

Commune de Ouanne (89, Yonne)

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3: Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du:

Cachet:

Approuvé par délibération du Conseil communautaire
du 14 avril 2025 :

Cachet :



Sommaire

Localisation de la zone.....	3
Vocation de la zone.....	3
Phasage de la zone.....	3
Accès et circulation piétonne.....	4
Implantation et architecture des bâtiments.....	5
Aménagement paysager.....	6

ORIENTATIONS SUR LA ZONE 2AU

Localisation de la zone:

La zone 2AU se situe au Sud-Ouest du bourg de Ouanne. Elle est constituée par les parcelles n°91 et 89 qui feront l'objet d'une division foncière.



Vocation de la zone:

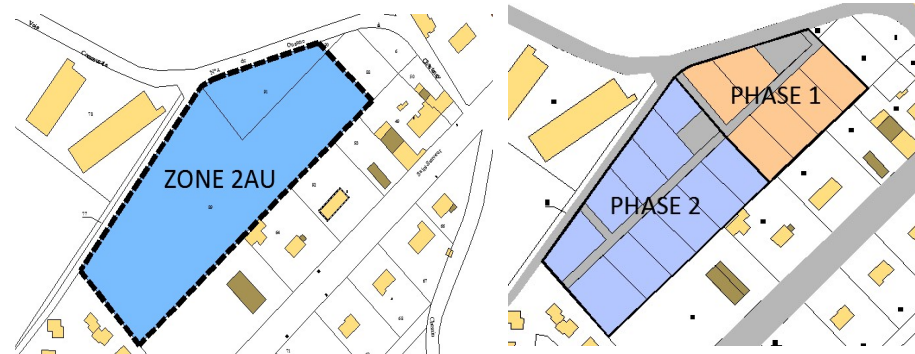
La zone 2AU est destinée à l'accueil de logements et d'activités non-nuisantes comme les professions libérales, les bureaux et les services. Elle devra être aménagée dans une logique d'ensemble par la commune ou par un promoteur privé.

Ouverture de la zone:

Selon l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone est nommée 2AU en raison de l'absence de réseaux en capacité à répondre aux futurs besoins de la zone. Aussi, son ouverture sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme

Phasage de la zone:

La zone 2AU représente une taille globale de 14 445 m².



L'ouverture de la zone sera effectuée en 2 phases de travaux distinctives. La première phase d'ouverture à l'urbanisation représente une surface globale de 5 315 m² permettant d'accueillir 6 logements. La seconde, plus grande, représente une surface globale de 9 130 m² permettant d'accueillir 10 logements.

La seconde phase de travaux sera réalisée lorsque les lots de la première phase seront construits aux trois-quarts de leurs capacités.

	surface brute (m ²)	voirie (voies +parkings)	surface nette (m ²)	logements projetés*
phase 1	5 315	1 051	4 264	6
phase 2	9 130	1 146	7 984	10
total	14 445	2 197	12 248	16

* Calcul réalisé avec une densité de 14 logements par hectare.

Accès et circulation piétonne:

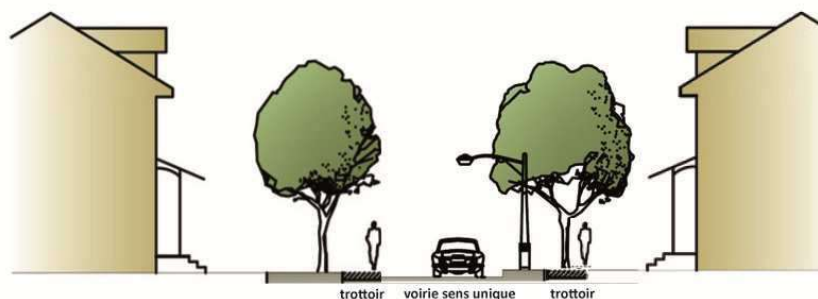
La zone est actuellement reliée par la voie communale n°4 et le chemin des Arrivaults. Ces deux voies sont en capacité d'absorber les futurs flux de véhicules induits par la construction de nouveaux logements.

Des voies de desserte internes seront à créer. Elles répondront au standard classique avec une largeur de 5 mètres. Un unique point d'entrée permet de relier la zone. **Il se situera sur la voie communale n°4** et reliera l'ensemble des constructions, y compris celles effectuées dans la phase 2. Un premier point de sortie sera aménagé sur la phase 1 puis un second sur la phase 2. Ces deux points déboucheront respectivement sur le carrefour entre les 2 voies existantes et sur le chemin des Arrivaults.

Une poche de stationnement commun sera réalisée par phase. Elle comprendra l'aménagement de places visiteurs avec un ratio d'une place pour trois logements, ainsi que des places pour personnes à mobilité réduite et des stationnements vélos.

Les circulations piétonnes s'effectueront le long des voiries grâce à l'aménagement de trottoirs sur les deux côtés. L'accès au square situé en fond de zone sera réservé aux piétons pour une meilleure sécurité.

Coupe de principe de la voirie



Pièce n°3: Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Schéma de principe d'aménagement routier



Implantation et architecture des bâtiments:

Une densité de 14 logements à l'hectare sur la zone permet de définir des lots d'une taille moyenne de 700 à 800 m². Afin de préserver un tissu urbain respirant, l'emprise au sol maximale par lot est fixée à 40% pour les constructions et leurs extensions. Dans la même logique, la taille maximale cumulée des 2 annexes ne pourra dépasser 30 m² d'emprise au sol.

L'orientation des maisons sera effectuée afin de s'inscrire dans la continuité du tissu urbain environnant. Aussi, les façades principales (en longueur) seront tournées vers le sud en suivant l'axe de la voirie. Dans un souci de limitation des vues sur les propriétés, les pignons en largeur donnant sur une construction voisine ne devront pas comporter d'ouvertures.

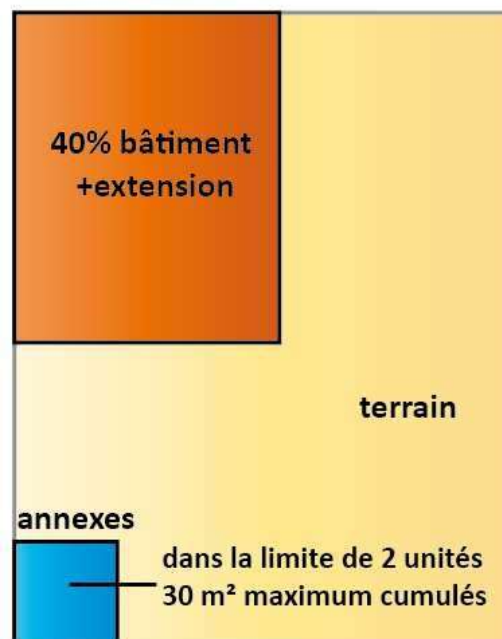
Les règles de recul tolèrent une implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voirie. Cette règle s'applique pour les bâtiments principaux, leurs extensions et les annexes (hors piscine). Les piscines devront s'implanter à l'arrière des bâtiments afin de préserver l'intimité des futurs habitants.

Les constructions devront répondre à une bonne intégration dans leur environnement. Pour ce, l'article 11 du règlement définit des règles répondant aux critères de l'architecture locale (pente de toit entre 35 et 45°, tuiles couleur terre cuite, proposition de nuancier local, hauteur limitée à 10 mètres de type R+1+C...).

Croquis de principe pour l'implantation des bâtiments



Schéma de principe définissant l'emprise au sol maximale sur une parcelle



Aménagement paysager:

L'aménagement de la zone devra répondre à des critères paysagers permettant de limiter la présence de l'espace minéral. Aussi, la haie existante le long de chemin des Arrivault et de la voie communale n°4 devront être conservées (seuls les tronçons nécessaires à la réalisation des accès à la zone pourront être défrichés). La présence du végétal devra être réfléchi dans une logique d'ensemble et également à l'échelle des particuliers. Aussi, les abords de voirie seront paysagés. A l'échelle de chaque lot, 3 arbres d'essences locales devront être plantés. Les essences locales sont préconisées pour l'ensemble de ces plantations.

La création d'un square paysager communal à l'extrémité Ouest de la zone apporte un espace de respiration. L'usage de ce square bénéficiera essentiellement aux habitants de la zone.

Croquis pour l'aménagement du square (non-contractuel)

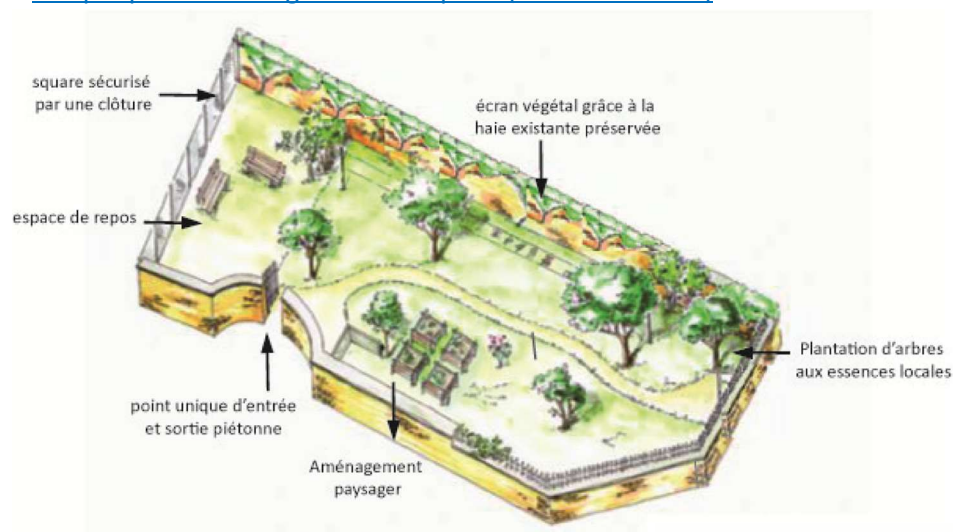


Schéma de principe d'aménagement paysager

