

Département du Doubs
Commune de ROULANS

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Dossier Approuvé

1.2	PLU approuvé par le Conseil Municipal le : Modification n°1 le :	23 Mars 2006 18 Septembre 2010
	Révision arrêtée par le Conseil Municipal le : Visée par la Préfecture le :	11 Décembre 2018 17 Décembre 2018
	Révision approuvée par le Conseil Municipal le : Visée par la Préfecture le :	30 Janvier 2021 3 février 2021

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat (UH) et Grenelle II, ainsi que dernièrement par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation du contenu des PLU.

Les OAP sont une pièce obligatoire du PLU, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du CU et leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du CU.

Le présent document a pour but de présenter les orientations d'aménagement qui ont été retenues par le Conseil Municipal de ROULANS à l'issue du travail réalisé lors des réflexions concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document constitue la "ligne de conduite" pour l'urbanisation à venir de la commune. Il permet d'informer le public des souhaits d'aménagement de la commune, d'encadrer l'aménagement privé et de donner plus de cohérence aux opérations sur le territoire communal en définissant des objectifs et des principes à respecter pour tout projet, qu'il porte sur des espaces privés ou publics.

Les projets soumis aux demandes d'autorisation d'urbanisme doivent en effet être compatibles¹ avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentés ci-après. Les opérations envisagées sur les secteurs à OAP ne doivent pas compromettre les principes exposés et être le cas échéant desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Ce document présente les principes forts définis pour le développement de zones urbaines sensibles (U) et des zones à urbaniser (AU), notamment en termes de densité urbaine et pour le tracé et le raccord des voies futures. Les secteurs concernés par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont identifiés sur les plans de zonage par un périmètre et un numéro (OAP + n°).

¹ Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ainsi, ce n'est pas une obligation de conformité qui s'impose aux aménageurs, mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels énoncés dans ce document. Autrement dit, l'aménagement retenu ne doit pas avoir pour effet, ni pour objet, d'empêcher ou de freiner l'application des principes énoncés dans ce document.

Sommaire

PRÉAMBULE	2
1. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN ZONE URBAINE (U)	4
1.1 - SECTEUR OAP1 AU LIEU-DIT "VERGER MUSSOT"	4
1.2 - SECTEUR OAP2 A LIEU-DIT "A LA COMBE"	7
1.3 - SECTEUR OAP3 AU LIEU-DIT "DESSUS CHEZ JOLICARD"	10
1.4 - SECTEUR OAP4 AU LIEU-DIT "AU GROSEILLER"	13
1.5 - SECTEUR OAP5 AU LIEU-DIT "AUX ENTERRES-NORD"	16
1.6 - SECTEUR OAP6 AU LIEU-DIT "AUX BAS DE MONTPERROUX"	19
1.7 - SECTEUR OAP7 AU LIEU-DIT "AUX ENTERRES-SUD"	21
2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN ZONE À URBANISER (AU)	23
2.1 - SECTEUR OAP8 AU LIEU-DIT "AUX VIGNES DE MORTEAU"	23
2.2 - SECTEUR OAP9 AU LIEU-DIT "AUX ENTERRES"	25
2.3 - SECTEUR OAP10 AU LIEU-DIT "AUX ENTERRES SUD"	27
2.4 - SECTEUR OAP11 AU LIEU-DIT "SOUS LA PLANTE"	30
3. ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER (ART. L.151-7 3° DU CU)	33

1. Orientations d'aménagement en zone urbaine (U)

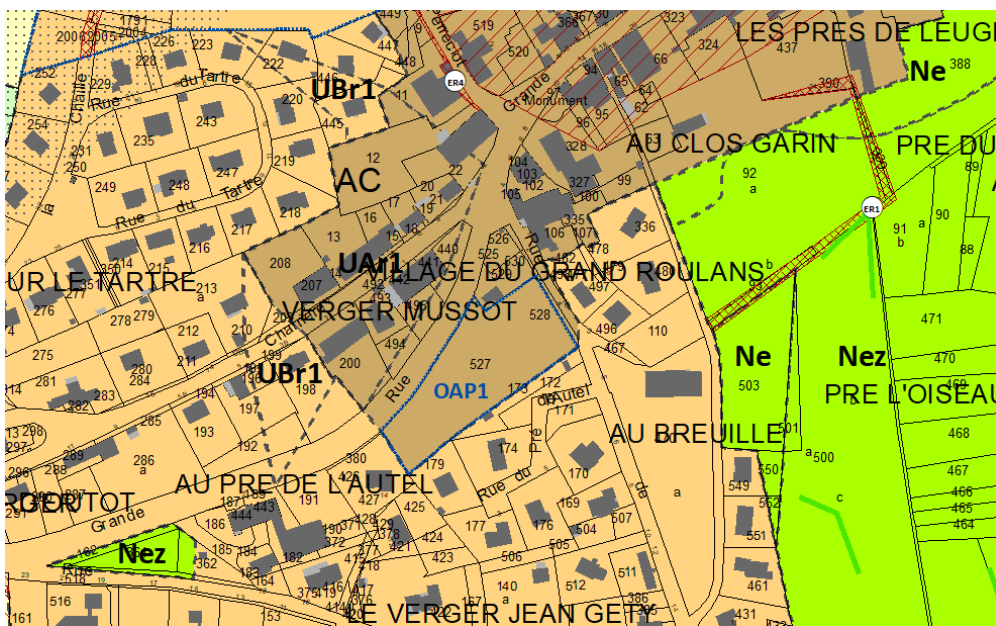
1.1 - Secteur OAP1 au lieu-dit "Verger Mussot"

Caractéristiques

Ce secteur se situe à l'entrée Ouest du bourg, en bordure de la RD683 et à proximité des premiers services et commerces du centre-bourg. Il s'agit d'une unique parcelle non bâtie d'environ 43 ares.

Le terrain relativement plat est actuellement occupé par une friche arbustive. Il est délimité au Nord par la RD683, à l'Ouest et au Sud par un tissu pavillonnaire et à l'Est par la rue de l'Eglise. Une haie sépare le site du quartier pavillonnaire.

Situé en léger contrebas de la RD683, l'accès au terrain est uniquement possible depuis la rue de l'Eglise. Le site est classé en zone UA de centre-bourg du fait de sa situation en bordure de la Départementale et de la proximité des commerces et services. A noter enfin que le terrain est exposé à un risque de glissement (aléa faible).



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

L'urbanisation de ce secteur doit participer à l'effort de diversification de l'offre d'habitat, mais également au regard de sa situation à la densification des abords de la RD683, notamment pour favoriser la lecture du centre-bourg et une réduction des vitesses sur cette entrée de bourg.

Dans cet objectif, la zone est concernée par un secteur de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme permettant d'imposer le respect des objectifs de mixité sociale portés par le PADD.



Principes généraux d'aménagement

L'urbanisation du site est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur est destiné à la réalisation d'un programme d'habitat compatible avec les principes suivants :

1. Ce secteur est destiné à **la réalisation d'une opération d'habitat**, sous réserve d'y envisager une densité brute minimale de 12 logements par hectare.

L'opération d'habitat devant participer à la densification des abords de la Départementale, par une implantation des constructions au plus près de la RD683 et la mise en œuvre d'une façade urbaine par réalisation d'un petit collectif (R+2) ou d'une opération d'habitat groupé (maisons jumelées, maisons en bande).

Cette mesure doit s'accompagner :

- d'un bon respect de la réglementation sur l'isolation acoustique des façades de chaque construction (classement sonore de la RD683, arrêté préfectoral du 3 décembre 2015), en ayant recours par exemple à des matériaux de façade absorbant le bruit, des vitrages performants et en positionnant si possible les bâtiments bordant la RD673 en entonnoir pour casser la course du son.
 - d'une réflexion sur la distribution interne des pièces des logements situés le long de l'axe bruyant. Les terrasses et pièces à vivre sont à installer du côté calme.
2. L'opération d'habitat doit participer aux objectifs de **mixité sociale** porté par le PADD en comprenant au moins 25 % de logements aidés (avec un minimum de 3 logements aidés par opération) et dans le cas de la réalisation de logements en collectif au moins 25% de logements de petite taille (T1 à T3).
 3. Pour raison de sécurité, **l'accès aux constructions** sera unique et se fera uniquement depuis la rue de l'Eglise. Cette rue mène à l'ensemble des services et commerces situés à proximité et permet un accès aisé à la Départementale.

Le stationnement sera organisé en un unique lieu en entrée de zone pour réduire au maximum l'imperméabilisation du site et maintenir des terrains d'aisance conséquents au Sud.

4. **La haie arbustive** située en limite Sud sera préservée et entretenue afin de maintenir l'espace tampon naturel existant et l'intimité des constructions voisines. Elle sera prolongée vers l'Ouest.
5. Le terrain étant exposé à un **risque de glissement** et étant situé dans une zone d'aléa faible (pente < 8°), il est recommandé de réaliser une étude spécifique visant à définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

A défaut, il conviendra d'intégrer les dispositions constructives suivantes :

- éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont,
 - ancrer les fondations au minimum à 0,80 mètres dans le sol (respect des cotes hors gel),
 - adapter la construction à la pente : éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), construction en redans, sous-sol partiel,
 - remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre
 - immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage, mettre en place un drain de ceinture pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau et les évacuer en dehors de la zone de travaux,
 - réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.
6. Au regard de la mauvaise perméabilité des sols (marnes en pente), la réalisation de dispositifs d'infiltration des **eaux pluviales** n'est pas possible (facteur d'aggravation de l'aléa). Avant la redirection des eaux pluviales vers le réseau public, un système de rétention temporaire de ces eaux est à réaliser afin d'en réguler l'écoulement.

7. L'opération devra envisager **un projet d'habitat durable de haute qualité environnementale**.

Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions afin de permettre un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année. Et les formes bâties seront compactes afin de privilégier la réduction des dépenses énergétiques.

8. Et il conviendra de doter l'ensemble :

- de locaux spécialisés pour recevoir les **conteneurs d'ordures ménagères**. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue de l'Eglise devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
- d'une aire de compostage.

Le schéma présenté ci-après illustre les principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



- Périmètre du secteur OAP1
- Implantation des constructions au plus près de la RD (façade urbaine)
- ↔ Voie structurante existante à proximité
- ← Accès unique au site
- Haie à préserver ou à créer (espace tampon)
- ▨ Stationnement à regrouper
- Aisance à créer au Sud

1.2 - Secteur OAP2 a lieu-dit "A la Combe"

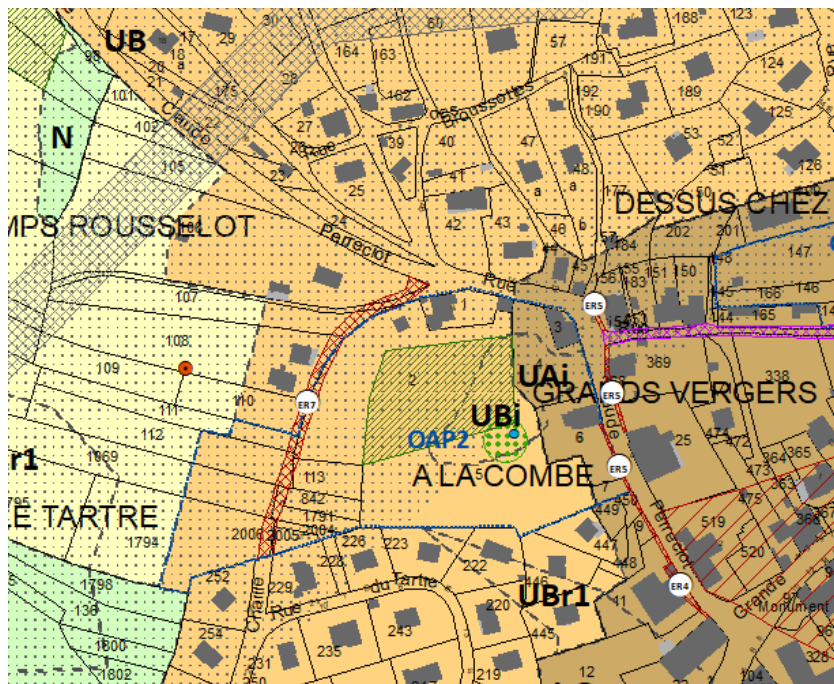
Caractéristiques

Ce secteur se situe en limite Ouest du bourg, en bordure de la RD30 menant à Pouligney-Lusans. Il s'agit d'un espace peu urbanisé en frange urbaine d'environ 1,6 ha réparti sur 16 parcelles. A usage agricole sur l'Ouest, il est occupé par quelques constructions assez anciennes le long de la RD30 et en cœur d'ilot par des jardins d'aisance et des boisements. Un verger remarquable ainsi qu'un bosquet d'arbres centenaires sont protégés au PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le site se caractérise par une légère pente orientée Sud/ Nord. Il est desservi à l'Est et au Nord par la Rue Claude Perreciot (RD30). Il correspond à l'ancienne zone AU1 "Sur le Tartre" non aménagée du précédent PLU et aux espaces libres situés entre celle-ci et la RD30. Etant donné la proximité et la capacité suffisante des réseaux et les espaces bâtis périphériques, le site a été reclassé dans sa totalité en zone urbaine (U) dans le PLU révisé : en zone UA de centre-bourg le long de la rue Perreciot et UB pour les espaces arrières.

Le site est concerné par un emplacement réservé (ER7) destiné à requalifier le chemin existant en créant une voie de desserte pour le secteur (emprise de 6 m) et une liaison douce entre la rue de la Chaille et la rue Perreciot et à améliorer la sortie de cette liaison vers Pouligney. Cette voie va permettre de desservir dans de bonnes conditions le secteur OAP2, tout en facilitant et en sécurisant les circulations piétonnes inter-quartiers.

Ce secteur englobe un espace naturel particulier (identifié par l'indice "i" au PLU) composé d'une dépression exempte de toute construction et faisant l'objet régulièrement d'inondation par ruissellement.



Ce phénomène résulte de la configuration en cuvette de la partie basse du site recueillant les eaux pluviales du quartier implanté au Sud sur des marnes.

Jadis une mare existait sur ce point bas, où se situe aujourd'hui un puits. Ce puits est protégé au PLU au titre de l'article L.151-23 du CU pour sa participation à l'infiltration des eaux de ruissellement au cœur de cet îlot.

Finalement, les secteurs libres voués à l'accueil de nouvelles constructions représentent une surface d'environ 8 600 m².

Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Ce site constitue un secteur stratégique et sensible du fait de sa situation à proximité du centre-bourg et en lisière urbaine. L'urbanisation de ce secteur doit participer à l'effort de diversification de l'offre d'habitat, tout en préservant l'écrin végétal et paysager qui caractérise ce lieu. Un projet d'hébergements touristiques peut également trouver sa place dans ce cadre paysager particulier.





Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. Ce secteur est destiné principalement à **la réalisation d'habitat**, sous réserve d'une adaptation des constructions à la topographie naturelle du terrain pour limiter au maximum les mouvements de sol. Les remblais sont interdits ainsi que les constructions en deuxième rang depuis la voie de desserte (ER7).

Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où :

- l'emplacement réservé n°7 aura été réalisé ;
 - la densité brute minimum requise de 9 logements par hectare n'est pas remise en question² ;
 - et ou la gestion des eaux pluviales sera traitée de façon globale.
2. **Les accès aux constructions** se feront au plus près des voies de desserte afin d'éviter les terrassements ou imperméabilisations inutiles qu'impliquerait une voie privative ou une rampe d'accès à l'arrière des maisons :
 - le long de la voie de desserte envisagée par l'ER n°7 ;
 - à partir de la RD30 via un accès existant en limite Sud-est du site pour l'aménagement de la partie haute du site.

Le stationnement extérieur des constructions devra être implanté et traité de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

3. **La gestion des eaux pluviales** sera organisée à l'échelle du site à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, puits d'infiltration, ...). Le puits protégé en application de l'article L.151-23 du CU pourra être associé à un bassin de rétention paysager à aménager sur le point bas du site. La transparence hydraulique des aménagements devra être assurée (l'aménagement de la partie amont ne devra pas aggraver le risque inondations à l'aval...).
4. **Le cœur d'îlot sera préservé** de toute construction, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (verger et bosquet protégés). Et d'une manière générale les arbres seront conservés autant que possible en les intégrant au projet d'aménagement en tant qu'éléments identitaires et structurants du paysage et entités participant à la préservation des intimités en limite de parcelle.
5. **La liaison entre la rue de la Chaille et la RD30 sera aménagée en voirie dédiée à la desserte des terrains constructibles du secteur OAP2** et réduite au niveau de son raccordement à la rue de la Chaille pour devenir un accès réservé et sécurisé pour les piétons et les cycles avec mise en place d'un système spécifique d'accès pour les véhicules de secours et de services.

² La densité brute s'entend hors secteur inondable, vergers protégés et espaces bâtis.










6. L'opération devra envisager **un projet d'habitat durable de haute qualité environnementale**.

Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres afin de permettre un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année. Et les formes bâties seront compactes afin de privilégier la réduction des dépenses énergétiques.

7. Enfin, **une étude géotechnique** est vivement recommandée sur les secteurs de pente au Sud de la zone pour vérifier la bonne adaptation de l'aménagement envisagé à la nature des sols présents et définir les précautions à prendre lors de la réalisation des travaux pour ne pas provoquer de glissement et/ou ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines.

Le schéma présenté ci-après illustre les principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



-  Périmètre du secteur OAP2
-  Bande d'implantation des constructions
-  Trame verte du cœur d'îlot à préserver (verger, bosquet et plantations)
-  Point bas du site (Puits à préserver)
-  Voie structurante existante
-  Voie de desserte à créer (ER7)
-  Accès possible à la partie haute du site
-  Cheminement piétons à aménager
-  Secteur Sud, étude géotechnique recommandée avant tout aménagement

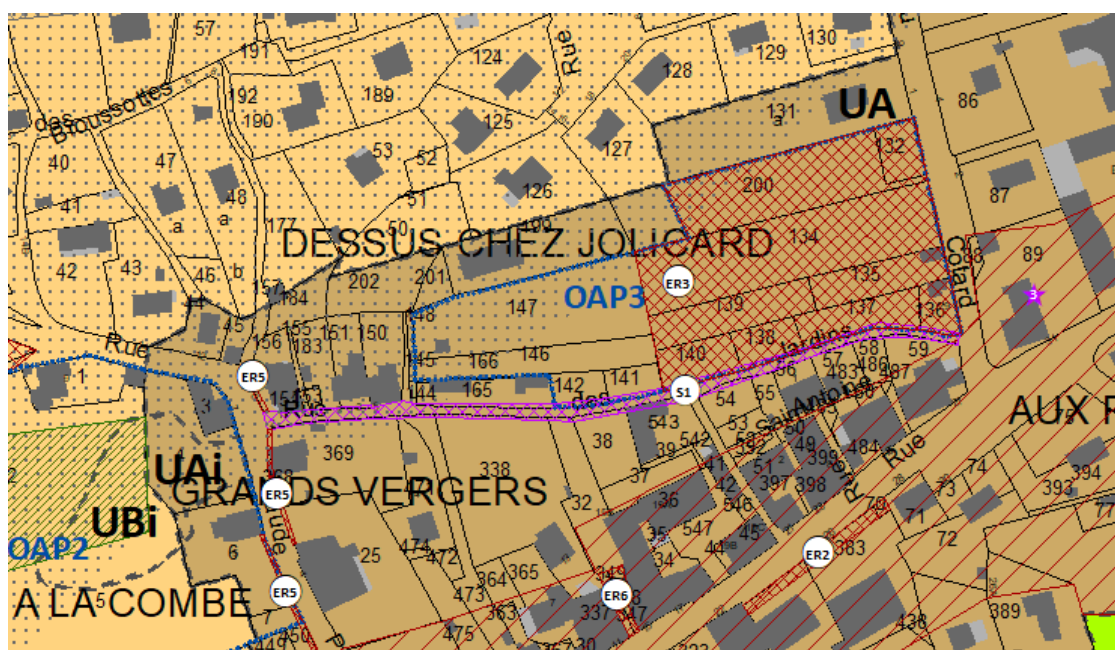
1.3 - Secteur OAP3 au lieu-dit "Dessus chez Jolicard"

Caractéristiques

Ce secteur correspond à un espace naturel enclavé au cœur du centre-bourg, situé à proximité immédiate des équipements publics (mairie, groupe scolaire, ...) et des commerces et services (pharmacie, maison de santé, ...). Il s'agit d'un espace libre non bâti d'environ 103 ares réparti sur 13 parcelles. Il est desservi par la rue du Cotard et la rue des Jardins. Cet espace, relativement plat, est occupé par des potagers, un verger, une prairie et deux constructions (abris de jardin).

La commune a délimité un emplacement réservé (ER3) sur une partie de ce secteur en vue de la réalisation d'un pôle intergénérationnel d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Et afin d'envisager l'aménagement de ce secteur, une servitude (S1) visée à l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme a été définie pour requalifier la rue des Jardins (emprise actuelle : environ 2,8 m) afin d'y permettre une circulation automobile dans les deux sens, la reprise des réseaux et l'aménagement d'un trottoir. Actuellement, cette voie est réservée aux piétons et constitue un lieu de promenade privilégié des Roulanais.



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Ce site constitue un secteur stratégique du fait de sa situation en centre-bourg. L'aménagement de ce secteur doit contribuer au renforcement de la centralité urbaine. Il est destiné à étoffer l'armature des équipements publics et d'intérêt collectif et à proposer quelques logements supplémentaires, tout en préservant un espace de respiration au sein du tissu bâti dense du centre-bourg.



Principes généraux d'aménagement

Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où elles sont compatibles avec les principes suivants :

1. Ce secteur est destiné principalement à **la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : maison des séniors, crèche, jardins familiaux... L'habitat y est également admis, notamment celui nécessaire au gardiennage et au personnel de ces équipements.

Les équipements et hébergements nécessitant des gabarits importants seront implantés à l'Est et l'habitat à l'Ouest, secteur plus enclavé et entouré de constructions récentes.

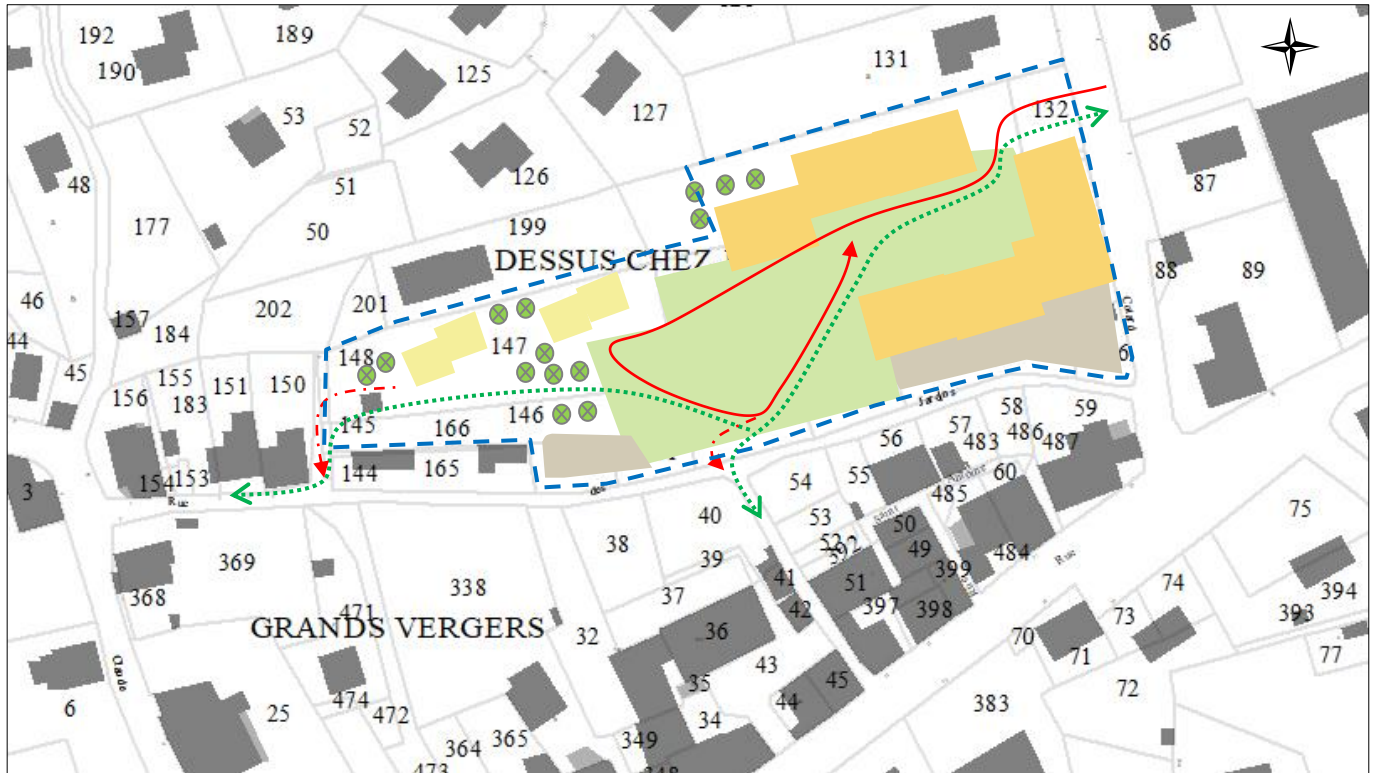
2. L'opération devra envisager **un projet d'habitat durable de haute qualité environnementale**.

Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions afin de permettre un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année. Et les formes bâties seront compactes afin de privilégier la réduction des dépenses énergétiques.

Une réflexion sera menée pour la mise en place d'un réseau de chaleur entre les différents équipements publics ou d'intérêt collectif accueillis sur le site.

3. Ce secteur est destiné à terme à **l'accueil d'un programme d'habitat répondant à une densité brute** minimum de 20 logements par hectare.
4. **La desserte routière** se fera principalement par la rue du Cotard, mais pourra également s'envisager par la rue des Jardins requalifiée, notamment pour les constructions vouées à l'habitat implantées à l'Ouest. Une liaison piétonne sera aménagée de part et d'autre du site pour favoriser les déplacements piétons vers ces équipements et préserver la promenade des Roulanais.
5. Une des constructions principales sera implantée le long de la rue du Cotard afin de **créer une façade urbaine**. Les autres constructions seront implantées à l'arrière autour d'un espace public paysager accompagné de places de stationnements nécessaires aux besoins de l'ensemble des équipements admis.
L'aménagement devra prévoir du **stationnement** sécurisé et abrité pour les cycles.
6. **Les potagers et les arbres fruitiers seront conservés** autant que possible et intégrés au projet d'aménagement en tant qu'éléments identitaires et structurants participant à la qualité paysagère et à la vocation sociale du lieu.
7. **Les eaux pluviales** seront gérées à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, bassin de rétention, ...).

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



- Périimètre du secteur OAP3
 - Implantation préférentielle des bâtiments importants à l'Est et des plus petits volumes à l'Ouest
 - Aménagement d'un espace central paysager avec parking mutualisé
- Préservation autant que possible des potagers et des arbres fruitiers
 - Principe de desserte à privilégier
 - Accès possible depuis la Rue des Jardins
 - Cheminement piétons à réaliser

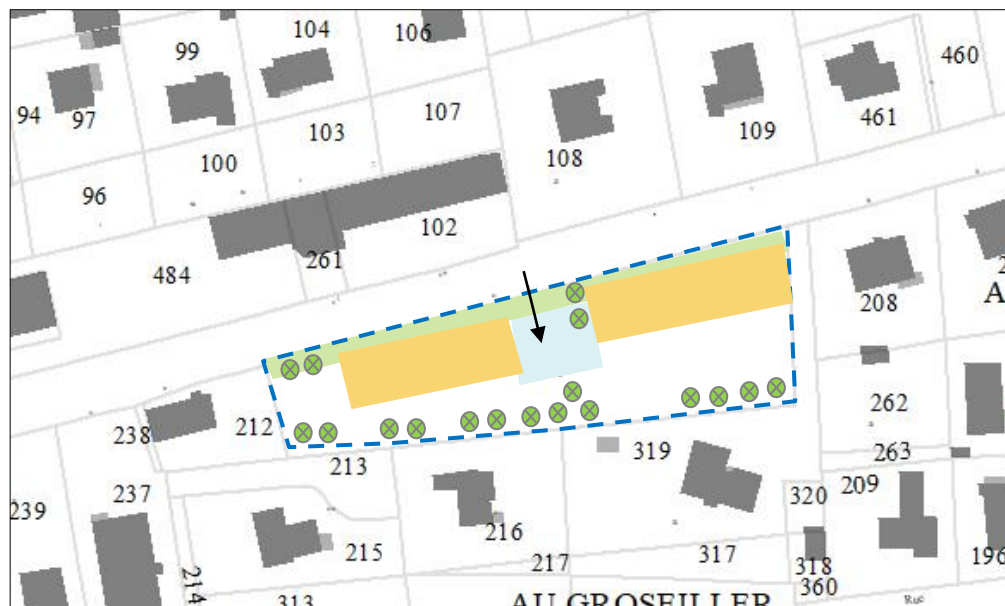
Ainsi, ce secteur est destiné à terme à l'accueil d'un programme d'habitat collectif (à dominante R+2) répondant à une densité brute minimum de 20 logements par hectare. Implanter les collectifs de manière à mettre à profit la déclivité du terrain et à créer une transition douce entre ces constructions et l'environnement pavillonnaire existant en contrebas, composé de constructions diffuses qui ne comportent pas plus de 2 niveaux.







L'opération devra envisager **un projet d'habitat durable de haute qualité environnementale**. Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions afin de permettre un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année. Et les formes bâties seront compactes afin de privilégier la réduction des dépenses énergétiques.

Cette mesure doit s'accompagner :

- d'un bon respect de la réglementation sur l'isolation acoustique des façades de chaque construction (classement sonore de la RD683, arrêté préfectoral du 3 décembre 2015), en ayant recours par exemple à des matériaux de façade absorbant le bruit et des vitrages performants.
 - d'une réflexion sur la distribution interne des pièces des logements situés le long de l'axe bruyant. Les terrasses et pièces à vivre sont à installer au Sud.
2. **Participer aux objectifs de mixité sociale** porté par le PADD en comprenant au moins 25 % de logements aidés (avec un minimum de 3 logements aidés par opération) et 25% de logements de petites taille (T1 à T3) **et de mixité fonctionnelle** en proposant des cellules commerciales en rez-de-chaussée.
 3. **Organiser un accès unique** ou des accès mutualisés depuis la Départementale afin de limiter les points de conflits. En valider les caractéristiques afin d'assurer la sécurité des usagers auprès du Service Territorial d'Aménagement du Département. Il conviendra de procéder à un traitement paysager qualitatif des espaces bordant la RD avec notamment l'aménagement d'une liaison douce vers les équipements et services périphériques.
 4. **Conserver les arbres** autant que possible en les intégrant au projet d'aménagement en tant qu'éléments participant à la préservation des intimités en limite de parcelle. Dans le cas contraire, une replantation d'arbres d'essences indigènes interviendra en compensation des pertes, dans un volume végétal similaire au volume disparu.
 5. **Gérer les eaux pluviales** à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, bassin de rétention, ...).
 6. Et il conviendra de doter l'ensemble :
 - de locaux spécialisés pour recevoir **les conteneurs d'ordures ménagères**. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
 - d'une aire de stationnements collective vouée aux visiteurs,
 - d'une aire de compostage.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



-  Périmètre du secteur OAP4
-  Principe d'Habitat collectif implanté au bord de la RD
-  Traitement paysager qualitatif des espaces bordant la RD
-  Stationnement visiteurs n'obstruant pas les façades commerciales
-  Arbres à préserver autant que possible
-  Principe d'accès unique à privilégier

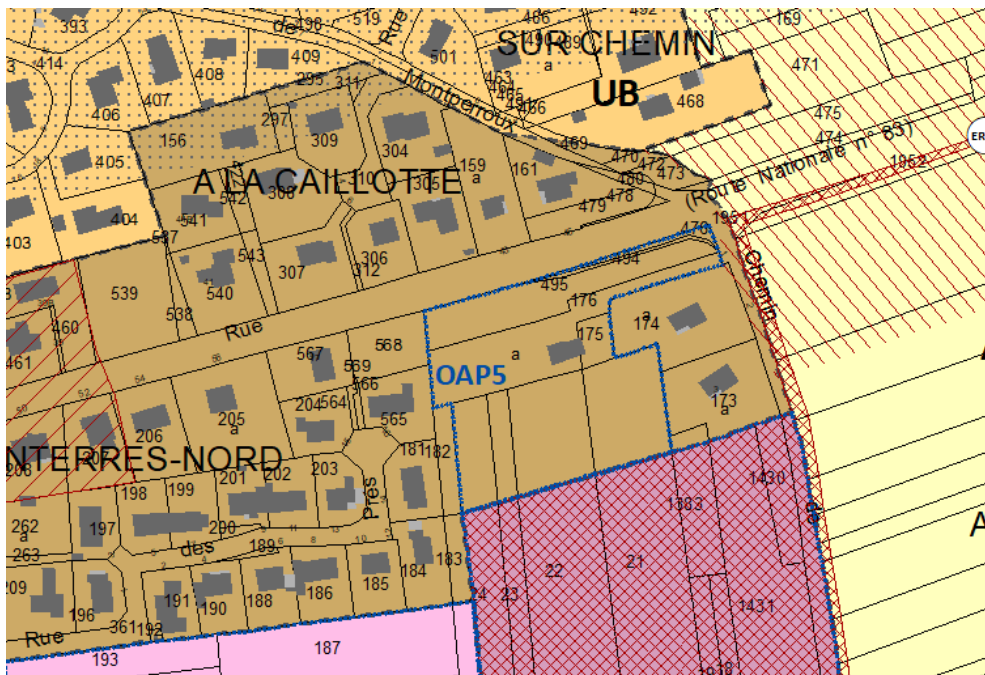


1.5 - Secteur OAP5 au lieu-dit "Aux Entrees-Nord"

Caractéristiques

Ce secteur se situe en limite du centre-bourg le long et en contrebas de la RD683 en direction de Baume-les-Dames. Il s'agit d'un espace partiellement bâti d'environ 76 ares. L'unique maison qui s'inscrit dans ce site est desservie depuis la rue de Vauzoye par une voie privée.

Le foncier de ce site, affecté pour l'essentiel à l'agriculture, est constitué de 7 parcelles privées parfois enclavées. La RD bordant ce terrain est la cause de contraintes sonores qui imposent des prescriptions d'isolement acoustique.



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Située à l'entrée Est du bourg, ce secteur est destiné à accueillir à terme un programme de logements permettant de renforcer l'armature urbaine de ROULANS et de traiter de manière qualitative cette entrée de ville.

Dans cet objectif, la zone est concernée par un secteur de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme permettant d'imposer le respect des objectifs de mixité sociale portés par le PADD.



Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. **Ce secteur est destiné principalement à la réalisation d'habitat.** Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où :
 - la voie de desserte existante est aménagée afin de permettre une circulation dans les deux sens et un accès sécurisé depuis la rue de Vauzoie ;
 - ou la densité brute minimum requise de 12 logements par hectare n'est pas remise en question.
2. L'aménagement de ce secteur doit à terme donner **une image urbaine de la traversée de la RD683** en composant la façade urbaine sur cet axe principal. L'emprise de la Départementale permet d'envisager des constructions aux gabarits importants sans dommage pour les riverains.

Ainsi, ce secteur est destiné à terme à la réalisation d'un programme d'habitat diversifié :

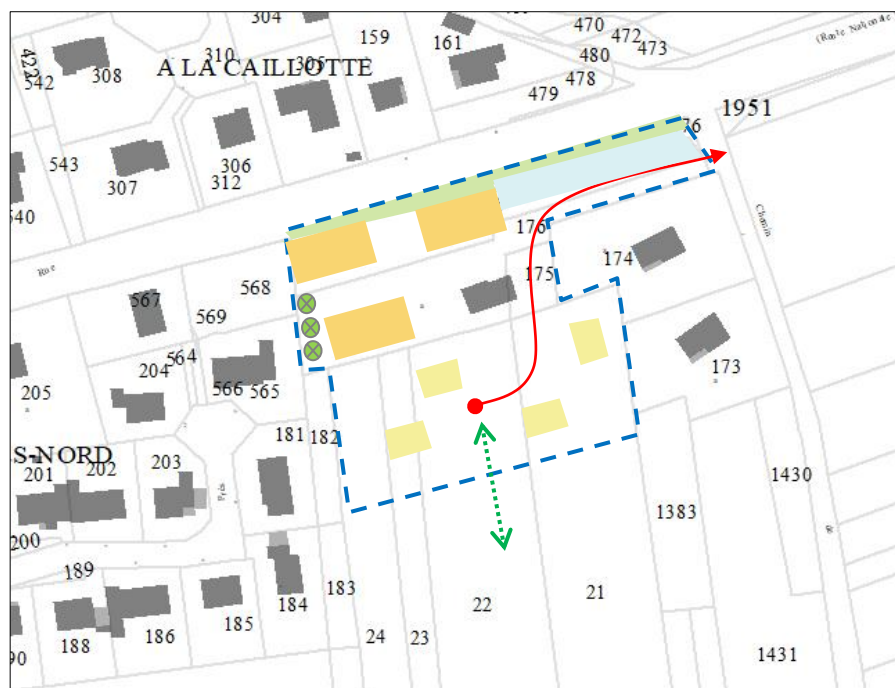
- des logements groupés ou collectifs en entrée d'opération avec stationnement le long de la voie de desserte (au moins 30% des logements produits sur le secteur OAP),
- et de l'habitat moins dense en direction du pôle sportif afin de chercher une transition douce entre ces constructions et l'environnement pavillonnaire existant en périphérie.







L'opération devra envisager **un projet d'habitat durable de haute qualité environnementale**. Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions afin de permettre un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année. Et les formes bâties seront compactes afin de privilégier la réduction des dépenses énergétiques.

Cette mesure doit s'accompagner :

- d'un bon respect de la réglementation sur l'isolation acoustique des façades de chaque construction (classement sonore de la RD683, arrêté préfectoral du 3 décembre 2015), en ayant recours par exemple à des matériaux de façade absorbant le bruit et des vitrages performants.
 - d'une réflexion sur la distribution interne des pièces des logements situés le long de l'axe bruyant. Les terrasses et pièces à vivre sont à installer au Sud.
3. **Organiser un accès unique** sur la voie privative existant pour la desserte de l'ensemble du site depuis la rue de Vauzoie, avec connexion au futur pôle sportif via une liaison douce. Une servitude de passage est donc nécessaire pour l'aménagement de ce secteur, la commune n'ayant pas souhaité inscrire d'emplacement réservé à son bénéfice.
 4. **Conserver si possible les quelques arbres** en les intégrant au projet d'aménagement en tant qu'éléments participant à la préservation des intimités en limite de parcelle.
 5. **Gérer les eaux pluviales** à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, bassin de rétention, ...).
 6. Il conviendra de doter l'ensemble :
 - de locaux spécialisés pour recevoir **les conteneurs d'ordures ménagères**. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
 - d'une aire de stationnements collective vouée aux visiteurs,
 - d'une aire de compostage.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



-  Périmètre du secteur OAP5
-  Principe d'Habitat collectif implanté au bord de la RD
-  Traitement paysager qualitatif de espaces bordant la RD
-  Aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aire de compostage, ...) le long de l'axe de desserte
-  Arbres à préserver autant que possible
-  Principe de desserte à créer avec connexion au futur pôle sportif via une liaison douce

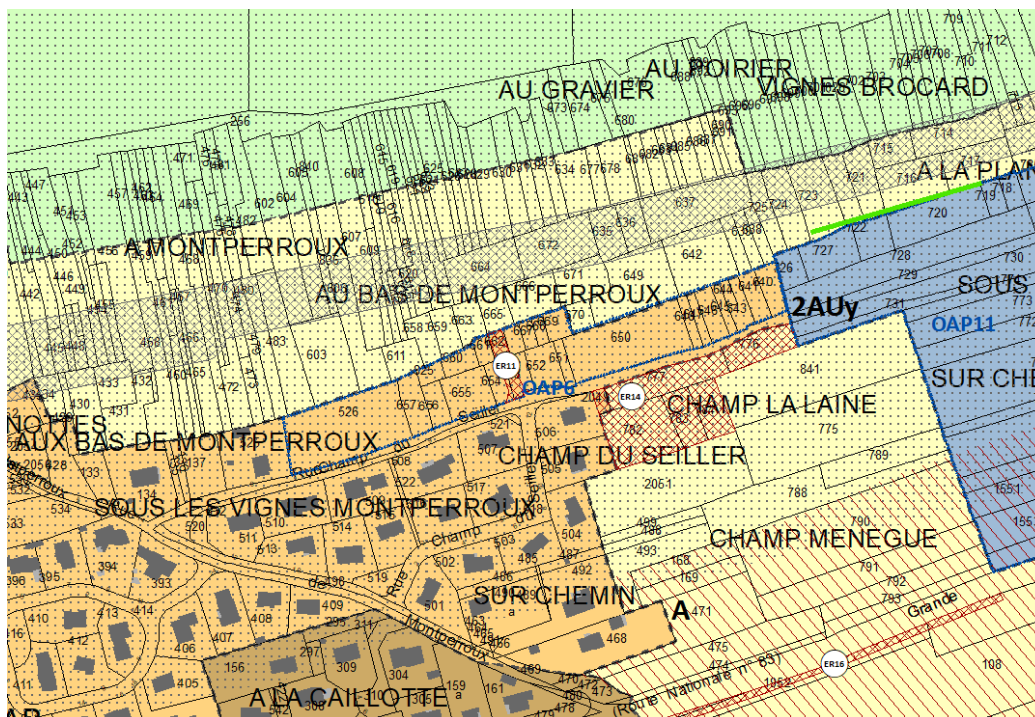
1.6 - Secteur OAP6 au lieu-dit "Aux Bas de Montperroux"

Caractéristiques

Le secteur "Au Bas de Montperroux" se caractérise par une position particulière : il s'agit d'un site de lisière. Il se situe en effet à l'extrémité Nord-Ouest du bourg, sur une frange non bâtie bordant la rue Champ du Seiller. Ce foncier se partage entre une friche et des boisements, et est occupé à l'extrémité Est par une prairie.

Cet espace libre de 94 ares est classé en zone urbaine car il est desservi par une voirie suffisante et l'ensemble des réseaux. Ce site, composé de 26 parcelles non bâties (souvent de fines lanières), se caractérise par une légère pente Nord-Sud lui offrant une excellente exposition.

Un emplacement réservé (ER11) sépare en deux parties le site, il est voué à créer une amorce de voie permettant de garantir l'accès aux espaces agricoles et par anticipation l'extension vers le Nord du bourg.



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Ce site est destiné principalement à la réalisation d'une offre d'habitat complémentaire, tout en préservant la possibilité d'étendre dans le futur le bourg vers le Nord.



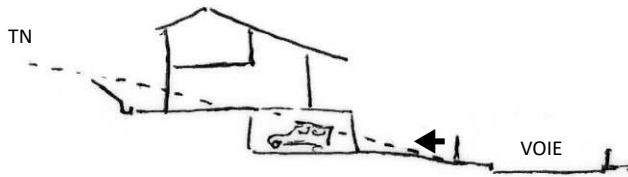
Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. Ce secteur est destiné principalement à **la réalisation d'habitat**. Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où la densité brute minimum requise de 9 logements par hectare n'est pas remise en question.

2. **Les accès aux constructions** se feront uniquement et directement par la rue Champ du Seiller (pas de voie privative), celle-ci sera prolongée jusqu'à la ZAE voisine. Une amorce de voie sera préservée en vue de l'extension future du bourg vers le Nord et une liaison douce sera aménagée vers la ZAE voisine (2AUY).

L'implantation des constructions sur les lots devra privilégier un accès le plus direct possible au garage. Les garages devront être au même niveau que la rue Champ du Seiller.



Principe d'implantation © Prélude

3. L'opération d'aménagement devra envisager **un projet d'habitat durable de haute qualité environnementale devant prendre en compte la topographie, l'orientation et l'environnement.**

Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions afin de permettre un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année et de préserver l'ensoleillement des constructions existantes et ou en cours de réalisation à proximité.

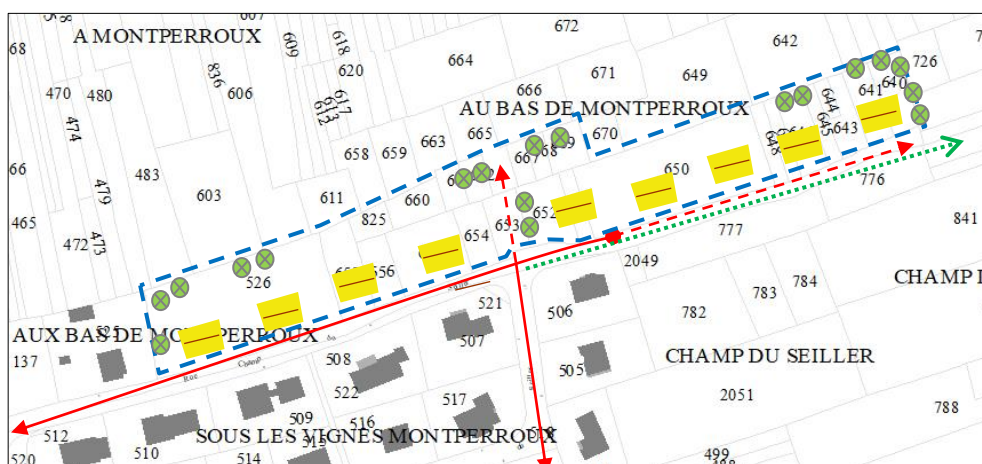
Les formes bâties seront compactes afin de privilégier la réduction des dépenses énergétiques. Le faitage sera parallèle à la rue Champ du Seiller afin d'assurer la cohérence de l'ensemble depuis le lointain.

Les niveaux des constructions seront adaptés à la pente, en évitant le plus possible les modifications du terrain (les décaissements et les murs de soutènements). Les constructions pourront faire appel aux demi-niveaux, aux terrasses latérales, à la construction en escalier...

4. L'opération d'aménagement devra **gérer de manière optimale les eaux pluviales.** Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, afin d'éviter tout risque de ruissellement notamment sur le domaine routier. Tous les moyens visant à favoriser la collecte et le retour des eaux de pluie au milieu naturel devront être privilégiés, comme les noues, les fossés ou les puits d'infiltration.

5. **Les haies** seront dans la mesure du possibles intégrées au projet d'aménagement en tant qu'éléments participant à la préservation des intimités en limite de parcelle et à l'insertion des constructions dans le site. Un espace tampon arboré sera aménagé à l'Est en limite de la zone 2AUY voisine.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.

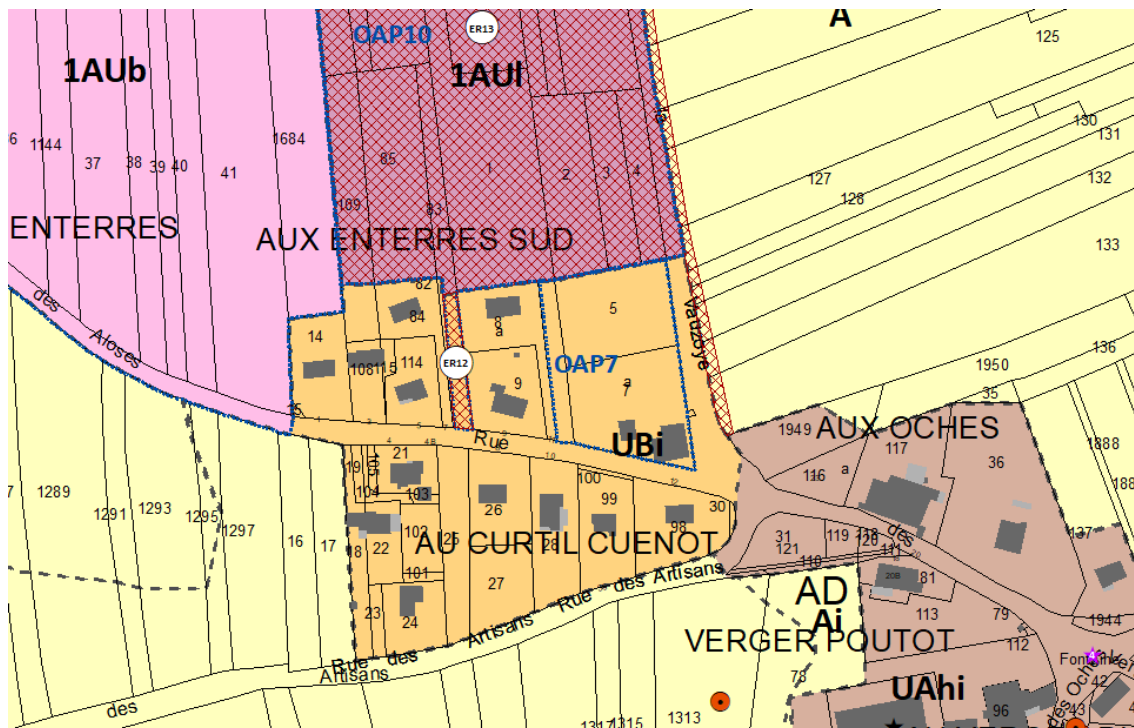


- - - Périmètre du secteur OAP6
- Voies structurantes existantes
- - - → Desserte à créer ou à renforcer avec liaison douce vers la ZAE
- ▭ Implantation de l'habitat au plus près de la voie avec sens de faitage parallèle
- Préservation de la trame verte et aménagement d'un espace tampon arboré en limite de la zone 2AUY

1.7 - Secteur OAP7 au lieu-dit "Aux Enterres-Sud"

Caractéristiques

Ce secteur se situe en limite Nord du hameau historique du "Petit-Roulans". Il s'agit du site d'une ancienne ferme, actuellement occupé par les deux bâtiments de l'ancienne exploitation, une prairie et quelques arbres. Cet espace d'environ 50 ares, desservi par une voirie suffisante et l'ensemble des réseaux, est classé en zone urbaine.



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Ce site est destiné principalement à la réalisation d'une offre d'habitat complémentaire.



Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. Ce secteur est destiné principalement à **la réalisation d'habitat**. Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où la densité brute minimum requise de 9 logements par hectare n'est pas remise en question.

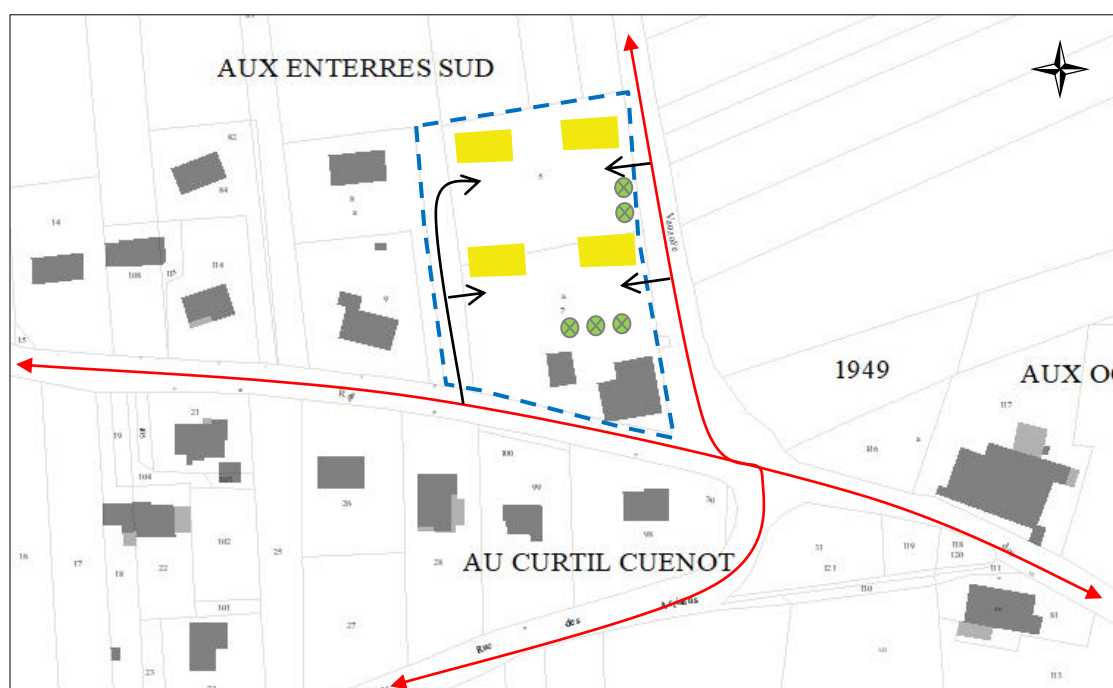
L'opération d'aménagement devra envisager un **projet d'habitat durable de haute qualité environnementale devant prendre en compte la topographie, l'orientation et l'environnement**.

Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions afin de permettre un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année et de préserver l'ensoleillement des constructions existantes et ou en cours de réalisation à proximité.

Les formes bâties seront compactes afin de privilégier la réduction des dépenses énergétiques

2. La ferme ancienne sera dans la mesure du possible conservée et pourra avantageusement faire l'objet d'une **opération de réhabilitation-division** en plusieurs logements. Les constructions neuves devront être implantées de sorte à préserver un espace de respiration autour de cet édifice ancien à gros volume.
3. **Les accès aux constructions** se feront de part et d'autre du site, soit depuis la rue de Vauzoie soit depuis le chemin existant à l'Ouest du site. Le stationnement sera regroupé sur un ou deux sites en entrée de zone afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
4. **Les eaux pluviales** seront gérées à la parcelle, à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive (noue, bassin de rétention...).
5. Aucune **liaison douce** n'est à envisager vers le pôle sportif situé en limite Nord du site, celle-ci étant prévue à proximité immédiate (ER n°12).

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



- | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|
|  | Périmètre du secteur OAP7 |  | Principe d'implantation des constructions avec façade principale au Sud |
|  | Voies structurantes existantes |  | Trame verte à conserver |
|  | Accès à privilégier | | |

2. Orientations d'aménagement en zone à urbaniser (AU)

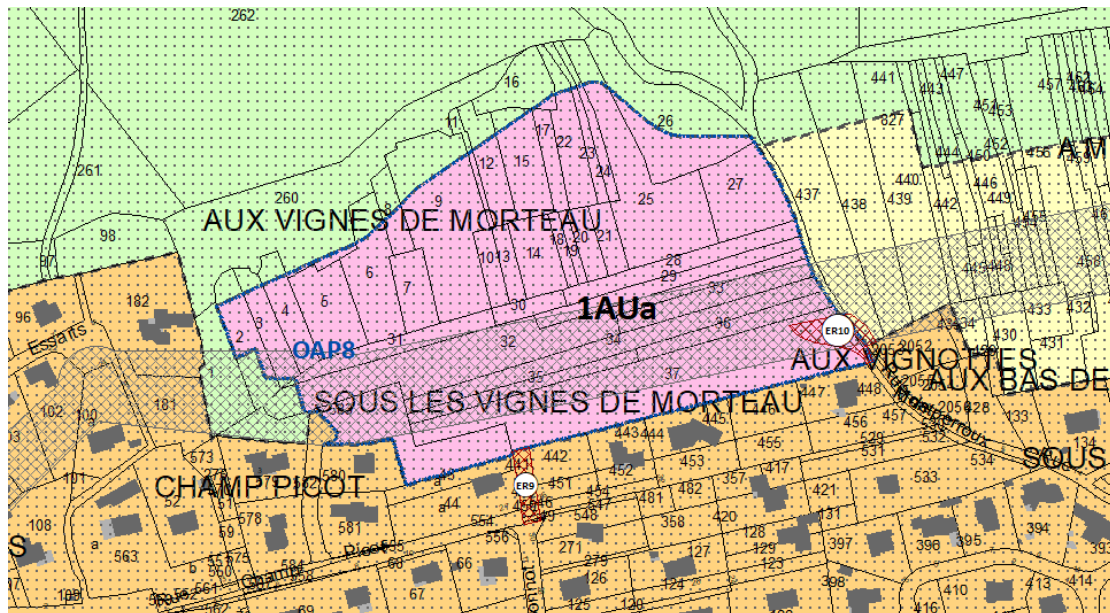
2.1 - Secteur OAP8 au lieu-dit "Aux Vignes de Morteau"

Caractéristiques

Ce secteur OAP8 correspond à la zone d'urbanisation 1AUa de 3,1 ha, anciennement classée AU2 au PLU de 2010 situé au Nord du bourg au lieu-dit " Aux Vignes de Morteau". Il a l'intérêt d'être situé sur le coteau ensoleillé bordant la forêt. Bien exposé, ce secteur est particulièrement convoité.

Ce site est affecté par le passage de deux canalisations de pipelines, créant une zone non aedificandi (non constructible) de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de ces canalisations réduisant considérablement les surfaces constructibles (réduites à 2,2 ha).

Le site est classé en zone 1AU au PLU étant donné la présence et la capacité des réseaux situés à proximité et de l'installation récente d'un nouveau transformateur à l'extrémité Sud-ouest. Un programme d'habitat porté par la commune est en cours de définition sur cette zone, dont elle ne dispose pas encore de la maîtrise foncière. Deux emplacements réservés (ER9 et 10) sont prévus de part et d'autre de la zone pour assurer sa desserte.

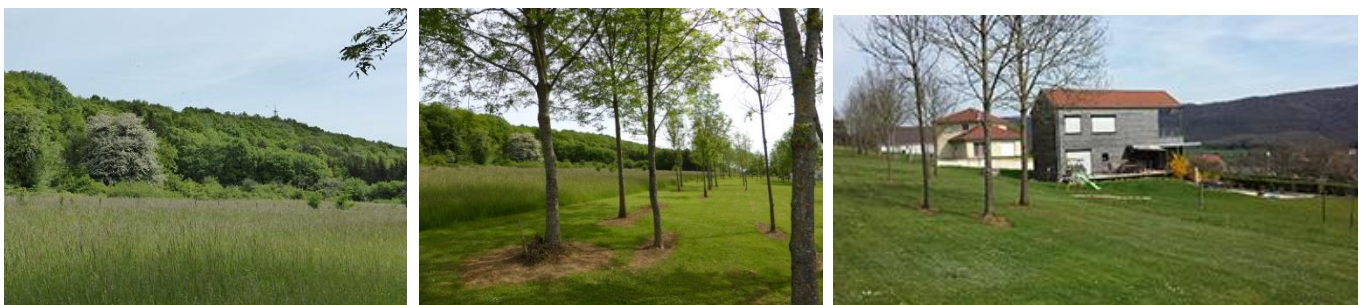


Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

L'urbanisation de ce secteur doit participer à l'effort de diversification de l'offre d'habitat. Ce site est destiné principalement à la réalisation d'une offre d'habitat complémentaire et diversifié.

Dans cet objectif, la zone est concernée par un secteur de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme permettant d'imposer le respect des objectifs de mixité sociale portés par le PADD.



Principes généraux d'aménagement

L'urbanisation de la zone 1AUa est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur est destiné à la réalisation d'un programme d'habitat compatible avec les principes suivants :

1. L'opération d'aménagement devra envisager **une densité brute minimum de 15 logements par hectare**, avec une progression de la densité du Nord-est au Sud-ouest .
2. L'opération d'aménagement devra **respecter les objectifs de mixité sociale** portés par le PADD et définis réglementairement, à savoir affecter au moins 25% du programme de logements envisagé à la réalisation de logements aidés (avec un minimum de 3 logements aidés par opération) et au moins 20% à la réalisation de collectifs ou d'habitat individuel groupé. L'habitat collectif ou groupé devra comporter au moins 25% de logements de petite taille (T1 à T3).
3. **L'habitat doit être construit selon les principes bioclimatiques** : formes bâties compactes privilégiant la réduction des dépenses énergétiques, façades principales orientées au Sud...
4. L'aménagement devra inscrire les constructions et le tracé des espaces publics en tenant compte de la proximité de la forêt, de la topographie du site et du tracé des canalisations de pipelines.

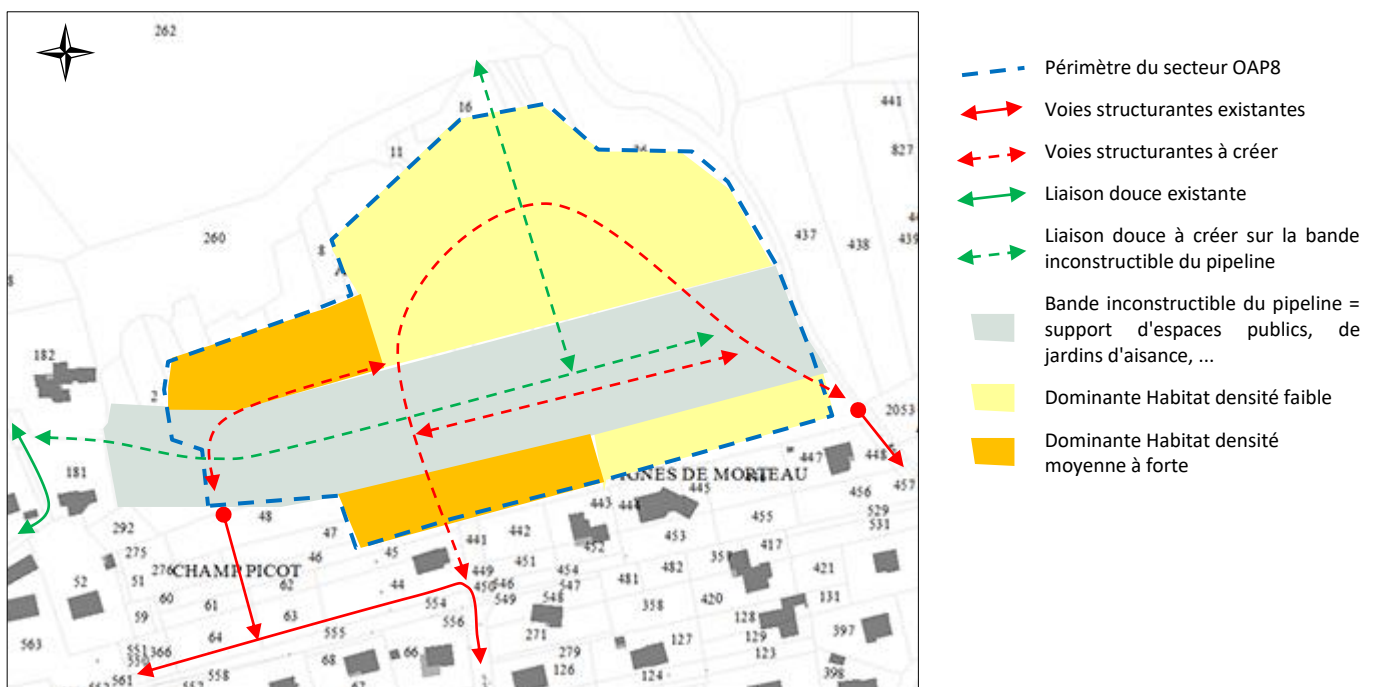
Les accès aux constructions se feront uniquement et directement par la rue de desserte (pas de voie privative).

Les usages piétonniers seront favorisés en direction des quartiers périphériques et de la forêt par la création de cheminements complémentaires.

Les espaces non constructibles du pipeline seront valorisés en espace public : cheminement piéton, aire de jeux ...

5. **La gestion des eaux pluviales** sera intégrée dans l'aménagement, par l'utilisation de matériaux perméables et de noues et un site sera retenu pour assurer un aménagement paysager soigné à des fins de récupération des eaux pluviales (bassin de rétention) avant leur évacuation progressive dans le milieu naturel.
6. Enfin, **une composition arborée de l'ensemble** sera la bienvenue pour souligner les volontés d'aménagement global et une réflexion devra être menée pour la gestion collective du stationnement et des déchets avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur, sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



2.2 - Secteur OAP9 au lieu-dit "Aux Enterres"

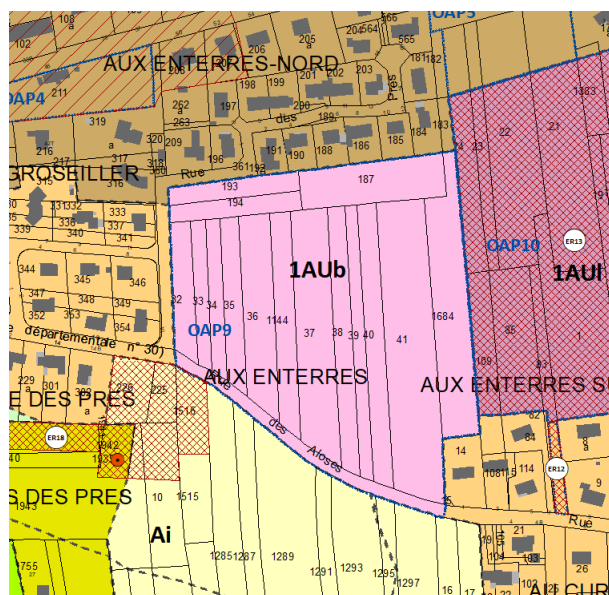
Caractéristiques

Ce secteur OAP9 correspond à la zone d'urbanisation 1AUb d'une superficie totale d'environ 3,6 hectares. Il s'agit d'un secteur à caractère agricole dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas prioritaire, elle ne pourra intervenir qu'une fois la zone 1AUa commercialisée à hauteur de 80%. Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont immédiatement admis.

Le foncier de ce secteur se caractérise pas de grandes parcelles en lanière.



Vue d'ensemble du secteur OAP9 depuis la RD30 (à l'intersection de la rue des Prés)



Vocation générale de la zone

L'urbanisation de ce secteur doit participer à l'effort de diversification de l'offre d'habitat. Ce site est destiné principalement à la réalisation d'une offre d'habitat complémentaire et diversifié.

Dans cet objectif, la zone est concernée par **une servitude de mixité sociale** permettant d'imposer en plus de la densité et de la trame viaire, le respect des objectifs de mixité sociale portés par le PADD.

Extrait du plan de zonage réglementaire

Principes généraux d'aménagement

L'urbanisation de la zone 1AUb est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur est destiné principalement à la réalisation d'un programme d'habitat compatible avec les principes suivants :

1. **L'aménagement de ce secteur résidentiel ne pourra s'envisager qu'une fois la zone 1AUa commercialisée à hauteur de 80%.** Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics sont immédiatement admis sur la zone. L'opération d'aménagement devra **mettre en œuvre la servitude de mixité sociale** définie en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : au moins 25% du programme de logements envisagé doit être affecté à la réalisation de logements aidés (avec un minimum de 3 logements aidés par opération) et au moins 30% à la réalisation de collectifs ou d'habitat groupé. L'habitat collectif ou groupé devra comporter au moins 25% de logements de petite taille (T1 à T3).
2. L'opération d'aménagement devra envisager **une densité brute minimum de 15 logements par hectare** et offrir une diversité de logements : maisons individuelles, habitat groupé et petites collectifs à hiérarchiser autour d'un espace public central. Les densités seront plus fortes au bord des axes principaux.

3. L'habitat doit être construit selon **les principes bioclimatiques** : formes bâties compactes privilégiant la réduction des dépenses énergétiques, façades principales orientées au Sud,....
4. **Un bouclage de la voirie** de distribution doit s'opérer sur les voies périphériques existantes. Les accès aux constructions se feront uniquement et directement depuis la voie de desserte, sans aménagement de voie privative. **Une liaison douce** le long de la voie et en direction du pôle sportif.
5. **Une placette centrale** fera l'objet d'un traitement de détail par des plantations d'arbres de haute tige (tilleuls, érables, etc.) et devra s'articuler autour d'un espace de stationnement paysager et dans la mesure du possible d'un équipement d'intérêt collectif.
6. **Les marges de recul** le long de la zone 1AUI (pôle sportif) seront végétalisées et plantées.
7. **La gestion des eaux pluviales** sera intégrée dans l'aménagement, par l'utilisation de matériaux perméables et de noues et un site sera retenu pour assurer un aménagement paysager soigné à des fins de récupération des eaux pluviales (bassin de rétention) avant leur évacuation progressive dans le milieu naturel.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur, sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---|
| | Périmètre du secteur OAP9 | | Dominante Habitat densité faible |
| | Voie structurante existante | | Dominante Habitat densité forte |
| | Voie de desserte en impasse existante | | Espace public central (stationnement, aire de jeux, placette, équipement d'intérêt collectif ...) |
| | Voie structurante à créer | | Traitement paysager sur les limites du pôle sportif |
| | Liaison douce existante | | |
| | Liaison douce à créer | | |

2.3 - Secteur OAP10 au lieu-dit "Aux Enterres Sud"

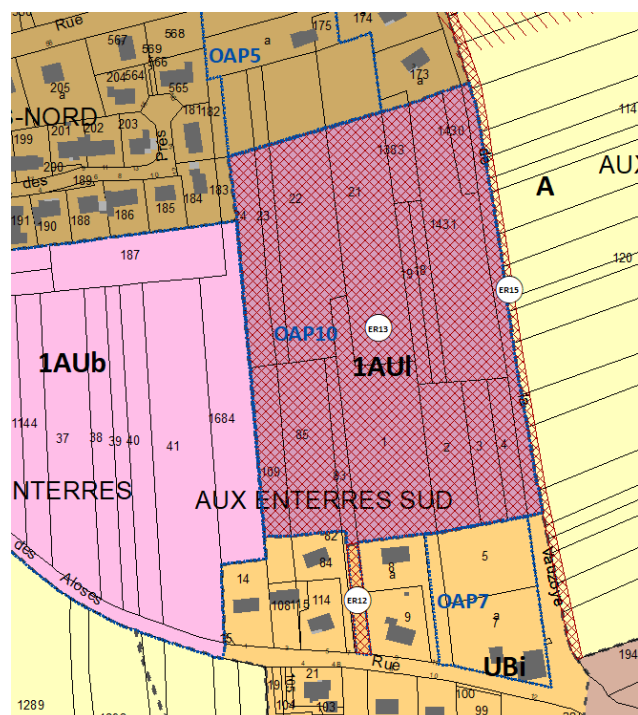
Caractéristiques

Le secteur OAP10 couvre la zone d'urbanisation 1AUI d'une superficie totale d'environ 3,4 hectares. Il s'agit dans son ensemble de terres agricoles cultivées. Le foncier de ce site est constitué de nombreuses parcelles privées (15), en lanières et de dimensions variées, parfois enclavées. Desservie par la rue de la Vauzoie, elle se caractérise par une surface relativement plane.

Au PLU de 2010, le site est classé en zone à urbaniser immédiate destinée à l'habitat et ses constructions et activités annexes (AU1).



Vue d'ensemble du secteur OAP10 depuis la rue de la Vauzoie (au niveau du Petit Roulans)



Vocation générale de la zone

La zone AU2L du PLU modifié en 2010 dans laquelle étaient admis les équipements et les constructions publiques liées aux activités sportives et de loisirs s'est avérée difficilement aménageable au regard de la topographie des lieux.

C'est pourquoi, ce site "Aux Enterres Sud" précédemment voué à l'habitat, plutôt plat et situé à l'interface entre les espaces bâtis et les terres agricoles, s'est avéré finalement plus opportun pour accueillir un pôle sportif et de loisirs d'intérêt intercommunal.

Un emplacement réservé (ER13) a été inscrit à cet effet sur l'ensemble de la zone.

Extrait du plan de zonage réglementaire

Principes généraux d'aménagement

Ce secteur OAP10 fait ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires définies pour ce secteur par le règlement du PLU et ce conformément à l'article R.151-8 du CU.

Ces Orientations portent sur les objectifs minimum listés par ce même article, à savoir :

1. Concernant la mixité fonctionnelle et sociale

La zone est vouée à l'aménagement d'un pôle sportif et de loisirs permettant notamment à terme l'accueil de diverses installations sportives et de loisirs.

Sont dès à présent envisagés sur court, moyen et long terme :

- deux stades de football, dont un répondant aux caractéristiques techniques exigées par la Fédération Française de Football (FFF) afin de pouvoir y organiser des compétitions officielles ;
- deux courts de tennis, dont un couvert. Ils répondront aux caractéristiques techniques exigées par la Fédération Française de Tennis (FFT) pour la pratique de ce sport ;
- des vestiaires pour les pratiques sportives et manifestations associatives diverses ;
- un terrain multisports et un skate-park ;
- une aire de jeux, un terrain de pétanque et un parcours santé.

Des constructions à usage d'habitation de type logement de fonction ou de gardiennage pourront être admises sous réserve qu'ils soient intégrés dans les équipements et installations autorisés ou édifier selon les mêmes caractéristiques architecturales et urbaines (implantation, matériaux, volume ...).

2. Concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- les constructions et installations admises seront implantées de sorte à ne pas générer de délaissé ;
- la hauteur des constructions et installations admises ne dépassera pas la hauteur admise dans les zones résidentielles périphériques ;
- toutes les constructions et installations admises sur la zone seront édifiées de sorte à former un ensemble architectural cohérent (matériaux, teintes, volumes) ;
- une bande paysagée et boisée sera aménagée en en bordure des zones Urbaines et à Urbaniser périphériques pour assurer une transition douce avec ces équipements.
- le traitement des voiries, des stationnements et des liaisons douces feront l'objet d'un accompagnement paysager.

3. Concernant la qualité environnementale et la prévention des risques

- l'implantation des constructions doit être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles, notamment par l'ensoleillement des façades principales.
- la gestion des eaux pluviales sera organisée à l'échelle du site et à l'aide de techniques alternatives supports d'une valorisation paysagère du site (aménagement de noues, de fossés, de bassin de rétention paysager et de puits d'infiltration) et permettant la récupération et le cas échéant le recyclage des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts.
- les constructions principales et aires de stationnement seront implantées en entrée de zone pour réduire les surfaces imperméabilisées. Et les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies d'accès seront revêtues de matériaux drainants.

4. Concernant les besoins en matière de stationnement et la desserte par les transports en commun

- le stationnement sera calibré en fonction des effectifs admis pour chaque équipement, regroupé en entrée de zone et mutualisé dans la mesure du possible ;
- l'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.
- une desserte en transport en commun pourra être envisagée avec l'appui de la CCPB soit au Nord le long de la RD soit au Sud depuis la rue des Aloses.

5. Concernant la desserte des terrains par les voies et les réseaux

- le branchement aux réseaux se fera depuis la rue des Aloses et la desserte automobile uniquement par la rue de la Vauzoie ;
- les voies internes seront réduites et devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les sur-largeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

- un maillage de cheminements piétons sera organisé vers les zones d'habitat périphériques afin d'assurer la perméabilité du pôle sportif, dont l'agrément sera assuré par des aménagements paysagers de qualité.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur, sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



- | | | | |
|--|-----------------------------|--|--|
| | Périmètre du secteur OAP10 | | Principe d'implantation des constructions et aire de stationnement |
| | Voie structurante existante | | Equipement sportifs et de loisirs de plein air |
| | Accès | | Traitement paysager sur les limites du pôle sportif |
| | Liaison douce existante | | |
| | Liaison douce à créer | | |

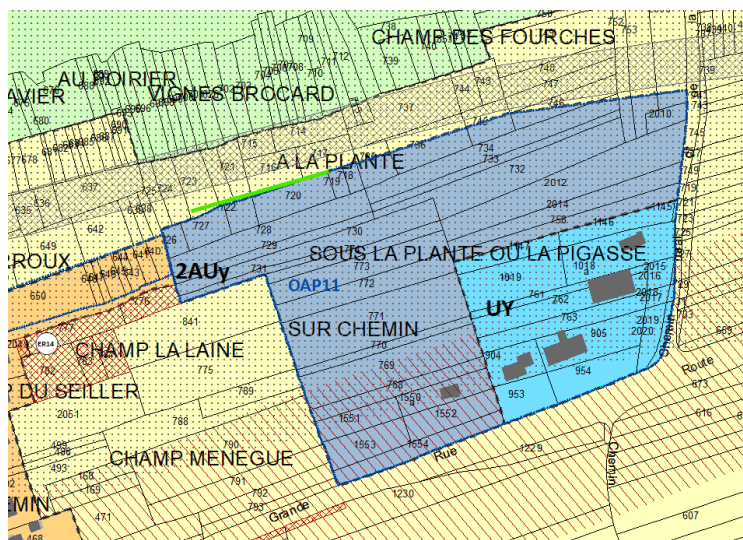
2.4 - Secteur OAP11 au lieu-dit "Sous La Plante"

Caractéristiques

Ce secteur constitue l'emprise de la Zone d'Activités Intercommunale programmée de longue date à l'entrée Est de Roulans. La surface de la zone a été réduite au projet de PLU 2018 pour tenir compte de la zone non aedificandi du pipeline, des boisements et pré-bois à préserver au Nord (corridor écologique) : l'emprise retenue permet de répondre aux besoins identifiés tout en limitant son impact environnemental.

Le site de 5,7 ha comprend un secteur bâti peu valorisant classé UY au PLU (1,5 ha dédiés à l'accueil des activités économiques) ainsi qu'un secteur d'extension actuellement occupé par des prairies classé 2AUy (4,2 ha, urbanisation différé réglementairement du fait de l'absence de réseaux suffisants en périphérie immédiate permettant d'assurer l'aménagement global du site). En limite Nord-Ouest, une haie arbustive est à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de ZAE s'inscrit dans la continuité du bourg, bénéficie d'une desserte directe par la RD683 et participera par son aménagement à améliorer la qualité paysagère de l'entrée Est de Roulans (aménagement viarie global du site, insertion des constructions existantes, traitement paysager global, cohérence des matériaux ...).



Vocation générale de la zone

La zone a vocation à accueillir les activités économiques qui souhaitent s'installer sur le territoire de la Communauté de Communes Doubs Baumoises, et tout particulièrement celles qui peuvent difficilement s'insérer dans le tissu résidentiel car elles sont génératrices de certaines nuisances (sonores, trafic routier, ...) ou nécessitent un foncier conséquent.

La zone ne doit toutefois pas être une simple plate-forme d'implantations de constructions banalisées. L'aménagement doit créer une image générale de qualité de cette ZAE via la RD683.

Extrait du plan de zonage réglementaire

La définition de l'OAP11 doit permettre de maîtriser l'aménagement global, qualitatif et cohérent des zones UY et 2AUy afin d'assurer l'insertion paysagère et la fonctionnalité de la zone d'activités dans le temps.



Vue sur le site depuis Baume-les-Dames (RD683 en direction de Besançon)



Vue sur le site depuis la route de Vennans (en direction de la RD683)

Les principes d'aménagement à mettre en œuvre sont les suivants :

1. Afin de pouvoir répondre aux attentes en termes de foncier des entreprises, **le découpage parcellaire doit s'opérer à la carte**. Toutefois, celui-ci ne devra pas générer de délaissés et un secteur suffisant devra être préservé en bordure de la route de Vennans pour l'aménagement d'une pépinière d'entreprises.
2. Afin de répondre à des contraintes d'accessibilité mais aussi de sécurité et de visibilité, il convient de **privilégier un accès unique entrée/sortie** au site depuis la route de Vennans (RD352).

La desserte interne de la zone d'activités sera assurée par une unique voie en bouclage. Elle devra desservir l'ensemble des parcelles. L'entrée-sortie de chaque parcelle sera unique et desservie par la voirie interne de la ZAE. Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur les départementales périphériques.

Une aire d'accueil et d'information sera aménagée à l'entrée de la zone permettant d'offrir des stationnements (notamment pour les Poids-lourds) et une orientation rapide des visiteurs et livreurs. Cette aire de stationnement pourra avantageusement être réfléchie pour un usage collectif par le personnel et les visiteurs des entreprises implantées à ses abords immédiats.

Une amorce de voie sera réservée pour donner la possibilité à la ZAE de s'étendre vers l'Ouest dans le futur.

Et une liaison douce sera aménagée vers le quartier pavillonnaire périphérique (UB).

3. **Une grande vigilance devra être portée à la qualité architecturale des futures constructions** afin de préserver l'identité bâtie locale et la qualité du paysage notamment depuis les départementales. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est à ce titre, pour partie, conditionnée à la réalisation d'une étude L.111-6 du Code de l'Urbanisme visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long de cet axe.

Une architecture simple et sobre des constructions dans les volumes et dans les couleurs est gage de réussite pour un espace économique différent, qu'il convient de distinguer des zones banales trop fréquemment observées. La cohérence architecturale des façades composant le linéaire sur la RD683 devra être recherchée.

Les constructions devront également épouser au plus près la topographie des lieux en limitant au maximum les mouvements de terre (remblai/déblai), pour des raisons paysagères et environnementales. Toutefois la réalisation de bâtiment industriel, de zone de stockage et de stationnement exige des surfaces relativement planes. Afin d'intégrer l'ensemble de ces contraintes, les parcelles devront être en terrasses planes et les ruptures de niveau intégrées à leurs haies séparatives par des murets ou talus planté.

4. **Les espaces non bâtis visibles depuis la RD683 seront laissés libres de tout dépôt ou stockage de matériaux et matériels divers**. Les parkings seront également positionnés sur les parties latérales des constructions ou sur l'arrière des constructions, à l'exclusion de toute implantation devant les façades visibles depuis la RD683. En clair, les espaces intermédiaires non bâtis visibles depuis la RD683 seront traités de façon paysagère en engazonnements et plantations.

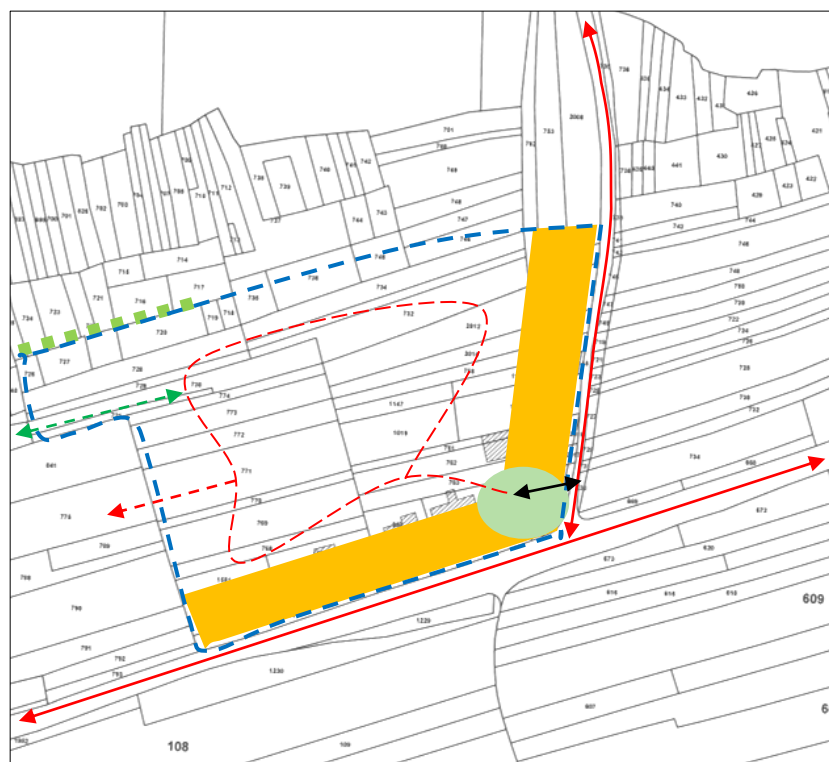
Pour les besoins de plantations, les plants seront d'essences locales.

5. **Les arbres existants ainsi que les haies et bosquets, protégés ou non réglementairement, seront préservés dans la mesure du possible**. Et un talus planté ou une haie arbustive sera constitué sur les limites séparatives de la zone avec le tissu pavillonnaire périphérique afin d'assurer un écran paysager et acoustique.
6. Pour **le traitement des eaux usées** de la ZAE, le raccordement sera réalisé sur le réseau d'assainissement collectif. Un prétraitement pourra toutefois être requis conformément aux règles en vigueur.
7. D'une manière générale, **les eaux pluviales** seront infiltrées à la parcelle. Les eaux de toiture seront collectées par des noues enherbées ainsi que les eaux pluviales des chaussées et aires de stationnement, après passage par un séparateur d'hydrocarbure.

Il faudra tenir compte d'une éventuelle mise en charge des sites d'infiltrations (orage violent). Une étude hydraulique est ainsi recommandée pour le dimensionnement des dispositifs d'infiltration ou de rétention (bassins) du projet en prenant en compte le débit acceptable par le réseau et les capacités d'absorption des sols.

8. Le secteur zoné UY de ce secteur OAP aurait jadis accueilli une décharge (source : BRGM, base de données Basias), il conviendra par conséquent de procéder préalablement à tout aménagement du site, à **la réalisation d'une étude de sols et à la mise en place de mesures de gestion de la pollution révélée** pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement (article L.125-6 du Code de l'Environnement).

Le schéma présenté ci-après constitue une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur, sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



- - - Périmètre du secteur OAP11
- ↔ Voie structurante existante
- - - Voie de desserte interne en bouclage à créer
- ↔ Accès unique sur RD352 (entrée/sortie)
- - - Amorce de voie pour extension future à réserver
- - - Liaison douce à créer
- Aire d'accueil et de stationnement en entrée de zone traitée de façon paysagère
- ■ ■ Haie arbustive existante à préserver
- ▭ Traitement qualitatif du linéaire bordant les RD (cohérence architecturale, absence de stockage et d'aire de stationnement)

3. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (art. L.151-7 3° du CU)

Cet échancier ne concerne que les zones 1AU vouée à l'accueil d'habitat.

Sur la base de la durée de vie du PLU définie par le PADD (15 ans), cet échancier définit **deux temporalités d'urbanisation** en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune :

- court à moyen terme : 1AUa "Aux Vignes de Morteau", première zone à urbaniser, à savoir dans les 5 premières années environ après l'approbation du PLU. La zone étant d'ores et déjà constructible dans le PLU actuel, un permis d'aménager a été déposé récemment par la commune.
- long terme : 1AUb "Aux Enterres", zone à urbaniser en dernier lieu, dans les dix dernières années du PLU, une fois que la zone 1AUa aura été aménagée.

Secteur	Surface brute (ha)	Densité requise	Programmation minimale logements	Programmation minimale logements aidés	Programmation minimale habitat collectif ou groupé	Programmation minimale petits logements	Echéance
1AUa	2,22	15 log. /ha	33	9	7	2	Court à moyen terme
1AUb	3,64	15 log. /ha	55	14	17	5	Long terme
Total	5,86	15	88	23	24	7	-