
Germigny-l'Evêque

Plan local d'urbanisme

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier arrêté

Vu pour être annexé à la délibération :





TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	3
CADRE REGLEMENTAIRE	4
SCHEMA GENERAL DE L'OAP N°1	5
ETAT INITIAL	6
PRINCIPE D'AMENAGEMENT	7
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	8
SCHEMA GENERAL DE L'OAP N°2	9
ETAT INITIAL	10
PRINCIPE D'AMENAGEMENT	11
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	12
SCHEMA GENERAL DE L'OAP N°3	13
ETAT INITIAL	14
PRINCIPE D'AMENAGEMENT	15
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	16



AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- ⇒ la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ⇒ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- ⇒ la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- ⇒ la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages ;
- ⇒ le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 ;
- ⇒ ...



CADRE REGLEMENTAIRE

Article L 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait)

(Version en vigueur au 01/02/2019)

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L 151-7 du Code de l'urbanisme (extrait)

(Version en vigueur au 01/02/2019)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

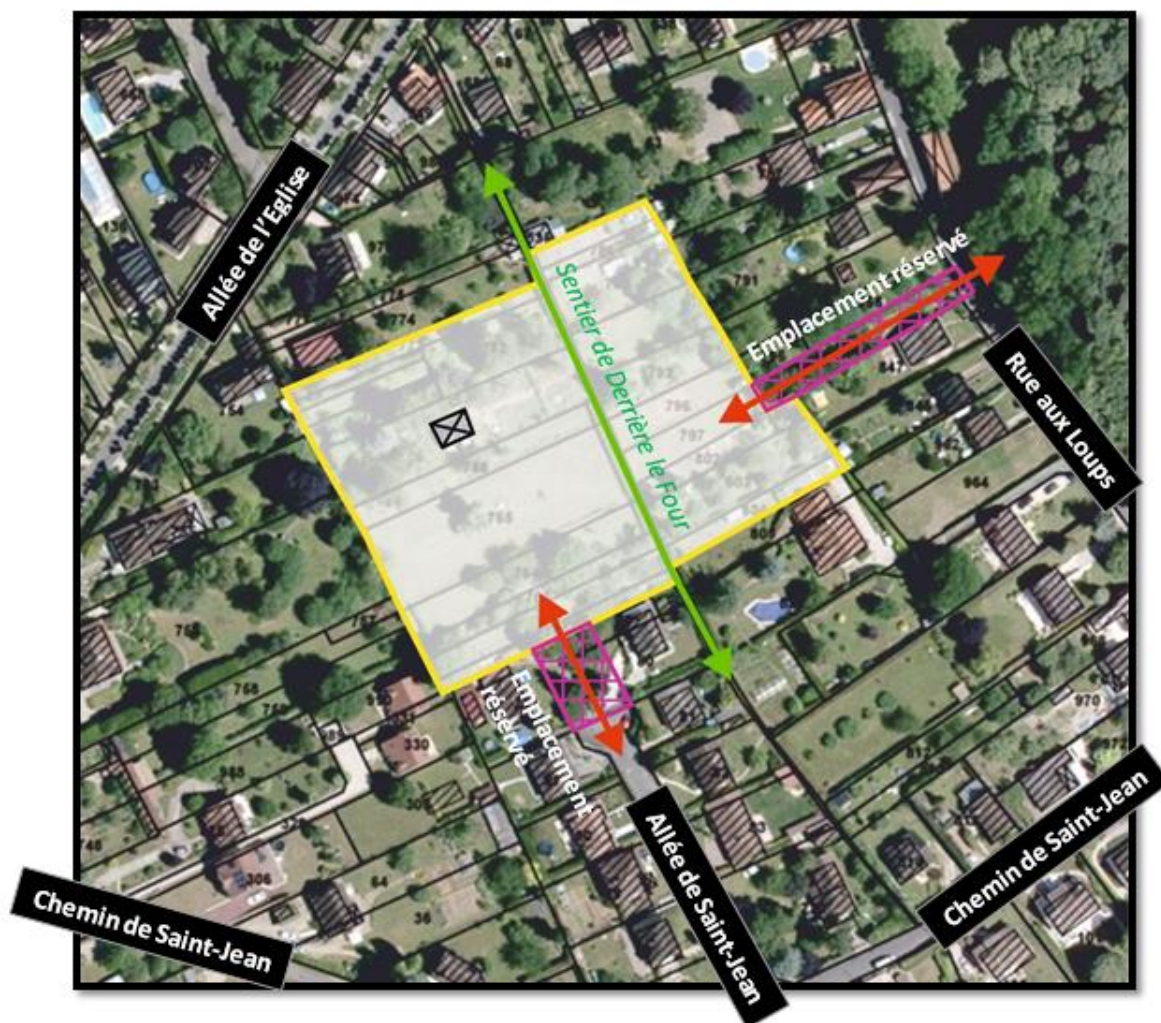
- 1- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération 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 schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

SCHEMA GENERAL DE L'OAP N°1

La commune de Germigny-l'Évêque a définie, en matière d'habitat, un secteur à enjeux afin d'y organiser un aménagement cohérent garant d'une bonne intégration dans l'environnement.

L'orientation d'aménagement et de programmation est localisée au sein de la zone urbaine du bourg et a vocation d'accueillir de l'habitat.

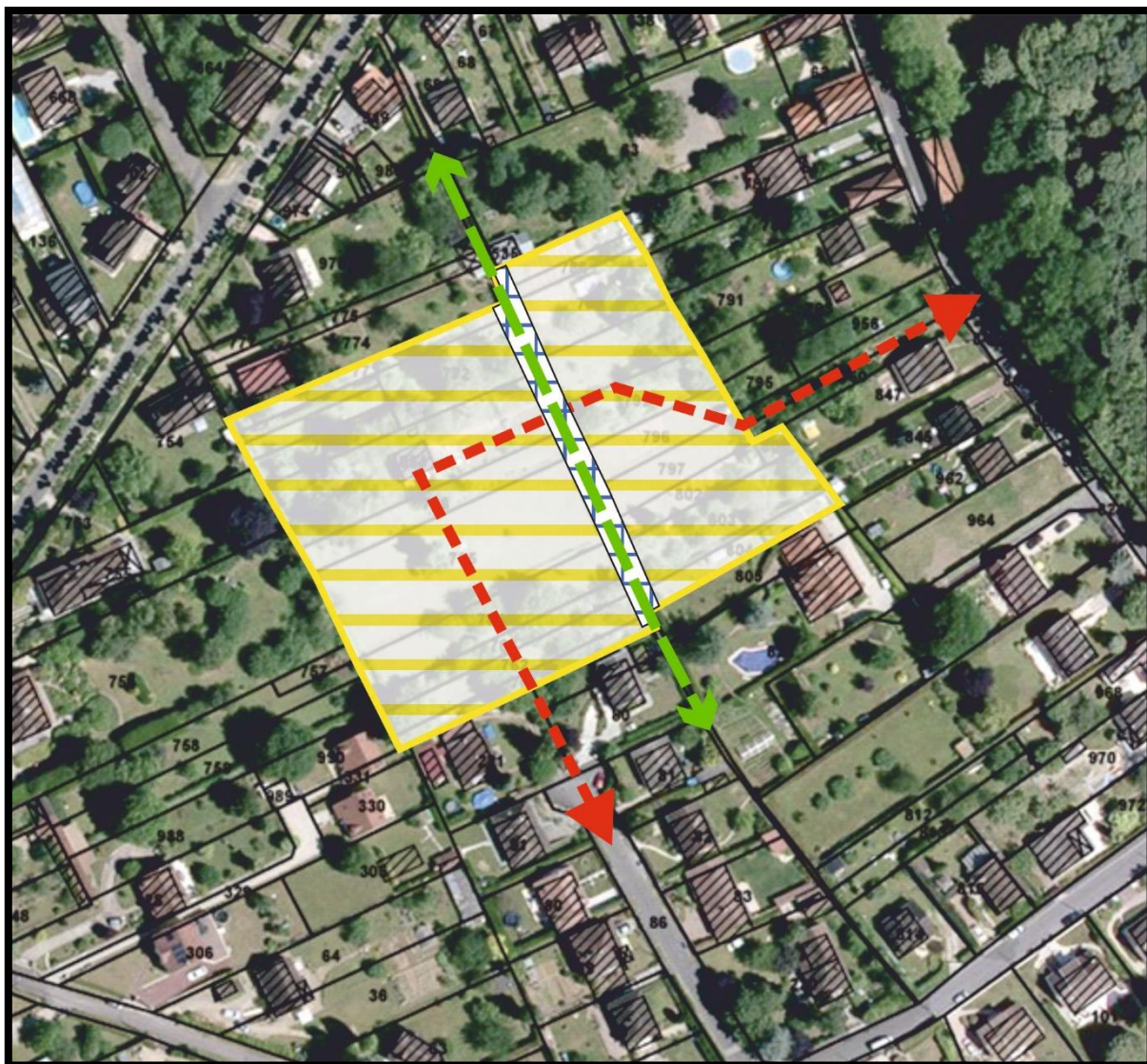




Superficie et situation de l'OAP :

- Superficie : 9 625 mètres carrés.
- Situation : au cœur du bourg, composée de fonds de jardin et enclavée par diverses constructions existantes.
- Deux emplacements réservés sont identifiés pour l'aménagement des accès : par la rue aux Loups et l'Allée de Saint-Jean.

Principe d'aménagement



Espace d'implantation possible des nouvelles constructions



Elargissement du cheminement piéton



Principe de cheminement piéton à conserver



Principe de voirie



Orientation d'aménagement

Accès et voirie	1. La voirie à créer doit présenter une logique de continuité pour la circulation et la desserte des nouvelles constructions. Elle doit permettre la jonction entre les deux emplacements réservés identifiés et relier la rue aux Loups et l'Allée de Saint-Jean. 2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. 3. La continuité du cheminement doux/piéton de la Sente de Derrière le Four doit être conservée. Son élargissement est conseillé pour faciliter sa pratique.
Stationnement	4. Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. 5. L'aménagement doit prévoir une place de stationnement visiteur par logement. 6. L'aménagement doit prévoir des places de stationnement public, à dimensionner suivant le projet.
Forme et densités urbaines	7. L'aménagement de la zone doit présenter un minimum de 8 logements et un maximum de 10 logements. 8. Les logements doivent correspondre à une typologie de maison individuelle. 9. L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant.

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.

SCHEMA GENERAL DE L'OAP N°2

La commune de Germigny-l'Évêque a définie, en matière d'habitat, un secteur à enjeux afin d'y organiser un aménagement cohérent garant d'une bonne intégration dans l'environnement.

L'orientation d'aménagement et de programmation est localisée à proximité de la zone urbaine des lotissements et des équipements. Elle a vocation à accueillir de l'habitat.





Superficie et situation de l'OAP :

- Superficie : 13 518 mètres carrés.
- Situation : au nord du centre bourg, en continuité des lotissements, à proximité des équipements collectifs : cimetière, terrain de loisir, école et salle communale. L'OAP est composée d'espaces semi-arbustifs et d'un terrain de bicross.
- La rue Matisse dispose d'un accès direct sur l'OAP, héritage de l'aménagement passé du lotissement.



Principe de voirie



Orientation d'aménagement

Accès et voirie	1. La voirie à créer doit présenter une logique de continuité et relier la Rue Matisse à l'Allée des Noyers 2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
Stationnement	3. Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Forme et densités urbaines	4. L'aménagement de la zone doit présenter un minimum de 6 logements et un maximum de 10 logements. 5. L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant.

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.

SCHEMA GENERAL DE L'OAP N°3

La commune de Germigny-l'Évêque a définie, en matière d'habitat, un secteur à enjeux afin d'y organiser un aménagement cohérent garant d'une bonne intégration dans l'environnement et notamment dans son entrée de ville.

L'orientation d'aménagement et de programmation est localisée à l'extrémité Sud de la zone urbaine, dans la continuité du tissu urbain du bourg. Elle a vocation d'accueillir de l'habitat dans le cadre d'une rénovation urbaine du secteur.





Superficie et situation de l'OAP :

- Superficie : 7 431 mètres carrés.
- Situation : au sud du centre bourg, l'OAP est composée d'un ancien bâti d'activité et d'un espace boisé.
- L'OAP présente un enjeu paysager particulier par sa présence en entrée de ville.



Secteur constructible de 4 logements maximum



Secteur constructible



Bande inconstructible (hors annexes), à conserver comme jardin



Barrière végétale à maintenir/créer



Orientation d'aménagement

Accès et voirie	1. En cas de réalisation d'une voie en impasse pour desservir les logements, celle-ci doit présenter un retournement en son extrémité. 2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
Stationnement	3. Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Forme et densités urbaines	4. L'aménagement de la zone doit présenter un minimum de 6 logements et un maximum de 10 logements. 5. Le maximum de logements en façade est de 4.
Paysage et plantation	6. Une barrière végétale, constituée d'arbres de haut jet, doit être maintenue et/ou reboisée à l'extrémité sud de l'OAP. Celle-ci doit être d'une hauteur suffisante pour préserver l'entrée de ville et dissimuler les constructions présentes sur le secteur. 7. L'entretien de la barrière végétale doit être régulier. 8. Une bande inconstructible (hors annexes) de 15 mètres doit être assurée à l'arrière du secteur. 9. L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et conserver la qualité paysagère de l'entrée de ville.

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.