



Commune de Geneuille

Code INSEE : 25265

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU26 septembre 2019
Mise à jour n°1.....04 juillet 2024
Mise à jour n°2.....03 Avril 2026

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
Avant-Propos	
Plan de repérage	
OAP	11
N°1 - 1AU1 “Bruyère”	13
N°2 - 1AU2 “La Thère”	17
N°3 - 1AU3 “Rue du Souleau”	23
N°4 - 1AU4 “Devant le Mont”	27
SYNTHESE	31
Résumé des objectifs par OAP	

Introduction

AVANT-PROPOS

les objectifs de l'OAP

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 :

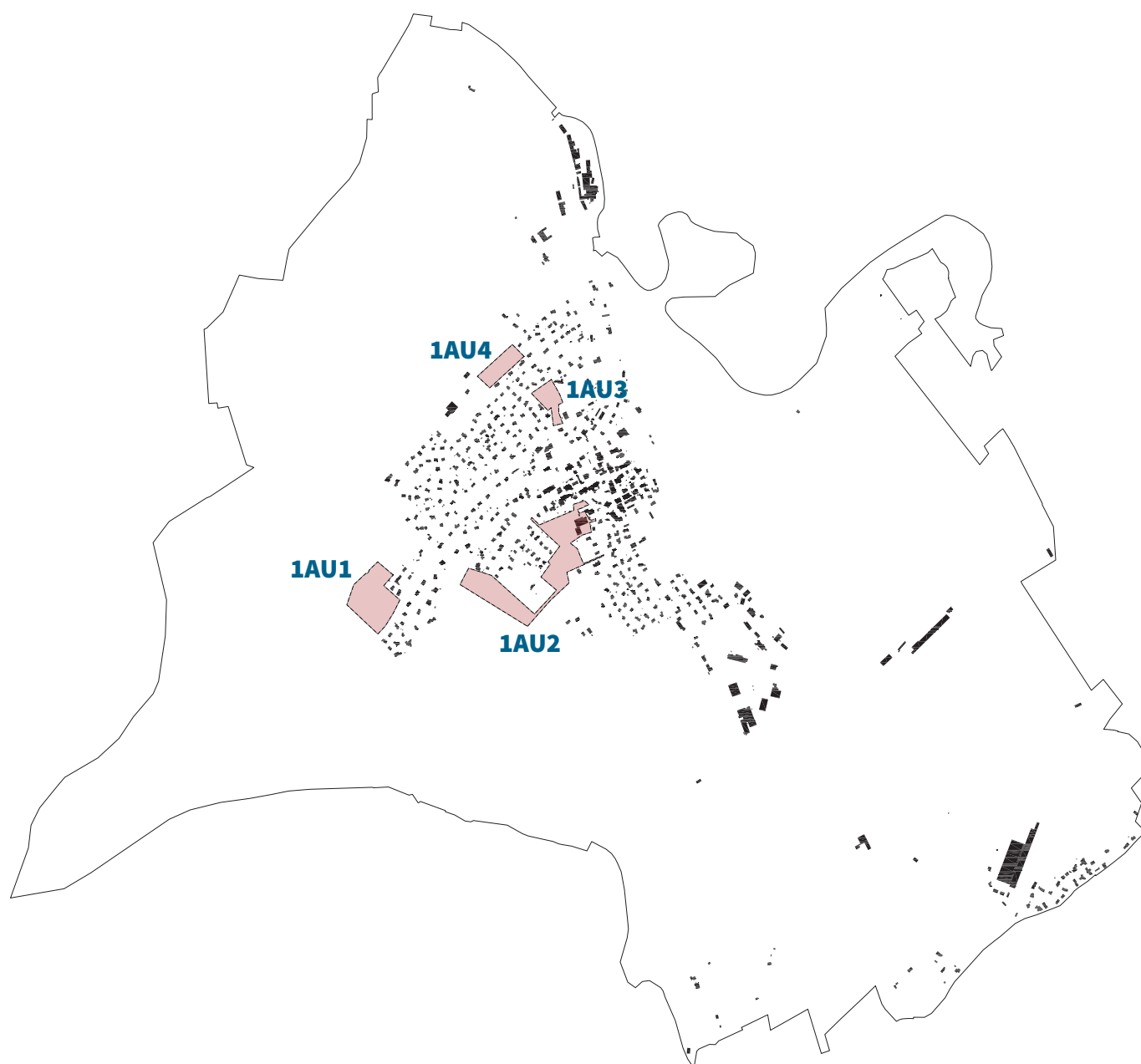
- Objectifs d'aménagement,
- Voirie et accès,
- Découpage parcellaire,
- Implantation des constructions,
- ...

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.

PLAN DE REPERAGE

à l'échelle de la commune



Zones à urbaniser

1AU1 - "Bruyère"

1AU2 - "La Thère"

1AU3 - "Rue du Souleau"

1AU4 - "Devant le Mont"

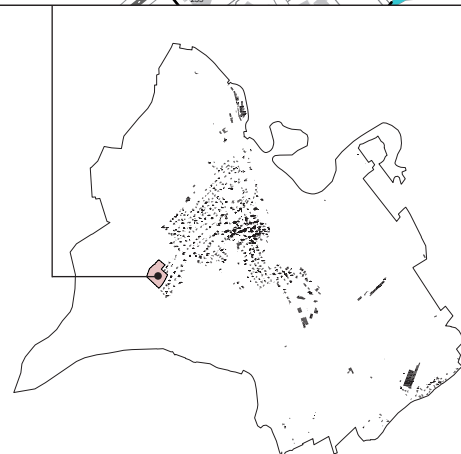
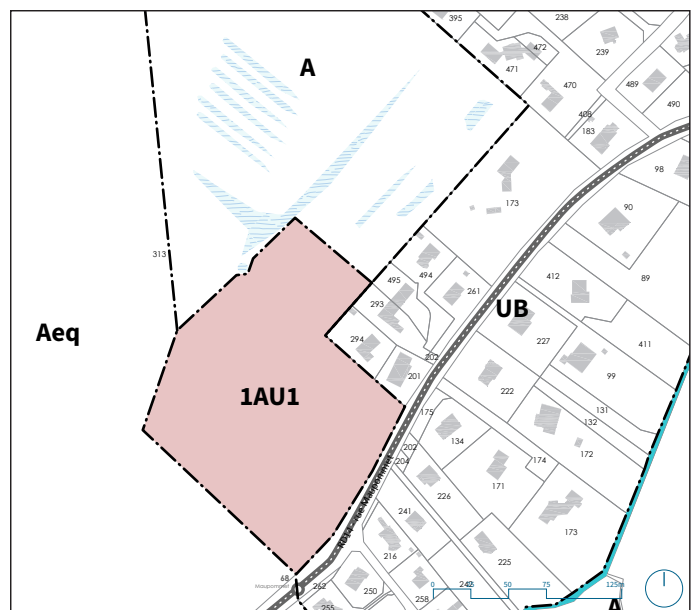
Orientations d'Aménagement & de Programmation



Caractéristiques du site

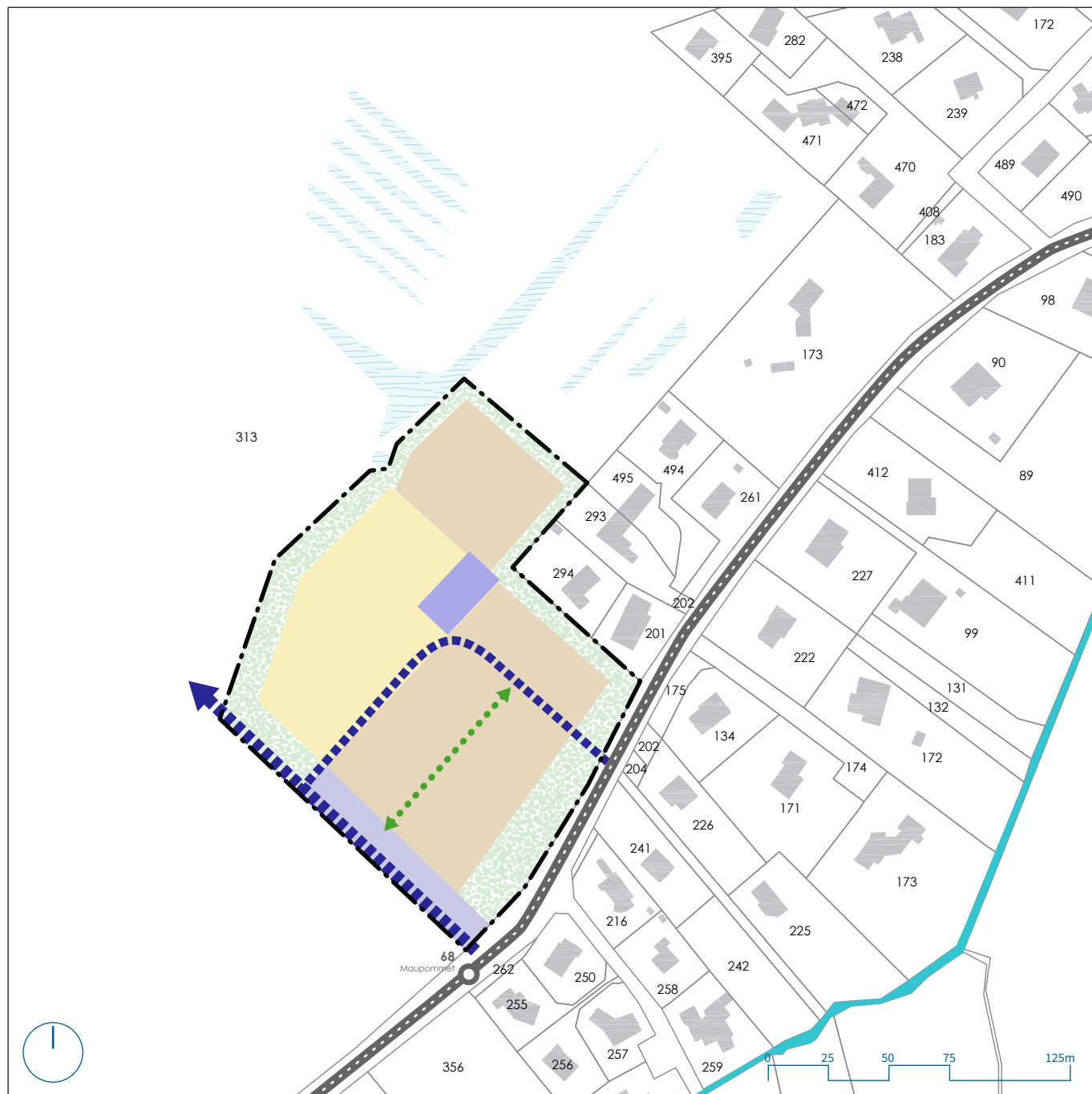
Localisé à l'Ouest de l'emprise urbanisée du village, le site représente également l'entrée de Geneuille depuis la gare TGV et Cussey-sur-l'Ognon. Les limites de cette future poche d'urbanisation ont été définies pour tenir compte des zones humides relevées sur le terrain. Elle précède dans la séquence d'entrée de ville les quelques pavillons construits à l'origine dans les années 1980 et rejoints quelques décennies plus tard par de nouvelles bâtisses.

Le site étudié est lui-même entouré par une zone plus importante qui a vocation à devenir un pôle équestre. Un espace agricole sera également à maintenir dans ce secteur, au Nord et à l'Est. Ce paysage hétéroclite et aux usages très distincts fait émerger des enjeux essentiels de traitement des limites avec cette zone à urbaniser, qui doit favoriser une densité bâtie plus importante afin de préserver la richesse des sols existante. Marquant l'entrée de ville, elle en devient également un signal et doit ainsi faire l'objet d'une attention particulière quant à son architecture et son intégration parmi son environnement paysager.












Principes d'aménagement opposables aux tiers

(le dimensionnement et la position exacte des éléments sur le dessin ne sont pas opposables)



Légende

-  Voirie de desserte carrossable (potentiellement partageable avec le pôle équestre) à créer
-  Rue de bouclage à envisager
-  Espace de stationnement mutualisé à prévoir
-  Cheminement doux potentiel entre Est et Ouest du site
-  Secteur de logements collectifs
-  Secteur de logements intermédiaires et / ou individuels denses
-  Noues paysagères plantées à réaliser (gestion du voisinage et gradation des séquences avec le champ limitrophe)
-  Zones humides
-  Ligne de bus périurbaine Ginko n°68 : Cussey-sur-l'Ognon Ecole <-> Besançon Pôle Temis

Éléments de programmation

- Modalités d'urbanisation

L'urbanisation du secteur considéré par l'OAP se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- Densité

- . Surface de la zone considérée : 22 650 m² (2,26 hectares)
- . Densité minimale requise à l'échelle de la zone : 17 logements / hectare
(sont compris dans ce ratio les espaces et équipements publics)

- Programme dédié à l'habitat

- . Nombre minimal de logements à créer : 38 dont un minimum de 25% conventionnés
- . Logements collectifs, intermédiaires et / ou individuels denses

Objectifs et enjeux de la zone

- Promouvoir une densité adaptée au site

Générer des formes urbaines adaptées au contexte dans lequel elles s'inscrivent (entrée de ville, diversité des paysages et des usages alentours, ...)

- Considérer la topographie du terrain

penne moyenne d'environ 3% (sens Nord-Ouest / Sud-Est) descendant vers la RD14
éviter les remblais au maximum sur la zone

- Tenir compte des spécificités de l'environnement urbain et de ses usages

- . considérer les habitations existantes à l'Est du site : prévoir un éloignement des constructions suffisant et effectuer un traitement paysager qualitatif (noues, plantations, ...) pour séparer ces deux urbanisations distinctes ;
- . traiter spécifiquement chacune des limites du futur quartier grâce à des aménagements paysagers adaptés ;
- . exploiter la proximité du pôle équestre pour optimiser les équipements publics (voirie...);
- . obtenir une densité bâtie raisonnable mais qui puisse libérer suffisamment d'espaces en pleine terre pour les habitants du quartier afin de générer des usages et un lien privilégié avec un sol riche (jardins, plantations, ...).

Détail des principes d'aménagement

- Accès, voirie et stationnement

L'accès à la zone s'effectuera depuis la rue Maupomet / RD14.

Au vu du contexte dans lequel s'inscrit ce futur quartier, la voirie de desserte de la zone sera à terme partagée avec le pôle équestre voisin. Un bouclage carrossable de la zone est à prévoir pour mieux desservir le cœur du site. Son traitement devra permettre le partage de l'espace public entre automobilistes, piétons et cycles à la manière d'une zone 20.

Pour améliorer la desserte du secteur, la voirie devrait avoir une largeur de 6,00 mètres (hors trottoirs et aménagements urbains) afin d'assurer une accessibilité aux éventuels poids lourds à accueillir du côté de l'équipement. Le bouclage du quartier d'habitation devrait quant à lui se limiter à une largeur maximale de 4,00 mètres et n'être qu'à sens unique (entrée depuis la rue Maupomet / sortie sur la voie de desserte commune).

Afin de favoriser un cœur d'îlot sans voiture, un parking mutualisé pourrait être mis à disposition à l'Ouest du site pour irriguer les logements intermédiaires et/ou individuels denses. Ceux-ci peuvent également faire l'objet d'un traitement individualisé selon la typologie d'habitat mise en place. En revanche, des stationnements partagés devront être traités à l'échelle des logements collectifs.

- Espaces communs et traitement paysager

La grande variété typologique des lieux à venir sur ce secteur du bourg implique une intégration architecturale, urbaine et paysagère soignée. A l'Est du site, la juxtaposition avec le tissu bâti pavillonnaire doit pouvoir être assurée par des plantations hautes de manière à préserver l'intimité des habitations existantes et de celles à venir. Au Nord, une noue paysagère doit pouvoir ménager une transition avec l'espace agricole à préserver dans le secteur. Et au Sud, un aménagement séparerait les jardins des habitations du futur quartier des vues et du flux de la rue Maupomet.

- Cheminements doux

Une liaison piétonne pourra être créée entre la voie de desserte partagée avec la rue de bouclage selon un axe Est-Ouest et ainsi permettre l'accès à deux espaces d'habitat.

- Implantation des constructions

Toute construction ne pourra s'implanter qu'avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire à l'Est afin de respecter un éloignement acceptable par rapport aux habitations existantes. Il est également souhaité pour ce quartier de privilégier une typologie de logements intermédiaires en cœur d'îlot. Leur hauteur sera limitée au R+1. Des logements collectifs sont à prévoir plus au Nord afin de profiter d'échappées visuelles par rapport aux gabarits bâtis plus petits au Sud. Ils pourront s'ériger jusqu'à R+2. Entre les logements, des haies végétales sont à favoriser.

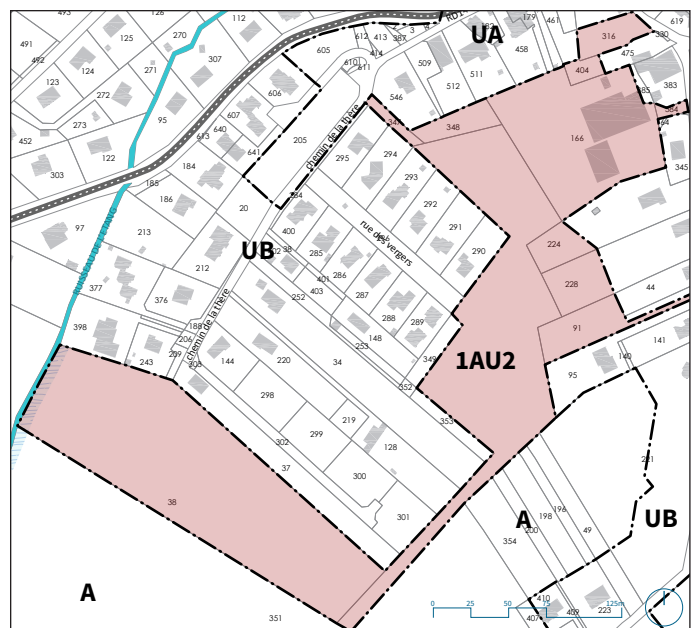


Caractéristiques du site

Au Sud-Ouest du centre-bourg historique, ce site se décline en plusieurs zones distinctes qui se répartissent au travers d'un tissu bâti constitué au cours d'époques différentes.

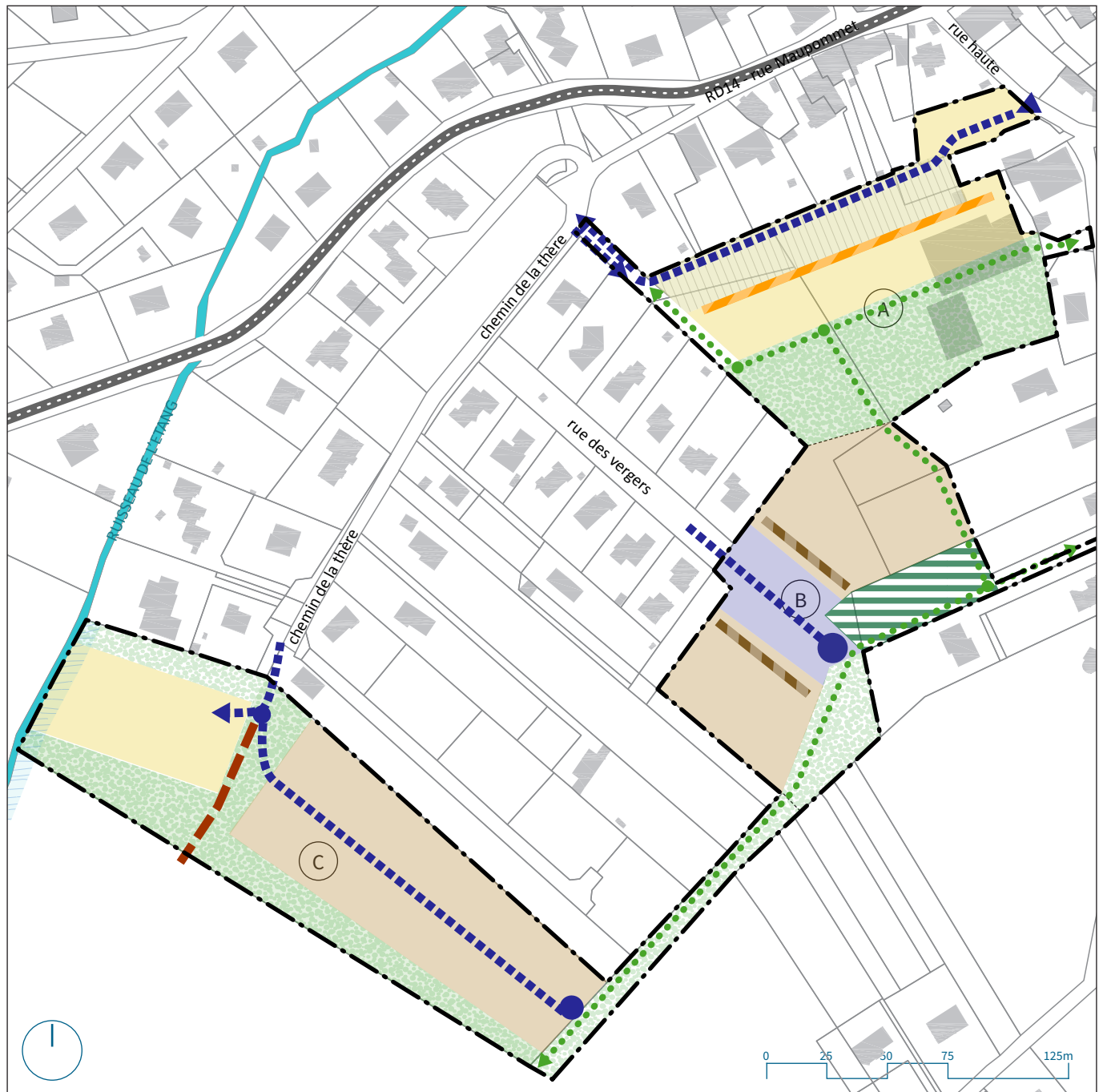
A l'Est, une première zone considère la requalification des édifices agricoles, en lisière du tissu bâti historique. Au Sud, une seconde emprise enveloppe un quartier pavillonnaire récent et est elle-même délimitée sur deux côtés par des vergers.

A l'Ouest, le terrain prend place en lisière d'emprise urbanisée avant de laisser filer de vastes étendues agricoles et forestières. Il est par ailleurs relié à la précédente zone par une mince épaisseur de terre destinée à les faire communiquer. Dans l'ensemble, la topographie sera un paramètre à considérer quant à l'implantation des édifices.



Principes d'aménagement opposables aux tiers

(le dimensionnement et la position exacte des éléments sur le dessin ne sont pas opposables)



Légende

- Accès carrossables / rues à créer
- Espace de stationnement mutualisé à envisager
- Cheminements doux à créer
- Secteur de logements collectifs
- Secteur de logements intermédiaires ou individuels denses
- Front bâti à tenir et valoriser par le traitement des façades
- Front bâti à tenir et valoriser par le traitement des façades comprenant des cellules d'activités en rez-de-chaussée
- Accès agricole à préserver
- Verger à conserver au moins partiellement
- Espaces non construits à maintenir
- Aménagements paysagers (parcs, squares) à prévoir
- Aménagement urbain à réaliser en pied d'immeuble
- Zones humides
- Ligne de bus périurbaine Ginko n°68 Cussey-sur-l'Ognon Ecole <-> Besançon Pôle Temis
- Aires de retournement à prévoir

Éléments de programmation

- Modalités d'urbanisation

L'urbanisation du secteur considéré par l'OAP pourra s'effectuer dans le cadre de trois projets d'aménagement (secteurs A, B, C) en respectant l'esprit de cette orientation d'aménagement, principalement pour ce qui concerne les connexions entre secteurs.

- Densité

- . Surface de la zone considérée : 43343 m² (4,33 hectares)
- . Densité minimale requise sur la zone : 18,2 logements / hectare
(sont compris dans ce ratio les espaces et équipements publics)
 - Secteur A : 13478 m² (1,35 hectares) // 20 logements / hectare
27 logements minimum dont 40 % conventionnés (11)
 - Secteur B : 12100 m² (1,22 hectares) // 15 logements / hectare
18 logements minimum dont 20 % conventionnés (4)
 - Secteur C : 17765 m² (1,77 hectares) // 12 logements / hectare
21 logements minimum dont 10 % conventionnés (2)

- Programme dédié à l'habitat

- . Nombre minimal de logements à créer : 66 dont un minimum de 12 conventionnés
- . Logements intermédiaires et collectifs

- Programme dédié aux équipements

- . Implantation de cellules d'activités (modulables) en rez-de-chaussée au Nord-Est du site (Secteur A) destinées à accueillir services et commerces de proximité
- . Résidence seniors à trouver près des activités de proximité (Secteur A)

Objectifs et enjeux de la zone

- Promouvoir une densité adaptée au site

aller au-delà des exigences de densité requise à l'échelle de la commune pour générer des formes urbaines adaptées au contexte dans lequel elles s'inscrivent (équipements à implanter près du centre-bourg, dents creuses à exploiter, entrées / sorties de site limitées, paysage alentour, ...)

- Considérer la topographie du terrain

- . +2,00 mètres environ depuis la fin du chemin de la Thère par rapport à la limite du secteur de logements collectifs du secteur C (pente moyenne d'environ 4%) ;
- . pente moyenne d'environ 3% dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est pour les secteurs A et B, remontant vers le Sud du site ;
- . pente moyenne d'environ 5% (Est-Ouest) formant une sorte de cuvette entre les emprises urbanisées de la rue des Vergers et de la rue Haute.

- Tenir compte des spécificités de l'environnement urbain et de ses usages

- . adapter l'écriture architecturale au contexte bâti dans lequel les constructions devront s'implanter (traitement des façades à valoriser) ;
- . créer des continuités piétonnes / cyclables entre les différents secteurs permettant de les relier au centre-bourg ;
- . aménager des espaces paysagers d'agrément pour les futurs habitants du quartier ;
- . limiter la place de l'automobile aux abords proches des constructions ;
- . implanter des commerces et services auprès du centre-bourg afin de conforter sa vocation de lieu de rencontre et de proximité pour les habitants de Geneuille.

Détail des principes d'aménagement

- Accès, voirie et stationnement

SECTEUR A

L'accès à la zone s'effectuera depuis le chemin de la Thère et à l'aide d'une voie à créer qui bordera les futurs édifices qui remplaceront les bâtiments agricoles.

Des espaces de stationnement sont à prévoir pour les usagers des commerces et services de proximité. Pour les habitants, des parkings devront être traités à l'échelle de chaque édifice. Leur réalisation en souterrain ou semi-enterré est à privilégier.

La nouvelle voirie est à prévoir à double sens de circulation avec une entrée (de préférence à sens unique entrant) depuis la rue Haute et une entrée - sortie sur le chemin de la Thère. Sa largeur devrait être limitée à 5,00 mètres, hors espaces de stationnement et aménagements urbains. Au pied des édifices devra ainsi être réalisé un espace de type mail planté dans la continuité des pas de portes d'activités.

SECTEUR B

L'accès à la zone s'effectuera depuis la rue des Vergers.

Une poche de stationnements marquera la fin de cette rue. Elle permettra de desservir, à la manière d'un clos, les logements intermédiaires qui la borderont.

SECTEUR C

L'accès à la zone s'effectuera depuis le chemin de la Thère.

Vers le Sud-Ouest, au débouché de la voie existante, les stationnements des logements collectifs seront mutualisés et traités en un seul endroit ; leur réalisation en souterrain ou semi-enterré semble à privilégier bien qu'une poche extérieure de taille modeste soit envisageable.

Vers le Sud-Est, une nouvelle voirie serait à imaginer pour desservir les logements intermédiaires et/ou individuels denses qui comprendra une placette de retournement à son extrémité pour permettre les manœuvres de véhicules de service ou automobiles diverses.

Un accès agricole sera préservé vers le sud.

- Espaces communs et traitement paysager

Comme évoqué précédemment, le secteur A devra faire l'objet d'une attention particulière quant aux traitements des abords des édifices recevant des activités en rez-de-chaussée. Un vocabulaire adéquat devra être trouvé (mail planté envisagé) grâce aux matériaux choisis pour accéder aux commerces et services de proximité prévus. Au Sud des édifices et de cette séquence urbaine - permettant par ailleurs de rallier le centre-bourg historique et les services existants - sont prévus des aménagements paysagers d'agrément pour les habitants et donner des usages à ce lieu (aire de jeux, jardins partagés, plantations communes, ...).

Pour le secteur B, un verger existant doit être partiellement maintenu. Seule une partie de l'espace occupé par le verger pourra être urbanisé. Au moins 50 % des arbres devront être préservés, les arbres abattus devront être compensés par des plantations équivalentes en nombre d'arbres fruitiers à l'échelle de l'opération d'aménagement du secteur B. Le verger contribue à la diversité des espaces naturels présents sur le site mais aussi à la biodiversité des espèces pouvant se déployer sur le secteur (insectes pollinisateurs, oiseaux, richesse des sols, ...). Entre ce secteur et l'Ouest de la zone, une liaison piétonne devra être créée pour favoriser les déplacements doux du quartier vers les services de proximité.

Sur le secteur C, une transition paysagère doit pouvoir s'effectuer avec les espaces agricoles plus à l'Ouest et bénéficier d'un parc partagé, arboré et planté pour les habitants. Cet aménagement a également pour but de ménager une noue entre le quartier et les champs grâce à des plantations adaptées et un traitement spécifique. Au Nord du secteur, une zone humide à proximité du ruisseau de l'étang doit être protégée de toute imperméabilisation. Aussi, une noue paysagère continue permettra de différencier la zone UB existante des futures constructions de la zone.

- Cheminements doux

Un réseau de cheminements doux doit s'implanter à l'échelle du futur quartier. L'objectif est de pouvoir limiter les déplacements automobiles des habitants pour des achats réalisables à proximité de chez eux. L'attrait du cœur historique est également plus profitable en réduisant la place des automobiles pour privilégier les mobilités douces, à pied ou en vélo. En ce sens, et pour limiter les nuisances liées à l'automobile dans des secteurs d'habitat, celle-ci est cantonnée à des endroits déterminés afin de bénéficier et de tendre vers un "cœur d'îlot" sans voiture. Tous les secteurs sont ainsi reliés entre eux afin de faciliter les déplacements des habitants et profiter davantage des atmosphères paysagères distinctes entre les différentes zones à urbaniser. Par ce réseau de liaisons douces, l'objectif est également de mieux connecter le centre-bourg historique au paysage qui l'entoure. Les différents usages à promouvoir sur chacun des espaces végétaux prévus sont aussi l'occasion de faire émerger des respirations à proximité immédiate des nouvelles habitations et de celles qui existent et de participer à la convivialité du village.

- Collecte des déchets

Etant donné la superficie et l'importance de l'opération d'ensemble, un point d'apport volontaire du verre devra être imaginé pour l'ensemble de la zone.

Secteur A : Collecte des logements et cellules d'activités depuis la voie de desserte, sur aire de présentation des conteneurs à créer

Secteur B : Collecte depuis la rue des Vergers, retournement déjà possible avec l'existant. Aire de présentation des conteneurs à créer

Secteur C : Collecte des logements depuis la nouvelle voirie. Aire de présentation des conteneurs à créer pour les logements collectifs, ramassage pour chaque propriété pour les logements intermédiaires et / ou individuels denses.

- Implantation des constructions

Les constructions bordant la future voie de desserte du secteur A s'implanteront avec un recul minimal de l'ordre de 15 mètres afin de bénéficier d'espaces de stationnement proches de la voie et permettre par la suite un aménagement urbain destinés aux piétons et usagers. Le long de cet axe, les hauteurs bâties pourront atteindre le R+2 et un front bâti valorisé par un traitement de façade qualitatif (composition et matérialité) et un rez-de-chaussée animé par des activités devra permettre de qualifier la rue.

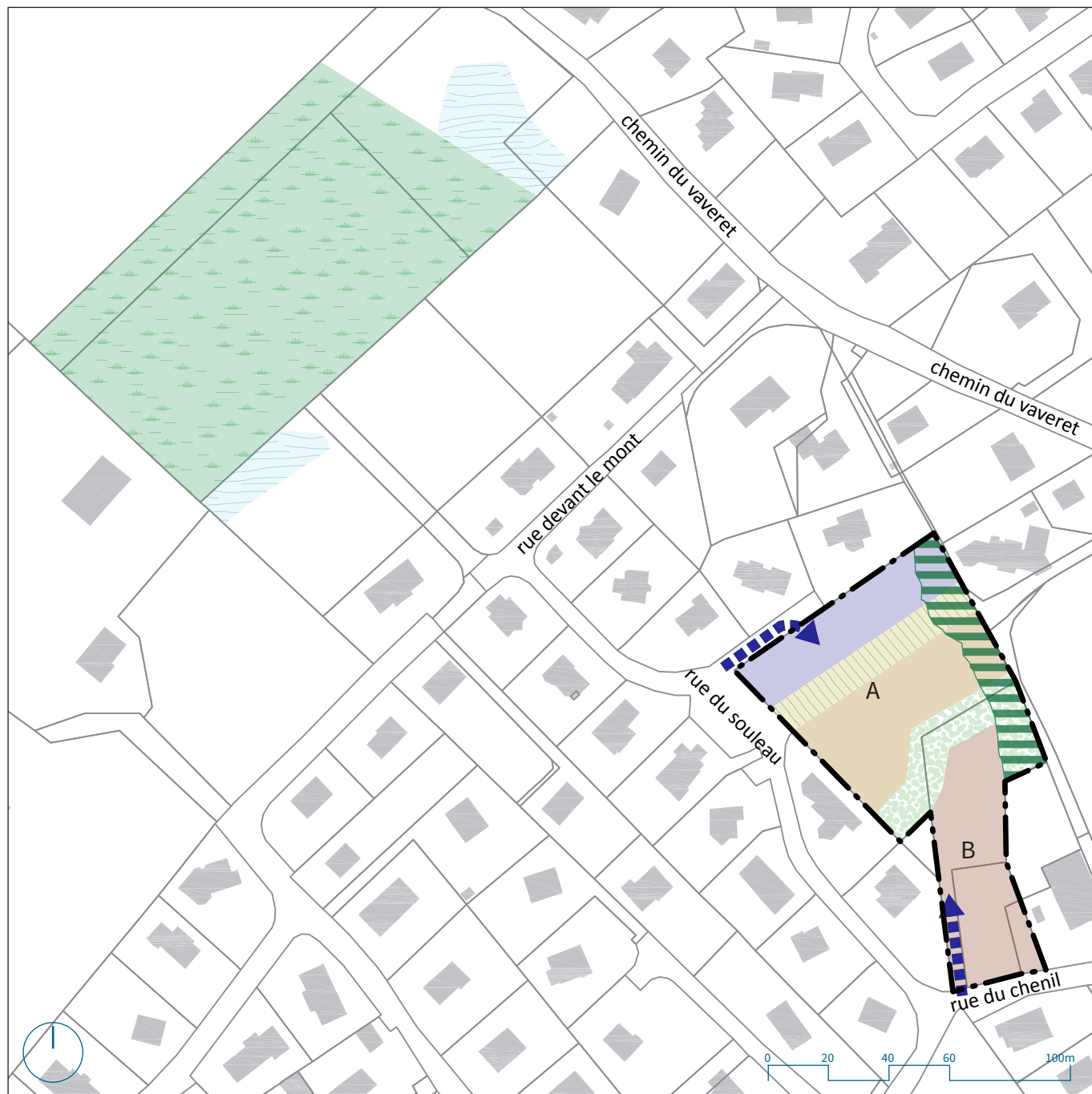
Les logements intermédiaires de toute la zone devront également bénéficier d'un traitement de façade valorisant. Pour le secteur B, les édifices s'implanteront en limite du clos, bien que des bandes plantées puissent être mises en place au pied des logements pour assurer une transition avec l'espace de stationnement. Pour le secteur C, les habitations s'implanteront avec un recul minimal de 6 mètres permettant de traiter des stationnements individualisés pour chaque logement. En revanche, il sera souhaitable de mettre en place un alignement raisonné des façades (bien que des redents soient possibles) pour tenir la rue face à un tissu plus éparé. Si un traitement des limites séparatives est effectué par rapport à l'espace commun, celui-ci doit privilégier des matériaux naturels et avoir une hauteur maximale de 1,50 m. Les hauteurs des logements intermédiaires de toute la zone se limiteront à R+1.

Les logements collectifs pourront être séparés des habitations existantes à l'aide de plantations hautes dans la zone tampon (noue paysagère). La hauteur du (ou des) bâtiment(s) à prévoir se limiteront à R+2.

Les constructions seront étagées dans la pente et les remblais à éviter au maximum.

Principes d'aménagement opposables aux tiers

(le dimensionnement et la position exacte des éléments sur le dessin ne sont pas opposables)



Légende

- Accès carrossables à créer
- Espace de stationnements mutualisés
- Secteur de logements intermédiaires
- Secteur de logements individuels denses ou purs
- Aménagement minéral en pied d'édifice à envisager
- Coupure paysagère à préserver
- Bosquets d'arbres à protéger (article L151-23 CU)
- Zone naturelle
- Zones humides

Éléments de programmation

- Modalités d'urbanisation

L'urbanisation du secteur considéré par l'OAP se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ou de deux projets d'aménagement d'ensemble correspondant aux secteurs A et B séparés par la coupure paysagère.

- Densité

- . Surface de la zone considérée : 7025 m² (0,72 hectare)
 - . Densité minimale requise :
 - Secteur A : 18 logements/hectare (soit 8 logements minimums)
 - Secteur B : 8 logements / hectare (soit 2 logements minimums)
- (sont compris dans ce ratio les espaces et équipements publics)*

- Programme dédié à l'habitat

- . Nombre minimal de logements à créer : 10
- . Logements intermédiaires et individuels denses ou purs (minimum 2 de cette typologie)

Objectifs et enjeux de la zone

- Promouvoir une densité adaptée au site

aller au-delà des exigences de densité requise sur ce secteur pour générer des formes urbaines adaptées au contexte dans lequel elles s'inscrivent (topographie du terrain, accès limités au site, cadre paysager, ...)

- Considérer la topographie du terrain

- . +12,50 m environ depuis le Nord du site (impasse, rue du Souleau) par rapport au Sud (rue du Chenil) selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est (pente moyenne d'environ 9%) ;
- . nécessité d'étager les constructions dans la pente et adapter leur morphologie au site (formes les plus élevées à trouver en haut pour bénéficier des vues lointaines et morphologies plus ramassées vers le bas) ;
- . exploiter la pente en intégrant du stationnement en souterrain pour les logements individuels.

- Tenir compte des spécificités de l'environnement urbain et de ses usages

- . préserver les arbres existants sur le terrain (notamment à l'Est, formant une limite naturelle avec son environnement)
- . hiérarchiser les morphologies bâties en fonction des capacités d'accès du site et de tirer parti des vues lointaines pour davantage de logements ;
- . créer une coupure paysagère entre les deux typologies de logements souhaitées sur la zone.

Détail des principes d'aménagement

- Accès, voirie et stationnement

L'accès à la zone s'effectuera “en bas” par la rue du Chenil et “en haut” par la rue du Souleau.

Au vu de la topographie du terrain et du contexte dans lequel s'inscrit ce futur quartier, seules une entrée et une sortie de parking seront possibles au Nord sur la rue du Souleau. Ces stationnements sont à destination des habitants des logements intermédiaires positionnés en aval de l'espace dédié aux véhicules.

Au Sud, l'accès carrossable des logements individuels denses ou purs s'effectuera par la rue du Chenil via un chemin à créer. Les stationnements de ce secteur devrait être semi-enterrés ou en souterrain eu égard à la topographie.

- Espaces communs et traitement paysager

Une bande à aménager entre le parking et la (ou les) construction(s) est à prévoir afin de soigner le traitement des abords des entrées des logements intermédiaires. Par ailleurs, une coupure paysagère peut être ménagée entre les deux secteurs d'habitat afin de distinguer haut et bas du site et donner deux atmosphères différentes liées aux morphologies bâties à accueillir. Son usage pourrait d'ailleurs être partagé entre les habitants du futur quartier et des maisons déjà existantes autour de la rue du Souleau. La présence d'arbres bordant l'Est du site est à préserver et à conforter pour exploiter l'atmosphère paysagère qualitative existante sur le site.

- Collecte des déchets

Au Nord du site, la collecte des logements intermédiaires s'effectuera depuis la rue du Souleau. Une aire de présentation sera donc à créer et à matérialiser. Au Sud, la collecte des logements individuels s'effectuera depuis la rue du Chenil. Une aire de présentation sera également à créer et à matérialiser.

- Implantation des constructions

Les logements intermédiaires pourront bénéficier de la topographie du terrain. Selon l'opération prévue, sa face Nord pourra s'élever jusqu'en R+1 et avec la pente présente, aurait une façade Sud de trois niveaux (un étage en R-1 par rapport aux stationnements). Le parking aura une emprise maximale de 12 mètres de largeur et la bande à aménager de 4 mètres minimum à dédier aux piétons, visiteurs et habitants.

Les logements individuels auront une hauteur maximale de R+1, hors espaces de stationnement (garages / boxes) si ceux-ci sont intégrés aux édifices.

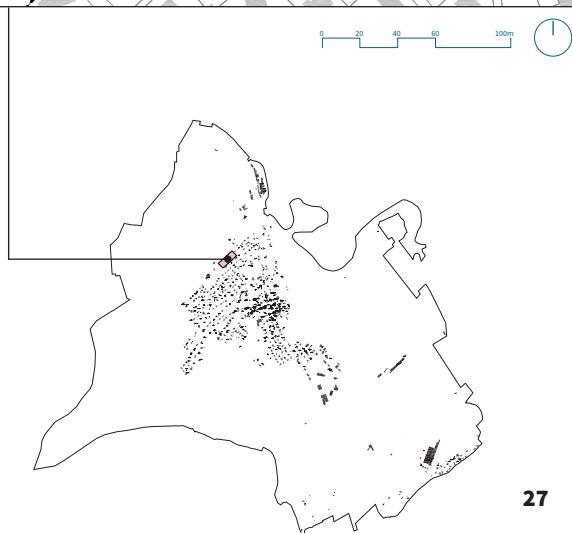
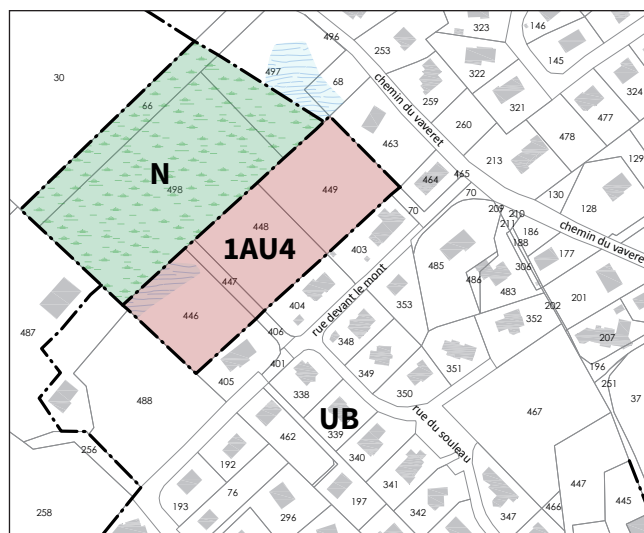
Toutes les constructions de la zone devront être étagées dans la pente de manière à éviter au mieux des remblais dispensables.



Caractéristiques du site

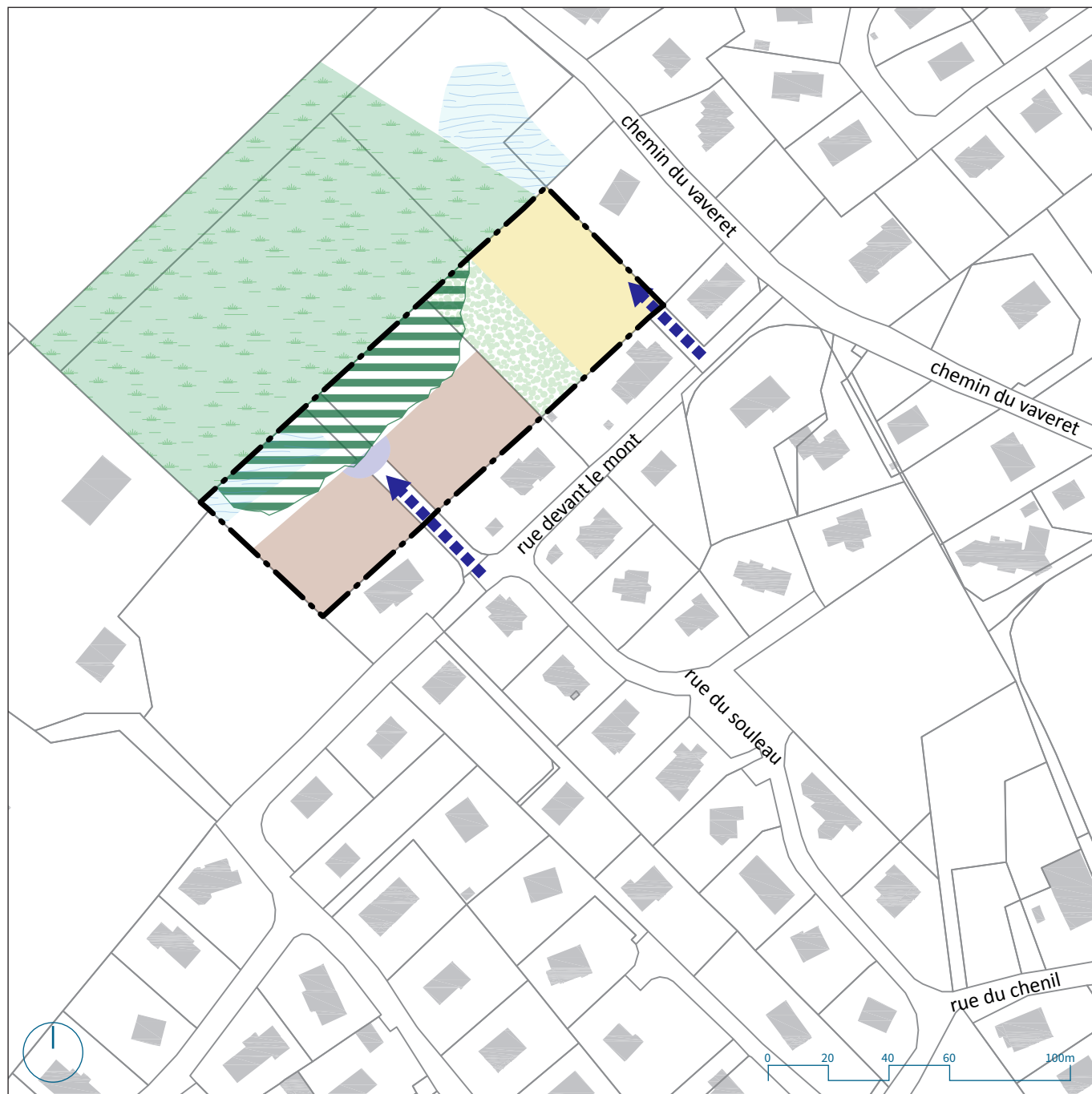
Se trouvant au Nord de l'emprise urbanisée du village, le site est séparé de la rue devant le Mont par plusieurs pavillons qui le placent ainsi en situation de second rideau. Le terrain reçoit une partie de la masse boisée qui le délimite au Nord des champs voisins.

Le site est accessible depuis la rue précédemment citée via deux accès ménagés parmi les lots déjà bâtis auprès de ces voies. L'Ouest de la zone est occupée par les boisements et une zone humide inconstructible alors que la partie Est est plus dégagée, plus propice à davantage de densité bâtie. Ce secteur est également plus favorable pour ménager des vues lointaines vers le paysage alentour de la commune si la proposition architecturale parvient à s'échapper de la cime des arbres et des toitures proches.



Principes d'aménagement opposables aux tiers

(le dimensionnement et la position exacte des éléments sur le dessin ne sont pas opposables)



Légende

- Accès carrossables à créer
- Espace de retournement à envisager
- Secteur de logements collectifs
- Secteur de logements individuels denses ou purs
- Coupure paysagère à maintenir / à planter
- Bosquets d'arbres à préserver
- Boisements repérés et à protéger
- Zones humides

Éléments de programmation

- Modalités d'urbanisation

L'urbanisation du secteur considéré par l'OAP se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- Densité

- . Surface de la zone considérée : 8403 m² (0,84 hectare)
- . Densité minimale requise : 12 logements / hectare
(*sont compris dans ce ratio les espaces et équipements publics*)

- Programme dédié à l'habitat

- . Nombre minimal de logements à créer : 10
- . Logements collectifs et individuels denses ou purs

Objectifs et enjeux de la zone

- Densifier modérément le site

se conformer aux exigences de densité requise afin de proposer des morphologies bâties adaptées au contexte dans lequel elles s'implantent (proximité des habitations existantes, topographie du terrain, boisements, ...)

- Considérer la topographie du terrain

- 3,00 m environ depuis la rue Souleau par rapport à la limite Nord du site (boisements)
(pente moyenne d'environ 5%)

- Tenir compte des spécificités de l'environnement urbain et de ses usages

- . tirer parti du site, sa configuration et sa topographie pour exploiter au mieux l'exposition traversante Nord-Sud ou Est-Ouest pour optimiser les apports solaires passifs et la ventilation naturelle des logements ;
- . préserver des vues lointaines dans le projet d'ensemble vers le paysage environnant (vers l'Ouest et le Sud) ;
- . ménager une coupure paysagère entre les typologies de logements souhaitées.

Détail des principes d'aménagement

- Accès, voirie et stationnement

L'accès à la zone s'effectuera par la rue devant le Mont.

Au vu du contexte et de la topographie dans lesquels s'inscrit ce futur quartier, seules deux entrées/sorties des véhicules des habitants seront possibles. Les stationnements seront traités pour chaque logement en partie Ouest, où une zone d'habitat individualisé est prévue comprenant une aire de retournement au Nord de l'axe de desserte. Ils seront en revanche mutualisés à l'Est pour les logements collectifs et pourront être traités en souterrain ou semi-enterrés.

- Espaces communs et traitement paysager

Un massif boisé est à considérer en partie Nord de la zone d'habitats individuels. Sa préservation est inéluctable puisqu'il forme une continuité végétale avec la zone naturelle identifiée. Il protège également la zone humide présente à l'angle Ouest du site proposé à l'urbanisation. Entre les deux secteurs d'habitat distincts (individuels et collectifs), une coupure paysagère est souhaitable pour se préserver des vis-à-vis et créer deux atmosphères différentes.

- Collecte des déchets

A l'Ouest du site, pour les logements individuels et / ou intermédiaires, elle pourra s'effectuer à l'échelle de chaque propriété. A l'Est, une aire de présentation des conteneurs devra être créée et matérialisée afin que le ramassage puisse s'effectuer depuis la rue devant le Mont.

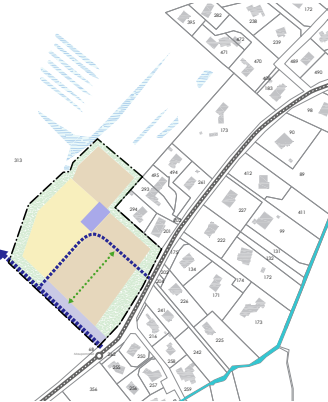
- Implantation des constructions

La zone d'habitats individuels (purs ou denses) devra voir les édifices s'implanter au plus près de la route afin que puissent se déployer des espaces de jardins suffisamment dimensionnés pour l'usage de ses habitants. Les hauteurs des constructions de ce secteur se limiteront au R+1. Le traitement du seuil entre espace public et privé devra être soigné avec des séparatifs totalement opaques limités à une hauteur maximale de 1,50 m.

A l'Est, les logements collectifs pourront s'ériger jusqu'au R+1 hors espaces de stationnement.

Synthèse

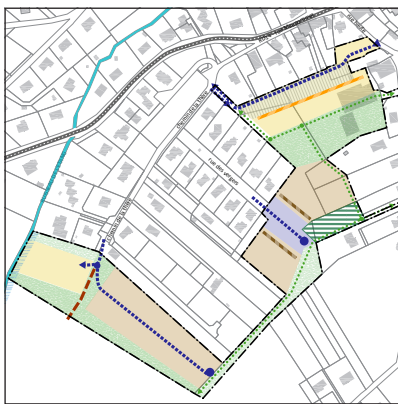
Résumé des objectifs par OAP



OAP N°1 // 1AU1 "Bruyère"

Nombre de logements minimal souhaité : 33
dont conventionnés : 25%

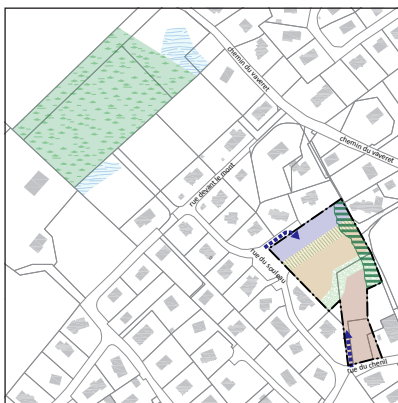
Surface de la zone : 22 650 m²
Densité minimale prévue : 17 logements / hectare



OAP N°2 // 1AU2 "La Thère"

Nombre de logements minimal souhaité : 66
dont conventionnés : 25%

Surface de la zone : 43 343 m²
Densité minimale prévue : 15 logements / hectare

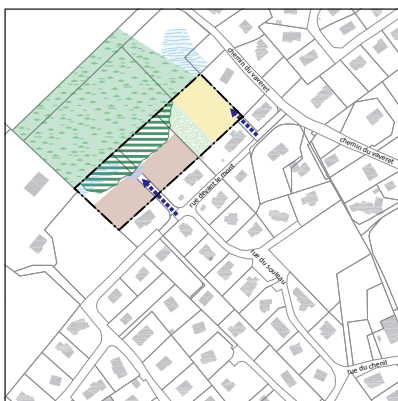


OAP N°3 // 1AU3 "Rue du Souleau"

Nombre de logements minimal souhaité : 10
dont conventionnés : 0

Surface de la zone considérée : 7025 m² (0,72 hectare)
Densité minimale requise :

- Secteur A : 18 logements/hectare (soit 8 logements minimums)
- Secteur B : 8 logements / hectare (soit 2 logements minimums)



OAP N°4 // 1AU4 "Devant le Mont"

Nombre de logements minimal souhaité : 10
dont conventionnés : 0

Surface de la zone : 8403 m²
Densité minimale prévue : 15 logements / hectare



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA

32 rue Rouget de Lisle
BP 20460
39007 LONS-LE-SAUNIER CEDEX
Tél. : 03.84.86.19.10 // Fax : 03.84.86.19.19
Mail : contact@jura.solihha.fr // Site internet : www.jura.solihha.fr