



Commune de Le Gratteris

Code INSEE : 25297

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU.....20 mars 2014
Mise à jour n°1.....04 juillet 2017
Mise à jour n°2.....12 décembre 2023
Mise à jour n°3.....10 Avril 2026

SOMMAIRE

Avant-propos .	1
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat située au lieu-dit « Champs traversant» (zone 1AU).	2
1. Localisation de la zone.	2
2. Vocation de la zone.	3
3. Principes d'aménagement de la zone.	3
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser et de la zone urbaine à vocation d'habitat située derriere le reservoir (zone U et AU).	5
1. Localisation des zones.	5
2. Vocation des zones.	5
3. Principes d'aménagement des zones.	6
Principes d'aménagement communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P.	8

AVANT - PROPOS .

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) : « *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.* »

Dans le cas de Le Gratteris, les dispositions portent uniquement sur l'aménagement.

« 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. ».

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements :

- des **2 zones à urbaniser à vocation principale d'habitat « 1AU » et « AU »** et d'une partie de la zone U limitrophe de la zone AU.

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, ne sont pas opposable et devront être adaptés en fonction du projet.

Les illustrations thématiques qui apparaissent dans le texte sont des **exemples sans valeur prescriptive**.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

2. Vocation de la zone.

La vocation principale de cette zone est l'habitat qui pourra prendre différentes formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

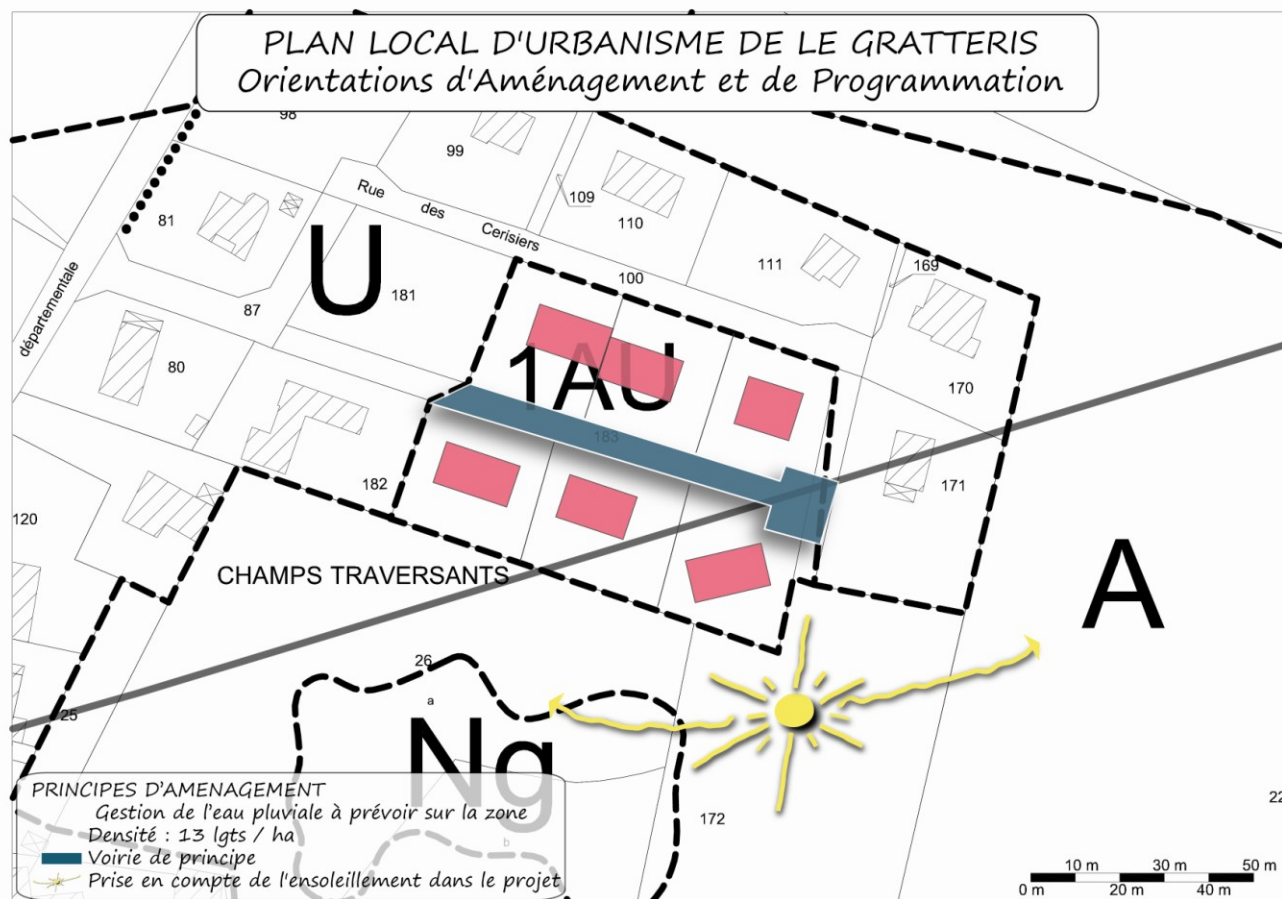
Source : CAUE 25

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible. L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants (voir également principes communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P.) :
 - La zone sera desservie à partir de la RD221 par l'amorce du chemin existant (parcelle 87) qui sera aménagé pour accueillir la circulation générée par le projet.

La voirie interne de la zone convergera vers une placette de retournement ou vers la rue des cerisiers existante afin de créer un bouclage dans le secteur. Dans ce dernier cas de figure, une circulation à sens unique pourrait être envisagée pour limiter l'emprise de la voirie. Dans les autres cas de figure, une circulation à double-sens avec place de retournement sera imposée.

- L'orientation des façades des bâtiments principaux devra respecter le schéma des principes d'aménagement afin de favoriser la prise en compte de l'ensoleillement et/ou de créer une organisation cohérente et harmonieuse de l'aménagement urbain.



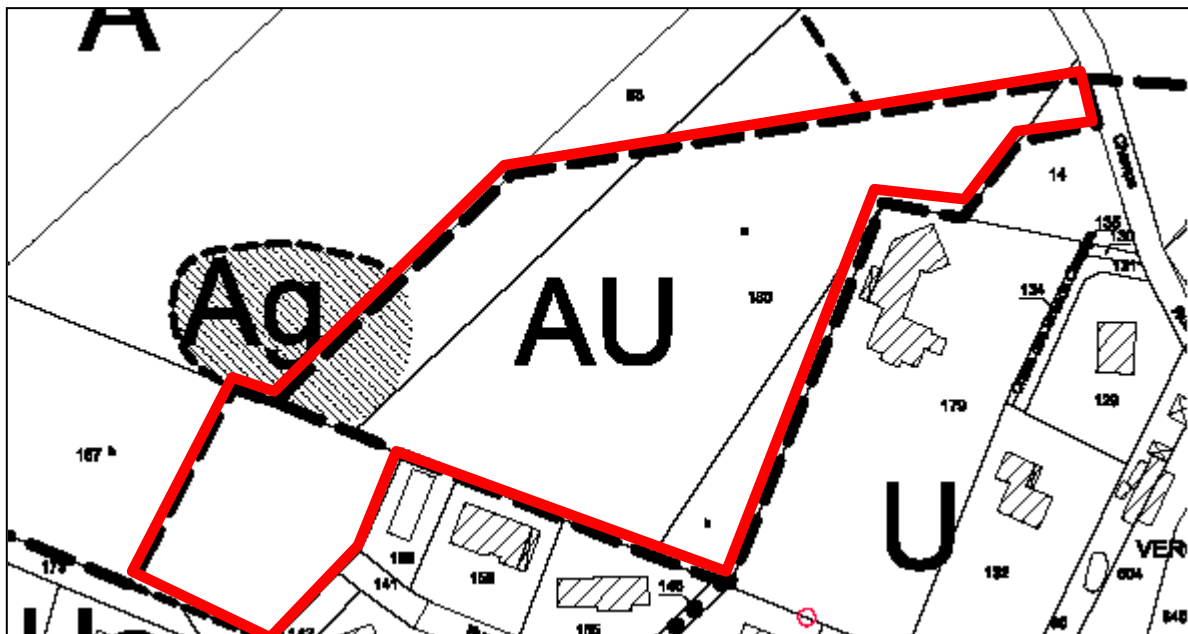
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER ET DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT SITUEE DERRIERE LE RESERVOIR (zone U et AU).

1. Localisation des zones.

Ces deux zones ont été délimitées au Nord du village derrière le réservoir. Elles complètent l'urbanisation du village dans le prolongement du lotissement communal. Elles permettent de relier à terme la rue de la Fougère à la rue de la Combe.

Elles couvrent 1 ha (AU) et 0.2 ha (U) ; elles correspondent à des espaces agricoles.

La zone AU possède une partie en secteur de bord de doline recensée sur le terrain. La limite exacte n'est pas définie totalement. Elle le sera avec un relevé topographique par exemple, lors de la mise en place du projet permettant la modification du PLU. Ce secteur correctement délimité ne devra pas être constructible. Il pourra servir de récupération et de gestion des eaux pluviales suite à des études spécifiques (type loi sur l'eau). Concernant les recommandations liées aux risques de mouvement de terrain, le rapport de présentation apporte des compléments à prendre en compte dans la future urbanisation.



2. Vocation des zones.

Ces zones ont été définies afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elles constituent une extension urbaine à court et long terme du village de Le Gratteris.

La vocation principale des zones est l'habitat qui peut prendre différentes formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées ... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations. La parcelle en zone U est en outre propriété de la commune.

3. Principes d'aménagement des zones.

- Les 2 zones sont indépendantes mais les principes de fonctionnement routier doivent permettre d'aménager le secteur à long terme.

A noter, la zone AU correspond à une zone à urbaniser avec modification ou révision du PLU, néanmoins les principes suivants peuvent permettre d'engager cette modification ou révision dans un temps relativement court en s'appuyant sur les principes ci-dessous qui sont compatibles avec le PADD. La zone AU devra ainsi s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble des deux zones. Elle n'est cependant pas desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone: son urbanisation est donc possible après modification du PLU et apport des réseaux (assainissement)

L'urbanisation de la zone AU sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches.

Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

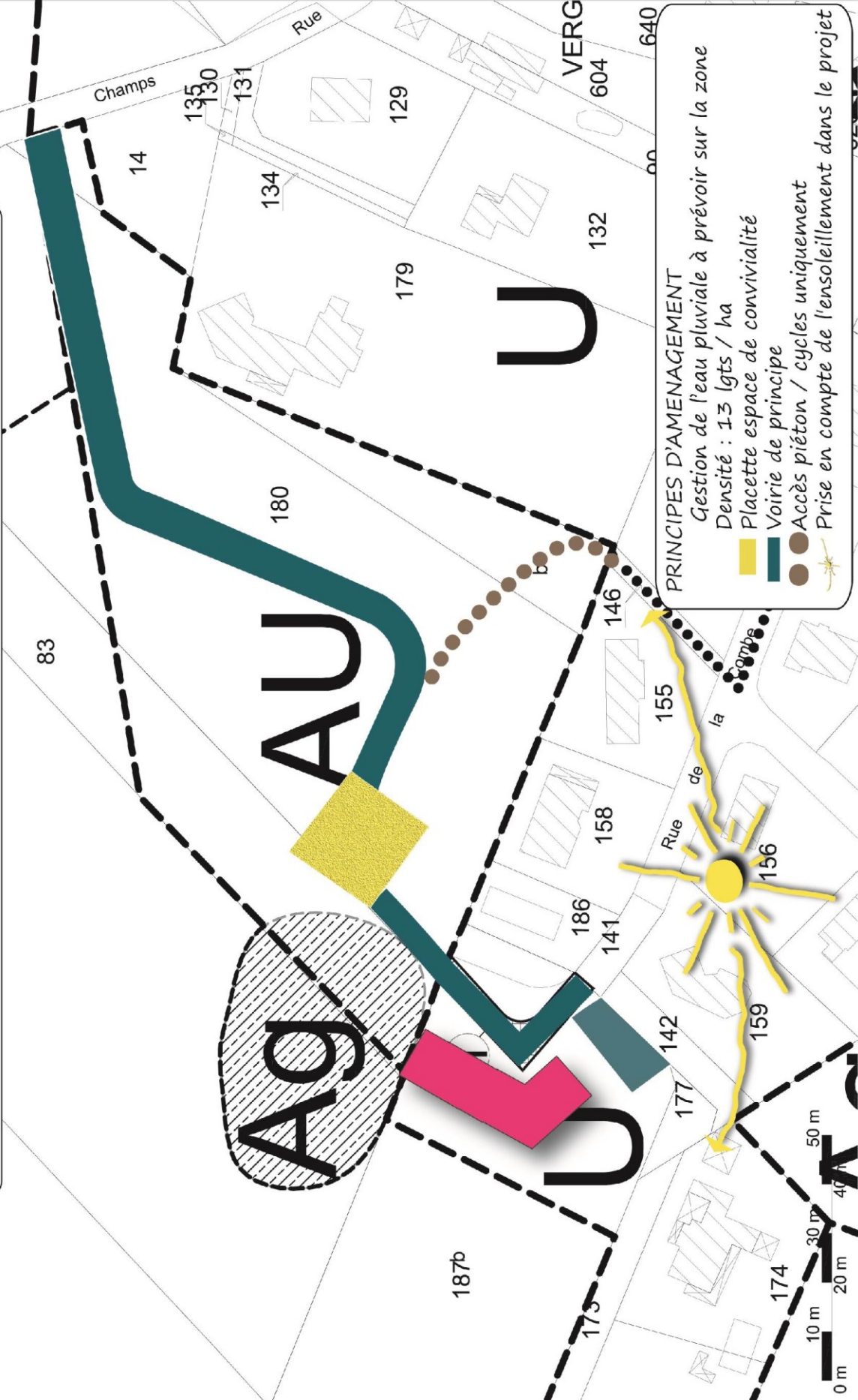
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement des deux zones.

Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants (*voir également principes communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P.*) :

- La zone AU sera desservie principalement à partir de la rue de la Fougère
La voirie interne de la zone formera une boucle permettant de desservir l'ensemble de la zone et rejoindre la parcelle classée en U pour au minimum les engins de services (camions ordures ménagères et pompiers). Cette partie pourrait également être à sens unique.
- Le schéma de circulation comprendra une placette pour définir un cœur à cette opération et un lieu de vie et servant de place de retournement. Cette placette permettra le stationnement et sera arborée. Elle sera en lien avec le cheminement piéton à créer et rejoignant celui du lotissement communal.
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . La densification de type péri-urbain sera favorisée : la densité brute moyenne sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 13 logements par hectare.
- Une liaison douce permettant de rejoindre le cheminement existant dans le lotissement communal est à prévoir dans l'opération d'ensemble. Ce cheminement sera également relié à la placette à créer dans l'opération.
- Comme indiqué dans le règlement, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. Une étude géotechnique est préconisée pour définir précisément les dispositions constructives particulières à mettre en œuvre pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées. Les constructions et les remblais dans les fonds de dolines sont strictement interdits.

A PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE GRATTERIS

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS A TOUTES LES ZONES A VOCATION D'HABITAT CONCERNEES PAR LES O.A.P.

- **Principes concernant l'aménagement global de la zone.**

- La largeur minimale de l'emprise de la voie principale doit permettre le croisement de deux véhicules, lorsque la circulation à double-sens est prévue.
- Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle de l'opération. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et notamment des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs.

Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les conteneurs à déchets et peut prévoir des emplacements pour des systèmes de compostage individuel ou collectif. Le règlement sanitaire de gestion et de collecte des déchets du Grand-Besançon doit être respecté. Il est joint au règlement du PLU.

Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

- Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

- Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

- Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



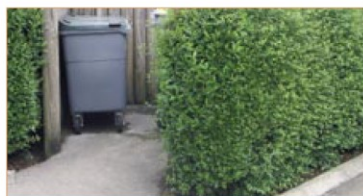
Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire les impacts.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

- La mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées dans l'opération d'aménagement qui présentera différentes tailles de parcelles.

Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

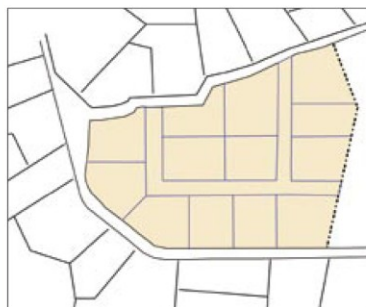
Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune. Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

L'implantation

Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faitage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

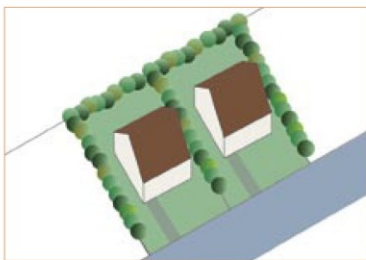
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve au vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.



Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

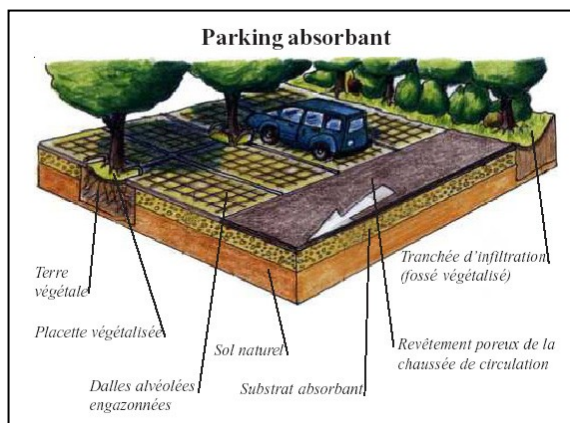
L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-il s'organiser ?

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.

La densification urbaine sera favorisée : la densité brute minimale sur la zone 1AU et la zone AU sera de 13 logements par hectare.

- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable



- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.



- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).



Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager



Fossé plat de traitement des eaux de pluie.



Allée piétonne et sa noue latérale

- L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).

Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisé par exemple).
- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.
- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.



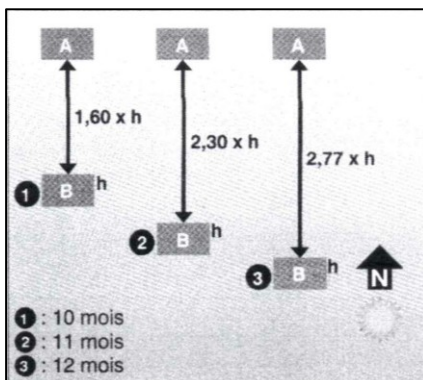
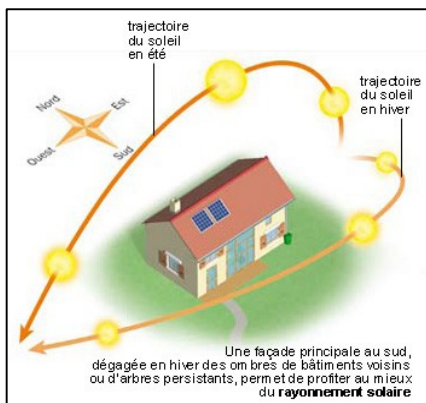
Une noue collectrice des eaux pluviales.



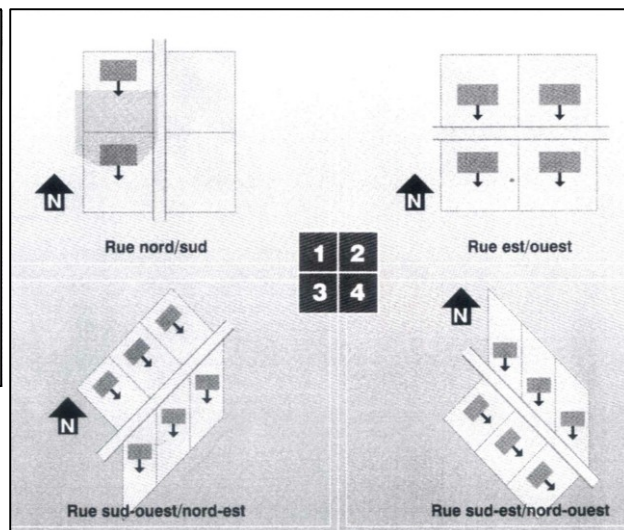
Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.

- Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.

- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes (voir exemples d'implantation sur les schémas ci-dessous - textes et illustrations sans valeur prescriptive). Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.