



Commune de JONZIER-EPAGNY

Modification de droit commun n°2

**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)**

Approuvé par délibération en date du 08 juillet 2025

<u>PREAMBULE</u>	<u>3</u>
L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
LES SECTEURS CONCERNES A JONZIER - EPAGNY	4
<u>1 - CENTRE BOURG</u>	<u>5</u>
L'ETAT ACTUEL DU SITE	5
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR	7
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	8
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	9
<u>2 – AU LONG PERRIER</u>	<u>10</u>
L'ETAT ACTUEL DU SITE	10
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR	12
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	13
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	14
<u>3 – VIGNY</u>	<u>15</u>
L'ETAT ACTUEL DU SITE	15
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR	17
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	18
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	19
<u>4 – SUR LES MULES</u>	<u>20</u>
L'ETAT ACTUEL DU SITE	20
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR	21
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	21
<u>5 – CENTRE-VILLAGE NORD</u>	<u>22</u>
L'ETAT ACTUEL DU SITE	22
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR	23
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	23

PREAMBULE

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Ce document intitulé « orientation d'aménagement et de programmation » constitue une pièce facultative du plan local d'urbanisme.

Aux termes des articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme :

"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.

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 et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

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 schémas 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 [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Les secteurs concernés à JONZIER - EPAGNY

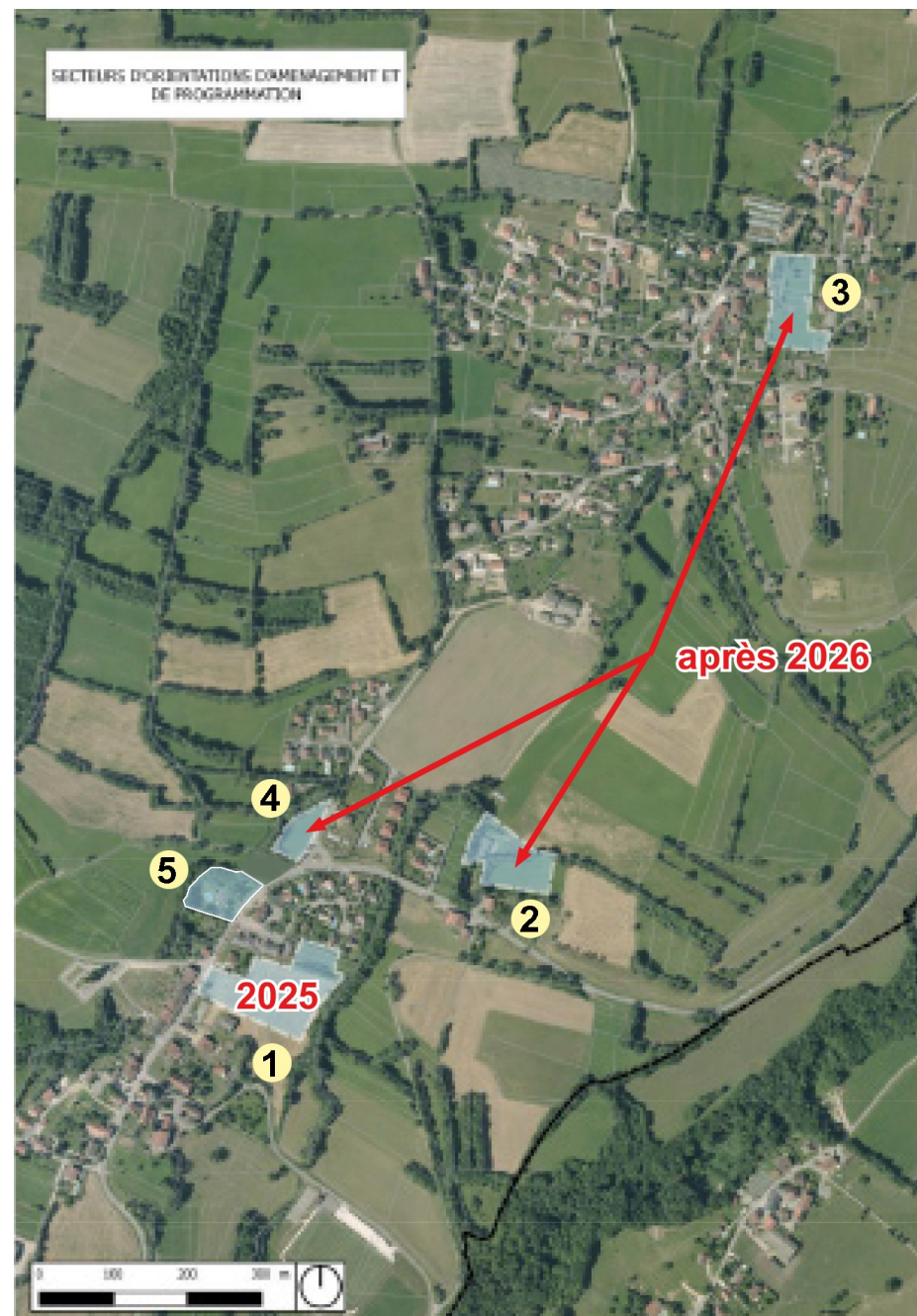
Cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les secteurs 1 à 4 correspondant à des zones 1AU, ils seront urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle.

Les secteurs soumis à OAP devra suivre l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation suivant :

- secteur 1 « Centre-bourg » : urbanisation à compter de l'année 2025,
- secteur 2 « Au long Perrier » : urbanisation prioritaire, à compter de 2026,
- secteur 3 « Sur les Mules » : urbanisation à long terme, à compter de 2026 et si 50% des constructions du secteur n°2 sont livrées.
- secteur 4 « Vigny » : urbanisation secondaire, à compter de 2027 et si 50% des constructions du secteur n°3 sont livrées.

Le secteur 5 « centre-village Nord », inscrit en zone UB, est urbanisable immédiatement.



1 - CENTRE BOURG

L'état actuel du site

D'une superficie de 12 485 m², le secteur se situe au cœur du Chef-Lieu. Il jouxte le pôle d'équipements publics, de services et commerces existant autour de la Mairie.

Le site est desservi à l'ouest, par la Route de Novéry, axe principal traversant la commune (RD992); il est limité au nord par des constructions pavillonnaires récentes, à l'ouest, par la ripisylve du ruisseau de la Lechire et au sud par la route de chez Cottin (RD107).

Le terrain actuellement cultivé présente une déclivité dans le sens ouest-est.





Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

L'accès principal à la zone sera situé au niveau du carrefour de la route de Novéry et de la route en direction d'Épagny.

Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone doit permettre la réalisation d'une liaison routière traversante, à partir de la Route de Novéry qui préserve la possibilité à long terme d'un développement ultérieur de la zone vers le sud. A cet effet, le futur aménageur devra réserver une amorce de voirie dans le périmètre de l'OAP.

Cette nouvelle voie de circulation devra intégrer une dizaine de places de stationnements et être conçue de manière à limiter la vitesse des véhicules (zone 30 ...)

Les déplacements piétons-cyclistes

L'aménagement du réseau viaire de la zone devra garantir la réalisation d'une liaison piétons-cyclistes sécurisée permettant notamment de relier l'école, la mairie, la salle communale et les équipements de sports et de loisirs situés au sud de la commune.

Les phases de réalisation

La zone sera réalisée en deux tranches successives dans le respect des dispositions prévues en matière de programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

La première tranche, située en entrée de zone, depuis la route de Novéry, pourra accueillir des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics ou d'intérêt collectif en cohérence avec le projet de renforcement du pôle de centralité du Chef-Lieu.



Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les espaces collectifs de l'opération

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'environ un arbre pour quatre places. Des stationnements visiteurs devront être réalisés à raison d'une place pour 4 logements.

Les espaces privés

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas. Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulèvement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.). Une liste indicative des végétaux est jointe en annexe au règlement.

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...).

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.). La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Le traitement des déchets

Un espace de stockage et de collecte des ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs seront conformes au cahier des charges du concessionnaire.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier des formes d'habitat économes en consommation d'espace principalement de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif afin de respecter une densité moyenne comprise entre 30 et 40 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale de 12 485 m².

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 43 logements.

L'habitat intermédiaire ou individuel sera implanté préférentiellement à l'Est de la zone.

Les commerces, services ou bureaux seront implantés en entrée de zone, depuis la route de Novéry.

L'opération devra comporter sur la totalité de l'opération 17 logements sociaux répartis ainsi :

- 14 logements locatifs sociaux,
- 3 logements en accession sociale.

2 – AU LONG PERRIER

L'état actuel du site

D'une superficie de 7675 m², le secteur se situe au nord du Chef-Lieu.

Une partie de la zone délimitée par des haies comporte d'anciens bâtiments agricoles.

Le site est desservi au sud, par la Route de Novéry, axe principal traversant la commune (RD992); il est limité à l'ouest par un cortège végétal d'arbres à hautes tiges et une opération récente de constructions, au nord et à l'est par des champs cultivés.

Il est parcouru par un rideau d'arbres, en diagonale est-ouest, qui devra être préservé au maximum.

Le terrain présente une déclivité dans le sens nord sud.





Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

La zone sera desservie par deux voies en impasse à partir de l'accès existant. Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



Les phases de réalisation

L'opération pourra être réalisée en deux tranches. Le boisement existant traversant le site d'Ouest en Est constituera la limite entre les tranches.



Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les haies et boisements

Les haies boisées existantes situées en limite Ouest de la zone et à la jonction des deux tranches de l'opération devront être préservées sur une largeur minimum de 5 mètres.

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.). Une liste indicative des végétaux est jointe en annexe au règlement.

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Le traitement des déchets

Un espace de stockage et de collecte des ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs seront conformes au cahier des charges du concessionnaire.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat individuel et intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale de 7675 m²

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 12 logements.



3 – VIGNY

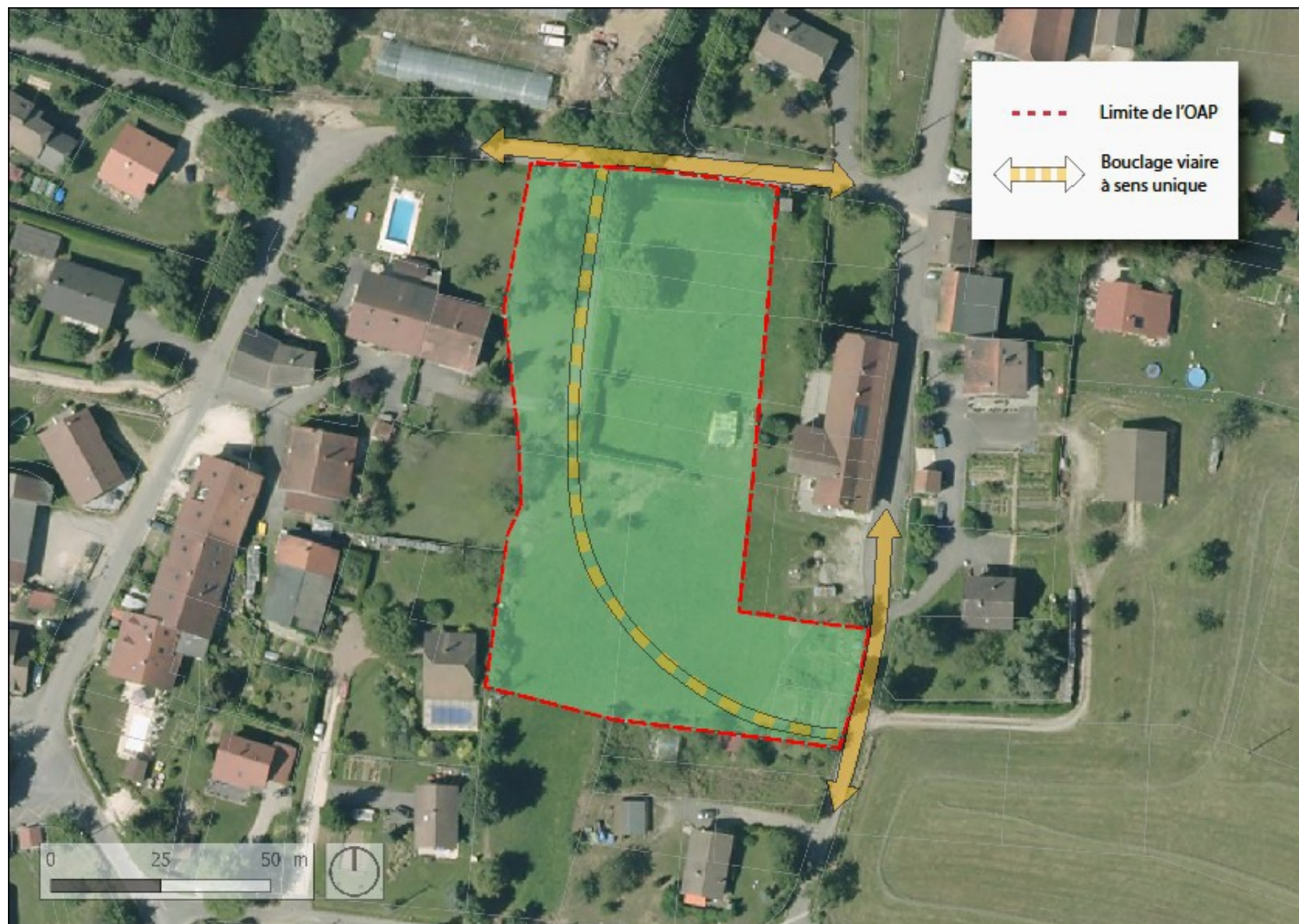
L'état actuel du site

D'une superficie de 7666 m², le secteur est situé au cœur d'un ilot urbanisé et constitué de prairies.

La limite du secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation a été définie en intégrant les parcelles urbanisables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ont été exclus les terrains situés au sud récemment urbanisés et à l'est les espaces en prolongement de l'ancienne ferme qui constituent les aires de stationnements liées aux logements existants.

Le secteur est desservi au nord par la rue du Lavoir et traversé du nord au sud d'une part par une ligne électrique aérienne moyenne tension et d'autre part par une canalisation d'eau potable. Le terrain est relativement plat.





Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

La desserte de la zone sera réalisée par une voie traversante en sens unique.



Les phases de réalisation

L'opération devra être réalisée d'un seul tenant sous forme d'aménagement d'ensemble.

Le coût des déplacements de la ligne MT et de la canalisation d'eau potable devra être intégré dans le programme des travaux d'aménagement de la zone.



Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.). Une liste indicative des végétaux est jointe en annexe au règlement.

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Le traitement des déchets

Un espace de stockage et de collecte des ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs seront conformes au cahier des charges du concessionnaire.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat individuel et intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 18 et 22 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale de 7666 m²

Sur la base d'une densité comprise entre 18 logements et 22 logements à l'hectare, ce secteur permettra la réalisation d'environ 16 logements.

L'opération devra comporter 2 logements en accession sociale.



4 – SUR LES MULES

L'état actuel du site

D'une superficie de 2728 m², ce petit secteur est situé au Chef-lieu au droit du giratoire.



Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'organisation viaire

La desserte de la zone sera réalisée par un accès unique à partir du chemin existant au sud du site.

Sur la base d'une densité comprise entre 12 logements et 20 logements à l'hectare, ce secteur devra permettre la réalisation d'environ 4 logements.



5 – CENTRE-VILLAGE NORD

L'état actuel du site

D'une superficie de 6740 m², ce secteur est positionné en contact Nord avec le centre-village.



Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'organisation viaire

La desserte de la zone sera réalisée par un accès unique depuis la RD992.

L'aménagement du secteur portera

- Soit sur un programme de logements sur la base d'une densité comprise entre 15 logements et 20 logements à l'hectare. Ce secteur devra permettre la réalisation de 12 logements minimum dont 2 à 3 logements locatifs.
- Soit sur un programme d'équipements publics (par exemple une école).

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

Une liste indicative des végétaux est jointe en annexe au règlement.

Les arbres existants présents sur le site devront être maintenus.

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.