



2B

Département de l'Yonne

COMMUNE DE SEIGNELAY

Plan Local d'Urbanisme

2.B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération
du 5 octobre 2007 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le : 18 Juin 1980

PLU prescrit le : 27 Septembre 2002

Dossier P.L.U. réalisé par :



63, rue des sources
10 150 CHARMONT SOUS BARBUISE
Tél 03.25.40. 05. 90. - Fax 03.25 40. 05. 89
E-mail: perspectives@perspectives-urba.com

PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les orientations d'aménagement facultatives. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais ces parties forment deux documents distincts.

1 / Objectifs et définition des orientations facultatives

Article 12 de la loi Urbanisme et Habitat :

« Ils (*les Plans Locaux d'Urbanisme*) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement 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 oeuvre, 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.

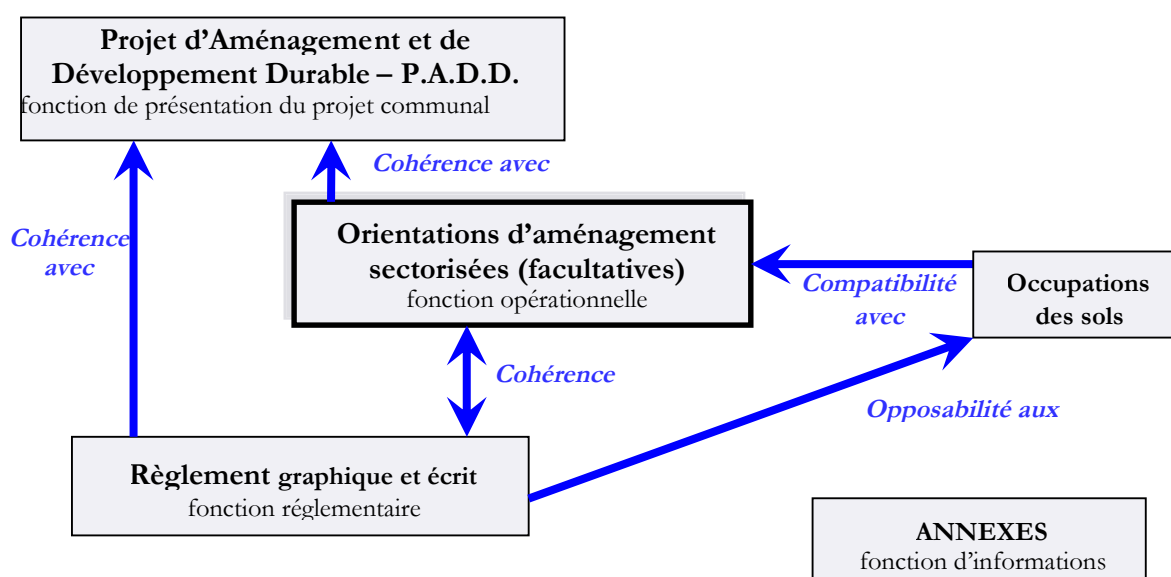
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

2 / Les orientations facultatives

Bien que facultatives, ces orientations sont un élément essentiel 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 permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant. Bien que facultatives, ces orientations ne sont pas à négliger.

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



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*PRECONISATIONS POUR LES ZONES
D'URBANISATION FUTURE
(ZONE 1AU)*

Consciente de son attractivité démographique et du faible potentiel de développement au sein de la zone UB, la commune de Seignelay a souhaité créer trois nouvelles zones d'urbanisation future.

Ces zones se situent :

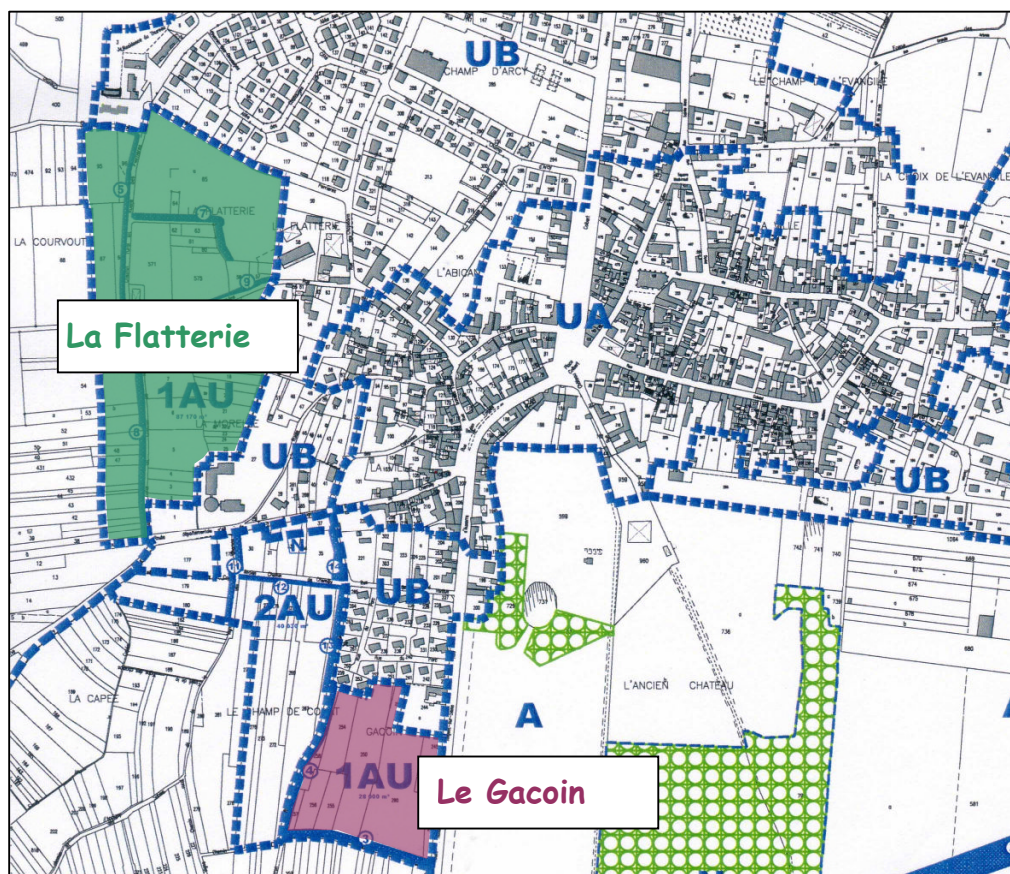
- à l'Ouest du centre ancien : secteur de la Flatterie.
- au Sud Ouest du centre ancien : secteur du Gacoin,
- à l'Est de centre bourg : secteur des Ouches.

Les trois secteurs se trouvent donc en périphérie du bourg. Néanmoins, les nombreux services et activités présents dans le centre sont susceptibles de générer aussi bien des déplacements en voiture que des déplacements à pied ou en deux roues à une échelle plus locale (trajets des enfants vers les écoles par exemple).

Ainsi tout le maillage viaire existant doit être exploité et valorisé afin de favoriser la cohabitation de tous les modes de déplacement.

Les liens de ces secteurs vers le centre bourg et notamment par des chemins, doivent être renforcés et développés.

Ils sont l'atout pour un maillage viaire varié et complet.



Dans un souci de cohésion urbaine et de préservation de la qualité des paysages, la commune de Seignelay a la volonté de maîtriser ces secteurs en établissant des schémas de principes des zones d'urbanisation future 1AU. Les opérations d'urbanisation de ces nouvelles zones devront être compatibles avec les schémas d'aménagement présentés dans ce document.

Un projet de développement du secteur des Ouches est en cours de réalisation, il instaure une Participation Voirie et Réseau. Au regard de l'état d'avancement du projet aucune orientation d'aménagement n'est établie sur ce secteur afin de ne pas engendrer de contradictions dans l'aménagement de la zone.

1/Secteur de la FLATTERIE

OBJECTIFS GENERAUX

- favoriser les liaisons entre le nouveau quartier et le tissu urbain,
- renforcer les voies existantes pour limiter leur création,
- utiliser les qualités paysagères du site en créant un « effet de porte » sur la ville,
- gérer les sorties sur la R.D.48.

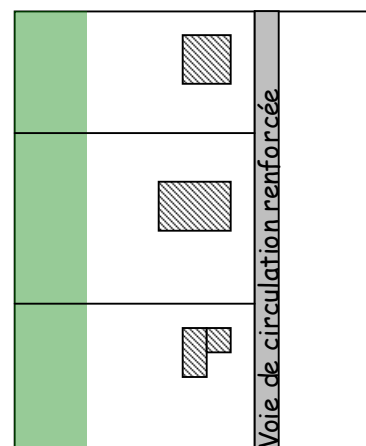
PRESERVATION DU PAYSAGE

Cette zone située en entrée de ville doit faire l'objet d'un traitement végétal afin de garantir une transition entre la zone Agricole (à l'Ouest du secteur) et la zone d'urbanisation future. En effet, les perspectives et les cônes de vues depuis la R.D.48 en direction de Seignelay doivent être préservés.

Ainsi, sur toute la limite occidentale de la zone, un écran végétal sera planté en fond de parcelle afin de protéger les vues sur le paysage depuis l'entrée de ville. Ce traitement végétal composé de haies renforcera la transition paysagère entre le milieu naturel qui entoure la zone et les futurs espaces bâtis.

La composition végétale pourrait être constituée de haies libres utilisant des essences telles que le troène commun, le Cornus sp, ou le crataegus ou composée de haies taillées avec la plantation de charmille. Cette palette de végétaux préconisée mettra en scène la zone par une évolution des couleurs au fur et à mesure des saisons. De plus ces végétaux demandent peu d'entretien.

Principe schématique d'aménagement de l'Ouest de la zone



Création d'un traitement végétal en fond de parcelle

HAIE LIBRE



Ligustrum (troène commun)

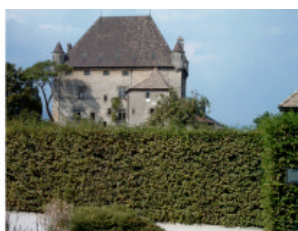


Cornus sp, fruits



Crataegus

HAIE TAILLEE



Charmille

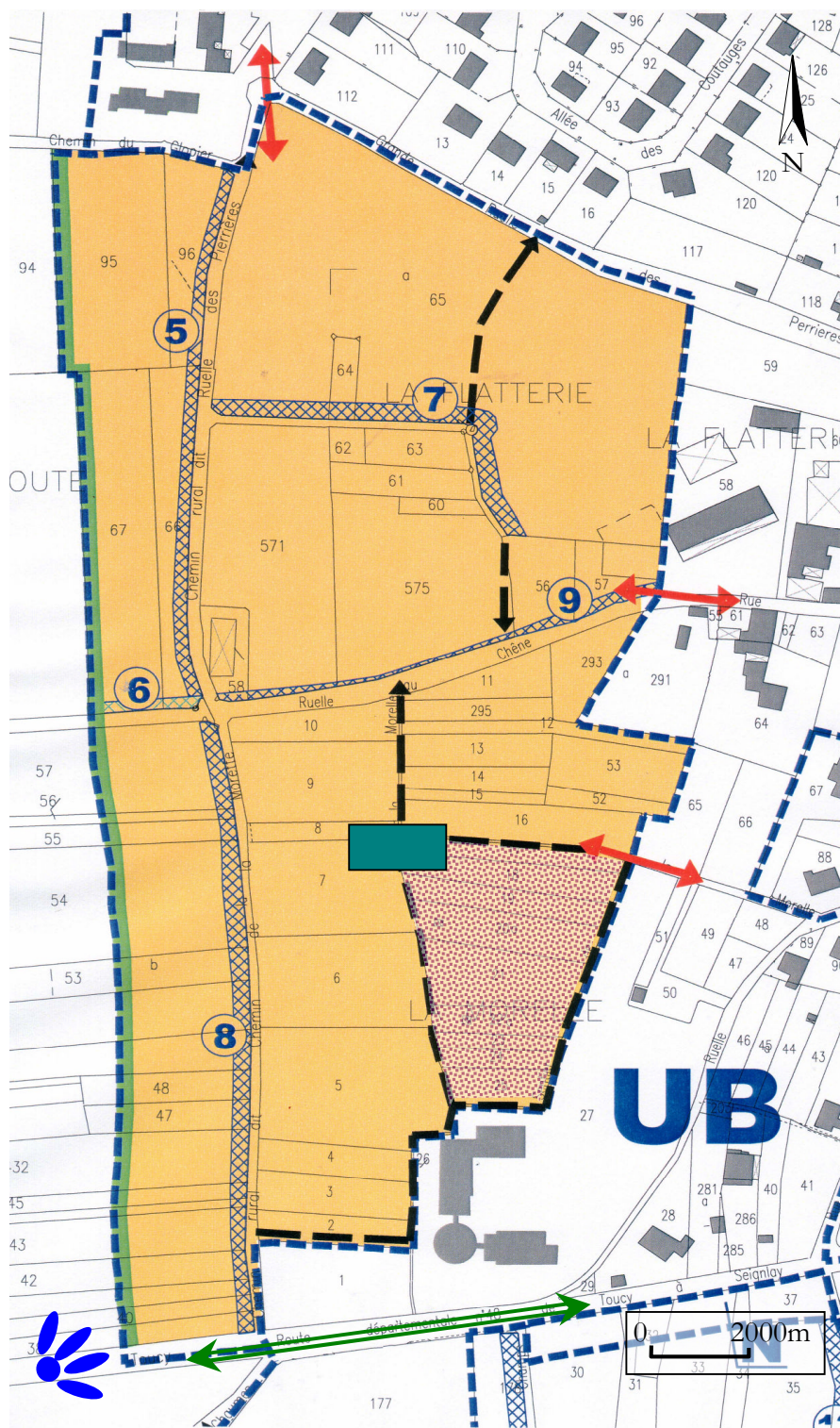
RENFORCEMENT DES VOIRIES

De nombreux chemins drainent la zone. Ils seront renforcés afin de desservir l'ensemble de la zone. Seul un nouvel accès sera créer le long de la partie Sud-Est de la zone, permettant de relier les quartiers entre eux.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET DECOUPAGE PARCELLAIRE

Un maillage plus resserré permettant une densité plus importante dans la partie Sud Est de la zone pourra être envisagée avec la création de petits collectifs.

Un « point de convivialité » pourra être créé à l'interface entre cette zone plus densément occupée et le reste de la zone afin de favoriser les relations entre les nouveaux habitants.



Superficie approchée de
la zone : 87 100 m²
Soit environ 87 lots

Desserte / accès /maillage

-  Emplacement réservé : renforcement des voies existantes
-  Création de nouvelles voies
-  Voie existante : R.D.48
-  Connexion avec les espaces bâtis de la zone UB
-  Possibilité d'aménagement plus dense avec une hauteur pouvant atteindre R+2

Eléments paysagers

- Préservation du cône de vue
- Traitement végétal en fond de parcelle
- Création d'un point de convivialité

La localisation et le nombre n'est qu'indicatif et a servi de base pour l'aménagement de la zone

2/Secteur du GACOIN

OBJECTIFS GENERAUX

- favoriser les liaisons entre le nouveau quartier et le tissu urbain environnant,
- renforcer les voies existantes et limiter les sorties sur la R.D.84 en raison de la densité du trafic,
- valoriser l'entrée de ville par un traitement paysager de qualité.

PRESERVATION DU PAYSAGE

Cette zone située en entrée de ville doit faire l'objet d'un **traitement végétal** afin de garantir une transition entre l'espace naturel et la zone urbanisée.

Le paysage du site est caractérisé par :

- un ourlet buissonnant en limite de la R.D.84.
Les plantations existantes seront maintenues limitant les vues perspectives directes en direction de la R.D.84 depuis la voie en direction des habitations.
- un terrain enherbé desservi depuis la R.D.84 par le chemin du Gacoin.
Ce chemin pourra être planté d'arbres de hautes tiges (d'essence locale) de façon à souligner son existence depuis la route départementale.

Les essences proposées peuvent être identiques à celles présentes à proximité tels que des chênes ou des hêtres. Afin de bénéficier rapidement d'une trame végétale de qualité le chemin du Gacoin pourra être plantés de charmilles rappelant les essences présentes le long de la R.D.84.

UNE CONNEXION A L'ENSEMBLE DE L'ESPACE URBAIN ENVIRONNANT

Dans un souci de sécurité, le développement de la zone ne doit pas multiplier les accès directs sur la R.D.84, ainsi le chemin du Gacoin devra être le seul accès à la zone depuis cette route départementale.

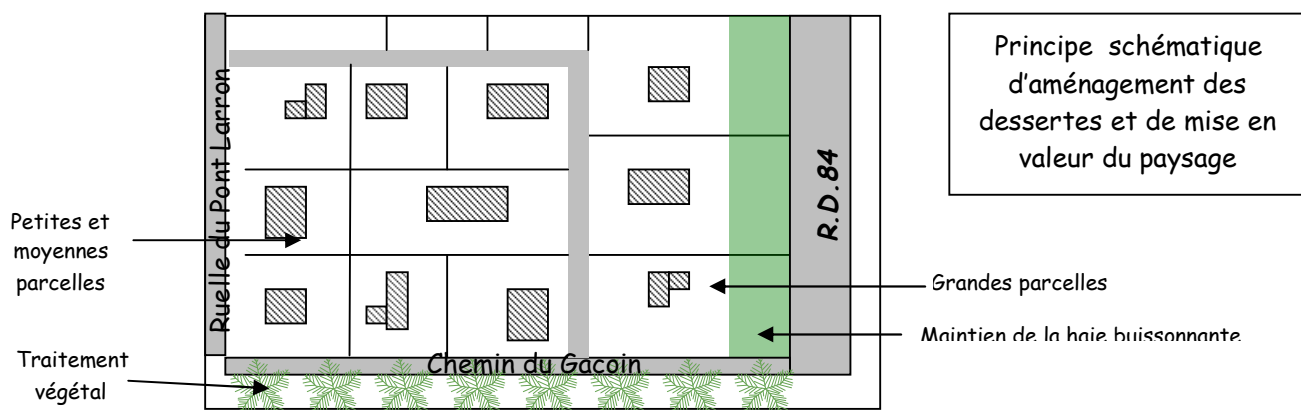
Un traitement paysager permet de maintenir une qualité paysagère de cette entrée de ville. Il s'agit notamment de préserver la haie buissonnante existante et de l'entretenir afin d'éviter les vues directes sur les fonds de parcelles des futures constructions.

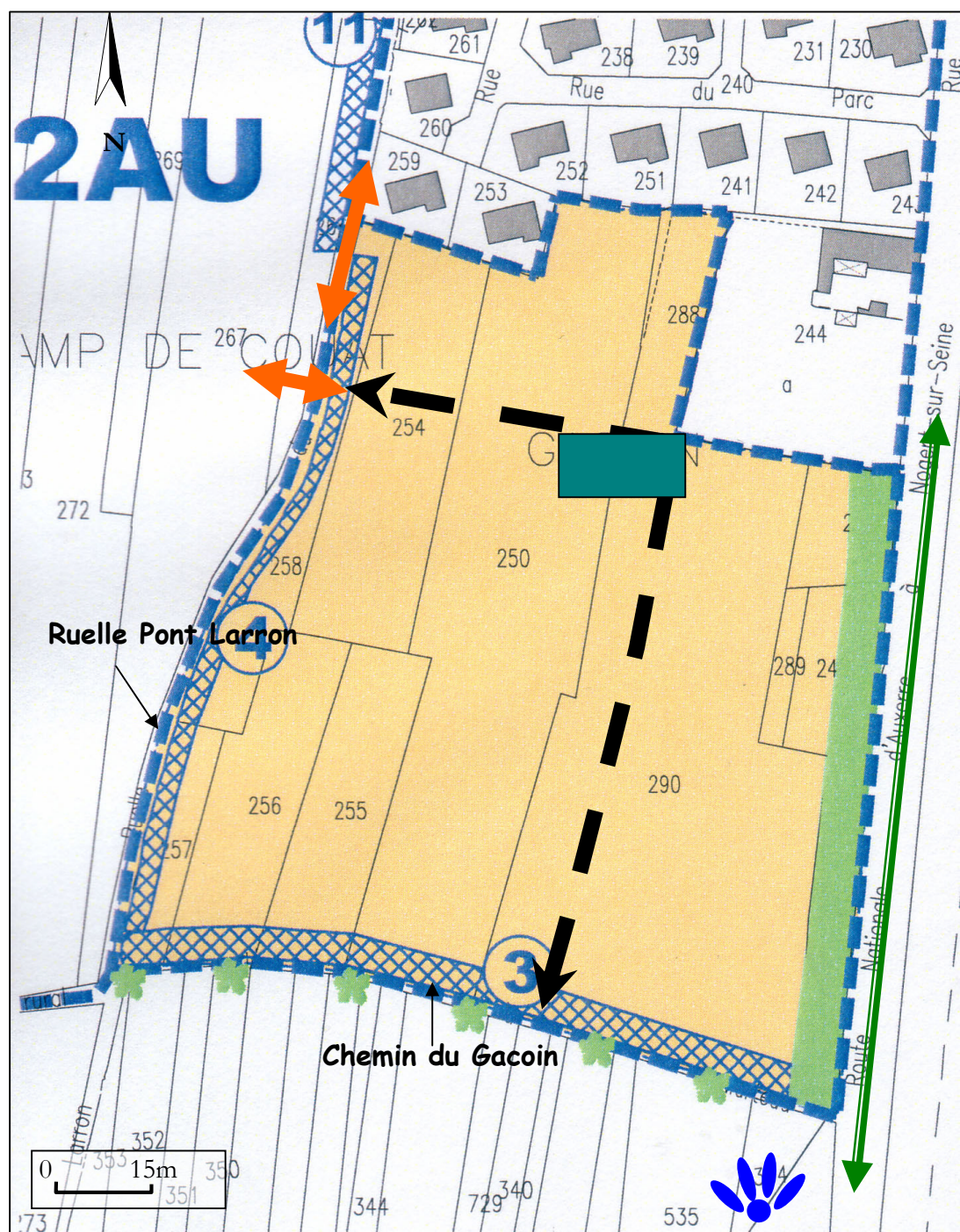
L'axe de développement de la zone sera notamment développé à partir de la ruelle du Pont Larron qui sera renforcée. Cette voie permettra de relier la zone aux espaces urbanisés ou à urbaniser qui l'entourent.

Le découpage parcellaire offrira une certaine variété de taille :

- les plus grandes parcelles le long de la R.D.84, permettant de réduire les nuisances visuelles depuis la route,
- les plus petites parcelles vers le lotissement et le long du chemin du Gacoin afin de garantir une trame urbaine plus dense.

La création d'un « point de convivialité » permettra de renforcer les liens entre les résidents de cette zone et de l'espace périphérique.





*Superficie approchée
de la zone : 28 000 m²
Soit environ 28 lots*

Desserte / accès



Emplacement réservé : renforcement des voies existantes



Création de nouvelles voies



Voie existante : R.D.84



Connexion avec les espaces bâtis de la zone UB et la zone 2AU

Eléments paysagers



Préservation du cône de vue



Plantation arbres à haute tige



Maintien de l'écran végétal



Création d'un point de convivialité

La localisation et le nombre n'est qu'indicatif et a servi de base pour l'aménagement de la zone