

Commune de BOUSSIERES

Code INSEE : 25084

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Orientations d'Aménagement et de
Programmation*

Approbation du PLU	10 février 2014
Mise à jour n°	28 juin 2019
Mise à jour n°2.....	02 février 202
Mise à jour n°3.....	...20 mars 2026

Commune de BOUSSIERES

DEPARTEMENT DU DOUBS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



2b. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	3 Octobre 2011
	Révision arrêtée le	10 Juin 2013
Pour copie conforme, Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision approuvée le Mise à jour n°1	10 Février 2014 28 Juin 2019



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
SECTEURS CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
SECTEUR DU MONT JOLI	8
SECTEUR CENTRE	13
SECTEUR VILLAGE BAS	23
SECTEUR SUD	31

PREAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

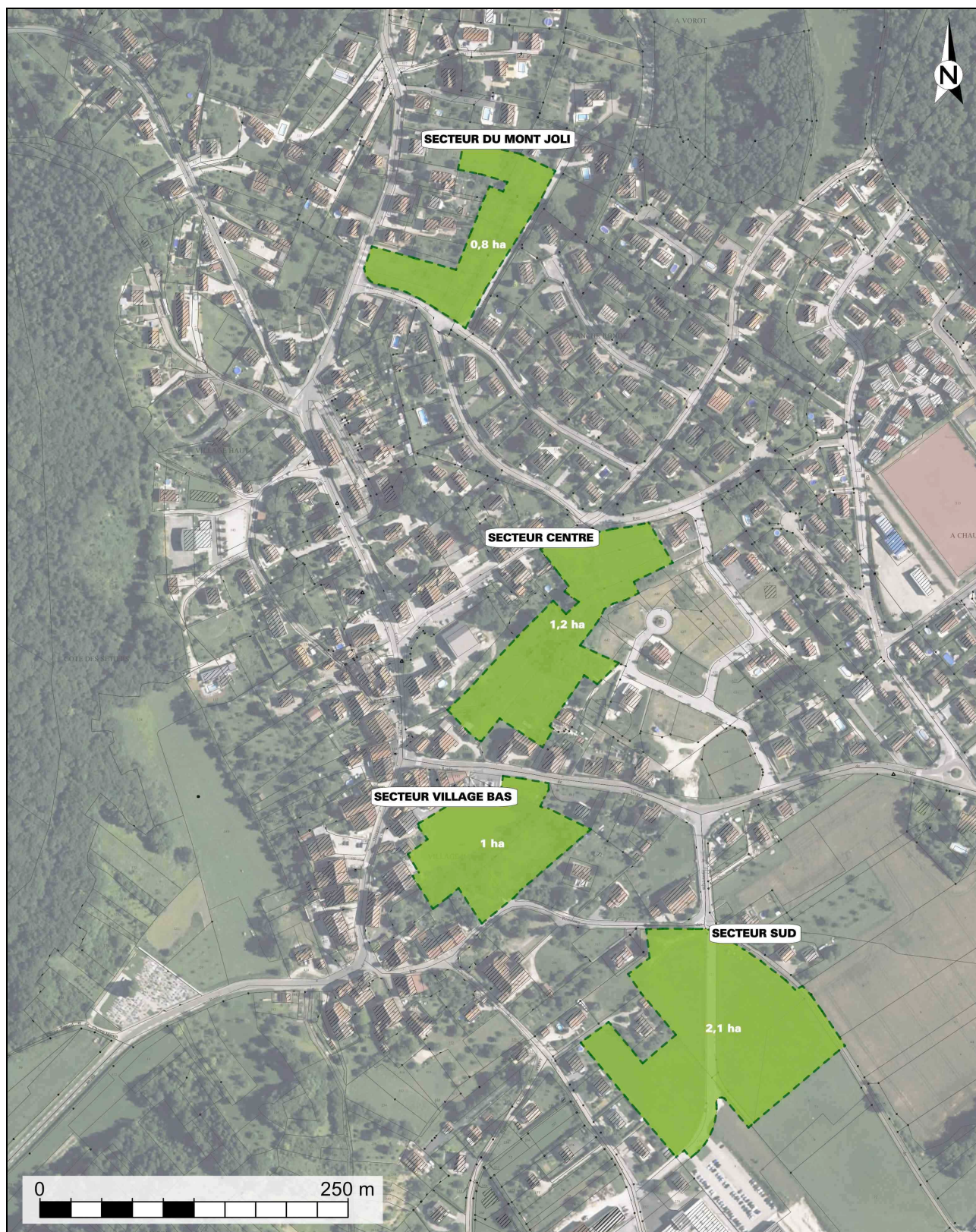
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.».

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement dans et autour du centre-bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».

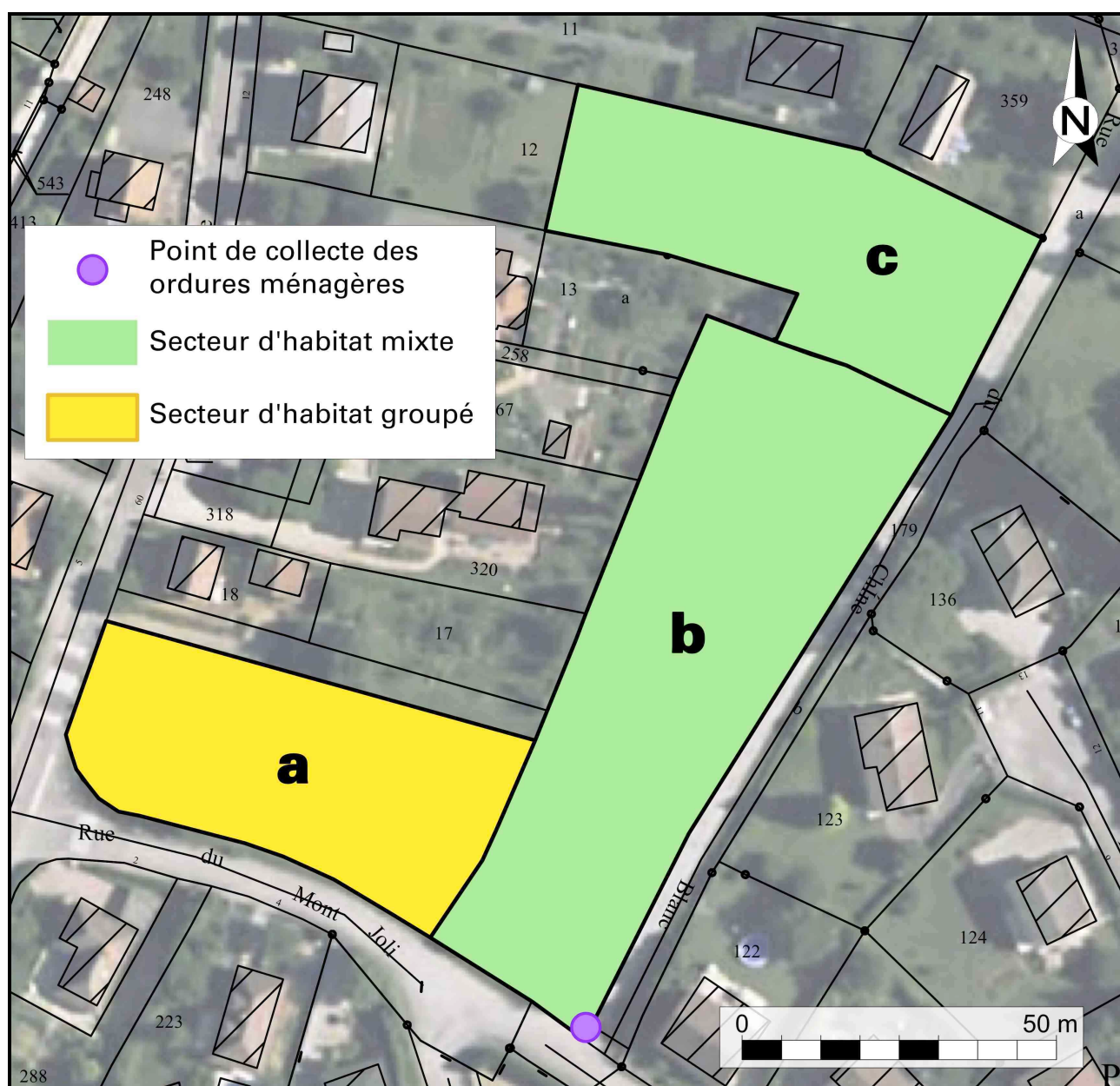
SECTEURS CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR DU MONT JOLI

Dans ce secteur d'une superficie total de 0,8 hectares, localisé à l'entrée Nord de la commune à proximité de la Route de Besançon, la commune souhaite permettre le développement de l'urbanisation pour l'accueil de constructions à usage d'habitations mixtes.

L'orientation d'aménagement et de programmation propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site. Il est défini 3 secteurs (a, b et c) qui pourront être construit indépendamment. Le secteur a concerne une surface d'environ 0,20 ha, le secteur b environ 0,37 ha et le secteur c environ 0,20 ha.



Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur de la zone 1AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

a. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain
- ° Ne pas être fermés par une clôture

b. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé, Rue du Mont Joli.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Recommandation : Le projet devra permettre et faciliter la collecte des ordures ménagères par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon. Nous rappelons que les conditions de collecte des déchets ménagers et assimilés sont règlementées à l'échelle du territoire communautaire, par un règlement intercommunal de collecte et de facturation (joint en annexe au dossier de PLU). La nécessité de ce règlement est tant pour assurer l'hygiène publique que la sécurité des usagers du service et de la voie publique, ainsi que celle des agents en charge de la collecte.

c. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant soit chacun des secteurs, soit une combinaison de ces secteurs.

II. HABITAT

a. Privilégier des formes d'aménagement respectueuses du cadre bâti environnant actuel et futur

Objectif 1 – Respect des habitations existantes et traitement des vis à vis

Recommandation : L'aménagement doit tenir compte des ouvertures des habitations existantes et futures vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

Objectif 2 – Orientation privilégiée des constructions

Recommandation : L'orientation des constructions devra préférentiellement tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants.

b. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité cible

Obligation :

- Pour le secteur a, la densité cible est de 19 logements/hectare, soit quatre logements groupés conventionnés.

- Pour les secteurs b et c, la densité devra à minima respecter la densité fixée par le SCOT qui correspond à un minimum de 13 logements/hectare, soit un minimum de 2 logements sur le secteur c et 5 logements sur le secteur b.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

- Le secteur a est destiné à accueillir du logement individuel groupé conventionné.
- Les secteurs b et c sont destinés à accueillir du logement individuel strict ou groupé.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

a. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte et hiérarchie des voies

Obligation : Les accès à la zone se font par la Rue du Mont Joli et/ou la Rue du Chêne Blanc (chemin privé).

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacements doux

Recommandation : La zone est accessible en mode de déplacements doux par le biais des aménagements existants situés à proximité sur la Rue du Mont Joli. La liaison entre le site et ces aménagements favorables aux modes de déplacements doux sera donc confortée.

IV. ILLUSTRATION DE PRINCIPE

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.



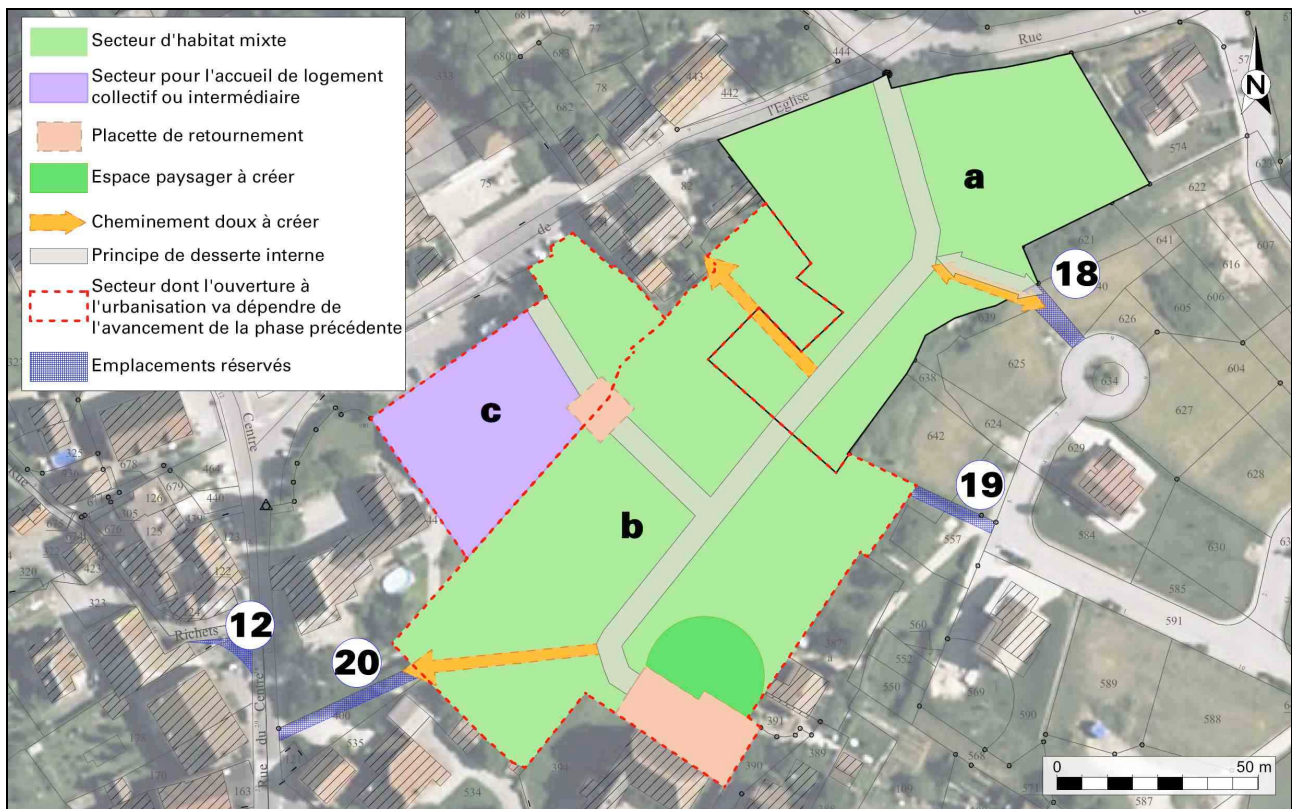
SECTEUR CENTRE

Dans ce secteur d'une superficie total de 1,7 hectares, localisé au centre-bourg entre la Rue de l'Eglise et le lotissement du Village-Haut.

La commune souhaite permettre le développement de l'urbanisation pour l'accueil de constructions à usage d'habitations mixtes.

L'orientation d'aménagement et de programmation propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site. Il est défini 3 secteurs (a, b et c) qui seront construit successivement.

Le secteur a concerne une surface d'environ 0,56 ha, le secteur b environ 0,84 ha et le secteur c environ 0,25 ha.



Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur de la zone 1AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

a. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Espace paysager de convivialité

Obligation : Création d'un espace paysager autour et à proximité de la doline existante. Cet espace doit être aménagé comme un espace de convivialité et de rencontre pour les habitants de la zone.

Recommandation : Privilégier l'utilisation d'espèces végétales locales en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (liste non exhaustive) :

- Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun ;
- Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne ;
- Arbres fruitiers : cerisiers, pommiers, prunelier ;
- Etc.
- Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane, Chevreuille, Géranium botanique, etc.

b. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Recommandation : Le projet devra permettre et faciliter la collecte des ordures ménagères par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon. Nous rappelons que les conditions de collecte des déchets ménagers et assimilés sont règlementées à l'échelle du territoire communautaire, par un règlement intercommunal de collecte et de facturation (joint en annexe au dossier de PLU). La nécessité de ce règlement est tant pour assurer l'hygiène publique que la sécurité des usagers du service et de la voie publique, ainsi que celle des agents en charge de la collecte.

c. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant soit chacun des secteurs, soit une combinaison de ces secteurs.

Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

Obligation : L'aménagement sera réalisé en deux phases :

- Le secteur a pourra être viabilisé et construit immédiatement
- Les secteurs b et c ne pourront être viabilisés et construits que si 80% des constructions de la phase précédente (secteur a) ont été réalisées.

II. HABITAT

a. Privilégier des formes d'aménagement respectueuses du cadre bâti environnant actuel et futur

Objectif 1 – Respect des habitations existantes et traitement des vis à vis

Recommandation : L'aménagement doit tenir compte des ouvertures des habitations existantes et futures vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

Objectif 2 – Orientation privilégiée des constructions

Recommandation : L'orientation des constructions devra préférentiellement tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants.

b. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité cible

Obligation :

- Pour le secteur a et b, la densité cible est de 19 logements/hectare, soit environ 10 à 11 logements sur le secteur a et 16 à 17 logements sur le secteur b.
- Pour le secteur c, la densité cible est de 28 logements/hectare, soit environ 7 logements.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

- Le secteur a est destinée à accueillir des logements individuels stricts et groupés avec un minimum de 80% de logements groupés (soit 8 logements minimum) et 50% de logements conventionnés (soit 5 logements minimum)
- Le secteur b est destiné à accueillir des logements individuels et collectifs ou intermédiaires avec un minimum de 30% de logements collectifs ou intermédiaires et conventionnés (soit 5 logements minimum)

- Le secteur c est destiné à accueillir des logements individuels et collectifs ou intermédiaires avec un minimum de 85% de logements collectifs ou intermédiaires et conventionnés (soit 6 logements minimum)

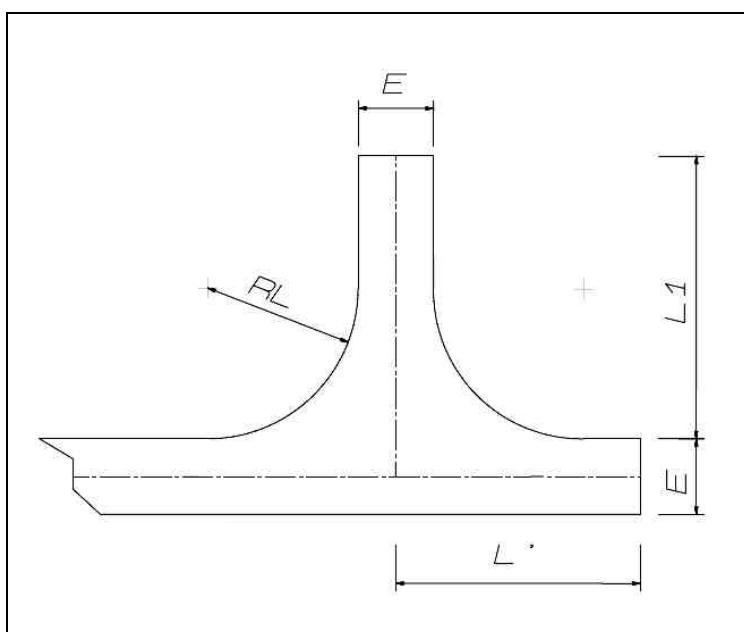
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

a. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : Les accès à la zone se font par la Rue de l'Eglise.

Une placette de retournement qualitative sera créée à l'issue de la construction du secteur b, au Sud-Est de la zone. Cette placette de retournement devra à minima respecter les gabarits suivants :



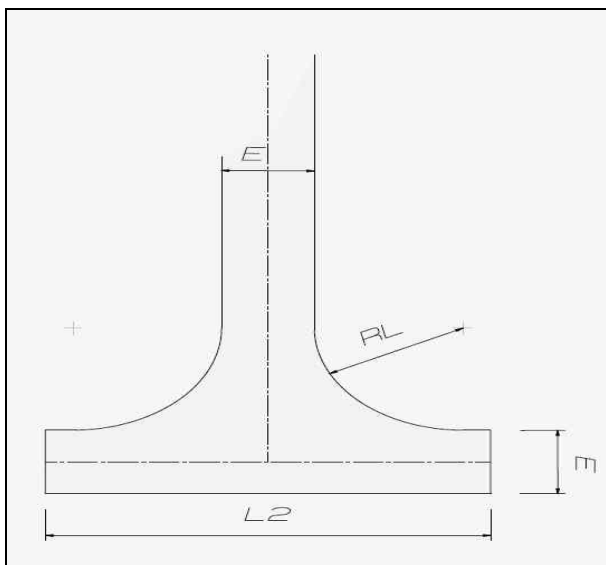
Aire de retournement en L

E : 4 m

RL : 8 m

L1 : 15 m

L\' : 13 m



Cas n°1

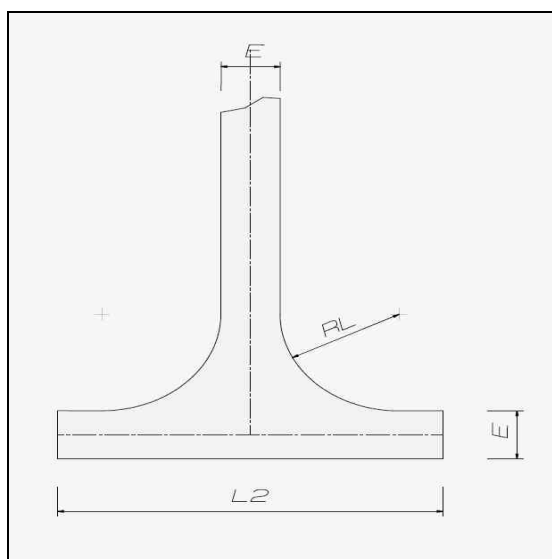
Aire de retournement en T

Cas n°1 :

E : 5 m

RL : 8 m

L2 : 24 m



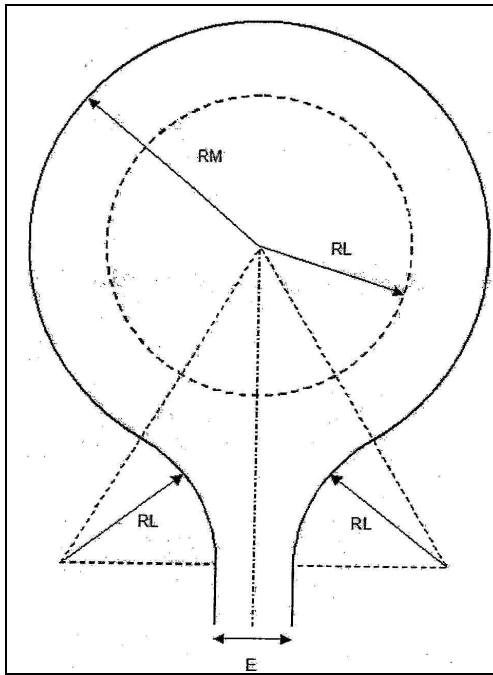
Cas n°2

Cas n°2 :

E : 5 m

RL : 8 m

L2 : 26 m



Aire de retournement en « raquette symétrique »

E : 4 m

RL : 8 m

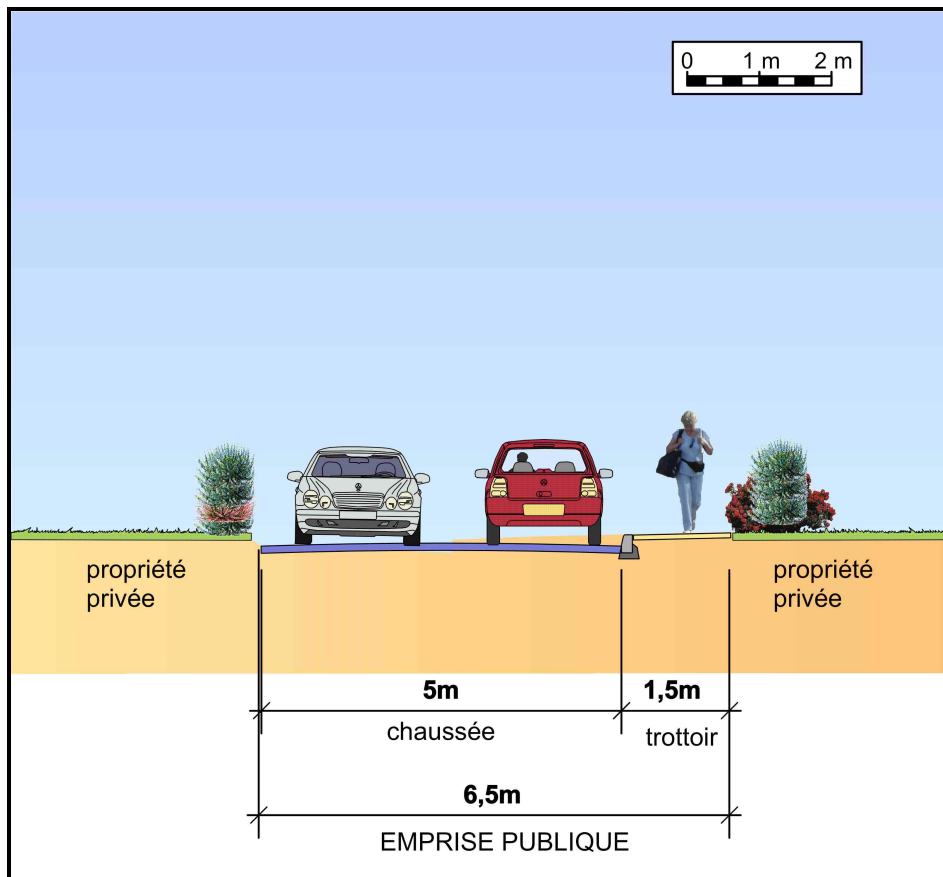
RM : 13 m

Une voirie secondaire, en sens unique, permettra de rejoindre le lotissement Village Haut depuis le secteur a.

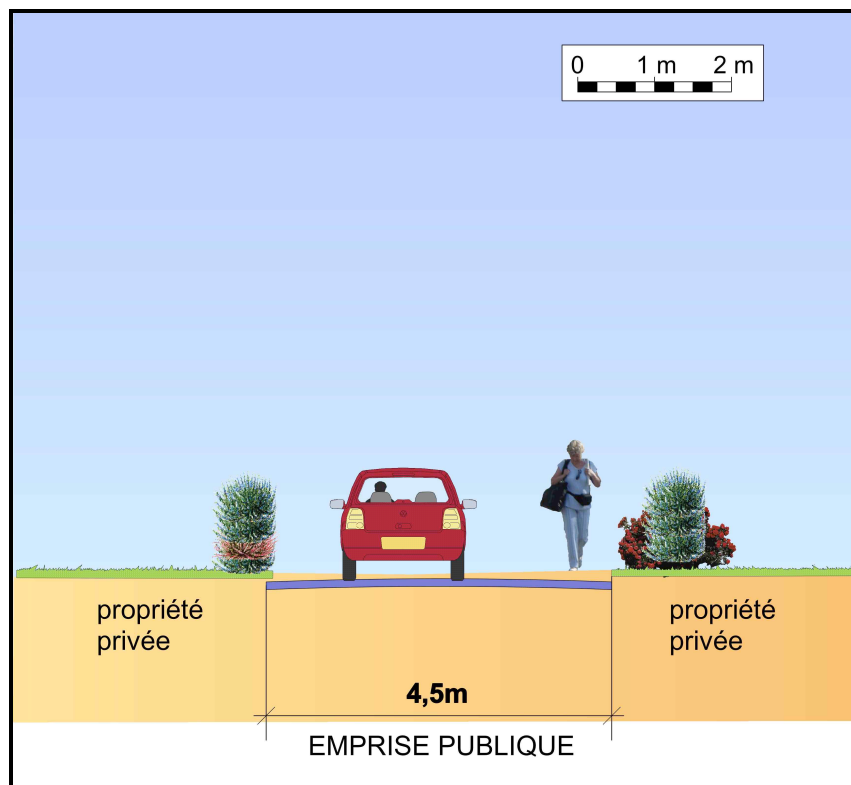
Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres).

Dans le cas d'un aménagement séparé avec des temporalités différentes des secteurs b et c, l'aménagement devra prévoir une aire de retournement en impasse temporaire permettant le retournement à minima des véhicules légers. Dans l'attente du prolongement de la voie, la collecte des ordures ménagères se fera aux débouchés des voies, sur la Rue de l'Eglise pour le secteur c et sur la voirie de desserte crée d'Est en Ouest dans le secteur b.

Le profil de la voirie principale, pourra s'inspirer du profil suivant :



Le profil de la voirie secondaire, pourra s'inspirer du profil suivant :



Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces. Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma seront déconnectés autant que possible de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite
- Être accompagnés d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours
- Être conçus de sorte qu'ils se connectent avec les cheminements existants.

b. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement à l'échelle des parcelles

Obligation : L'opération devra prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles.

IV. ILLUSTRATION DE PRINCIPE

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.

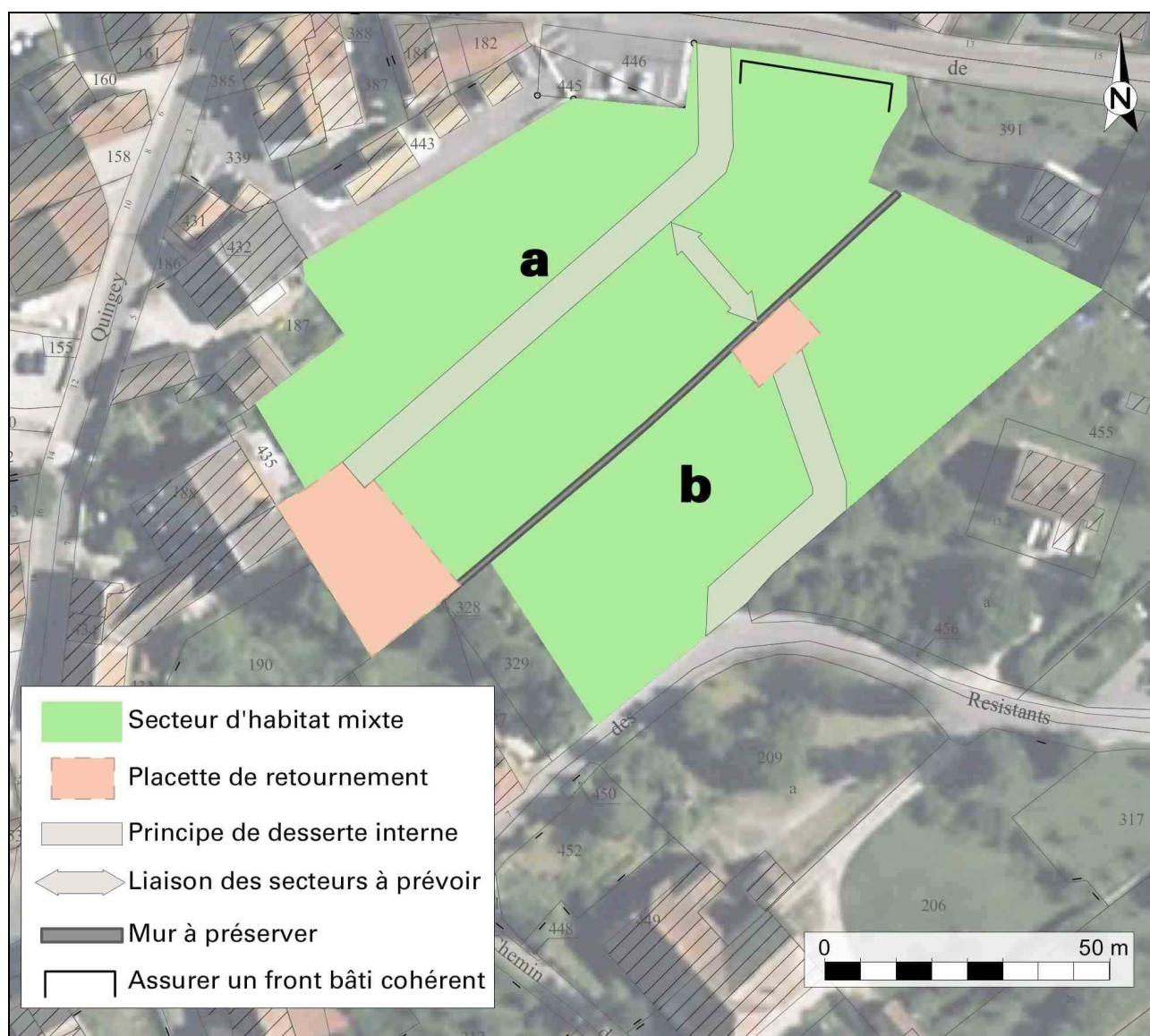


SECTEUR VILLAGE BAS

Dans ce secteur d'une superficie total de 1 hectares, localisé au Sud du centre-bourg, la commune souhaite permettre le développement de l'urbanisation pour l'accueil de constructions à usage d'habitation mixte.

L'orientation d'aménagement et de programmation propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site. Il est défini deux secteurs (a et b) pouvant se construire indépendamment.

Le secteur a concerne une surface d'environ 0,60 ha et le secteur b environ 0,40.



Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur de la zone 1AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

a. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Traitement paysager

Obligation : Préservation du mur existant au centre du secteur. Une ouverture sera tout de même aménagée pour permettre un bouclage entre la Route de Vorges au Nord et la Rue des Résistants au Sud. Ce bouclage assurera également la liaison entre les deux secteurs a et b.

Objectif 3 – Cohérence urbaine

Obligation : Un front bâti le long de la Route de Vorges sera créée à l'entrée du secteur a, afin d'assurer une continuité de part et d'autre de la route.

b. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Recommandation : Le projet devra permettre et faciliter la collecte des ordures ménagères par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon. Nous rappelons que les conditions de collecte des déchets ménagers et assimilés sont règlementées à l'échelle du territoire communautaire, par un règlement intercommunal de collecte et de facturation (joint en annexe au dossier de PLU). La nécessité de ce règlement est tant pour assurer l'hygiène publique que la sécurité des usagers du service et de la voie publique, ainsi que celle des agents en charge de la collecte.

c. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant soit chacun des secteurs, soit une combinaison de ces secteurs.

II. HABITAT

a. Privilégier des formes d'aménagement respectueuses du cadre bâti environnant actuel et futur

Objectif 1 – Respect des habitations existantes et traitement des vis à vis

Recommandation : L'aménagement doit tenir compte des ouvertures des habitations existantes et futures vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

Objectif 2 – Orientation privilégiée des constructions

Recommandation : L'orientation des constructions devra préférentiellement tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants.

b. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Densité cible

Obligation : La densité cible est fixée à 14 logements/hectares pour les secteurs a et b, soit 8 logements pour le secteur a et 6 logements pour le secteur b.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

- Le secteur a est destiné à accueillir des logements individuels avec un minimum de 50% de logements groupés (soit 4 logements groupés) et 20% de logements conventionnés (soit 2 logements)
- Le secteur b est destiné à accueillir des logements individuels avec un minimum de 30% de logements groupés (soit deux logements groupés) et 20% de logements conventionnés (soit 1 logements)

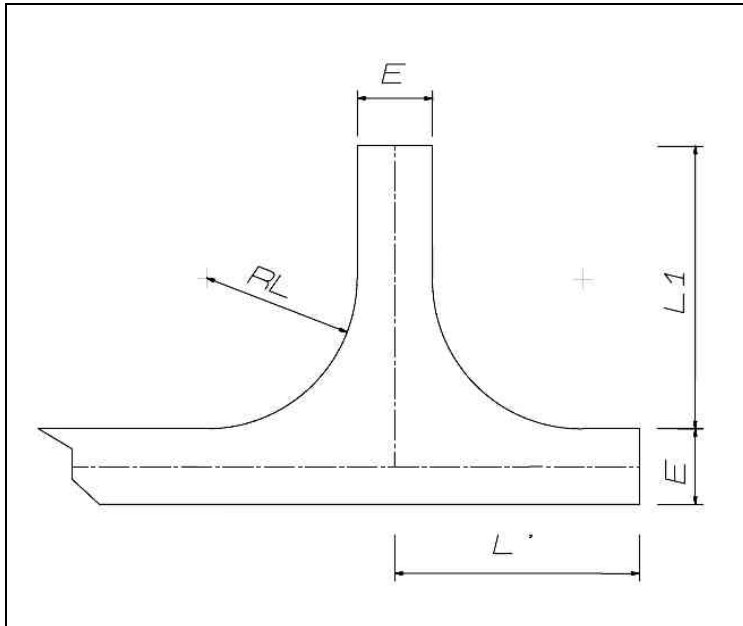
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

a. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte et hiérarchie des voies

Obligation : L'accès au secteur a se fait par la Route de Vorges et l'accès au secteur b par la Rue des Résistants. Une liaison automobile entre les secteurs a et b devra être prévu dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble distinctes sur chaque secteur.

Dans le secteur a une placette de retournement qualitative sera crée à l'Ouest, au Nord du mur existant. Cette placette de retournement devra à minima respecter les gabarits suivants :



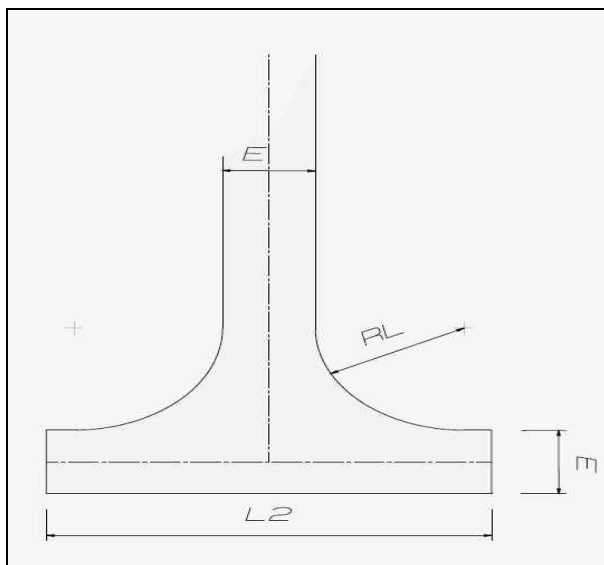
Aire de retournement en L

E : 4 m

RL : 8 m

L1 : 15 m

L' : 13 m



Aire de retournement en T

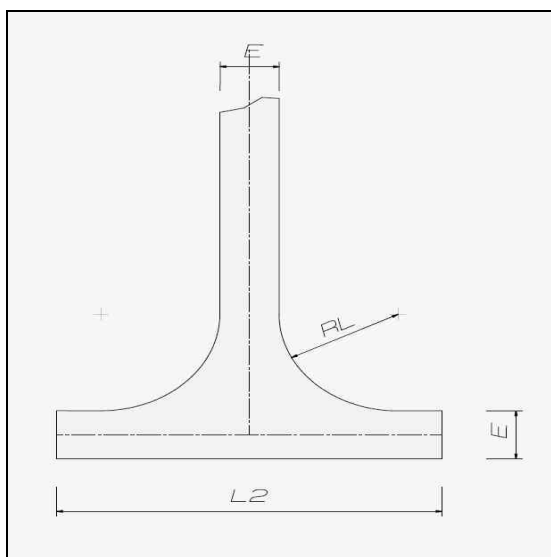
Cas n°1 :

E : 5 m

RL : 8 m

L2 : 24 m

Cas n°1



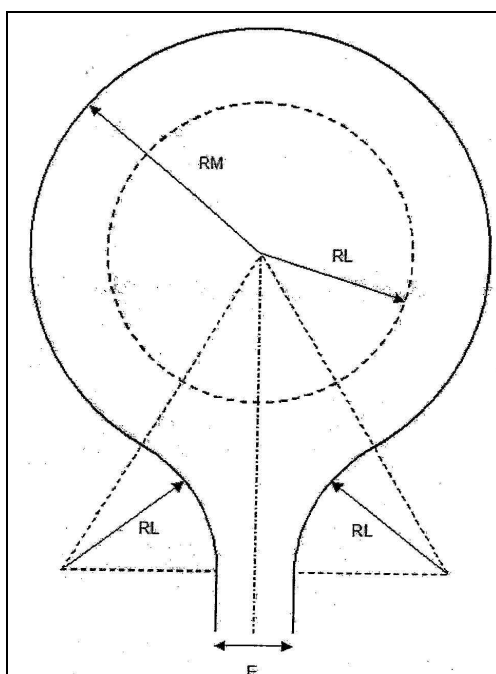
Cas n°2 :

E : 5 m

RL : 8 m

L2 : 26 m

Cas n°2



Aire de retournement en « raquette symétrique »

E : 4 m

RL : 8 m

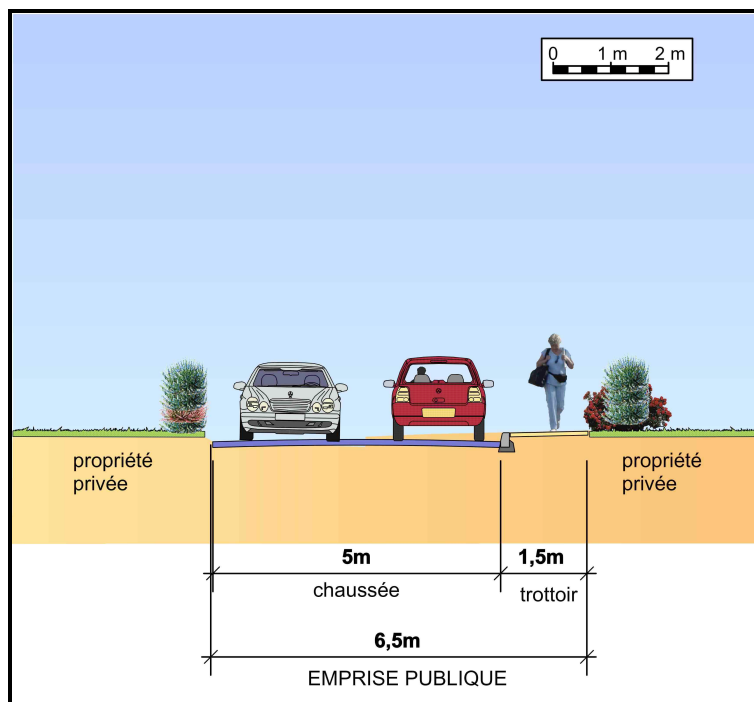
RM : 13 m

Une seule ouverture sera créée dans le mur existant pour permettre la liaison entre le secteur a et b, celle-ci sera localisée à l'Est, cette ouverture entraînera la création d'un bouclage entre la Route de Vorges et la Rue des Résistants.

Si le secteur b est aménagé avant le secteur a, alors l'aménagement du secteur devra prévoir une aire de retournement en impasse temporaire permettant le retournement à minima des véhicules légers. Dans ce cas, dans l'attente du prolongement de la voie jusqu'au secteur a et le bouclage avec la Route de Vorges, la collecte des ordures ménagères du secteur b sera réalisée au débouché de la voie sur la Rue des Résistants.

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres)

Leur profil, pourra s'inspirer du profil suivant :



Objectif 2 – Circulation en mode de déplacements doux

Recommandation : La zone est accessible en mode de déplacements doux par le biais des aménagements existants situés à proximité sur la Route de Vorges et la Rue des Résistants. La liaison entre le site et ces aménagements favorables aux modes de déplacements doux sera donc confortée.

b. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement à l'échelle des parcelles

Obligation : L'opération devra prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles.

IV. ILLUSTRATION DE PRINCIPE

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.

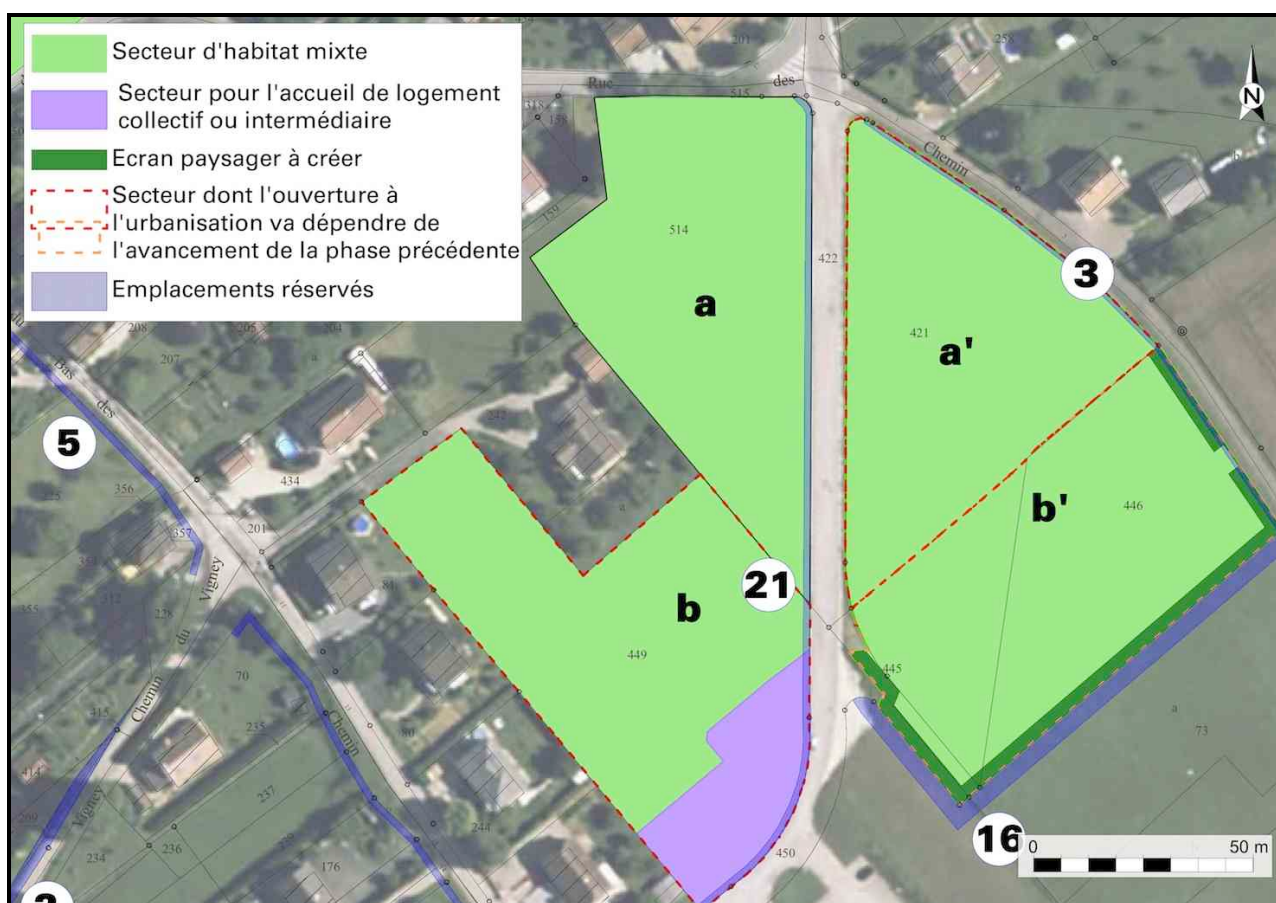


SECTEUR SUD

Dans ce secteur d'une superficie total de 2,1 hectares, localisé en prolongement du centre-bourg, la commune souhaite permettre le développement de l'urbanisation pour l'accueil de constructions à usage d'habitation mixte.

L'orientation d'aménagement et de programmation propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site. Il définit quatre secteurs qui seront construit successivement :

- le secteur a concerne une surface d'environ 0,45 ha
- le secteur b concerne une surface d'environ 0,54 ha
- le secteur a' concerne une surface d'environ 0,43 ha
- le secteur b' concerne une surface d'environ 0,48 ha



Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur de la zone 1AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

a. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Traitement paysager

Obligation : Création d'une haie arborée en limite Sud-Est du secteur b' afin de créer un véritable écran paysager.

Recommandation : Privilégier l'utilisation d'espèces locales en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (liste non exhaustive) :

- Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun ;
- Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne ;
- Arbres fruitiers : cerisiers, pommiers, prunelier ;
- Etc.
- Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane, Chevrefeuille, Géranium botanique, etc.

b. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Recommandation : Le projet devra permettre et faciliter la collecte des ordures ménagères par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon. Nous rappelons que les conditions de collecte des déchets ménagers et assimilés sont règlementées à l'échelle du territoire communautaire, par un règlement intercommunal de collecte et de facturation (joint en annexe au dossier de PLU). La nécessité de ce règlement est tant pour assurer l'hygiène publique que la sécurité des usagers du service et de la voie publique, ainsi que celle des agents en charge de la collecte.

c. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant soit chacun des secteurs, soit une combinaison de ces secteurs.

Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

Obligation : L'aménagement sera réalisé en trois phases :

- Le secteur a est ouvert immédiatement à l'urbanisation
- Les secteurs b et a' ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que si 80% des constructions du secteur a sont réalisées
- Le secteur b' ne peut être ouvert à l'urbanisation que si 80% des constructions du secteur a' sont réalisées.

II. HABITAT

a. Privilégier des formes d'aménagement respectueuses du cadre bâti environnant actuel et futur

Objectif 1 – Respect des habitations existantes et traitement des vis à vis

Recommandation : L'aménagement doit tenir compte des ouvertures des habitations existantes et futures vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

Objectif 2 – Orientation privilégiée des constructions

Recommandation : L'orientation des constructions devra préférentiellement tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants.

b. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Densité cible

Obligation :

- Les secteurs a et b' doivent à minima respecter la densité fixée par le SCOT qui correspond à un minimum de 13 logements/hectare (hors voirie et espaces collectifs) soit environ 5 à 6 logements pour chaque secteurs.
- La densité cible est fixée à 16 logements/hectare dans le secteur a' et 18 logements/hectare dans le secteur b. Soit un minimum de 7 logements dans le secteur a' et 10 logements dans le secteur b.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

- Les secteurs a et b' sont destinés à accueillir des logements individuels avec un minimum de 40% de logements groupés, soit deux logements groupés pour chaque secteur.
- Le secteur a' est destiné à accueillir des logements individuels avec un minimum de 25% de logements groupés, soit deux logements groupés.
- Le secteur b est destiné à accueillir des logements individuels et collectifs ou intermédiaires avec un minimum de 50% de logement collectif ou intermédiaire et conventionnés (soit 5 logements minimum).

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

a. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte et hiérarchie des voies

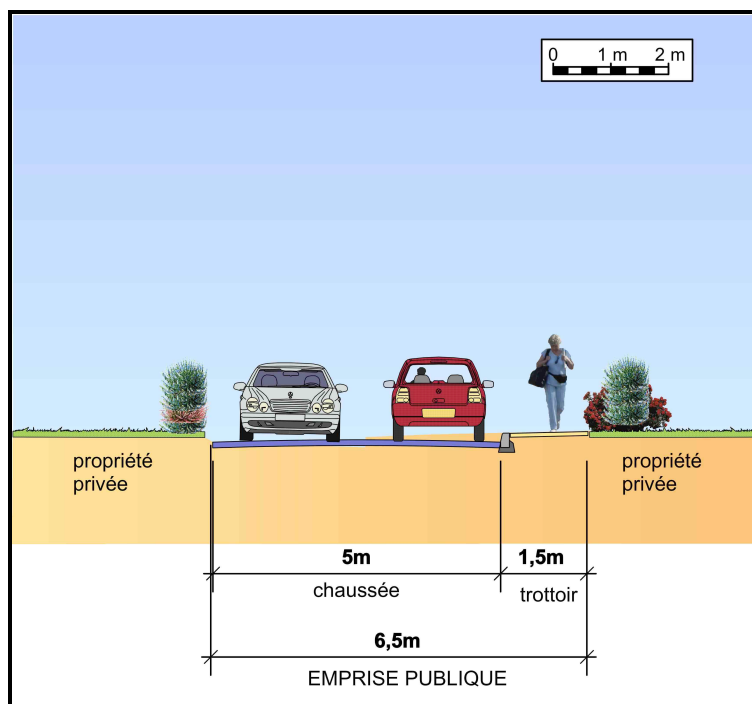
Obligation : Les accès aux secteurs a se font par la route centrale qui permet de rejoindre la zone d'activités au Sud et/ou la Rue des Résistants au Nord.

Les accès aux secteurs b se font par la route centrale qui permet de rejoindre la zone d'activités au Sud et/ou le chemin privé existant au Nord.

Les accès aux secteurs a' et b' se font par le Chemin de la Côte et/ou la route centrale qui permet de rejoindre la zone d'activités au Sud. Un retrait de 1 mètres sera prévu le long du Chemin de la Côte pour permettre un élargissement de la voie.

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres)

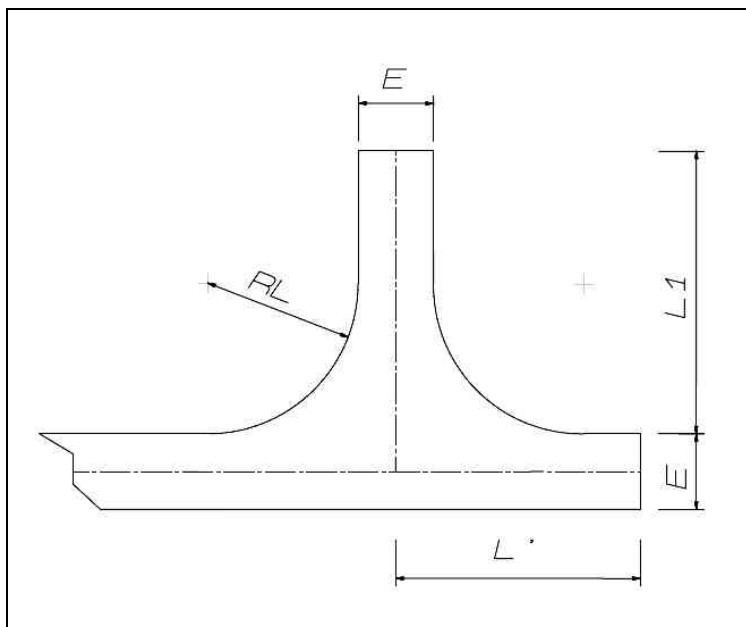
Leur profil, pourra s'inspirer du profil suivant :



Recommandation :

Une desserte interne dans le secteur b' pourra permettre un bouclage entre le Chemin de la Côte et la route centrale permettant de rejoindre la zone d'activités.

Une desserte interne en impasse pourra être créée dans le secteur b, dans ce cas la placette de retournement qualitative créée devra à minima respecter les gabarits suivants :



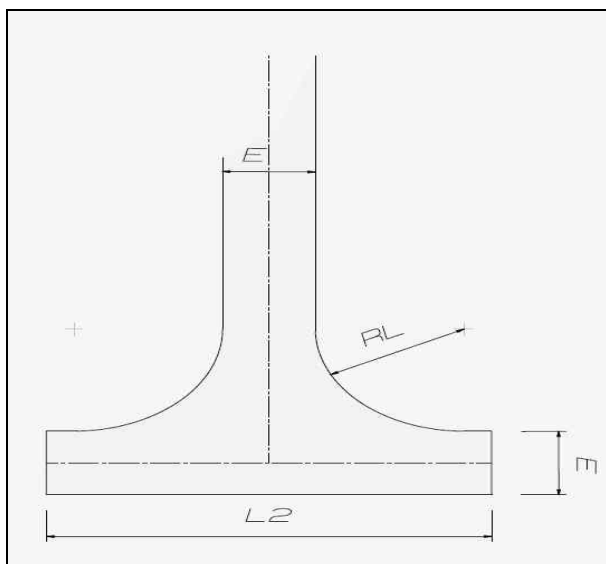
Aire de retournement en L

E : 4 m

RL : 8 m

L1 : 15 m

L' : 13 m



Aire de retournement en T

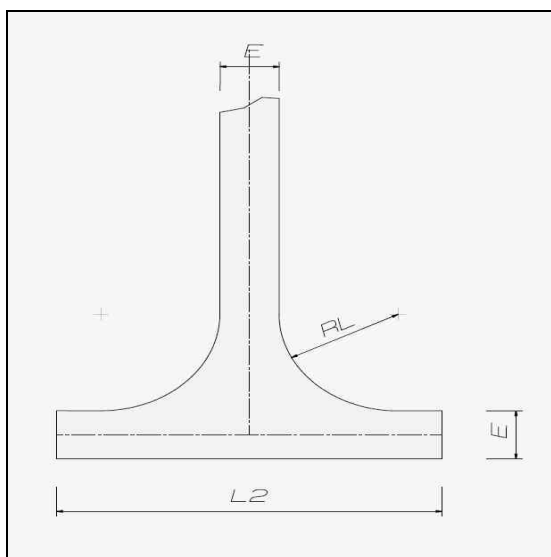
Cas n°1 :

E : 5 m

RL : 8 m

L2 : 24 m

Cas n°1



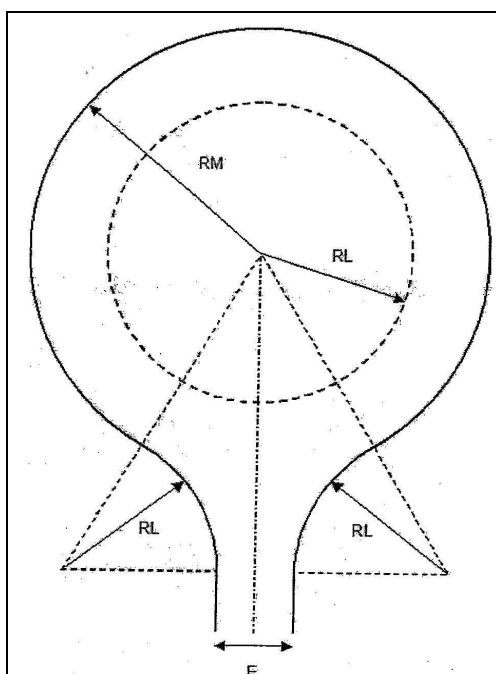
Cas n°2 :

E : 5 m

RL : 8 m

L2 : 26 m

Cas n°2



Aire de retournement en « raquette symétrique »

E : 4 m

RL : 8 m

RM : 13 m

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacements doux

Obligation : Un retrait de 1,5 mètres sera prévu le long de la route centrale pour permettre un aménagement de la voie et notamment la création d'un cheminement piéton sécurisé.

Recommandation : Les secteurs devront se raccorder aux futures liaisons douces le long de la route centrale.

b. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement à l'échelle des parcelles

Obligation : L'opération devra prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles.

IV. ILLUSTRATION DE PRINCIPE

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.

