

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE



Pièce n°3

Orientations d'aménagement et de  
programmation

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

# Table des matières

Avant-propos .....	2
Orientation d'aménagement n°1 : zone 1AUa.....	3
Orientation d'aménagement n°2 : zone 1AUb.....	5
Orientation d'aménagement n°3 : zone 1AUc.....	7
Orientation d'aménagement n°4 : zone 1AUd.....	9
Orientation d'aménagement n°5 : Devant de Bon Pain.....	10
Orientation d'aménagement n°6.....	12
Orientation de programmation : zone 2AU .....	13

## 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°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ⇒ 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) ;
- ⇒ 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 ;
- ⇒ ...

Rendues obligatoires par la loi MAP, les orientations d'aménagement et de programmation offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement. Elles sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument ...

Les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leurs êtres compatibles.

### **Cadre réglementaire :**

*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.*

*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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17.*

*Article L151-6 du Code de l'urbanisme.*

# Orientation d'aménagement n°1 : zone 1AUa

Carte 1 : localisation et périmètre de l'orientation d'aménagement n°1

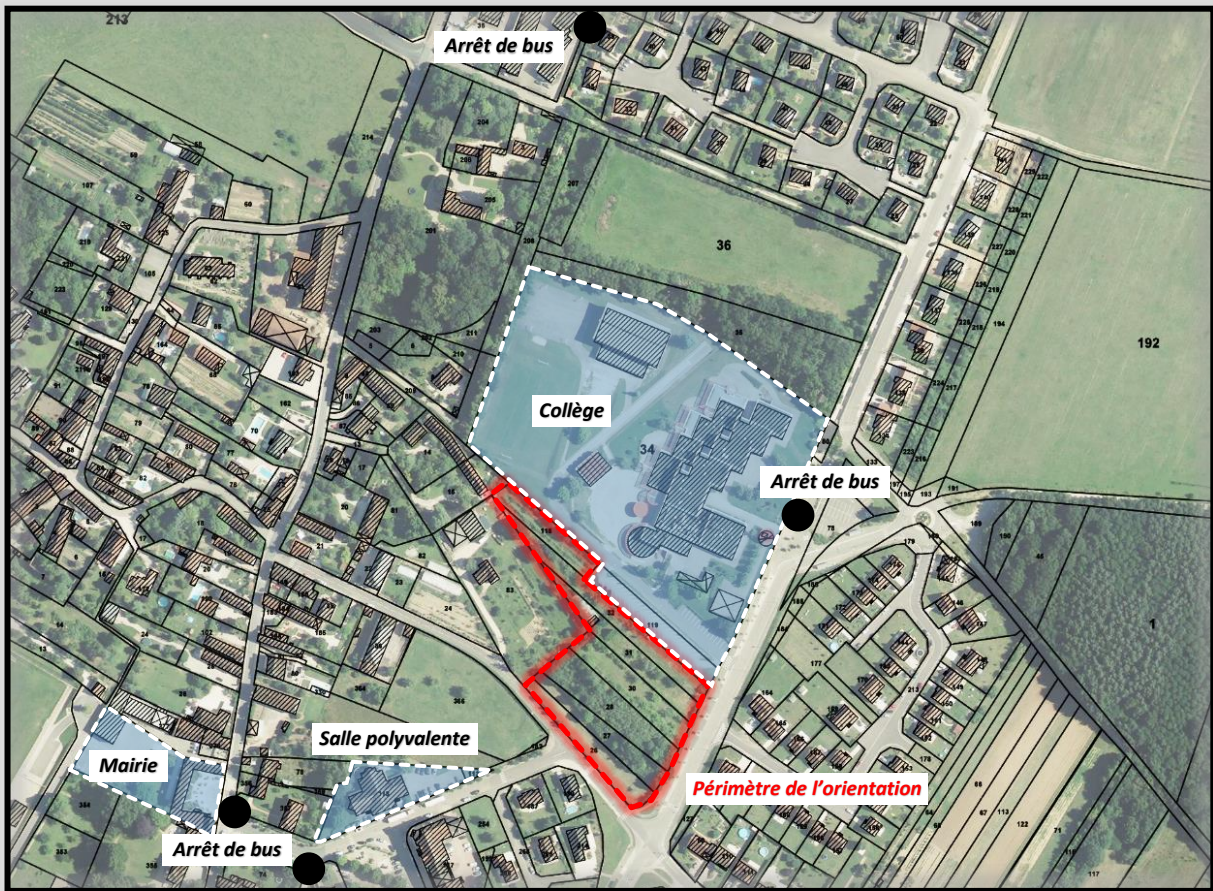


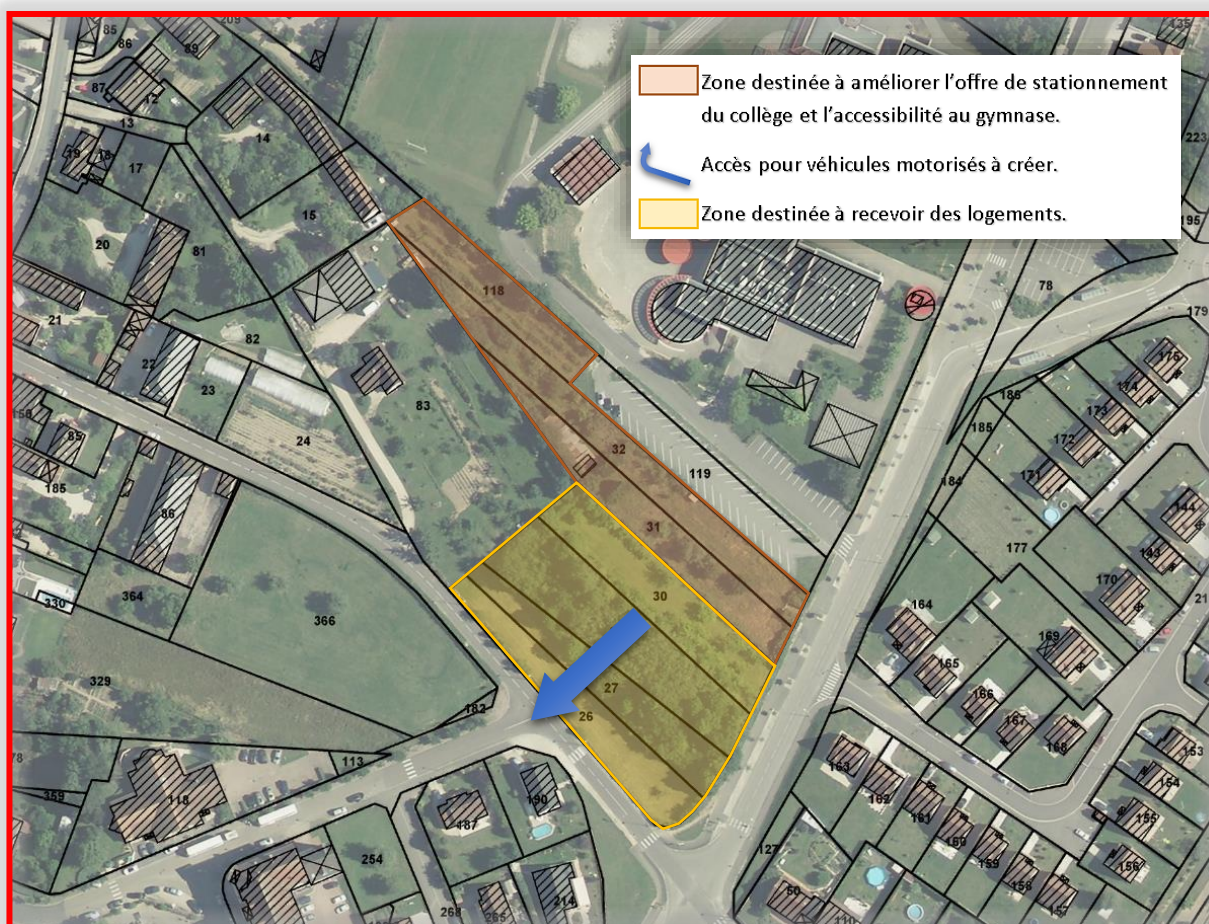
Tableau 1 : principaux objectifs d'aménagement de la zone 1AUa

<b>Superficie concernée par l'orientation</b>	<b>Superficie totale : 8 939 m<sup>2</sup></b> <b>Intégralement classée en zone 1AUa</b>
<b>Situation</b>	Dent creuse au cœur de la zone urbaine située à proximité du collège et de deux arrêts de bus. Anciennes parcelles agricoles (prairies de fauches, vergers, vignes, fourrés).
<b>Potentiel de logements</b>	Compte tenu de la localisation et de la desserte du secteur par les transports en commun : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ la densité minimale est fixée à 30 logements par hectare, soit une production minimale de logements attendue à 26 unités ;</li> <li>⇒ 80 % minimum du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux, soit 21 unités minimum ;</li> <li>⇒ 100 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements collectifs ;</li> <li>⇒ 40 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements adaptés aux étudiants et jeunes actifs.</li> </ul>

**Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue**

- ⇒ Répondre à la demande en logements étudiants et jeunes actifs au niveau de la CA.
- ⇒ Améliorer l'offre de stationnement du collège et l'accessibilité au gymnase.
- ⇒ Pour des questions de sécurité, les accès sur la rue des champs Bardeaux sont interdits.

Carte 2 : schéma d'aménagement de la zone 1AUa



# Orientation d'aménagement n°2 : zone 1AUb

Carte 3 : localisation et périmètre de l'orientation d'aménagement n°2

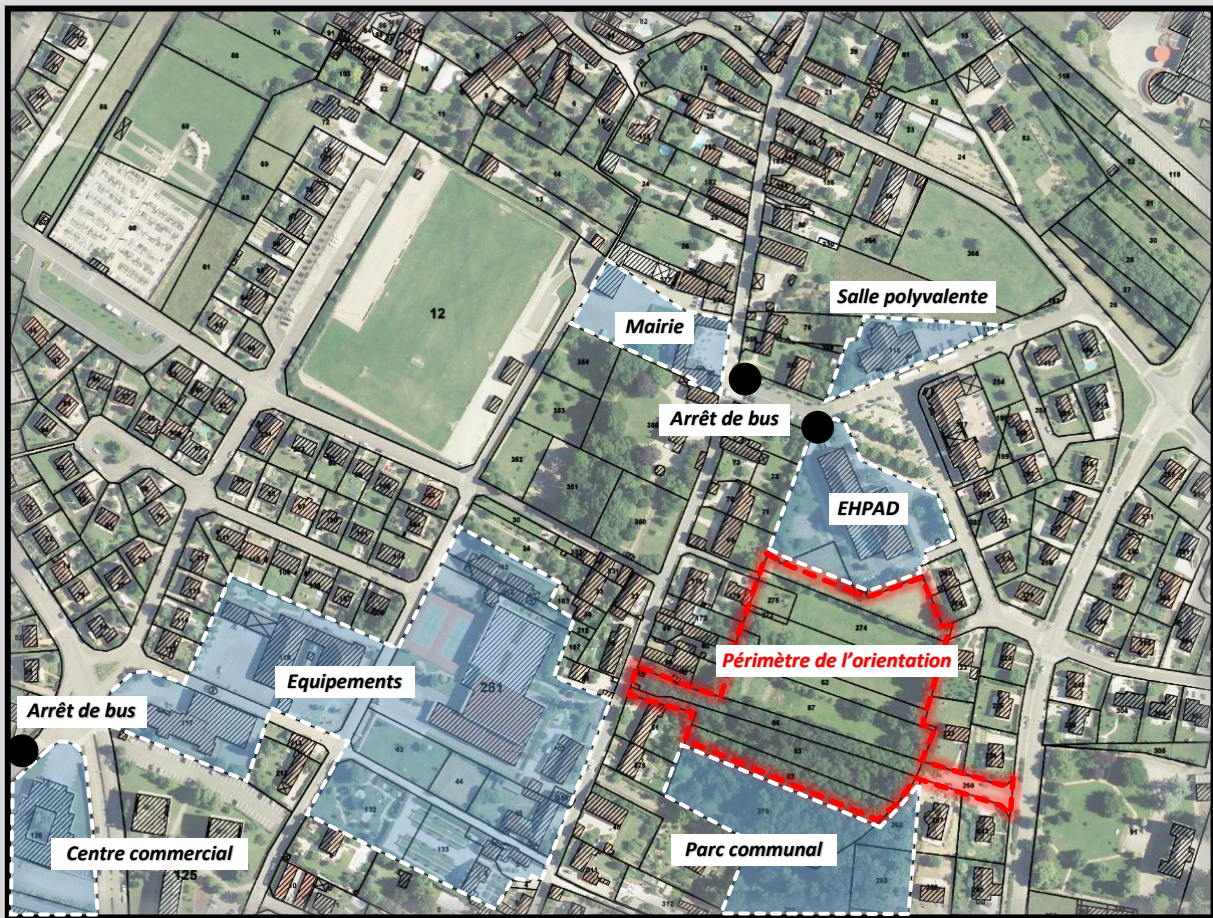


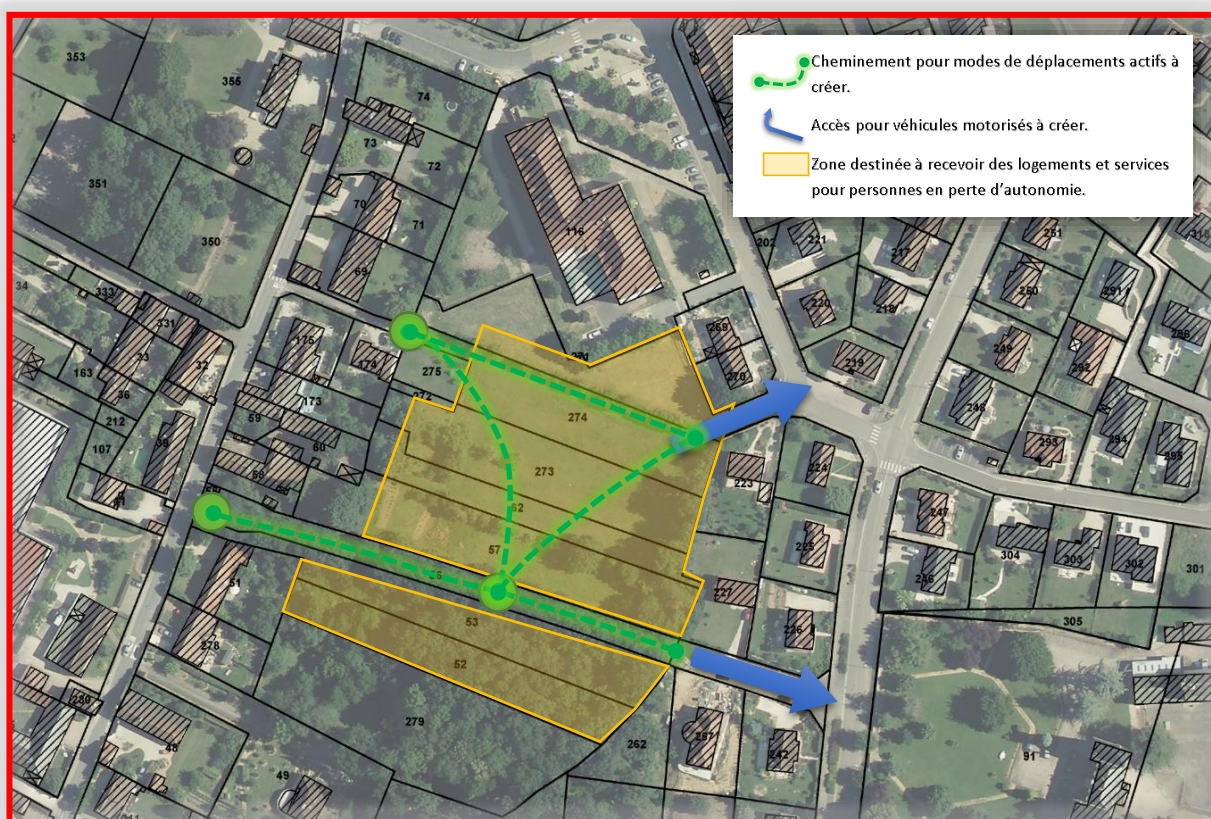
Tableau 2 : principaux objectifs d'aménagement de la zone 1AUb

<b>Superficie concernée par l'orientation</b>	<b>Superficie totale : 16 477 m<sup>2</sup> Intégralement classée en zone 1AUb</b>
<b>Situation</b>	Dent creuse située au cœur de la zone urbaine entre l'EHPAD et le parc communal à proximité d'un arrêt de bus.
<b>Potentiel de logements</b>	Compte tenu de la localisation et de la desserte du secteur par les transports en commun : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ la densité minimale est fixée à 25 logements par hectare, soit une production minimale de logements attendue à 26 unités ;</li> <li>➔ 80 % minimum du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux, soit 22 unités minimum ;</li> <li>➔ 100 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements individuels groupés ;</li> <li>➔ 80 % minimum du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie.</li> </ul>

**Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue**

- ⇒ Répondre à la demande en logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie au niveau de la CA.
- ⇒ Répondre à la demande en logement engendrée par le vieillissement de la population communale.
- ⇒ Répondre à la prise en charge collective des besoins des personnes en perte d'autonomie par la fourniture de services mutualisés notamment paramédicaux.
- ⇒ Les accès sur la Grande rue (RD 158) sont interdits.
- ⇒ Les autres accès et le parc communal doivent être reliés entre eux par des cheminements pour les modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo...), accessibles à l'ensemble des personnes en perte d'autonomie (PMR, personne malvoyante...) et de préférence végétalisés.

Carte 4 : schéma d'aménagement de la zone 1AUb



# Orientation d'aménagement n°3 : zone 1AUc

Carte 5 : localisation et périmètre de l'orientation d'aménagement n°3

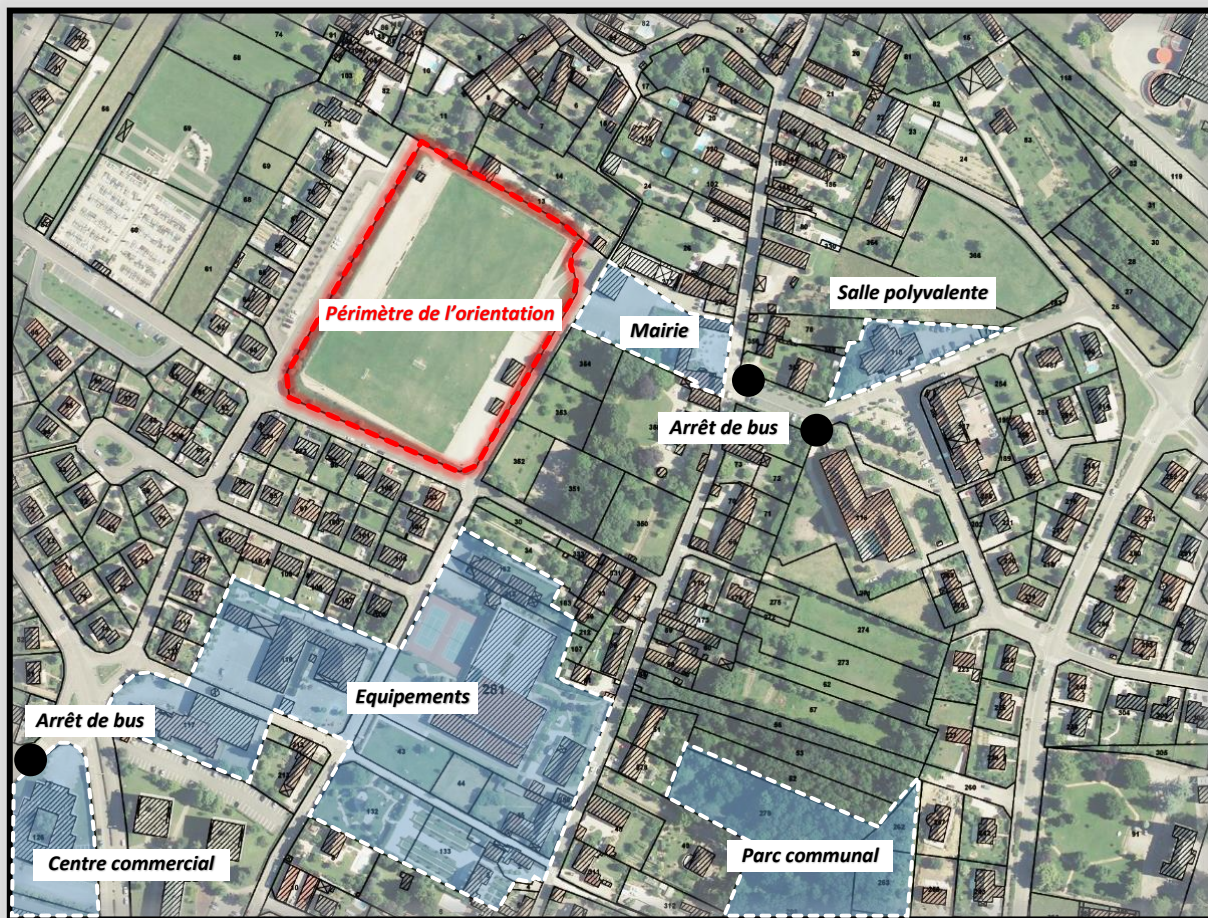


Tableau 3 : principaux objectifs d'aménagement de la zone 1AUc









<b>Superficie concernée par l'orientation</b>	<b>Superficie totale : 18 640 m<sup>2</sup> dont 10 000 m<sup>2</sup> réservés à la production de logements Intégralement classée en zone 1AUc</b>
<b>Situation</b>	Stade de football situé au cœur de la zone urbaine à proximité de l'ensemble des équipements de la commune.
<b>Potentiel de logements</b>	Compte tenu de la localisation du secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ la densité minimale est fixée à 25 logements par hectare, soit une production minimale de logements attendue à 25 unités ;</li> <li>➔ 30 % minimum du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux, soit 8 unités minimum ;</li> <li>➔ 50 % maximum du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements individuels.</li> </ul>
<b>Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Création d'un écoquartier avec incitations réglementaires et fiscales pour la production de logements à énergie positive.</li> <li>➔ Mise en place d'un verger conservatoire de la Région Bourgogne.</li> <li>➔ Préservation des vestiaires du stade.</li> </ul>



- ⇒ Mutualisation des aires de stationnement entre l'écoquartier et la mairie avec écran de protection arboré entre l'écoquartier et les aires de stationnement composé d'arbres à feuilles caduques qui assurent une bonne protection solaire l'été et favorisent l'ensoleillement l'hiver.
- ⇒ Création d'un point d'apport volontaire enterré pour la collecte des ordures ménagères, des emballages et du verre.
- ⇒ Circulation automobile interdite à l'intérieur de l'écoquartier, un accès « minute » doit cependant être envisagé en cas de déménagement ou de chargement/déchargement de véhicules.

Carte 6 : schéma d'aménagement de la zone 1AUc



-  Accès pour véhicules motorisés.
-  Accès « minute » (déménagement...).
-  Zone destinée à recevoir des logements.
-  Zone destinée à la mutualisation de l'offre de stationnement.
-  Verger conservatoire.
-  Vestiaires à préserver.
-  Point d'apport volontaire (à localiser avec le service gestionnaire).
-  Ecran végétal.

# Orientation d'aménagement n°4 : zone 1AUd

Carte 7 : localisation et périmètre de l'orientation d'aménagement n°4



Tableau 4 : principaux objectifs d'aménagement de la zone 1AUd

<b>Superficie concernée par l'orientation</b>	<b>Superficie totale : 10 291 m<sup>2</sup> Intégralement classée en zone 1AUd</b>
<b>Situation</b>	Dent creuse située au cœur de la zone urbaine en limite avec Auxerre avec accès sur la RD89. Proximité d'une petite surface (Carrefour market), d'un arrêt de bus et de la coulée verte.
<b>Potentiel de logements</b>	Compte tenu de la localisation et de la desserte du secteur par les transports en commun : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ la densité minimale est fixée à 25 logements par hectare, soit une production minimale de logements attendue à 26 unités ;</li> <li>➔ 30 % minimum du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux, soit 8 unités minimum ;</li> <li>➔ 100 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements individuels groupés.</li> </ul>
<b>Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Participation à l'effort de logements des populations.</li> <li>➔ Densification de l'existant.</li> </ul>

# Orientation d'aménagement n°5 : Devant de Bon Pain

Carte 8 : localisation et périmètre de l'orientation d'aménagement n°5

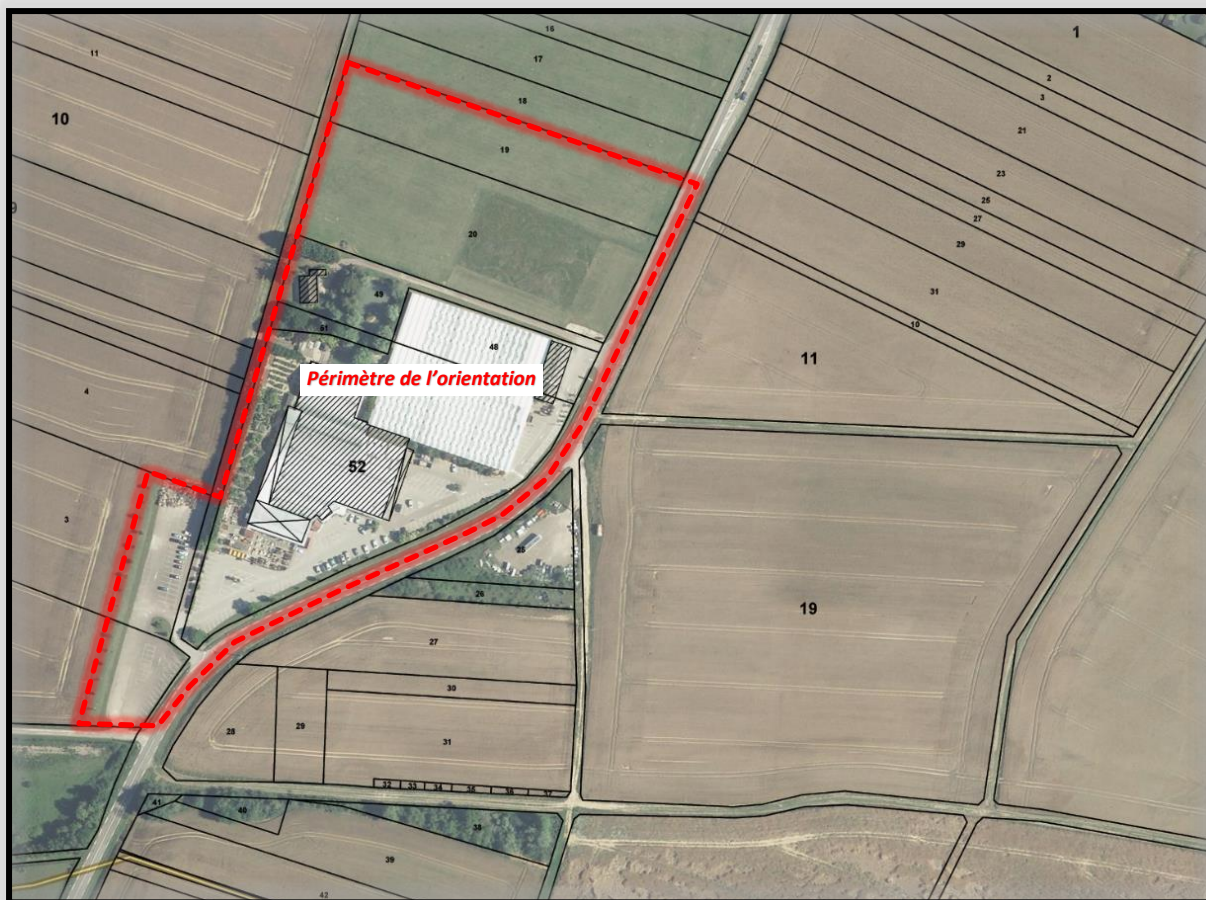
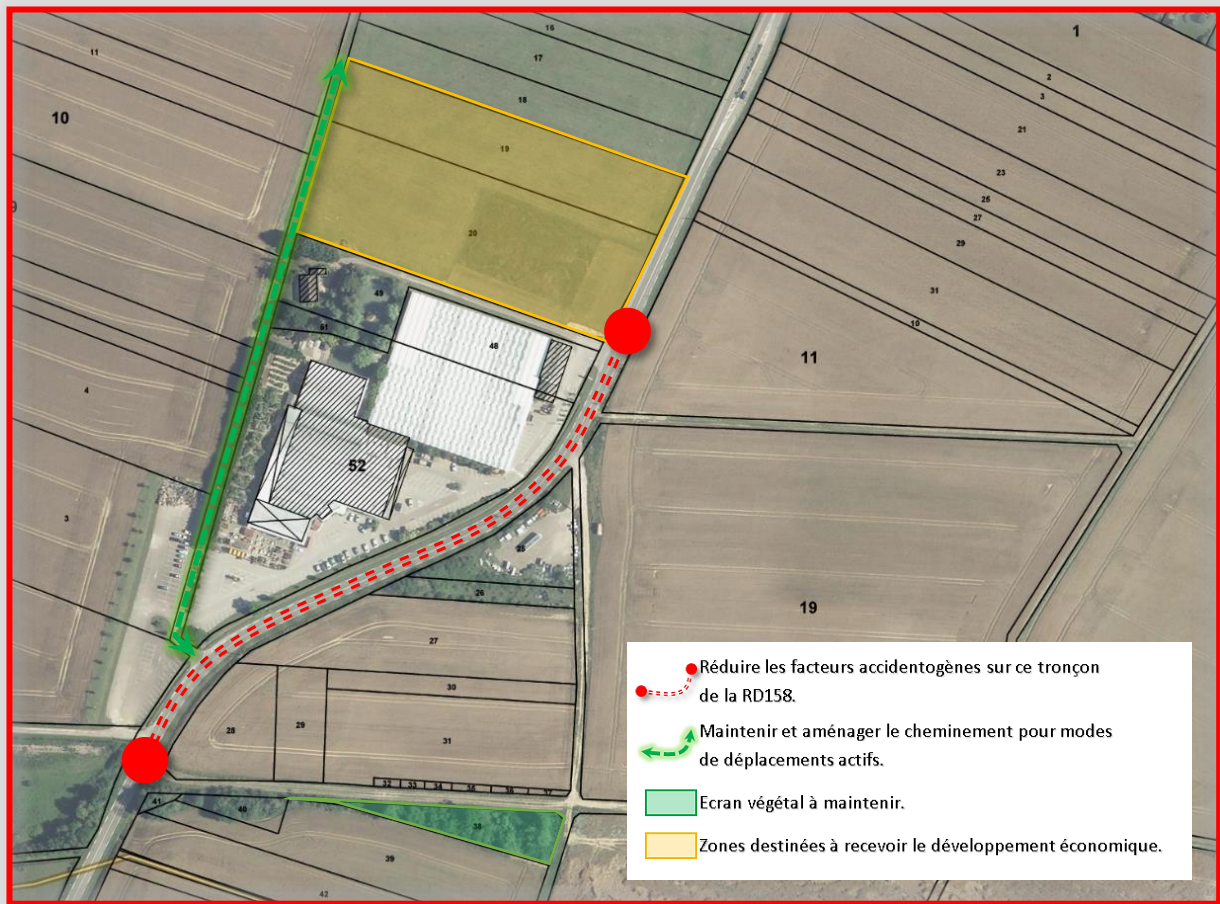


Tableau 5 : principaux objectifs d'aménagement

<b>Superficie concernée par l'orientation</b>	<b>Superficie totale : 42 886 m<sup>2</sup> dont 27 058 m<sup>2</sup> classés en zone UX et 15 825 m<sup>2</sup> classés en zone 1AUX2.</b>
<b>Situation</b>	Zone d'activités existante localisée entre Saint-Georges-sur-Baulche et le rond-point de Villefargeau.
<b>Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Renforcer l'activité existante et rééquilibrer l'emploi au niveau de la CA.</li> <li>⇒ Sécuriser les flux de circulation sur la RD158.</li> <li>⇒ Anticiper une éventuelle déviation poids-lourds.</li> <li>⇒ Promouvoir les activités vertes et/ou en lien avec l'activité existante.</li> </ul>

Carte 9 : schéma d'aménagement



## Orientation d'aménagement n°6

Tableau 6 : principaux objectifs d'aménagement

<b>Tènement foncier concerné par l'orientation</b>	<b>Toutes les autres parcelles libres de constructions des zones UA et UB supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> de superficie, non concernées par les orientations d'aménagement précédentes (1 à 5).</b>
<b>Situation</b>	Dents creuses au cœur de la zone urbaine du bourg.
<b>Potentiel de logements</b>	⇒ La densité minimale est fixée à 25 logements par hectare. Le nombre de logements à produire doit être arrondi à l'unité supérieure. Par exemple, pour 5,1 logements, il convient de produire 6 logements.
<b>Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue</b>	⇒ Participation à l'effort de logements des populations. ⇒ Densification de l'existant.

<b>Tènement foncier concerné par l'orientation</b>	<b>Toutes les autres parcelles libres de constructions des zones UA et UB, non concernées par les orientations d'aménagement précédentes (1 à 5).</b>
<b>Situation</b>	Dents creuses au cœur de la zone urbaine du bourg.
<b>Potentiel de logements</b>	⇒ En cas de réalisation d'un programme de plus de 25 logements, 30 % minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux.
<b>Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue</b>	⇒ Participation à l'effort de logements des populations. ⇒ Amélioration du parcourt de résidentialisation de la commune.

# Orientation de programmation : zone 2AU

Carte 10 : localisation et périmètre de l'orientation de programmation



Tableau 7 : principaux objectifs d'aménagement

<b>Superficie concernée par l'orientation</b>	<b>Superficie totale : 18 373 m<sup>2</sup></b> <b>dont 16 295 m<sup>2</sup> classés en zone 2AU et 2 078 m<sup>2</sup> classés en zone UE</b>
<b>Situation</b>	Dent creuse au cœur de la zone urbaine située à proximité du collège, de deux arrêts de bus et d'un itinéraire du Schéma directeur cyclable. Une partie de la zone est occupée par des boisements.
<b>Potentiel de logements</b>	Seule la partie classée en zone 2AU est destinée à recevoir des logements. Compte tenu de la localisation et de la desserte du secteur par les transports en commun : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ la densité minimale est fixée à 50 logements par hectare, soit une production minimale de logements attendue à 81 unités ;</li> <li>➔ 40 % minimum du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux, soit 32 unités minimum ;</li> <li>➔ 100 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements collectifs ;</li> <li>➔ 25 à 35 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements de type T1 et T2 ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 45 à 55 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements de type T3 ;</li> <li>⇒ 15 à 25 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements de type T4 et plus.</li> </ul>
<p><b>Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les boisements situés dans la partie Sud sont à conserver. A ce titre, ils bénéficient d'un classement en zone UE et font l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.</li> <li>⇒ La végétation en périphérie de la zone est à préserver.</li> <li>⇒ Pour limiter les nuisances induites par le trafic routier à l'intérieur du lotissement voisin du Cormier, un unique accès sera créé sur l'allée des Noyers, le plus proche possible de la RD158. Entre cet accès et la rue des champs Bardeaux, l'allée des Noyers ne sera pas ouverte à la circulation automobile, elle sera réservée aux modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo...).</li> <li>⇒ Un cheminement pour les modes de déplacements actifs est à réaliser entre l'allée des Noyers et les boisements situés dans la partie Sud. Ce cheminement devra être arboré.</li> <li>⇒ Le stationnement des véhicules doit être géré à l'intérieur de la zone.</li> </ul>

Carte 11 : schéma d'aménagement

