

Commune de DRUYES-LES-BELLES-FONTAINES (89, Yonne)

Plan Local d'Urbanisme

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



Approuvé par la délibération du conseil municipal
du :

Cachet et signature :



Conseil Habitat Développement Urbanisme
9 boulevard Vulabelle 89 000 Auxerre
Tel : 03.86.51.79.31

Sommaire

Cadre réglementaire.....	3
Objet	3
Orientation n°1: Les lots de la rue du Bon Dieu Jaune	4
Orientation n°2: La zone économique.....	6
Orientation n°3: Les lots à Chantemerle	8

Cadre réglementaire :

Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

" Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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. 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 porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code."

Objet :

Dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme, la commune définit des secteurs particuliers où il est nécessaire de prévoir des principes d'aménagement. Aussi, trois secteurs sont définis:

- Orientation n°1: bourg de Druyes, partie basse: aménagement des trois lots situés rue du Bon Dieu Jaune.
- Orientation n°2: secteur de l'ancienne gare: aménagement de la zone à vocation économique située rue des Ménages.
- Orientation n°3: Chantemerle: aménagement des trois lots situés rue des Ménages.

Orientation n°1 : Les lots de la rue du Bon Dieu Jaune

➤ Localisation :



Les trois lots définis sont situés sur la rue du Bon Dieu Jaune dans la partie basse du bourg de Druyes. Deux lots sont découpés sur la parcelle n°309 et un lot sur la parcelle n°310.

➤ Enjeux :

Deux enjeux sont présents sur ce secteur. Le premier est lié à la présence de la Druyes sur le fond de la parcelle n°309. Aussi, l'ensemble du secteur est concerné par un enjeu écologique fort généré par la présence d'une zone humide. Le second enjeu consiste à la réduction minimale de la consommation de l'espace dans le découpage des lots. Bien que les parcelles concernées ne soient pas déclarées à la PAC comme terres

agricoles, il est nécessaire d'y définir une surface consommée la plus réduite possible tout en offrant une taille suffisante pour l'installation d'un futur pavillon.

➤ Principes d'aménagement :

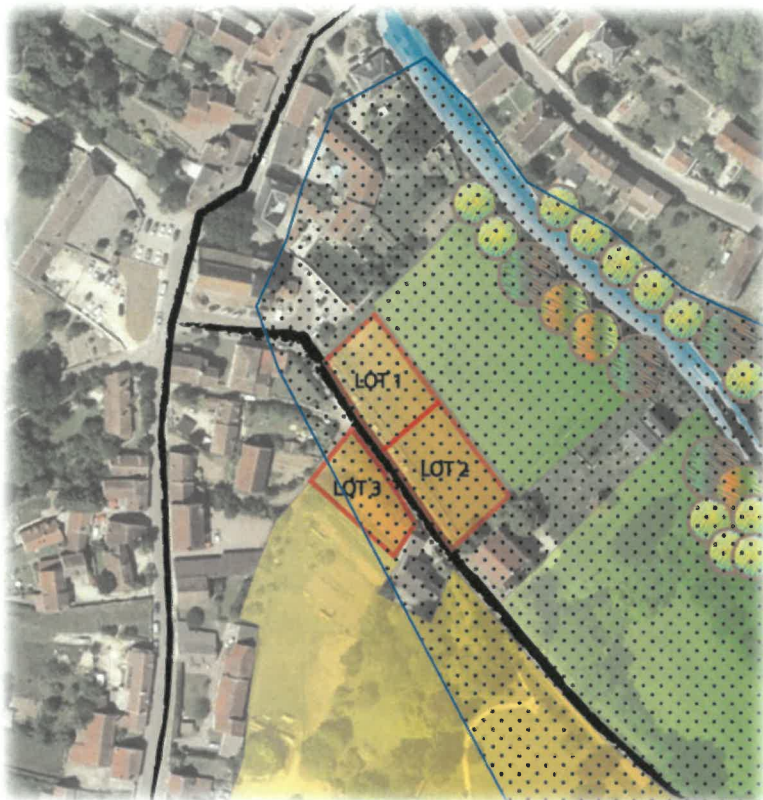
- **Accès aux futurs lots:** La voirie existante de la rue du Bon Dieu Jaune répond aux futurs besoins en matière de circulation. En effet, l'augmentation de trafic sera très sensible et ne concernera que quelques véhicules (environ 6 véhicules supplémentaires à raison d'une moyenne de 2 véhicules par ménages). Une voie d'accès commun pour les deux lots de la parcelle n°309 est à créer. Le lot sur la parcelle n°309 en face ne nécessite pas de voirie spécifique. Pour les trois lots, les sorties de véhicules ne représentent aucune gêne en matière de circulation et de sécurité pour les usagers (routes suffisamment large, ligne droite, peu de trafic existant sur la voirie...).

- **Prise en compte de la sensibilité écologique:** La présence de la Druyes sur le fond de la parcelle n°309 définit une sensibilité particulière à prendre en compte. Aussi, une bande constructible d'une vingtaine de mètres est limitée en front de parcelle le long de la voirie. Le reste de la parcelle est classée en zone naturelle. La présence de la zone humide de la Druyes sur l'ensemble du secteur applique une veille réglementaire particulière sur le maintien des sols (mesures de conservations édictées dans l'article 16 des zones N et UA).

- **Limitation de la consommation d'espace:** Une taille de lots de 800 m² est définie. Ce choix répond à une volonté de limiter la consommation d'espace au profit de la construction tout en offrant une surface répondant à une demande en milieu rural.

➤ Schémas :

Aménagement global du secteur



-  Division des lots de taille de 800m²
-  Protection en zone naturelle inconstructible
-  Zone humide de la Druyes
-  Protection de la ripisylve
-  Rivière de la Druyes
-  Limitation de la consommation foncière

Pièce n° 3 :

Principes d'accès



-  Parcelles constructibles
-  Futures constructions (orientation non-contractuelle)
-  Accès entrée/sortie sur la rue du Bon Dieu jaune (positionnement non contractuel)
-  Liaison interne reliant chaque lot



Orientation n°2 : La zone économique

➤ Localisation :



La zone, en partie existante, se situe dans le secteur de l'ancienne gare sur la rue des ménages. L'ensemble de la zone recouvre les parcelles n° 67-68-69-70-71 et n°120.

➤ Enjeux :

Actuellement, la zone est partiellement occupée par deux activités sur les parcelles n°67 et n°120. La parcelle n°71 accueille un point d'apport volontaire pour les déchets. La volonté de la commune est de poursuivre l'aménagement de cette zone offrant un potentiel d'installation pour de futures activités de type artisanal ou industriel. Aussi, une surface d'environ 5 925 m² est dégagée à cet effet sur la zone sur la parcelle n°120. En cas de demande ou de besoin spécifique, le déplacement du point d'apport volontaire serait envisageable, offrant ainsi une surface supplémentaire de 2 470 m². Au total, le potentiel foncier s'élève donc à 0,8 hectares.

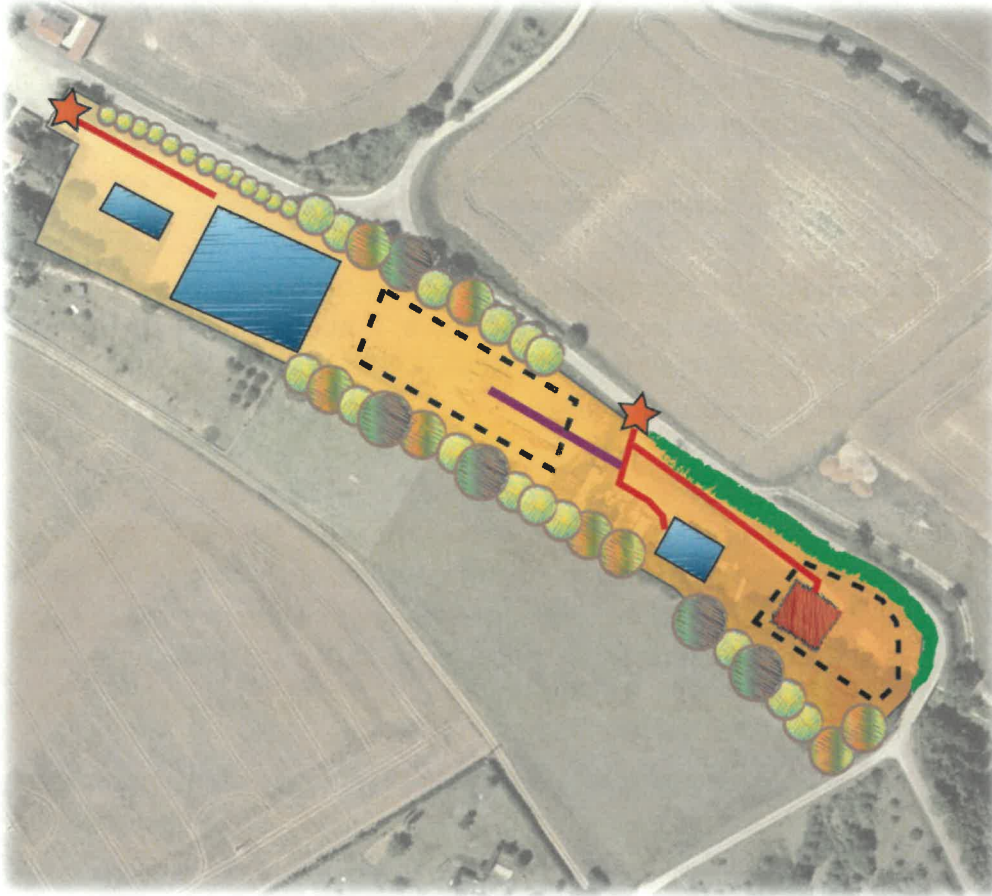
➤ Principes d'aménagement :

- **Accès à la zone:** la rue des Ménages constitue l'accès unique à la zone. Son gabarit est en capacité de supporter un trafic de type camion et est en bon état général. Deux points de sortie sont existants et correspondent aux accès des activités actuelles. Aussi, les entrées/sorties des futures constructions se feront sur un de ces points qui nécessitera, par conséquent, un élargissement.

- **Traitement paysager:** la zone, visible depuis de nombreux cônes de vue, nécessite un aménagement spécifique. Aussi, les plantations existantes seront préservées sur la parcelle n°120. En cas d'aménagement sur la parcelle d'apport volontaire, un écran végétal devra être mis en place. L'intégration paysagère des futurs bâtiments est réfléchi grâce à des principes architecturaux spécifiques définis par le règlement de la zone (voir pièce n°4).

➤ Schéma :

Principes d'aménagement de la zone



-  Périmètre zone économique
-  Bâtiments existants
-  Point d'apport volontaire
-  Points d'entrées/sorties existants
-  Accès existants (à calibrer en fonction des futurs besoins)
-  Accès à créer
-  Terrain disponible
-  Plantations à préserver
-  Ecran végétal à créer en cas d'implantation d'activités sur la parcelle n°71

Orientation n°3 : Les lots à Chantemerle

➤ Localisation :



Le secteur de Chantemerle se situe au Sud-Est du bourg. Les parcelles n° 114-115-116 et 117 sont situées le long du chemin communal du stade du Pron.

➤ Enjeux :

Le secteur de Chantemerle est en développement urbain depuis les années 1980. Aussi, l'apport des réseaux sur celui-ci a engendré la construction de sept pavillons durant les trente dernières années. La commune souhaite poursuivre ce développement en proposant à la construction un potentiel de quatre lots.

➤ Principes d'aménagement :

Division des lots: un projet de division est actuellement en cours. Suite à un nouveau bornage, quatre lots (A, B, C et D) seront tracés sur les parcelles n°114-115-116 et 117 (voir schéma). Ils pourront accueillir trois à quatre constructions à terme.

Accès aux lots: la desserte des lots sera réalisée sur le chemin du stade du Pron récemment aménagé sur les parcelles n°104-105 et 118 (chemin ne figurant pas sur le cadastre du plan de zonage). Une portion de chemin supplémentaire sera à réaliser afin de desservir les parcelles D et A. Les règles de sécurité seront à respecter pour la création de cette voirie future.

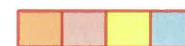
Réseaux: les réseaux (eau, électricité...) se situent à proximité immédiate des lots. Aussi, la viabilisation de ceux-ci pourra être effectuée aisément. L'assainissement sera autonome.

➤ Schéma :

Découpage actuel



Projet de redécoupage



Bornage des nouvelles parcelles



Bornage existant



Chemin du stade du Pron en capacité de desservir les constructions nouvelles (circulation à double-sens)



Voie de desserte à double-sens à créer

