

PLAN LOCAL D'URBANISME de PASSENANS

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP

- Révision prescrite le 20/04/2015
- Dossier arrêté le
- Mis à l'enquête publique du
- PLU approuvé le
- **Vu pour rester annexé à la DCM du**

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX
☎ : 03 84 86 19 10 / 📠 : 03 84 86 19 19
Email : contact@jura.soliha.fr **site internet :** www.jura.soliha.fr



SCIENCES ENVIRONNEMENT
Bureau d'études d'ingénierie, conseil, services

AGENCE DE BESANCON – Siège social – 6B, boulevard Diderot - 25000
BESANCON
☎ : 03.81.53.02.60

Email : besancon@sciences-environnement.fr
site internet : www.sciences-environnement.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
AVANT-PROPOS	5
Articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme	7
Portée réglementaire	7
ZONES A URBANISER (AU)	9
OAP n°1 / 1AUa « Les Sauges »	11
Localisation de la zone	11
Caractéristiques	11
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	12
Modalités d'urbanisation	12
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	12
Economie d'espace	12
Accès et voirie	12
Implantation des constructions	13
Cheminement doux	13
Traitement paysager – préservation de l'environnement	13
Espace public	13
OAP n°2/ 1AUB « le Parc »	15
Localisation de la zone	15
Caractéristiques	15
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	17
Modalités d'urbanisation	17
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	17
Economie d'espace	17
Accès et voirie	18
Cheminement doux	18
Implantation des constructions	18
Traitement paysager	19
Espace public	19
Gestion des déchets	19
Préservation de l'environnement	19

Avant-Propos

ARTICLES L151-6 ET L151-7 DU CODE DE L'URBANISME

L 151-6 : « 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. [...] ».

L 151-7 :

« 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. »

PORTEE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise les orientations à respecter, s'il y a lieu, pour chaque secteur :

- Objectifs d'aménagement,
- Voirie et accès,
- Découpage parcellaire,
- Implantation des constructions,
- ...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Zones à Urbaniser (AU)

OAP N°1 / 1AUA « LES SAUGES »

LOCALISATION DE LA ZONE



Caractéristiques

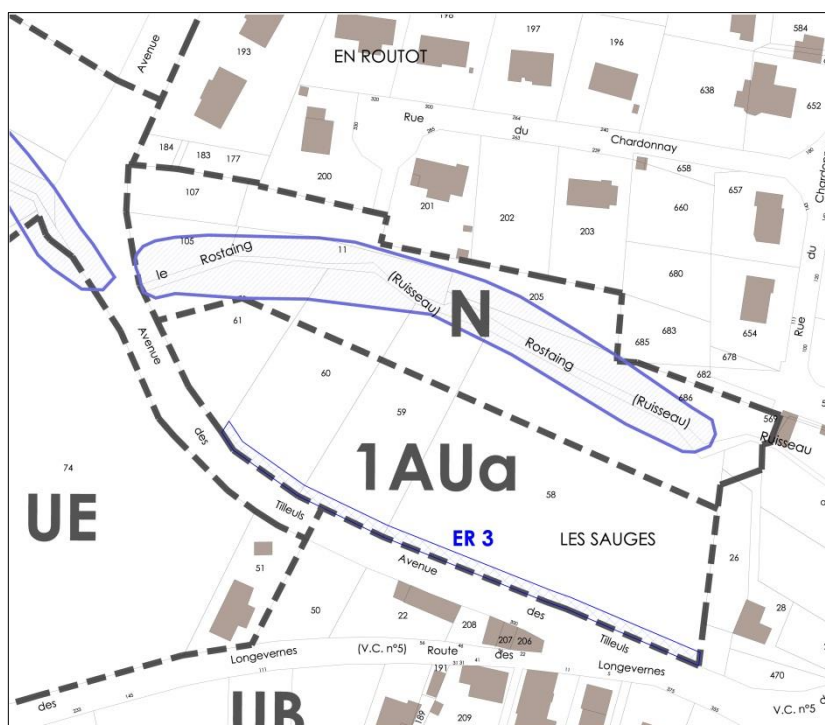
La zone est située en bordure de l'Avenue des Tilleuls. Elle est limitée au nord par le passage du Rostaing bordé de ripisylve.

La zone non urbanisée présente une déclivité légère est-ouest.

Superficie totale de la zone: 9 000m² et 8311 m² une fois l'emprise de l'emplacement réservé n°3 retirée.

Classement zonage : 1AUa

Les enjeux paysagers du site entouré de zones pavillonnaires sont limités à la préservation de la ripisylve en bordure du Rostaing. Bien que situé dans le périmètre de 500 m du Château de la Sauge de Saint-Lamain, il n'y a pas de cône de vue sur l'édifice et le site n'est pas continuité du village ancien.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)

Le dimensionnement et la position exacte des éléments indiqués sur le schéma ne sont pas opposables.



Modalités d'urbanisation

L'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra se faire en deux tranches.

La première opération portera sur au moins 40% de la superficie totale de la zone.

La deuxième opération devra porter sur l'ensemble restant de la zone.

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 13 log /ha (soit 11 logements au minimum sur la zone).

La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

La densité sera appliquée par opération (tranche).

Formes bâties : individuel pur, individuel jumelé, petit collectif.

Accès et voirie

L'accès à la zone se fera depuis l'avenue des Tilleuls.

Dans le cas de la réalisation d'une première tranche, la voirie d'accès devra être à double sens et sera aménagée à son extrémité par une placette de retournement d'une taille suffisante pour permettre la circulation des habitants, l'accès des services d'incendie et de secours et la gestion des ordures ménagères.

La réalisation de la deuxième tranche devra permettre le prolongement de la voirie d'accès et sa mise en sens unique.

La voirie de desserte devra avoir une emprise d'une largeur maximale 5 m.

Les accès aux habitations seront aménagés depuis la voirie de desserte.

Implantation des constructions

Les constructions principales devront s'implanter avec un recul minimal de 5 m et un recul maximum de 25 m par rapport à la voirie créée de manière à créer un ordonnancement, une forme urbaine cohérente et à assurer la conservation de la coulée verte.

Cheminement doux

Un mail planté sera créé en bordure de la zone, le long de l'Avenue des Tilleuls (utilisation de l'emplacement réservé n°3).

Ce dernier permettra :

- ▣ de sécuriser les circulations piétonnes,
- ▣ de relier le nouveau quartier au centre du village,
- ▣ de créer un « circuit » doux avec le cheminement existant sous le lotissement du Chardonnay,
- ▣ d'être dans le prolongement de l'accès à l'arrêt de transport en commun situé rue de la Liberté.

Traitement paysager – préservation de l'environnement

La partie nord de la zone sera maintenue en espace vert paysager pour limiter les vis-à-vis depuis le cheminement doux qui longe le Rostaing et assurer la conservation de la coulée verte : jardin potager, pelouse de jeux, vergers, arbustes,...

L'intégration paysagère du nouveau quartier sera assurée par la plantation d'arbres sur le mail piétonnier en limite sud de la zone.

Espace public

Un espace public pourra être créé fonction du tracé du réseau viaire décidé sur la zone. Cet espace pourra être traité avec une dominante végétale et participer à la convivialité du quartier.

LOCALISATION DE LA ZONE



Caractéristiques

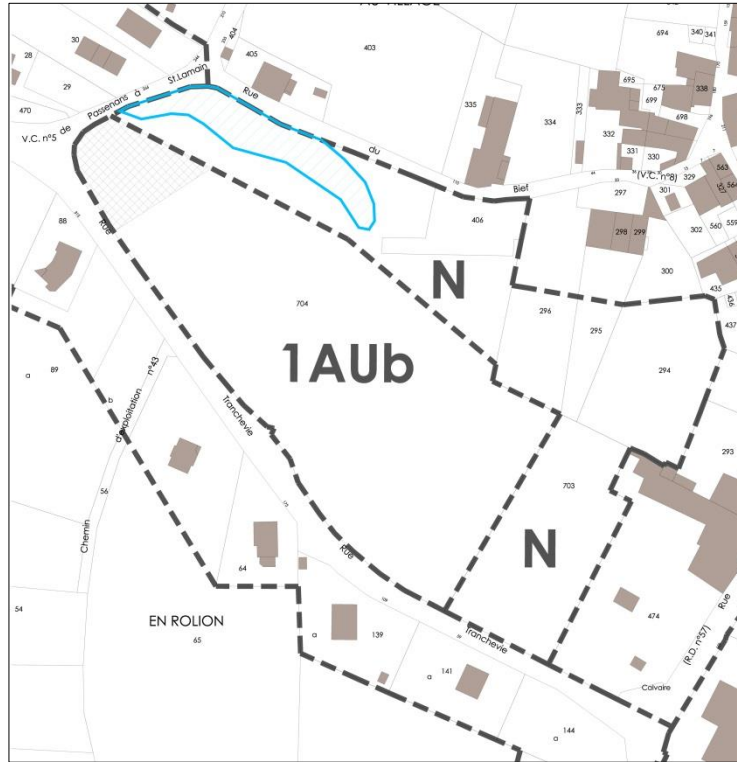
La zone est située en bordure de la rue Tranchevie. Elle est longée à l'ouest par la rue de la Liberté. Il s'agit actuellement d'un parc délimité par un mur d'enceinte en pierre de belle qualité au nord et un mur/muret surmonté de grillage dans un état plus aléatoire sur la partie sud.

La zone a été délimitée suivant la topographie du site et notamment la ligne de crête (en bleue) qui marque une transition entre un espace plutôt plan présentant une déclivité est/ouest et un versant sud/nord.

Superficie totale de la zone : 1,5 ha dont 1311 m² inconstructibles (zone non aedificandi délimitée sur le plan de zonage) et 2958 m² inconstructibles générés par le recul exigé par rapport à la rue Tranchevie (15 m). La superficie constructible est donc de 1,08 ha.

Classement zonage : 1AUb « Le Parc »

Les enjeux paysagers concernent d'une part la conservation du cône de vue sur l'église délimité en zone inconstructible sur le plan de zonage (uniquement réalisation de voirie d'accès), et d'autre part le respect de l'ambiance « parc » à travers l'inconstructibilité d'une bande de 15 m depuis la rue Tranchevie de manière à conserver une bande végétale qu'il faudra arborer.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)

Le dimensionnement et la position exacte des éléments indiqués sur le schéma ne sont pas opposables.



Modalités d'urbanisation

L'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra se faire en deux tranches.

La première opération portera sur au moins 50% de la superficie totale de la zone et devra être connectée soit à la rue de Tranchevie soit à la rue de la Liberté.

La deuxième opération devra porter sur l'ensemble restant de la zone et créer la seconde desserte complémentaire de celle déjà créée lors de la première opération.

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 7 log /ha (soit 8 logements au minimum sur la zone).

Les densités s'entendent espaces et équipements publics compris.

La densité sera appliquée par opération (tranches).

Formes bâties : mixité souhaitée – individuel pur, individuel jumelé.

Accès et voirie

L'accès à la zone se fera via deux entrées, l'une depuis la rue de la Liberté et l'autre depuis la rue de Tranchevie.

Les deux voiries seront aménagées à leurs extrémités par des clos / petites cours qui desserviront les habitations.

Ces clos seront d'une taille suffisante pour permettre la circulation des habitants, l'accès des services d'incendie et de secours et la gestion des ordures ménagères.

Illustration non opposable pour les clos



Les voiries feront l'objet d'un traitement visant à limiter leur impact visuel sur le parc et conserver ainsi au maximum le terrain naturel : il faut éviter les enrochements ou la création de talus.

Il est recommandé que les stationnements créés au niveau des clos bénéficient de matériaux perméables.

Cheminement doux

Un cheminement doux sera aménagé entre la rue du Bief et le nouveau quartier et devra mesurer au maximum 2 mètres de largeur. Ce cheminement concernera les zones 1Aub et N. Il est fortement souhaitable que ce cheminement débouche sur la porte existante dans le mur d'enceinte rue du Bief.

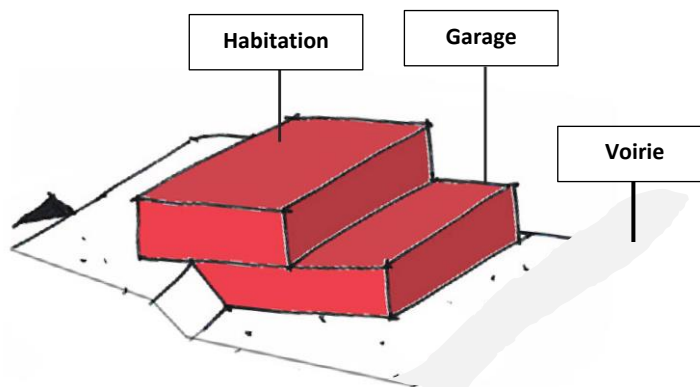
Un autre cheminement devra être créé entre les deux clos afin de garantir les liaisons entre les parties construites, assurer la convivialité du quartier, conserver l'ambiance de parc et limiter ainsi l'usage de la voiture.

Implantation des constructions

La création des voiries en interne devra permettre d'orienter une majorité des jardins des constructions au sud.

Par ailleurs, la pente du terrain peut être utilisée judicieusement pour implanter certaines constructions.

Illustration non opposable



Traitement paysager

Ce nouveau quartier doit conserver l'esprit de parc dans son traitement paysager. Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 15 m par rapport à la rue de Tranchevie. Cette espace devra alors être planté afin de créer une intimité pour le nouveau quartier. La végétation présente dans le parc n'étant pas dans un état sanitaire satisfaisant, aucun arbre ne mérite une mesure de conservation particulière.

Il est recommandé que les coffrets pour les compteurs électriques ou bien les locaux poubelles privilégient l'aspect bois. Par ailleurs, le choix des clôtures peut également viser à les intégrer au mieux dans le parc (privilégier les dispositifs à claire-voie comme le grillage gris galvanisé naturel).

Afin de conserver les vues sur l'église, une zone non aedificandi a été délimitée à l'extrémité ouest de la zone.

Les clos pourront être arborés.

Espace public

Les clos constitueront des espaces de convivialité, permettant aux habitants des constructions desservies de se rencontrer. La circulation y sera limitée et ils pourront donc être utilisés comme des lieux de jeux.

Gestion des déchets

Les clos pourront être aménagés de locaux visant la collecte groupée des déchets. Ces locaux pourront présenter un aspect bois afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

Préservation de l'environnement

La zone humide recensée sur la partie nord-ouest a été exclue de la zone constructible.

Cette zone pourrait faire l'objet d'un aménagement paysager ou/et d'installation de potagers.

Cette dernière devrait faire l'objet d'une gestion écologique : si une fauche est souhaitée, elle sera à réaliser à l'automne (possibilité à partir du mois de septembre) afin de garantir la tranquillité des espèces inféodées en période de reproduction, avec export de la matière. Cette fauche peut être réalisée tous les 2 ou 3 ans plutôt qu'annuellement (durée au moins nécessaire pour limiter l'évolution naturelle vers l'enrichissement).

La zone humide pourrait être également barriérée (afin d'éviter la pénétration au sein de l'habitat par les chevaux si ceux-ci sont maintenus sur la zone) ainsi que le tracé du petit ru temporaire pour limiter le piétinement de ce dernier et donc l'imperméabilisation en surface. Un secteur de traversée peut être par exemple maintenu, mais il serait idéal de limiter le piétinement complet du lit du ruisseau.

Ces aménagements ne concernent que la zone humide identifiée et non les abords en zone N, au sein desquels les aménagements proposés dans l'OAP peuvent être réalisés sans impacter la zone humide.