner accès au cœur du hameau ainsi qu'au bord de Nièvre par les fonds de jardin des futures constructions.

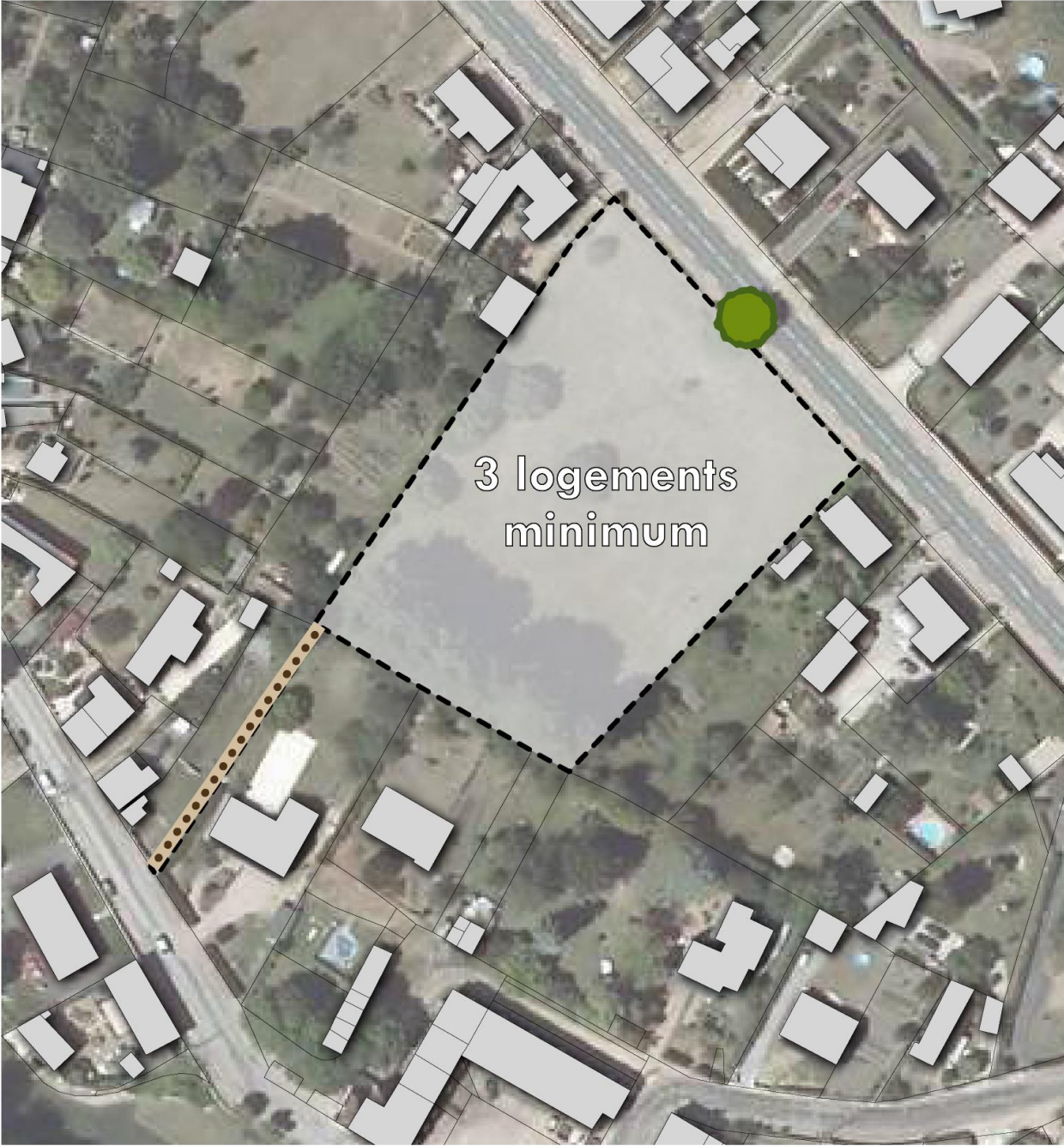
### *Paysages et environnement*

**Préservation et valorisation des ensembles végétaux remarquables.** Le secteur présente notamment un arbre remarquable en limite de parcelle le long de la RD977. Il sera à maintenir afin d'habiller le front de rue et assurer une transition douce entre l'espace public et l'espace privé.

## *Urbanisation*

**Garantir une urbanisation cohérente et intégrée du site.** Le site devra accueillir au minimum trois logements individuels, réalisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Toute construction ne devra pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone. Enfin, l'urbanisation du secteur sera conçue de manière à s'intégrer du mieux possible dans son contexte. Les constructions prendront soin de garantir une intégration paysagère de qualité en traversée du hameau, l'intimité entre les logements et une qualité d'exposition et d'orientation pour le confort des nouveaux logements.

# Schéma d'aménagement



..... Cheminements doux (vélo, piéton) à créer

● Arbre remarquable à conserver