



Commune de Thoraise

Code INSEE : 25561

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Orientations d'Aménagement et
de Programmation*

Approbation du PLU30 janvier 2020

Mise à jour n°1.....12 décembre 2023

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat (UH) et Grenelle II.

Le présent document a pour but de présenter les orientations d'aménagement qui ont été retenues par la commune de THORAISE à l'issue du travail réalisé lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document constitue la "ligne de conduite" pour l'urbanisation à venir de la commune. Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles¹.

Ce document présente les principes forts définis pour le développement de zones urbaines stratégiques (U) et des zones à urbaniser (AU), notamment en termes de densité urbaine et pour le tracé et le raccord des voies futures.

Notons que bien souvent pour l'ensemble des espaces d'aménagements futurs, il conviendra de mener des opérations de « remembrement aménagement ». Les configurations du foncier actuel ne permettent pas d'envisager une opération globale et cohérente en l'absence d'une reconsidération du parcellaire existant.

Les secteurs concernés par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont identifiés sur les plans de zonage par un périmètre en tireté bleu et un numéro (OAP + n°).

Cinq secteurs OAP ont été définis :

- Secteur OAP1 au lieu-dit « le Village » en application de l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme ;
- Secteur OAP2 au lieu-dit « Au Carron » en application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme ;
- Secteur OAP3 au lieu-dit « A Surotte » en application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme ;
- Secteur OAP4 au lieu-dit « A la Voreille » en application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme ;
- Secteur OAP5 au lieu-dit « Au Chanet » en application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

¹ La compatibilité n'est pas une obligation de conformité 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

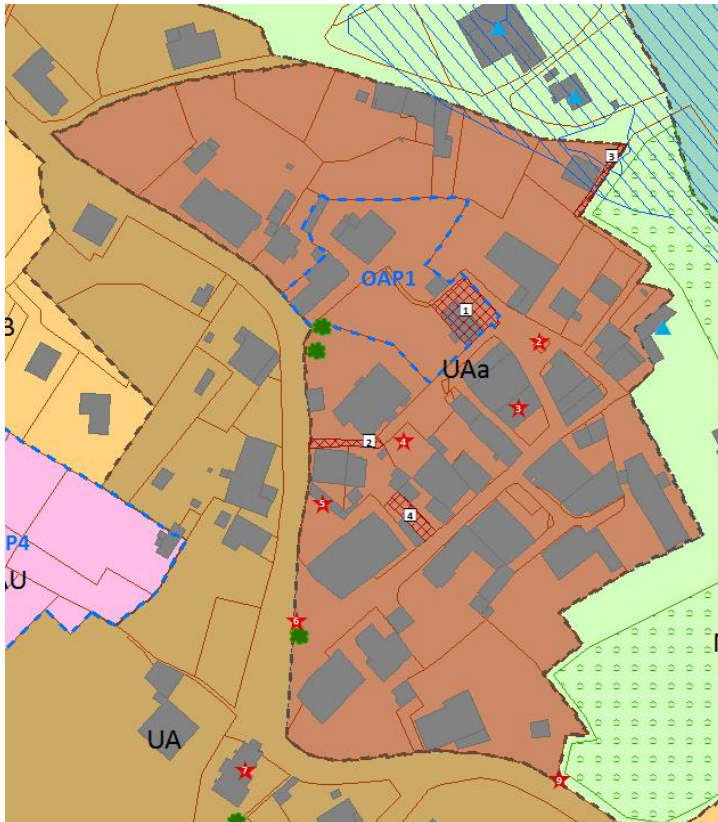
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE URBAINE	4
1.1. SECTEUR OAP1 AU LIEU-DIT "AU VILLAGE"	4
<i>Caractéristiques</i>	4
<i>Vocation générale</i>	4
<i>Principes généraux d'aménagement</i>	4
1.2. SECTEUR OAP2 SECTEUR "CARRON"	6
<i>Caractéristiques</i>	6
<i>Vocation générale</i>	6
<i>Principes généraux d'aménagement</i>	6
1.3. SECTEUR OAP3 AU LIEU-DIT " A SUROTTE "	8
<i>Caractéristiques</i>	8
<i>Vocation générale</i>	8
<i>Principes généraux d'aménagement</i>	8
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE A URBANISER	10
2.1. SECTEUR OAP4 AU LIEU-DIT " A LA VOREILLE "	10
<i>Caractéristiques</i>	10
<i>Vocation générale</i>	11
<i>Principes généraux d'aménagement</i>	11
2.2. SECTEUR OAP5 AU LIEU-DIT "AU CHANET"	15
<i>Caractéristiques</i>	15
<i>Vocation générale</i>	15
<i>Principes généraux d'aménagement</i>	15

1. Orientations d'aménagement en zone urbaine

1.1. Secteur OAP1 au lieu-dit "Au Village"

Caractéristiques

Ce secteur se situe dans le centre-bourg dense et ancien de THORAISE. Il s'agit d'un espace bâti de 28 ares réparti sur quatre parcelles. Il est occupé actuellement par deux bâtisses importantes et vacantes, ainsi qu'une ancienne remise et des équipements publics (un petit terrain de sports et un boulodrome).



Les deux constructions principales sont desservies par la RD105 et les équipements publics par la rue de l'école, ainsi que par deux accès piétonniers depuis la RD105 (dont l'un par la rue des Remparts).

Le site est classé au PLU dans le secteur particulier de sauvegarde du centre-ancien médiéval de THORAISE (UAa).

Il est en partie concerné par un emplacement réservé (ER n°1) voué à l'aménagement d'une aire de retournement sous forme de placette de village, dans l'attente de la réalisation d'un bouclage sur la RD105.

Extrait projet de PLU

Vocation générale

Ce site constitue un secteur stratégique du fait de sa situation au cœur du village. Son réaménagement doit contribuer à assurer une meilleure desserte par bouclage des espaces denses du village médiéval et à faciliter la réhabilitation des deux bâtisses anciennes, celles-ci pouvant participer à la diversification de l'habitat. L'OAP a pour vocation de cadrer cet aménagement.



Construction donnant sur la RD105 - terrain de sports - boulodrome

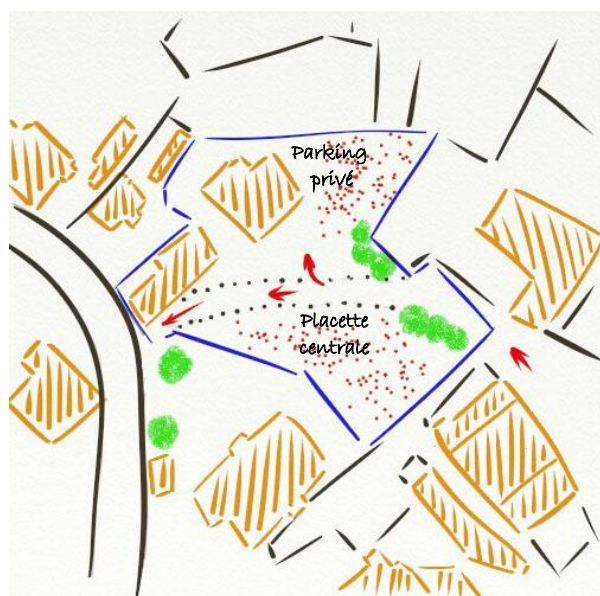
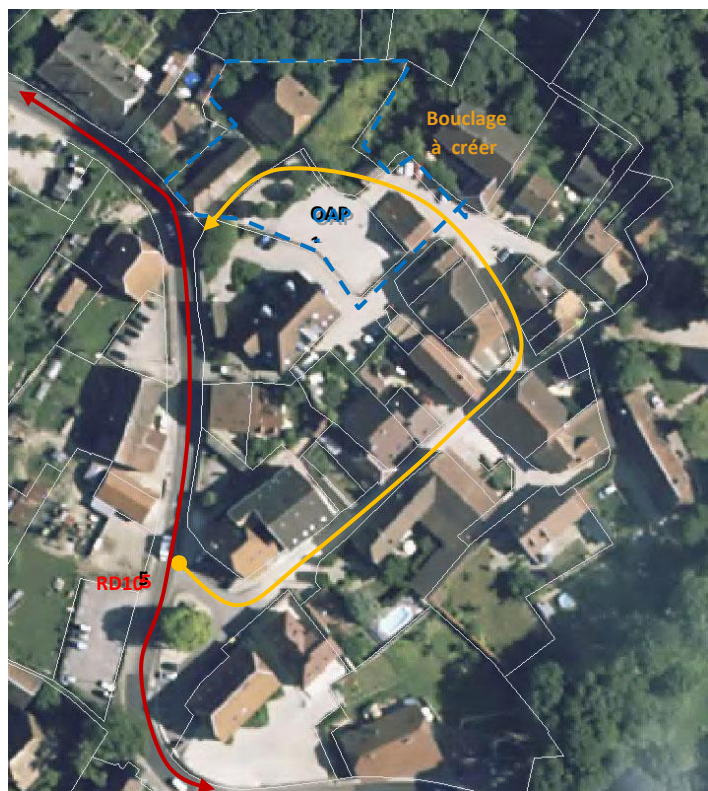
Principes généraux d'aménagement

Le réaménagement de ce secteur pourra s'envisager dans la mesure où il est compatible avec les principes suivants :

- 1- Les deux maisons anciennes seront dans la mesure du possible conservées et pourront avantageusement faire l'objet d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements.

- 2- Une liaison routière est à créer entre la place de stationnement située à l'extrémité de la rue des écoles et la RD105 (validation du STA requise au stade pré-opérationnel). Elle permettra de créer un bouclage de voirie au cœur du centre-ancien afin d'assurer :
 - une meilleure desserte de celui-ci, notamment par les services de secours. Cette voie pourra s'envisager, pour en limiter l'emprise, en sens unique, avec l'entrée unique sur la Place du Monument aux Morts.
 - mais aussi un accès aux places de stationnement requises sur la parcelle AA61, dans l'hypothèse d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements des deux constructions anciennes. La réalisation de résidences collectives dans les deux bâtisses vacantes ne peut en effet s'envisager sans l'aménagement d'une voie d'accès et de places de stationnement sur l'arrière.
- 3- Les arbres en place sont à conserver dans la mesure du possible en les intégrant au projet d'aménagement en tant qu'éléments identitaires et structurants du paysage. Dans le cas contraire, une replantation d'arbres d'essences indigènes interviendra en compensation des pertes, dans un volume végétal similaire au volume disparu.
- 4- Dans l'hypothèse de la réalisation d'une opération réhabilitation-division en plusieurs logements, l'ensemble devra être doté :
 - de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un emplacement à conteneurs d'un accès direct sur la nouvelle rue devra être créé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.
 - et d'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :
 - disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
 - disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
 - si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 mètres), à l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
 - un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

Les schémas présentés ci-après illustrent les principes d'aménagement à envisager sur ce secteur.



Principe de desserte du centre ancien par bouclage à créer

1.2. Secteur OAP2 secteur "Carron"

Caractéristiques



Ce secteur se situe dans le quartier récent situé à l'Ouest du centre-bourg, au lieu-dit "A Surotte". Il s'agit d'un espace libre de 37 ares réparti sur quatre parcelles. Il est occupé actuellement par des prairies et des jardins.

L'habitat périphérique correspond exclusivement à du pavillon (logement individuel strict avec propriétaire occupant).

Le site est desservi au Sud par la rue de Surotte et au Nord par le chemin, mais aussi l'impasse, du Carron. Il est classé dans la zone urbaine à densifier (UB).

Extrait projet de PLU

Vocation générale

Ce site constitue un secteur stratégique du fait de sa situation dans l'enveloppe bâtie du village. Il est destiné à la réalisation d'habitat individuel, et aux fonctions qui en sont le complément naturel (destinations autorisées aux articles UB1 et UB2 du règlement). L'aménagement envisagé sur ce site doit participer à la densification du village.



Impasse du Carron - Jardins et prairies

Principes généraux d'aménagement





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

- 1- Envisager une densité minimum de 9 logements par hectare (hors voirie et espaces publics), sous forme d'un programme de logements individuels stricts ou groupés. Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où la densité requise n'est pas remise en question.
- 2- Privilégier une implantation des constructions au plus près de voies de desserte afin de renforcer la structure urbaine et de préserver un cœur d'îlot vert. L'implantation devra toutefois permettre un ensoleillement minimum des façades principales tout au long de l'année et préserver l'ensoleillement des constructions voisines.
- 3- Réaliser des accès directs aux constructions depuis les rues de desserte existantes (rue de la Surotte ou impasse et chemin des Carrons) afin d'éviter les terrassements ou imperméabilisations inutiles qu'impliquerait une voie privative ou une rampe d'accès à l'arrière des maisons.

- 4- Conserver les arbres et arbustes 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. Dans le cas contraire, une replantation d'arbres et d'arbustes d'essences indigènes interviendra en compensation des pertes, dans un volume végétal similaire au volume disparu.
- 5- Envisager une liaison piétonne de 1,70 à 2 mètres de large entre l'impasse du Carron et la rue de Surotte afin de faciliter et d'encourager les déplacements à pied.
- 6- Des aires de présentation des bacs à ordures ménagères adaptées aux recommandations du SYBERT devront être créés le long du chemin des Carrons et de la rue de la Surotte, 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.



	Périmètre de l'OAP2		Principe d'implantation
	Voie de desserte		Principe d'accès direct
	Principe de liaison piétonne		

En conclusion, l'aménagement du site ne pourra s'affranchir des principes suivants :

- densité : 9 logements / ha
- nombre de logements : 2 à 3 logements
- typologie : individuel strict ou groupé

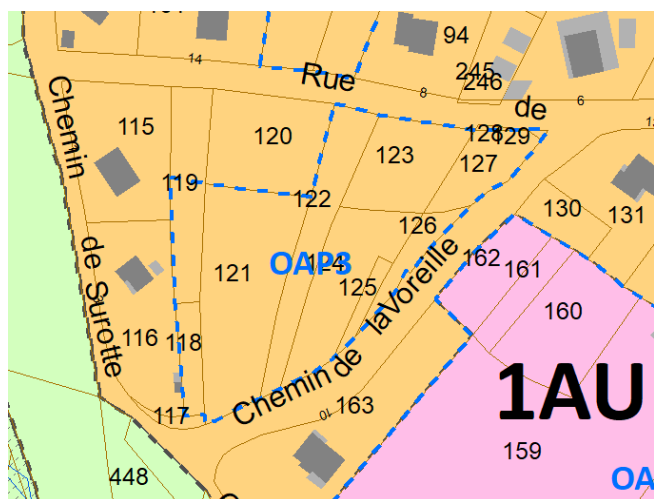
1.3. Secteur OAP3 au lieu-dit " A Surotte "

Caractéristiques

Ce secteur se situe dans le quartier récent situé à l'Ouest du centre-bourg, au lieu-dit "A Surotte". Il s'agit d'un espace libre de 49 ares réparti sur onze parcelles, dont certaines de propriété communale. En marge du site, les constructions sont récentes et concernent exclusivement de l'habitat individuel de type pavillon.

Le site est occupé actuellement par des prairies et un petit bois à dominante feuillue. Cet espace se caractérise par un terrain en partie basse accidenté témoignant de l'usage jadis du site en carrière d'extraction.

Le site est desservi au Sud par le chemin de la Voreille et au Nord par la rue de Surotte. Il est classé dans la zone urbaine à densifier (UB).



Vue sur le site depuis la rue de Surotte

Extrait projet du PLU

Vocation générale

Ce site constitue un secteur stratégique du fait de sa situation dans l'enveloppe bâtie du village. Il est destiné à la réalisation d'habitat (notamment à la construction d'une résidence collective) et aux fonctions qui en sont le complément naturel (destinations autorisées aux articles UB1 et UB2 du règlement). L'aménagement envisagé sur ce site doit participer à la densification du village et à la diversité de l'habitat.

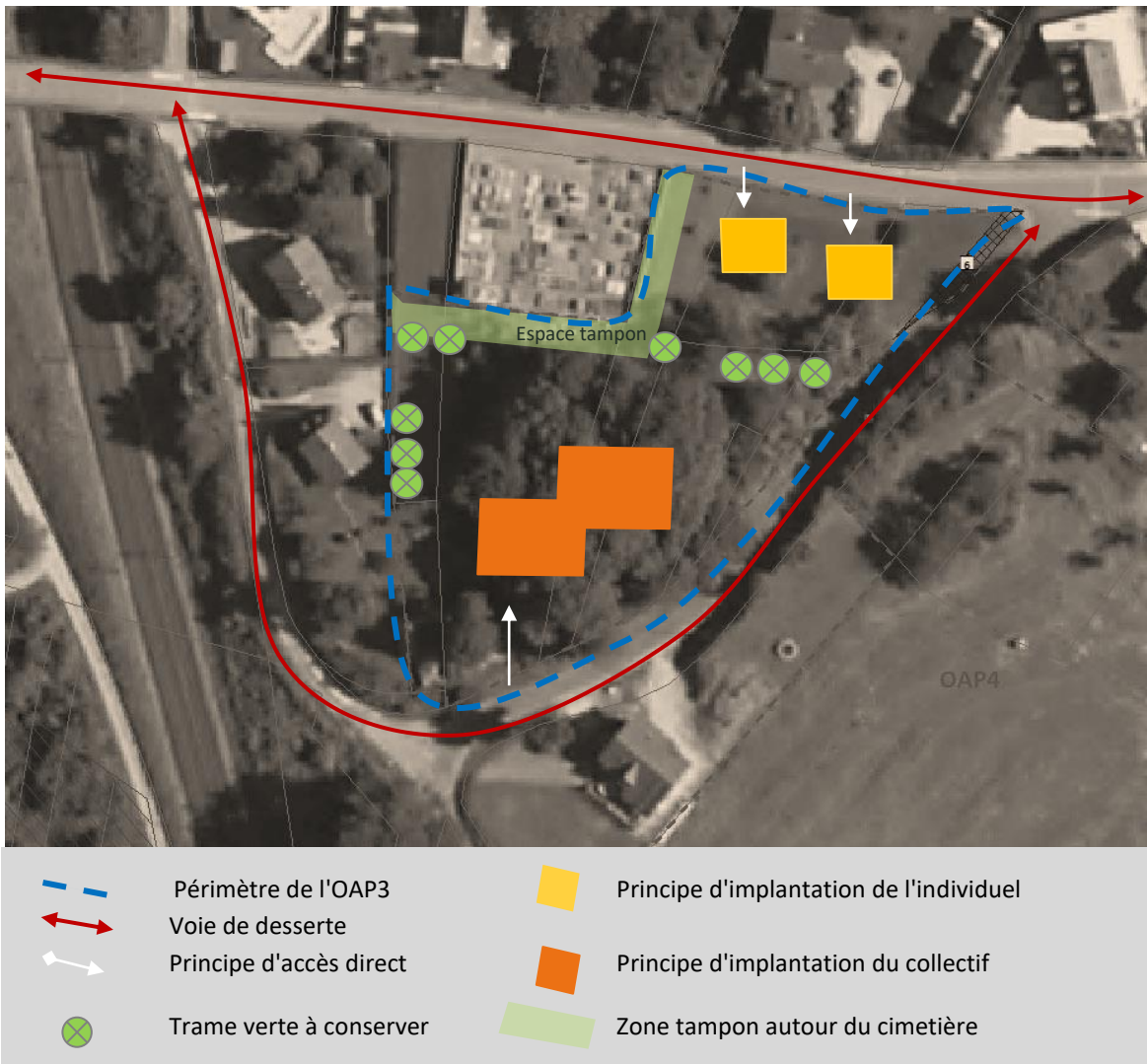
Principes généraux d'aménagement

Le projet d'aménagement doit être compatible avec les principes suivants :

- 1- Envisager une densité minimum de 16 logements par hectare (hors voirie et espaces publics), sous forme d'un programme de logements individuels stricts ou groupés et de logements collectifs. Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où la densité requise n'est pas remise en question.
- 2- Respecter la topographie naturelle du terrain en limitant au maximum les mouvements de terrain et en adaptant les constructions au terrain et non l'inverse. La résidence collective devra être réalisée dans la partie basse afin de profiter au maximum de la configuration du terrain, pour l'aménagement d'un parking souterrain notamment.
- 3- Implanter les constructions au plus près de la voie et créer des accès aux constructions uniquement et directement depuis la voie desserte du site afin d'éviter les terrassements coûteux et de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées qu'impliquerait une voie privative ou une rampe d'accès à l'arrière des maisons.
- 4- Conserver les arbres et les haies 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. Dans le cas contraire, une replantation d'arbres ou d'arbustes d'essences indigènes interviendra en compensation des pertes, notamment en limites parcellaires. La plante invasive identifiée sur le site (la Berce du Caucase), présentant un risque pour la santé, devra être dans la mesure du possible éradiquée. Il est préconisé à cet effet l'utilisation de la coupe sous le collet car elle est très sélective, n'a pas d'effet secondaire sur l'environnement et permet de prévenir tout risque de repousse.
- 5- Préserver un espace tampon "vert" entre l'Habitat et le cimetière.

- 6- Au regard de l'activité extractive passée, il conviendra de procéder préalablement à tout aménagement ou construction, à la réalisation d'une étude de sols et à la mise en place le cas échéant 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).
- 7- La (les) résidence(s) collective (s) devra(ont) être dotée (s) :
- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un emplacement à conteneurs d'un accès direct sur le chemin des Voreilles devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.
 - et d'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :
 - disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
 - disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
 - si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 mètres), à l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
 - un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

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



En conclusion, l'aménagement du site ne pourra s'affranchir des principes suivants :

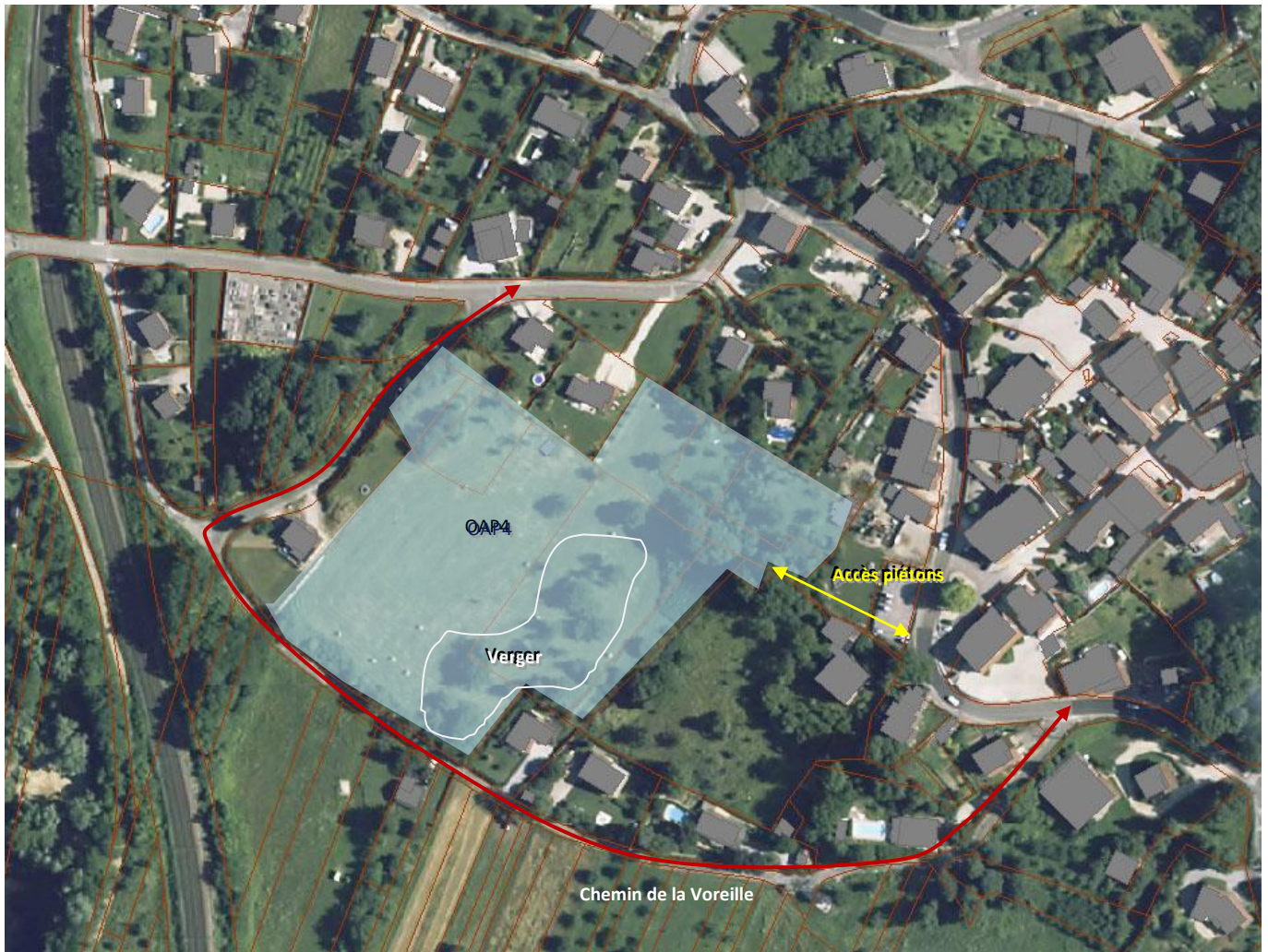
- densité : 16 logements / ha
- nombre de logements : 6 à 7 logements
- typologie : individuel strict ou groupé et habitat collectif

2. Orientations d'aménagement en zone à urbaniser

2.1. Secteur OAP4 au lieu-dit " A la Voreille "

Caractéristiques

La zone à urbaniser 1AU concerne un cœur d'ilot pâturé d'une superficie d'environ 2 hectares. La partie Est du site est occupé par un verger, un peu de vigne et une friche. Cet espace se caractérise par une pente Nord-est/Sud-ouest. Il est desservi au Sud-ouest et au Nord-ouest par le Chemin de la Voreille et à l'Est par un cheminement piéton offrant un accès direct à l'arrêt de bus (réseau Ginko) situé sur la place centrale du Monument aux Morts et au centre ancien (emplacement réservé n°6).

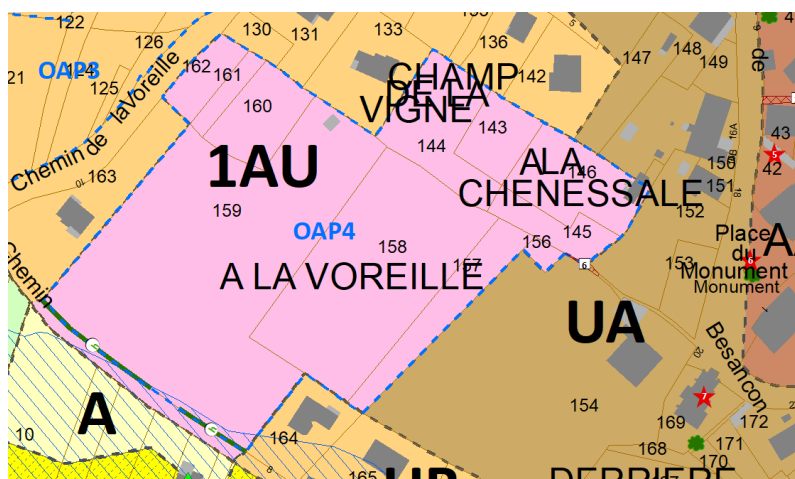


Localisation et desserte du secteur OAP4

Etant donné la présence des réseaux de capacité suffisante en périphérie immédiate du secteur et les espaces bâtis périphériques, le site est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le PLU. Notons que le secteur est concerné dans sa partie basse, en bordure du chemin de la Voreille, par un risque d'inondation identifié par le PPRi.



Vigne, verger et vue sur le château de Torpes



Extrait projet de PLU

Vocation générale

La zone 1AU "A la Voreille" bénéficie d'une position géographique privilégiée du fait de sa proximité avec les équipements et services du centre-bourg, de sa bonne desserte par les transports collectifs et de sa situation sur un versant exposé Sud. Son aménagement va permettre de renforcer l'armature urbaine de part et d'autre du chemin de la Voreille. L'objectif des Orientations d'Aménagement définies ci-après en application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme est de permettre la réalisation d'un nouveau quartier à dominante d'habitat sur ce secteur équipé.

Principes généraux d'aménagement

1. **L'ouverture à l'urbanisation** de la zone n'est possible que sous deux conditions cumulatives :
 - l'aménagement préalable d'au moins 50 % des surfaces brutes des secteurs libres de la zone urbaine, identifiés OAP2 et OAP3 ou de la totalité (100%) de l'un de ces secteurs. La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) permet de certifier de l'aménagement partiel ou complet des secteurs OAP 2 et OAP3.
 - l'approbation de la révision de Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Besançon.
 L'aménagement devra s'envisager sur la totalité de la zone par le biais d'une opération d'ensemble.

1. La zone est destinée à **la réalisation d'un programme de logements. Cependant, toutes les destinations et activités complémentaires et adaptées au milieu résidentiel seront les bienvenues** (commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau).

Ne sont toutefois pas admis les activités et usages pouvant générer des risques et nuisances (olfactives, sonores, visuelles, trafic routier...) pour le voisinage (exploitation agricole et forestière, commerce de gros, cinéma, salles d'art et de spectacles, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire). Les commerces, activités de services et bureaux seront intégrés dans la mesure du possible dans un bâtiment accueillant de l'habitat.

2. L'opération d'aménagement devra envisager **un programme d'habitat d'une densité minimum de 13 logements par hectare** (hors voirie et espaces publics). Le programme d'habitat devra garantir la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat : de l'habitat individuel, strict ou groupé et de petits collectifs et des logements à vocation sociale.

Le programme d'habitat doit respecter les objectifs de mixité sociale suivants : au moins 20% du programme de logements envisagé doit être affecté à la réalisation de logements aidés et au moins 30% à la réalisation de collectifs ou d'habitat groupé. Les logements aidés créés devront être envisagés de préférence au plus près de l'arrêt de transport collectif GINKO du Grand Besançon.

3. Il sera opéré **une implantation du bâti en cohérence avec le tissu bâti périphérique** : allant du plus dense au Nord-est (le centre-bourg) au plus dilué vers le Sud-ouest (les secteurs pavillonnaires), autrement dit l'habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé sera privilégié au Nord-est de la zone (R+1 à R+2) et l'habitat individuel strict au Sud-ouest (R + combles).

4. 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.

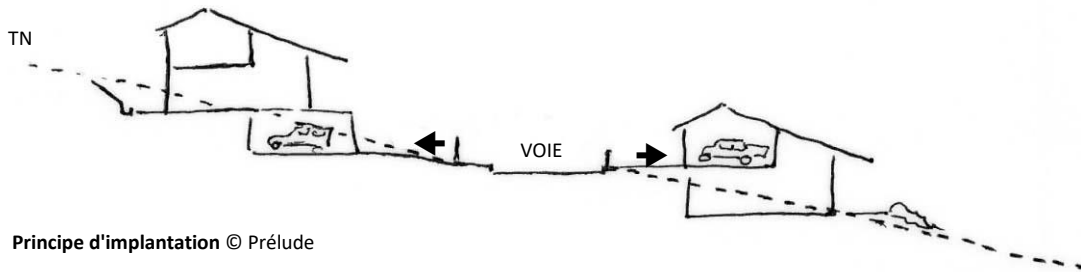
Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions afin de permettre un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année et de préserver l'ensoleillement des constructions existantes et ou en cours de réalisation à proximité.

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

Le sens de faitage des constructions sera similaire afin d'assurer la cohérence de l'ensemble depuis le lointain et favoriser son intégration dans le paysage. Le faitage sera parallèle à la voie et aux courbes de niveaux à moins qu'un parti architectural fort justifie une position contraire.

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 ...

L'implantation des constructions sur les lots devra privilégier un accès le plus direct possible au garage, pour éviter que les voies privatives de desserte ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain. Les garages devront être au même niveau que la voie et le plus près possible de celle-ci.



Principe d'implantation © Prélude

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifiera.

5. **La desserte est à envisager par un bouclage de voirie** sur le chemin de la Voreille. Toutes les constructions devront se desservir par la nouvelle voie interne créée au sein de l'opération pour des questions de sécurité routière, excepté les constructions implantées le plus au Sud de la zone qui pourront disposer d'un accès depuis le chemin de la Voreille.

Le profil de voie sera adapté à une circulation douce et au principe de partage de l'espace de type « rue de village ».

Le long de la voie à créer, un cheminement piétonnier devra être prévu afin de permettre le déplacement aisé et sécurisé des piétons au sein de la zone. Et afin de renforcer la perméabilité avec le centre-bourg et pour favoriser les relations inter-quartiers, une liaison piétonne vers le cœur de Bourg et le point d'arrêt des transports collectifs Ginko est à créer au Nord-est via le chemin piétons existant dont la connexion est matérialisée par l'emplacement réservé n°6 (validation du STA requise en phase pré-opérationnelle). Une autre liaison douce pourra être envisagée en direction de la Mairie.

6. La localisation des **aires de stationnement** doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte des besoins pressentis ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité. Une note exprimant les besoins en stationnement doit être jointe à la demande afin d'apprécier le nombre de places nécessaires.

7. Le site aménagé devra être doté :

- **de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et d'une aire de compostage.** 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. Dans le cas d'un projet d'habitat collectif, une aire de présentation des bacs adaptée directement accessible depuis la voie de desserte est à créer, en tenant compte des logements collectifs implantés en retrait de cette voie.

Pour la mise en œuvre de l'espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :

- disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
- disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
- si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 mètres), à l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
- un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

- **un espace collectif doté de stationnement** pour les visiteurs et préservant un espace en attente suffisamment calibré pour permettre le développement éventuel de la zone vers le Sud-est. Sa localisation sur le schéma ci-après n'est qu'indicative, elle sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu.

8. L'opération d'aménagement devra **gérer de manière optimale les eaux pluviales**.

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, aire de stationnement, etc.) sera limitée au strict nécessaire (limitation des surfaces, utilisation de matériaux perméables ...).
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite à envisager au point le plus bas du site et sera à traiter de façon paysagère), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite.
 - la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite à envisager au point le plus bas du site et sera à traiter de façon paysagère), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.
- Un système de noues pourrait compléter ce dispositif et accompagner une partie de la voirie, il sera à étudier plus précisément dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau nécessaire à l'aménagement du site.

9. Enfin, pour assurer l'insertion des constructions au site, il conviendra de :

- **maintenir autant que possible la haie bordant le chemin de la Voreille et les arbres en bon état du verger** et de les intégrer 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 et du confort climatique. Dans le cas contraire, une replantation d'arbres ou d'arbustes d'essences indigènes interviendra, notamment en limites parcellaires, en compensation des pertes. Toutes les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.
- porter une attention particulière sur **l'architecture de constructions**, celle-ci devant être en harmonie avec les constructions voisines par leur forme, leurs matériaux et leurs couleurs.
- traiter **les clôtures sur rue** par des éléments préservant les transparences sur les façades.
- **réaliser en souterrain les réseaux** et branchements nouveaux de télécommunication et d'énergie.
- **préserver les vues sur le Grand Paysage** : château de Torpes.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifiera.

Le schéma présenté ci-après correspond à une simple illustration des principes d'aménagement évoqués ci-dessus pour la mise en œuvre d'espaces cohérents et de qualité pour la collectivité, sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.



Un plan d'aménagement d'ensemble sera proposé qui ne pourra s'affranchir des principes suivants :

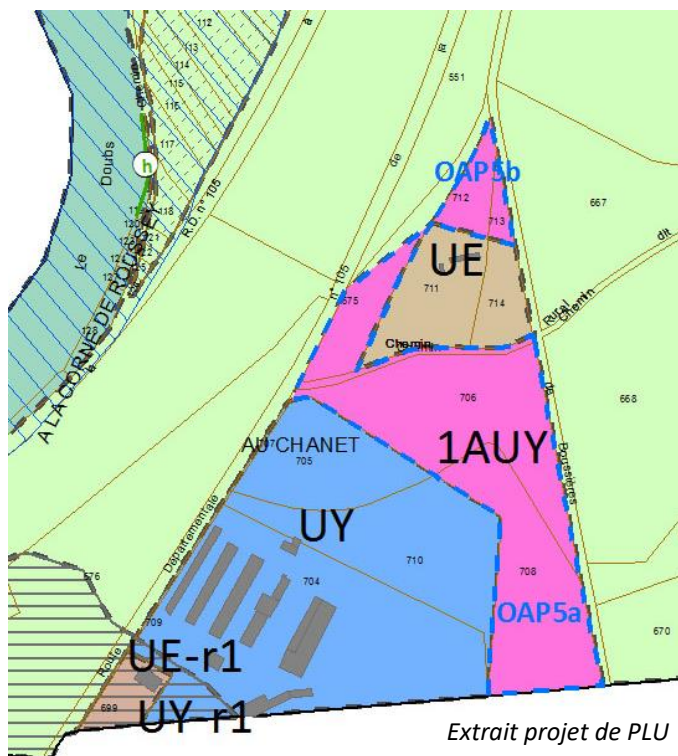
- nombre de logements : 20 à 21 logements dont 20% de logements aidés
- densité : 13 logements / ha
- typologie : individuel strict ou groupé et habitat collectif (au moins 30% du programme doit être dédié à la réalisation de collectifs ou d'habitat groupé)

2.2. Secteur OAP5 au lieu-dit "Au Chanet"

Caractéristiques

Située en limite de la commune de Boussières, la zone à urbaniser 1AUY a été définie dans la continuité de la zone UY accueillant une scierie et de part et d'autre de la déchetterie intercommunale du Sybert classée UE au PLU. Elle concerne dans l'ensemble des espaces boisés et constitue une des entrées de ville de Boussières.

Répartis sur 5 parcelles, ce secteur à urbaniser est desservi par le chemin rural dit de Notre-Dame-du-Mont et le chemin de Boussières. Ce site représente une superficie globale à aménager d'environ 2,5 hectares.



Déchetterie du Sybert et scierie Corne



Vocation générale

L'aménagement de cette zone doit permettre d'accueillir des activités économiques compatibles avec les caractéristiques du site tout en préservant la qualité paysagère de cette porte d'entrée sur la commune voisine de Boussières. L'objectif est ainsi de limiter l'impact de la zone sur les milieux naturels et les quartiers résidentiels périphériques et de l'insérer au mieux dans le site.

Principes généraux d'aménagement

Les constructions et aménagements sont autorisés au coup par coup sur cet espace boisé, sous réserve de procéder au préalable aux autorisations de défrichement nécessaires et ne pas compromettre les principes suivants :

1. **Aucune voie publique ne sera créée.** Les lots seront découpés à la demande et bénéficieront chacun d'un accès depuis les chemins existants qui seront renforcés à cet effet : chemin rural dit de Notre-Dame-du-Mont et le chemin de Boussières. Aucun nouvel accès direct sur la RD105 ne sera possible.

Il est impératif de créer des aires de retournement au bout de chacun des chemins de desserte en impasse afin que les constructions prévues puissent être desservies en porte-à-porte par le service de collecte des déchets. Des aires de présentation des bacs à la collecte devront également être prévues, adaptées et directement accessibles depuis les voies de desserte.

2. **Une gestion optimale des eaux pluviales :**

- en implantant les constructions au plus près des voies d'accès afin de limiter l'imperméabilisation inutile des sols et dans la limite du retrait imposé par l'article UY3.1 a) du règlement ;

- en infiltrant à la parcelle les eaux pluviales, 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. Les aménagements internes à chaque lot et les aires de stationnement seront traités de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols (limitation des surfaces, utilisation de matériaux perméables ...).

3. Traitement paysager de la zone d'activités pour réduire son impact visuel :

- par le recours à des architectures sobres et cohérentes sur l'ensemble de la zone dans les implantations, les matériaux et les couleurs ;
- par le positionnement des espaces techniques (stockage, benne à ordures, ...) à l'arrière de la construction ou cacher par des dispositifs d'écrans brise-vue paysagers afin de ne pas être vus depuis l'espace public.
- par le maintien dans la mesure du possible des arbres existants sur les limites parcellaires (ou limite de lots), ces éléments jouant un rôle très important en terme d'insertion paysagère de la zone.
- par le maintien ou la plantation d'une haie arborée ou arbustive le long de la RD105 et le long du chemin rural dit de Notre-Dame-du-Mont, afin de réduire l'impact visuel des matériaux et engins stockés sur la zone. Cette haie sera avantageusement discontinue au niveau des façades des constructions pour éviter un alignement systématique et maintenir des percées visuelles, les édifices envisagés pouvant participer à la perception paysagère de cette entrée d'agglomération.

Toutefois, ces plantations ne devront en aucun cas constituer des masques visuels de type haies résineuses opaques. Il conviendra de privilégier les essences locales pionnières à la croissance rapide (frêne élevé, érable sycomore, noisetier, cornouiller sanguin, prunellier, troène sauvage, viorne obier, viorne lantane...) à combiner avec des plantations d'arbres à la croissance plus lente (chêne sessile, charme...).

Le schéma présenté ci-après correspond à une illustration des principes d'aménagement évoqués ci-dessus.

