



# COMMUNE D'YZEURE



Modification n°1 du PLU d'Yzeure
----------------------------------

## 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (EXTRAIT)

Plan Local d'Urbanisme d'Yzeure approuvé le 15 Février 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Février 2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 Juin 2019

### **Modification n°1 du PLU d'Yzeure, menée par la commune d'Yzeure**

Délibération autorisant le Maire à prescrire la procédure de modification du PLU d'Yzeure et fixant les modalités de concertation en date du 30 Juin 2022.

Réf : 47042

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « pour mettre en valeur l'environnement, 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 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit).

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

A vocation d'habitat :

- Zone 1AUd Debussy, secteur Est
- Zone 1AUd1, zone de faible densité de Sainte-Catherine
- Zone 1AUd, secteur des Tuileries et zones 2AU et UD
- Zone 1AUd, secteur des Romains
- Zone 1AUc, secteur route de Bourgogne Est
- Zone 1AUd et **UE**, secteur Champ des Noyers
- Zone 1AUd, secteur Champ Daillant
- Zone 1AUd, secteur la Mercy
- Zone 1AUd, secteur de la Mothe

A vocation d'activités économiques :

- Zone 1AUil, Logiparc
- **Zone 1AUi\*, secteur de la Mothe**

Fiche n°5 : Aménagement de la zone 1AUd – secteur Champ des Noyers

**Descriptif :**

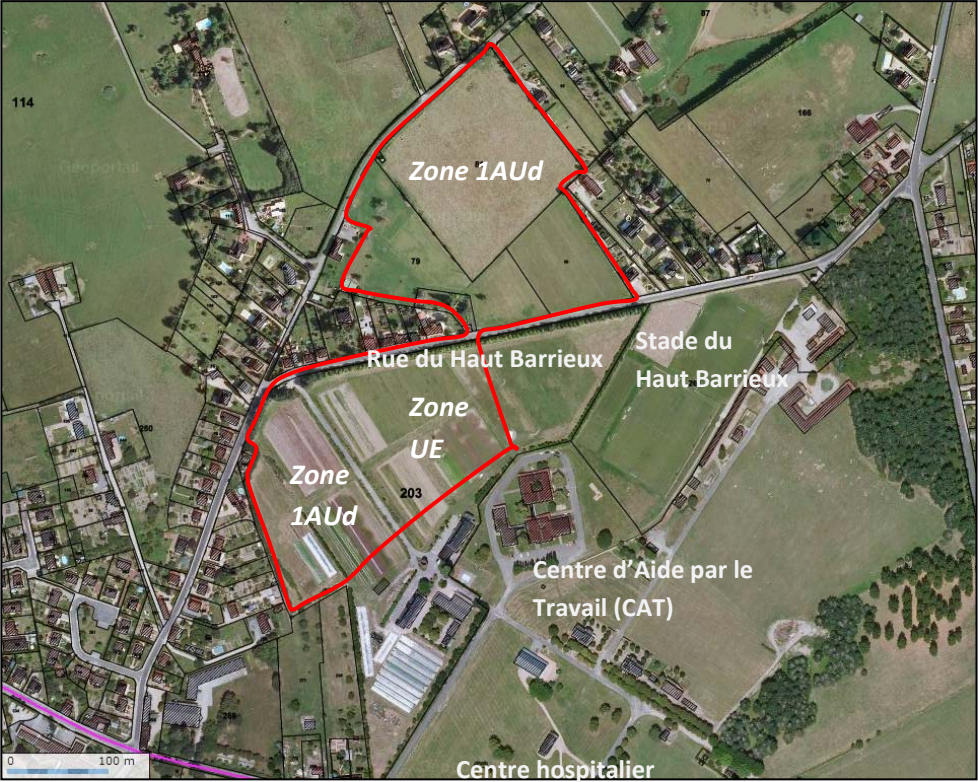
- Secteur situé au Nord de l’enveloppe urbaine d’Yzeure, à proximité du Centre d’Aide par le Travail (CAT) et du centre hospitalier, ainsi que du stade du Haut Barrieux
- Secteur situé de part et d’autre de la rue du Haut Barrieux, et bordé au Nord par le chemin de Plaisance,
- Zonage 1AUd et UE au PLU,
- Superficie : 9,5 hectares.

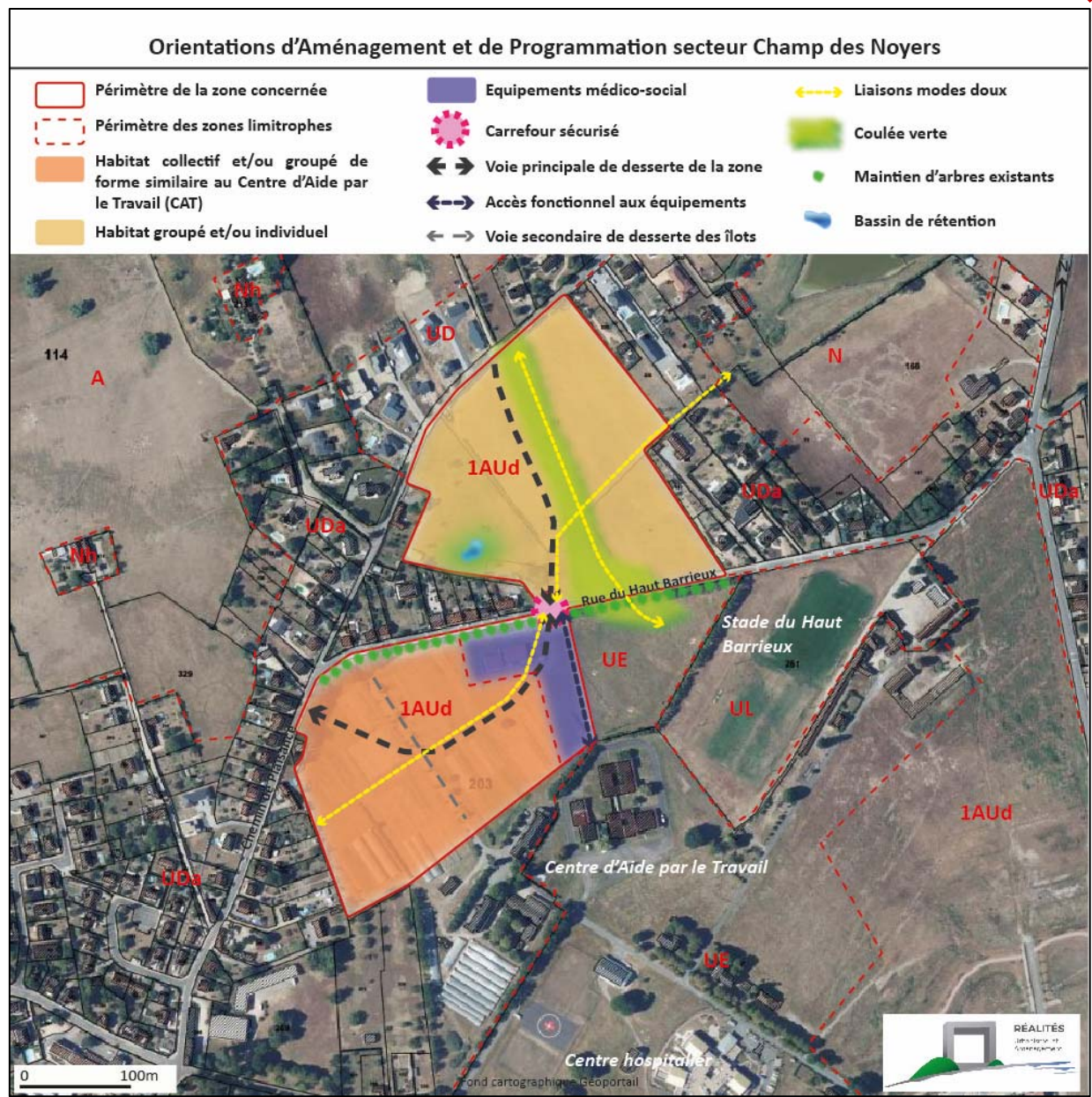
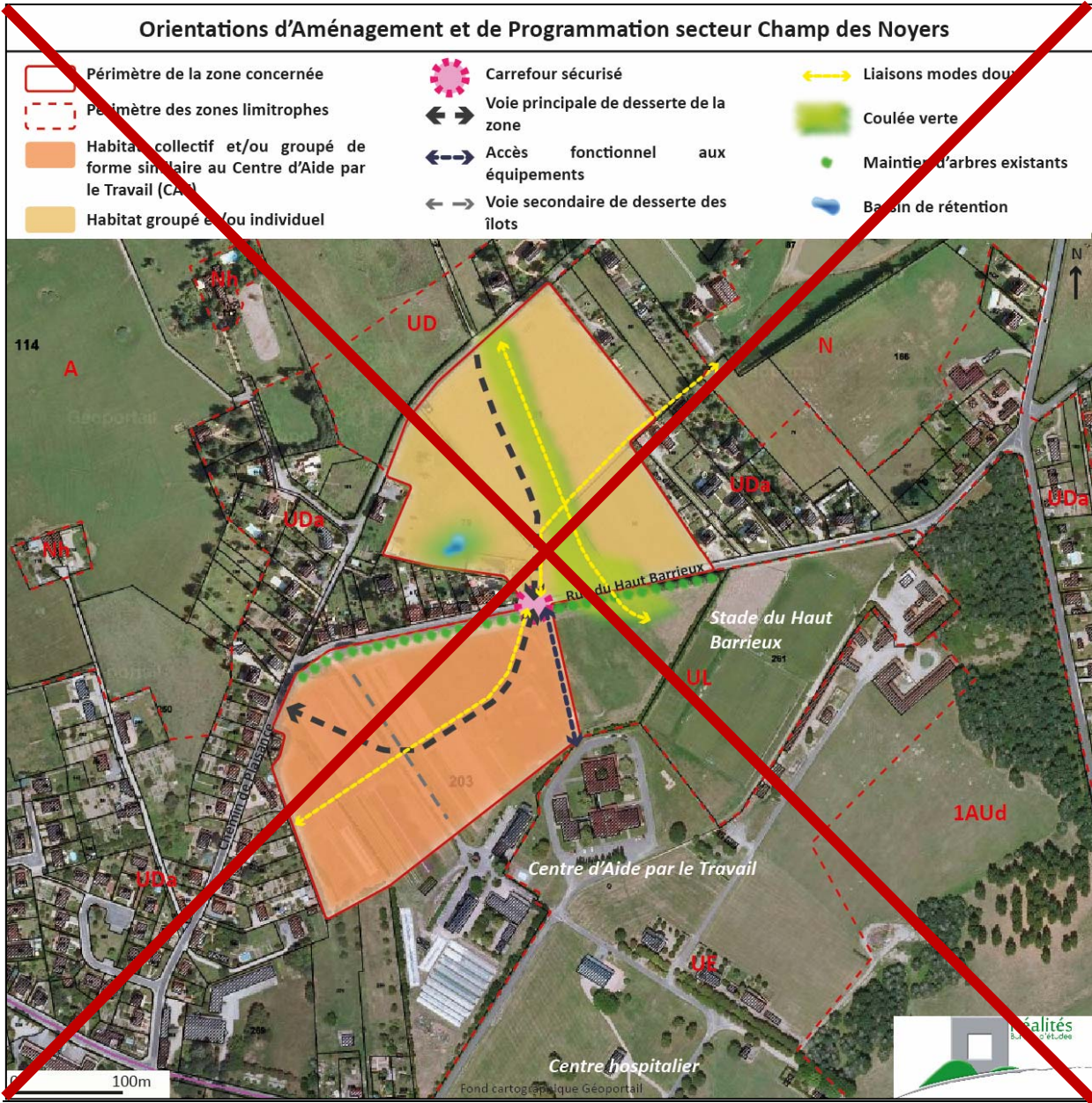
**Objectifs :**

- Accueillir de nouveaux habitants dans un quartier agréablement aménagé.
- **Etoffer le pôle d’équipement du secteur médico-social.**
- Assurer une urbanisation cohérente avec la vocation médicale à proximité et gérer les accès pour ces diverses fonctions.

**Principes de composition :**

- Condition d’ouverture à l’urbanisation de la zone :
  - **Zone 1AUd :** Réalisation de deux opérations d’aménagement d’ensemble : une pour la partie située au Nord de la rue du Haut Barrieux et une pour la partie située au Sud de la rue du Haut Barrieux.
  - **Zone UE :** Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne de la zone.
- Formes urbaines et habitat :
  - **Zone 1AUd :**
    - Partie Nord : densité moyenne souhaitée de 15 à 20 logements à l’hectare. Formes urbaines de type logement groupé et/ou individuel.
    - Partie Sud : densité moyenne souhaitée de 25 à 30 logements à l’hectare. Des formes urbaines plus denses, de type logement collectif et/ou groupé, de formes similaires aux bâtis existants sur le site du Centre d’Aide par le Travail (CAT).
  - Une mixité dans les possibilités d’accession au logement sera recherchée avec minimum 15 % de logements aidés sur la partie Nord et la partie Sud.
  - **Zone UE : constructions et aménagements à vocation d’équipements médico-sociaux**
- Desserte et déplacements modes doux : une voie structurante sera créée de façon Nord-Sud puis Est-Ouest avec l’aménagement d’un carrefour sécurisé au niveau de la rue du Haut Barrieux. Ce carrefour constituera la seule entrée routière possible dans la zone, partie Nord et partie Sud. Il servira également de desserte au complexe hospitalier. Des voies secondaires de desserte des îlots seront réalisées en interne à chaque poche de la zone. Un cheminement spécifique, séparé de la voirie sera créé au sein de la coulée verte en direction des terrains sportifs. Des cheminements modes doux seront aménagés d’une façon générale en doublement des voies routières. Un chemin transversal sera aménagé de façon à créer du lien entre la partie Nord et la partie Sud.
- Espaces publics et espaces naturels : l’alignement d’arbres existant le long de la rue du Haut Barrieux sera maintenu, ce qui participera à la bonne intégration du quartier résidentiel et permet de conserver les caractéristiques originelles du site. Une coulée verte sera créée en partie Nord en direction des équipements sportifs et sera le support d’une liaison modes doux. La gestion des eaux pluviales sera réfléchi par la réalisation d’un bassin de rétention, en cohérence avec la topographie.





## Fiche n°8 : Aménagement de la zone 1AUd – secteur La Mothe

### Descriptif :

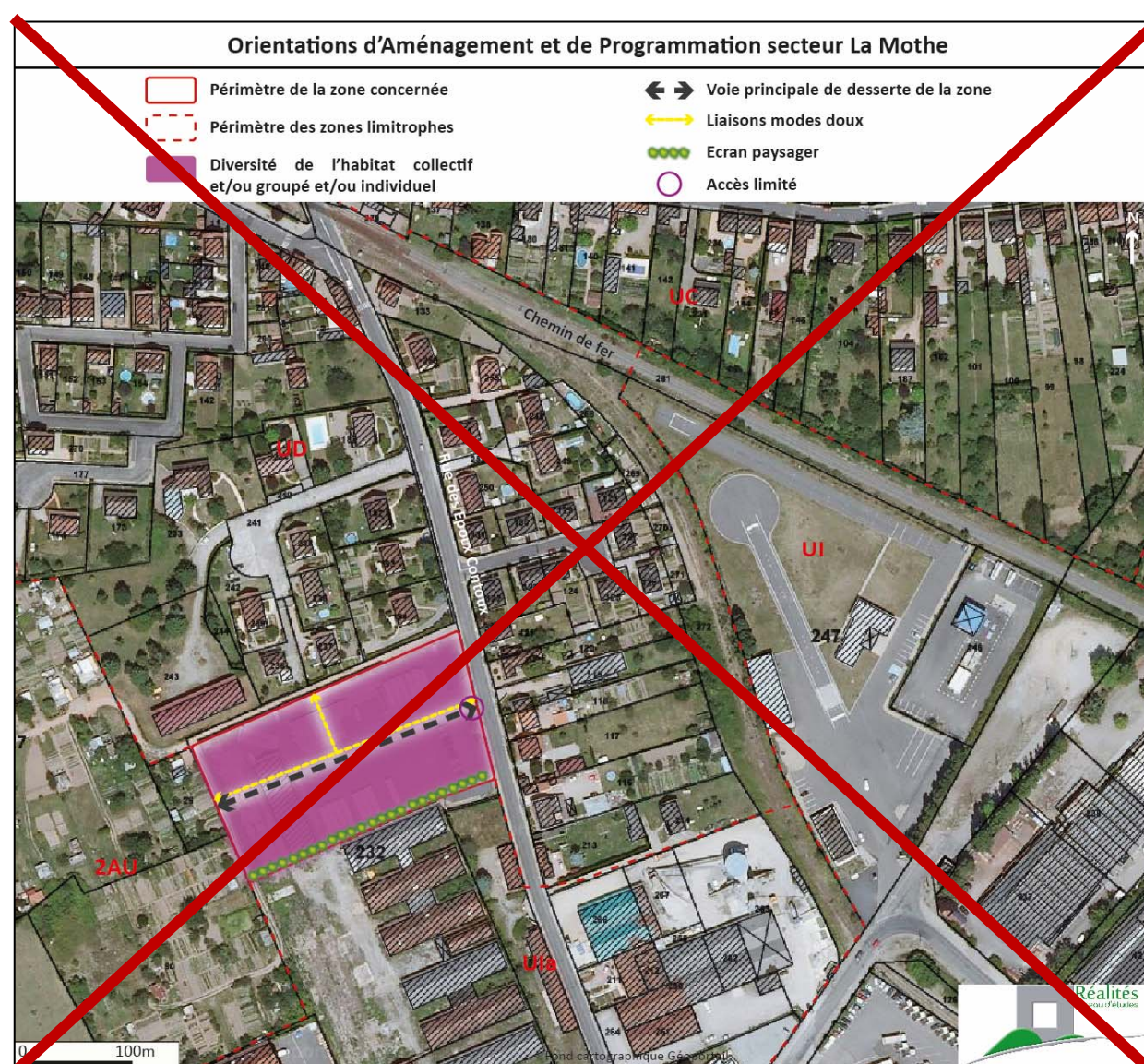
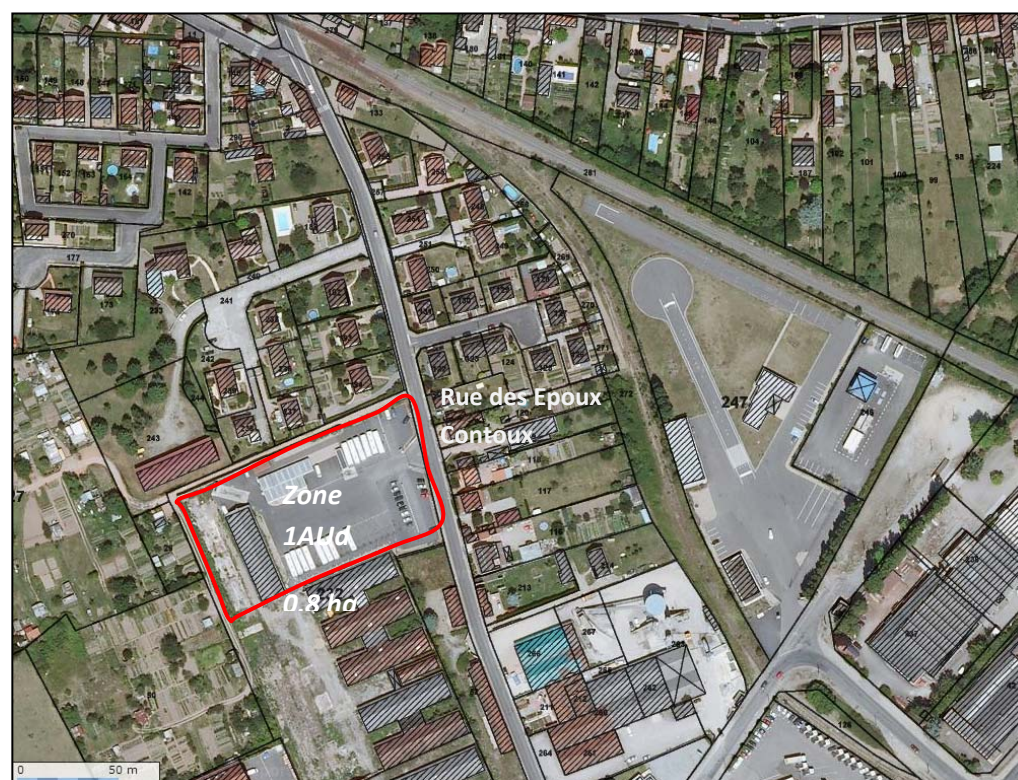
- Secteur situé au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine d'Yzeure, au Nord du Parc d'Activités de la Mothe,
- Secteur bordé à l'Est par la rue des Epoux Contoux,
- Zonage 1AUd au PLU,
- Superficie : 0,8 hectare.

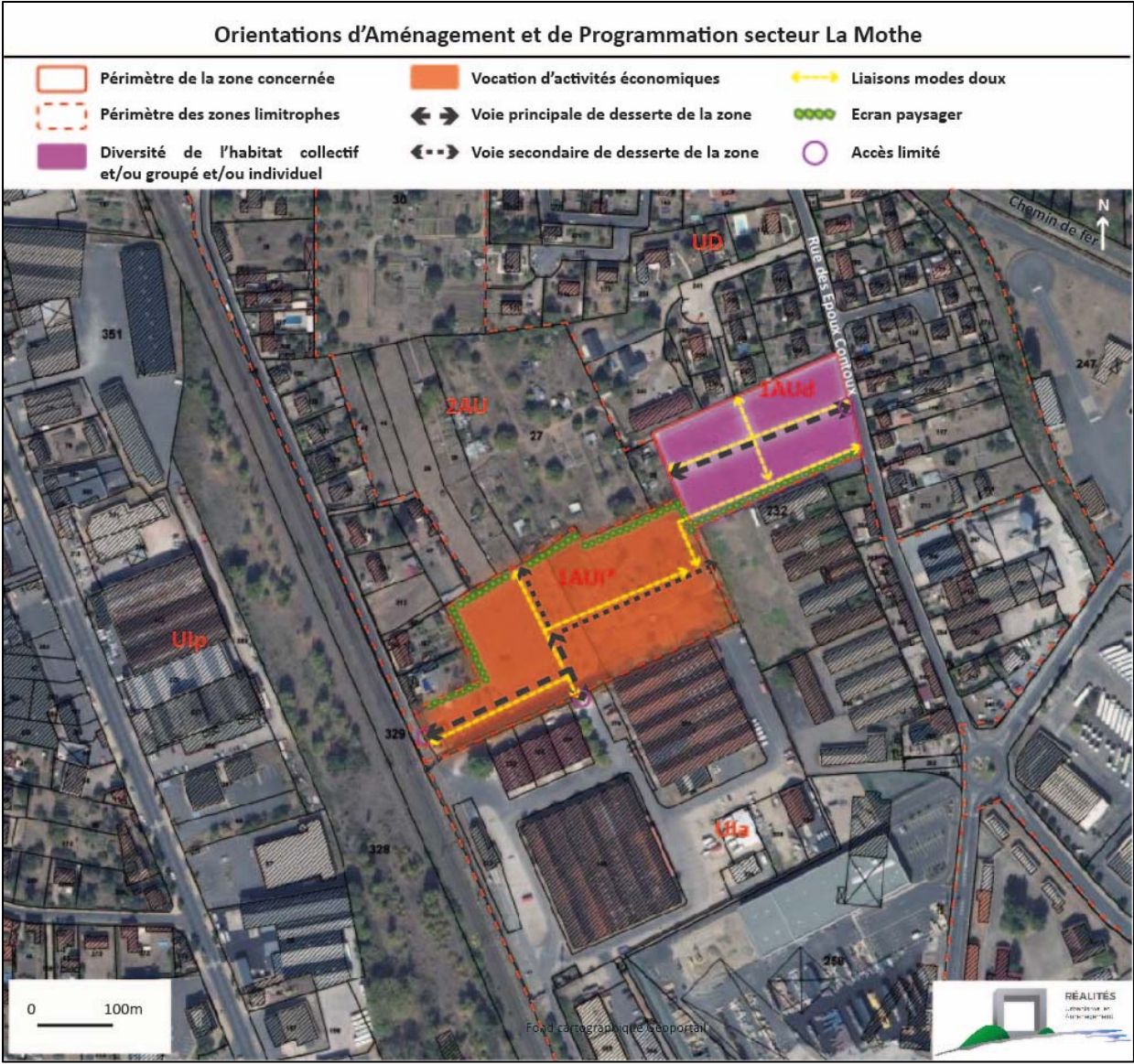
### Objectifs :

- Permettre à un ancien site économique (entreprise de transport) d'évoluer.
- Requalifier un site économique en secteur résidentiel en tenant compte de l'environnement alentour : zone économique et zone 2AU plus à l'Ouest.

### Principes de composition :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Formes urbaines et habitat : la densité moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 35 à 45 logements à l'hectare.  
Les formes urbaines seront mixtes : logement collectif et/ou groupé et/ou individuel.  
Une mixité dans les possibilités d'accession au logement sera recherchée avec minimum 25 % de logements aidés sur l'ensemble de la zone.
- Desserte et déplacements modes doux : un seul accès depuis la rue des Epoux Contoux permettra d'accéder à la zone. La voie devra pouvoir se prolonger plus à l'Ouest afin de desservir la zone 2AU et son gabarit devra être suffisant afin de supporter le trafic engendré par la zone étudiée 1AUd et la zone future d'urbanisation 2AU (largeur de minimum 10 mètres).  
Un cheminement modes doux doublera la voie de desserte routière. D'autres cheminements pourront être projetés afin de créer des liens vers le lotissement situé plus au Nord **et vers le Parc d'Activités de la Mothe**.
- Espaces publics et espaces naturels : ce secteur résidentiel se réalise sur un ancien site économique, en partie extrême Nord de la zone économique de la Mothe, il est donc important de créer un écran naturel végétal entre les habitations et les bâtiments économiques encore présents, sur une bande de minimum 10 mètres.  
La gestion des eaux pluviales sera réfléchi lors de l'aménagement de l'opération.





Fiche n°11 : Aménagement de la zone 1AU<sup>i</sup>\* – secteur de la Mothe

**Descriptif :**

- Secteur situé au Sud-Ouest de l’enveloppe urbaine d’Yzeure, au Nord du Parc d’Activités de la Mothe,
- Secteur bordé à l’Ouest par la rue du Parc d’Artillerie,
- Zonage 1AU<sup>i</sup>\* au PLU,
- Superficie : 1,65 ha.

**Objectifs :**

- Permettre le développement d’un espace dédié au développement d’activités économiques artisanales et de bureaux
- Offrir des possibilités d’implantation aux entreprises sur un secteur inscrit dans le prolongement d’un espace d’activités existant
- Intégrer le développement de l’activité à la proximité d’un tissu bâti à vocation résidentielle

**Principes de composition :**

- Condition d’ouverture à l’urbanisation de la zone :  
réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble.
- Composition du site :  
Zone à vocation économique artisanale et de bureaux, pouvant intégrer des constructions mutualisées de type « hôtel d’entreprise »  
Spatialisation de la vocation économique : le secteur proche des habitations accueillera de manière privilégiée des activités tertiaires ou des activités non génératrices de nuisances sonores
- Desserte et déplacements modes doux :  
Connecter la zone 1AU<sup>i</sup>\* en desserte viaire à partir de la rue du Parc d’Artillerie, mais également depuis le Parc d’Activités de la Mothe inscrit au Sud du site : desserte principale.  
Préserver des possibilités d’extension de la desserte viaire en direction du Nord (zone 2AU) et de l’Est (zone Uia) : desserte secondaire.  
Aucune connexion viaire ne sera aménagée en direction de la zone 1AU<sup>d</sup>, secteur appelé à accueillir de l’habitat. Toutefois une liaisons douces en direction de ce secteur et de la rue des Epoux Contoux sera à assurer depuis le réseau de desserte interne de la zone.  
Accompagner la desserte viaire d’un cheminement modes doux, les deux étant séparés et bordés par une trame végétale pour le réseau principal.  
Gérer le stationnement en dehors des voies publiques, dans ce cadre pourra être aménagé un ou plusieurs espaces de stationnement mutualisé pour les véhicules légers et les vélos.
- Espaces publics et espaces naturels :  
Réfléchir la gestion des eaux pluviales lors de l’aménagement de l’opération. La récupération et l’infiltration des eaux de ruissellement sera recherchée dans des ouvrages de rétention dimensionnés et implantés de façon cohérente avec l’ampleur du site et la topographie.  
Offrir un traitement paysager adapté au site et à la proximité d’habitations, favorable à l’intégration des constructions et aménagements dans le paysage urbain. Il sera important de créer un écran naturel végétal entre les bâtiments économiques et les habitations actuelles et celles potentielles à l’avenir (zone 2AU), sur une bande de minimum 10 mètres.  
D’une façon générale, les essences plantées utilisées seront d’origine locale.  
Aménager des parkings perméables pour les véhicules légers.  
Inciter les porteurs de projet à l’intégration aux constructions de dispositifs de production d’énergies renouvelables.  
Limiter les clôtures ou prévoir des clôtures ajourées pour permettre le déplacement de la petite faune.

