

Département du JURA

COMMUNE DE
COURLAOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 27 juin 2013
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 12 mars 2014

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Modification simplifiée n°1 approuvée le 11/12/2020

INITIATIVE Aménagement et Développement



Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr

Agence : de BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29
initiativead25@orange.fr

SOMMAIRE

Avant-propos .	1
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat située AU lieu-dit « En Verdet » (zone 1AU₁).	2
1. Localisation de la zone.	2
2. Vocation de la zone.	2
3. Principes d'aménagement de la zone.	3
Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser à vocation d'habitat situées A l'Est du village, « rue des Perroux » (zones 2AU).	6
1. Localisation de la zone.	6
2. Vocation de la zone.	7
3. Principes d'aménagement de la zone 2AU.	7
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation mixte située au Nord du village, le long de la R.D. 678 (zone 2AU).	9
1. Localisation de la zone.	9
2. Vocation de la zone.	10
3. Principes d'aménagement de la zone 2AU	10
Principes d'aménagement communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P.	12
Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser à vocation d'activités située au lieu-dit « Les Plaines » (zone 1AUY1) et zone 1Aut (PIT).	15
1. Localisation des zones.	15
2. Vocation des zones.	16
3. Principes d'aménagement de la zone.	17
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone Urbaine à vocation d'activités située au lieu-dit « sur la route » (Secteur UYC).	18
1. Localisation et vocation du secteur.	19
3. Principes d'aménagement s'appliquant au secteur et aux projets individuels	20

AVANT - PROPOS .

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : *« dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

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

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

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

- des **quatre zones à urbaniser à vocation principale d'habitat « 1AU » et « 2AU »** situées à l'Ouest du centre du village le long de la rue du Champ Beaulieu (1AU₁), à l'Est du centre ancien (2AU) de part et d'autre de la rue des Perroux et au Nord du village, le long de la de la R.D. 678 (2AU partiellement construite).
- de **2 zones à urbaniser à vocation principale d'activités « 1AUy » et « 1AUt »** situées au Nord du village, dans le prolongement des différents secteurs à vocation d'activités déjà urbanisés.
- du secteur UYc bordant la RD678 (en remplacement du secteur 1AUy2)

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils pourront être adaptés en fonction du projet.

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

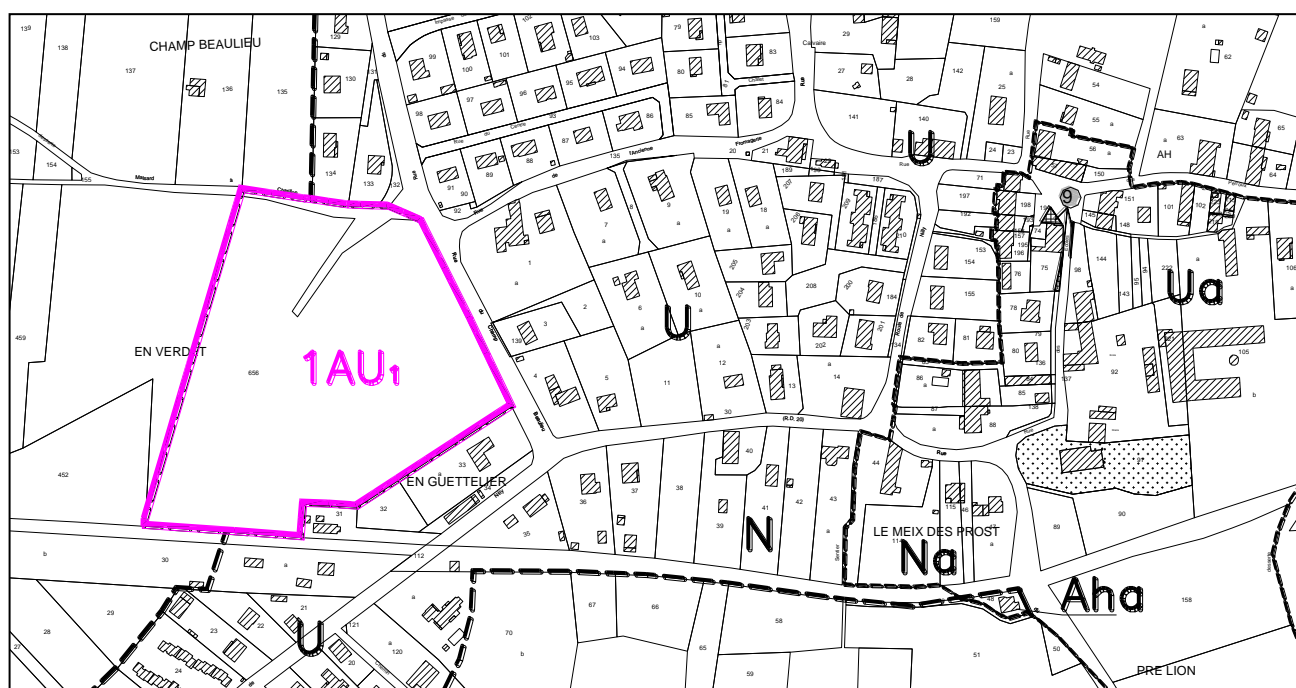
Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT SITUEE AU LIEU-DIT « EN VERDET » (zone 1AU₁).

1. Localisation de la zone.

Cette zone a été délimitée dans le prolongement Ouest du village, à 500 mètres du cœur de village, le long de la rue du Champ Beaulieu. Elle se situe dans la continuité Ouest village existant, les sites au Nord, et au Sud de la zone étant en partie urbanisés. Elle correspond à une zone inscrite au PLU en vigueur (en 2 secteurs 1AU et 2AU avec une surface supérieure). Un premier permis d'aménager a été déposé sur une partie de la zone.

Elle couvre dans le cadre du nouveau projet 3,6 ha et correspond à un espace agricole.



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle constitue une extension urbaine à court-moyen terme du village de Courlaoux.

Elle a été retenue pour contenir un pourcentage de logements locatifs sociaux pour respecter le PLH.

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

Des réponses en logement variées

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

La population évolue :

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

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

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

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

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



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Illustrations thématiques Source : CAUE 25

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

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

Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :

- Deux accès principaux desservant l'ensemble de la zone et permettant le bouclage routier de la zone sont prévus. Les deux accès se feront à partir de la rue du Champ Beaulieu : ils seront reliés par la voirie interne à la zone. A noter : 2 solutions sont envisagées pour la circulation à l'intérieur de la zone : soit un bouclage complet, soit un bouclage limité (au niveau du passage sur le fossé) au seuls piétons, cycles et camions bennes (avec places de retournement) afin d'éviter les nuisances sonores et les circulations de voitures.

- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (*voir également principes communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P., page 13*) :

les règles de construction sur la zone sont peu contraignantes : la construction en limite séparative et dans la bande de 0 à 3 mètres de la limite séparative sont autorisées sous conditions, la construction par rapport aux voies est libre dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité, aucun coefficient d'occupation du sol n'est défini, le coefficient d'emprise au sol maximum est élevé (voir règlement).

L'aménagement de la zone 1AU1, dans sa deuxième tranche, comportera obligatoirement une opération de logements locatifs sociaux avec 4 à 6 logements à prévoir.

- Le fossé existant sur la zone sera préservé et valorisé pour la gestion des eaux pluviales. Il sera accompagné d'une liaison douce (piétons / cycles) qui permettra de traverser la zone dans un axe Nord-Sud.
Toute construction devra respecter un recul de 5 m par rapport aux bords du fossé pour assurer la préservation de cet écoulement et éviter tout risque d'inondation.
- Au moins un espace collectif (espace vert, espace de jeux...) sera aménagé dans la zone (espace d'accueil et de mise en valeur du nouveau pôle urbain). Il pourrait être positionné en liaison avec le chemin piéton sus-cité et en liaison avec le fossé (valorisation d'un espace lié à l'eau).
- Des espaces libres, aménagés en espaces verts notamment, accompagnent le projet urbain et permettent son intégration paysagère.

Quels espaces publics pour un nouveau quartier ?



Rue, voie d'accès.
La rue organise la desserte, les relations entre le privé et le public.



Placette, espace central.
Ces lieux collectifs contribuent à la vie sociale.



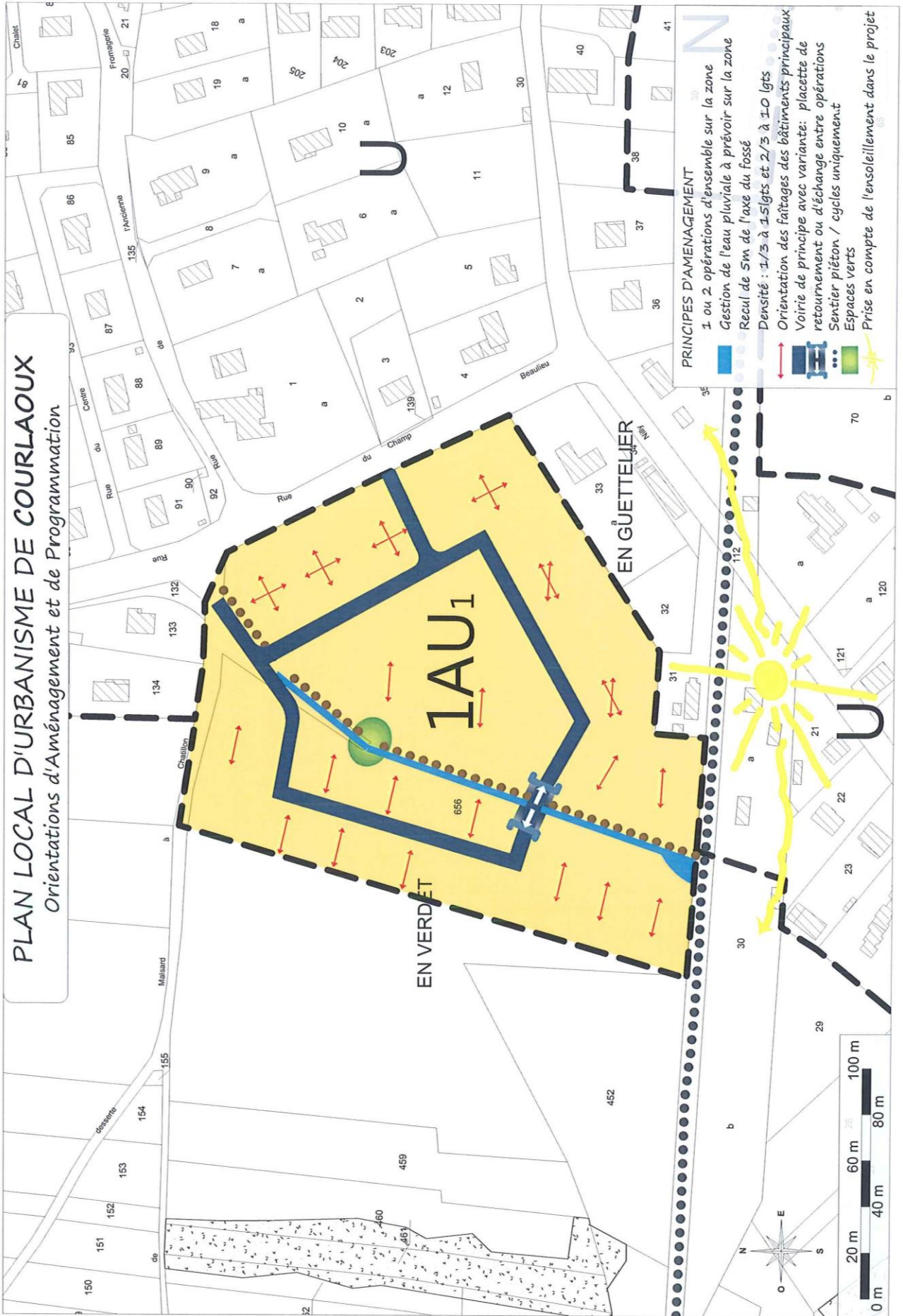
Liaison douce, cheminements piétons,
pour la desserte du quartier et les liaisons inter-quartiers.



Source : CAUE 25

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURLAOUX

Orientations d'Aménagement et de Programmation



2. Vocation de la zone.

Ces zones ont été définies afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent.

Ces zones ne sont pas correctement desservies par l'ensemble des réseaux : elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U., et apport, à la périphérie immédiate des zones, des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone : route d'accès, eau potable, assainissement, électricité.

Elles constituent une extension urbaine à moyen-long terme de Courlaoux et devraient s'urbaniser une fois la zone 1AU₁ réalisée.

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

3. Principes d'aménagement de la zone 2AU.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, après modification ou révision du P.L.U.

L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

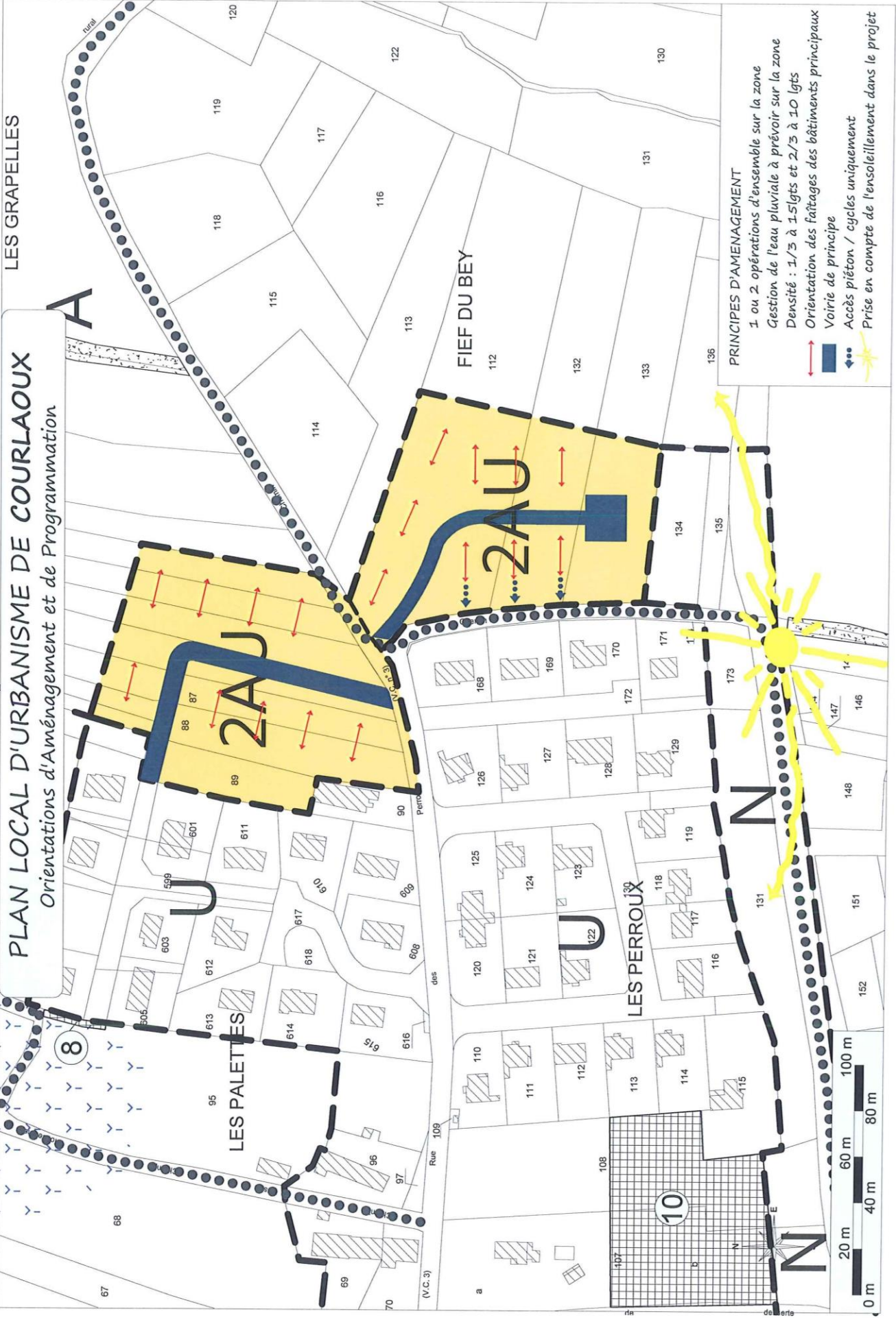
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur.

Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants (*voir également principes communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P., page 13*) :

- Deux accès principaux desservant l'ensemble de la zone Nord et permettant le bouclage routier de la zone sont prévus. Le premier accès se fera à partir de la rue des Perroux, le deuxième accès se fera à partir du lotissement à l'Ouest de la zone : ils seront reliés par la voirie interne à la zone.
- La zone Sud sera desservie par un accès unique à partir de la rue des Perroux. Aucun autre accès routier ne sera autorisé sur la voie verte qui conservera une vocation de liaison douce. Des accès piétons et cycles sont autorisés et même conseillés sur la voie verte depuis les futures parcelles.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURLAOUX

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 1 ou 2 opérations d'ensemble sur la zone
- Gestion de l'eau pluviale à prévoir sur la zone
- Densité : 1/3 à 15lgrts et 2/3 à 10 lgrts
- Orientation des façades des bâtiments principaux
- Voirie de principe
- Accès piéton / cycles uniquement
- Prise en compte de l'ensoleillement dans le projet



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin de densifier l'urbanisation du secteur et de faire la transition entre activités et habitat.

Cette zone n'est pas correctement desservie par l'ensemble des réseaux : elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U., et apport, à la périphérie immédiate des zones, des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : route d'accès (et notamment giratoire RD678/RD20).

Elle constitue une extension urbaine à moyen-long terme de Courlaoux.

La vocation principale de cette zone est mixte à dominante d'activités et commerces avec une partie non construite la plus proche de la route départementale.

Actuellement cette zone est soumise à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme. Afin de permettre son ouverture à l'urbanisation, une étude spécifique devra être menée pour mettre notamment en place des reculs par rapport à la RD678.

3. Principes d'aménagement de la zone 2AU

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, après modification ou révision du P.L.U.

L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

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

Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants (*voir également principes communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P., page page 13*) :

- L'accès principal et unique à la zone se fera à partir de la rue des Gay et permettra de desservir l'ensemble des parcelles de la zone. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la R.D.
- La partie Ouest de la zone sera réservée à des constructions à vocation d'activités, si possible de commerces.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURLAOUX

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Accès interdit sur RD678

Projet
gipatoire

2 AU

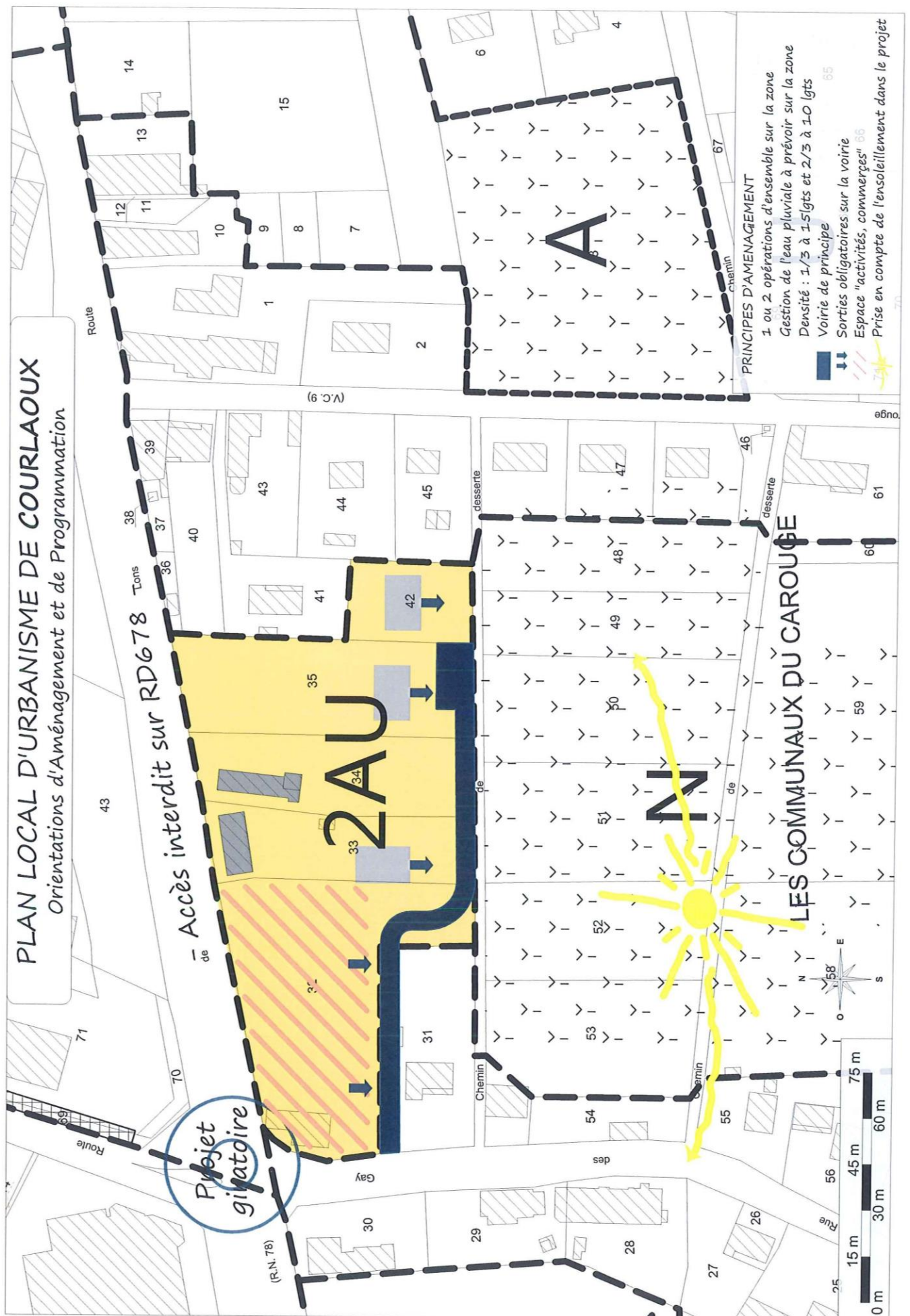
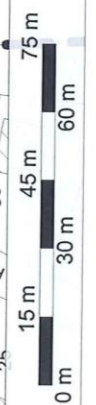
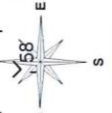
A

N

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 1 ou 2 opérations d'ensemble sur la zone
- Gestion de l'eau pluviale à prévoir sur la zone
- Densité : 1/3 à 1-5'lpts et 2/3 à 1-0 lpts
- Voirie de principe
- Sorties obligatoires sur la voirie
- Espace "activités, commerces"
- Prise en compte de l'ensoleillement dans le projet

LES COMMUNAUX DU CAROUË



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

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

- Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle de l'opération. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et notamment des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs.

Organisation des stationnements

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

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

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



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



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



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

Source : CAUE 25

- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les conteneurs à déchets.

Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

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

- Éclairage

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

- Blocs techniques

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

- Boîtes aux lettres

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

- Collecte des ordures

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



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



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



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



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

- L'orientation des façades des bâtiments principaux devra respecter les schémas de principes d'aménagement afin de favoriser la prise en compte de l'ensoleillement et/ou de s'harmoniser avec l'orientation du bâti existant.
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . L'opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.

Organiser le bâti

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

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

Le découpage parcellaire

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

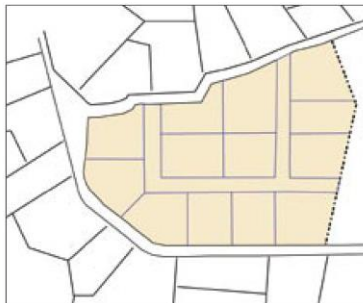
Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que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

L'implantation

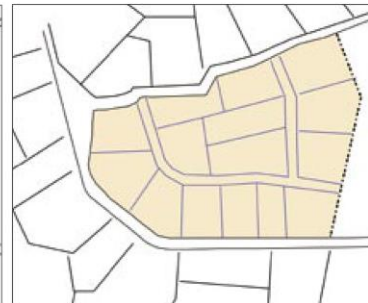
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de façitage, alignement des façades.

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

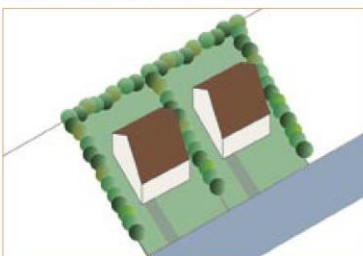
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation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



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



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



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



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

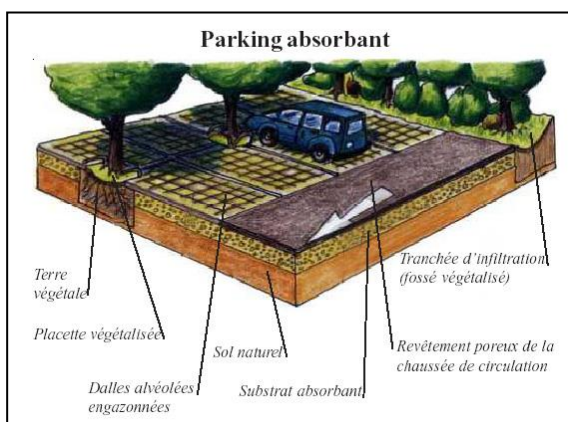
L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.

- . La densification urbaine sera favorisée : la densité minimale sur l'ensemble de la zone sera de 15 logements par hectare sur 1/3 de la zone et de 12 logements par hectare sur les 2/3 restants.

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



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

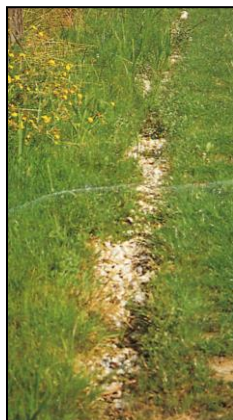


- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).

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



Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager



Allée piétonne et sa noue latérale

Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

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

Différents moyens permettent d'y parvenir :

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

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.



Une noue collectrice des eaux pluviales.



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

Fossé plat de traitement des eaux de pluie.

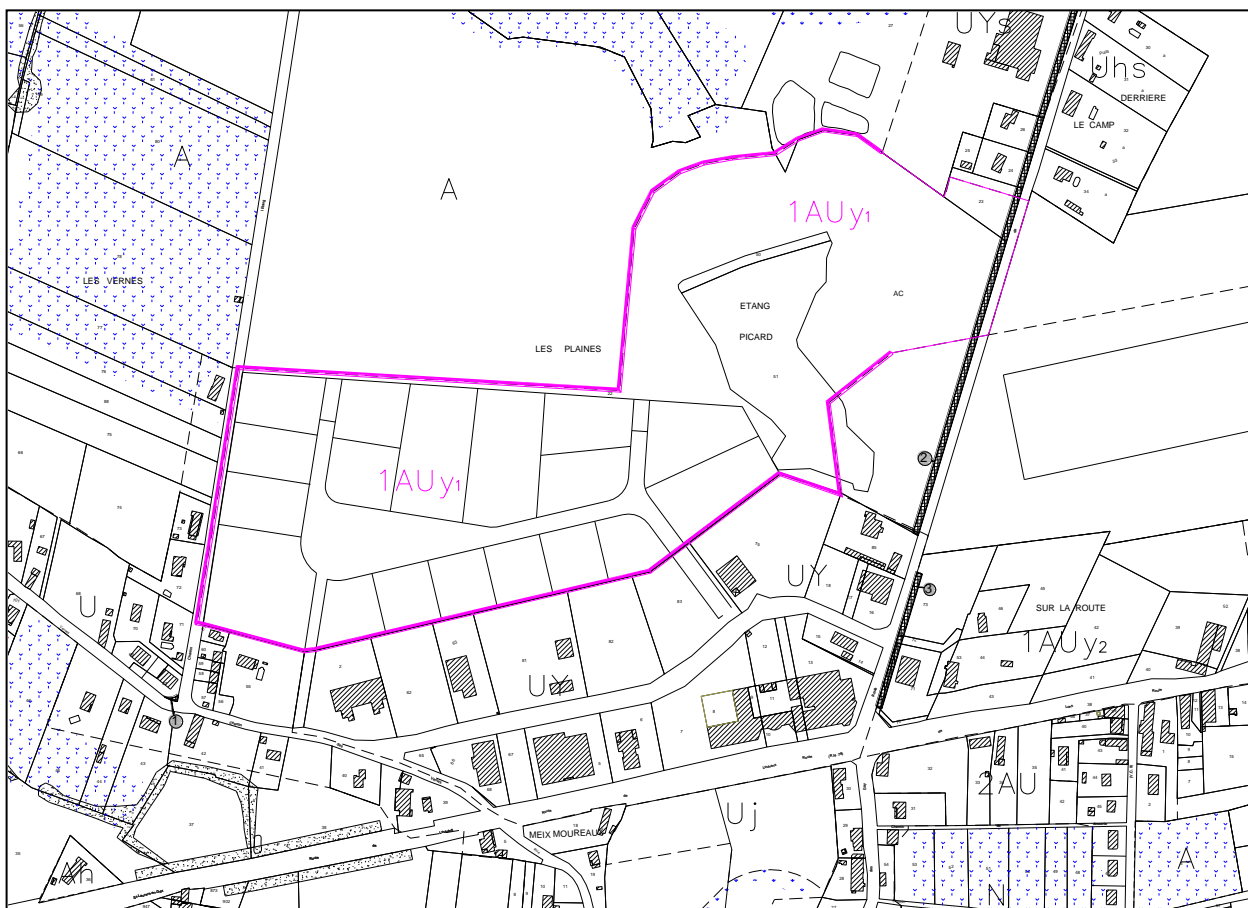
- Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes (voir exemples d'implantation sur les schémas ci-dessous - textes et illustrations sans valeur prescriptive). Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES SITUEE AU LIEU-DIT « LES PLAINES » (zone 1AUy1) ET ZONE 1AUT (PIT).

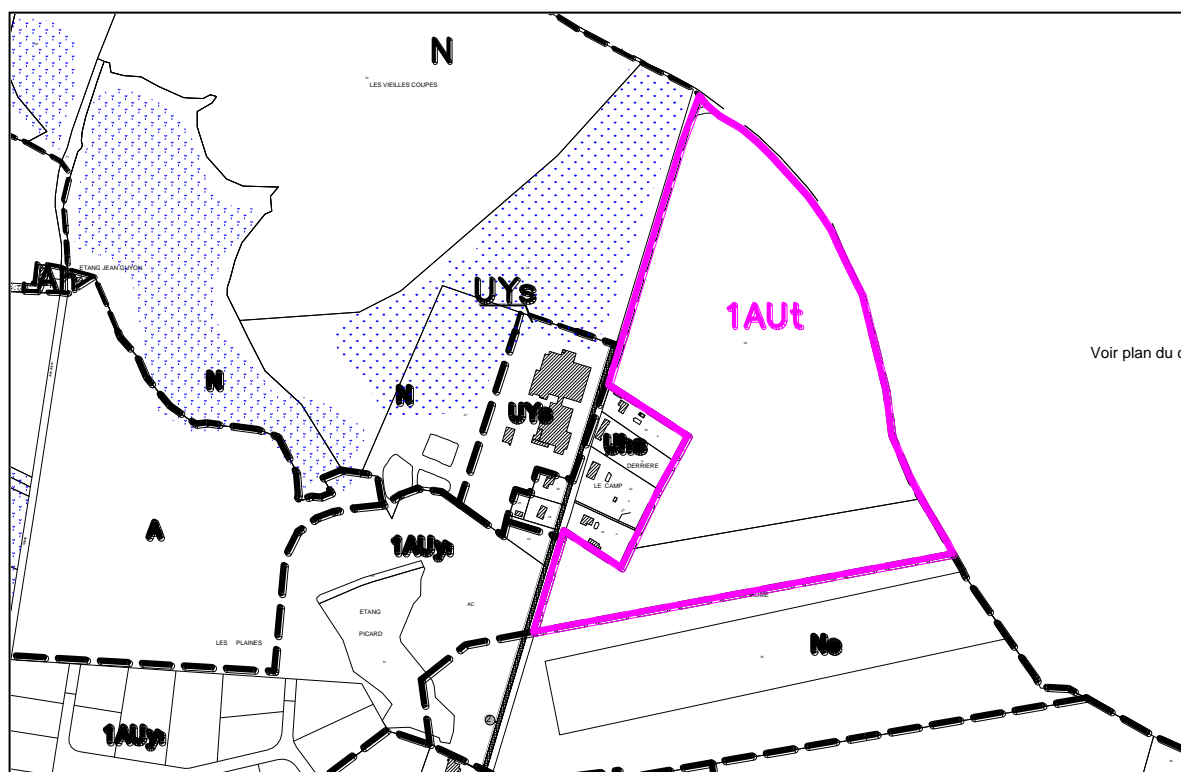
1. Localisation des zones.

Ces zones ont été délimitées dans le prolongement du pôle d'activités implanté au Nord du village de Courlaoux.

Elle couvre 18,6 ha et correspond à un espace agricole pour la zone 1AUy1 et 19,8 ha pour la zone 1AUt.



A noter : la zone 1AUy1 était inscrite au PLU en vigueur avec une orientation d'aménagement. Elle a été adaptée en fonction du projet souhaité par ECLA. Elle a également été agrandie en prenant en compte une évolution ultérieure et surtout une liaison vers la zone 1AUt. La sortie sur la rue de l'étang Guyon a été supprimée pour ne pas gêner les riverains.



2. Vocation des zones.

La zone 1AUY1 a été définie afin de compléter et de densifier le pôle d'activités présent au Nord de la commune. La vocation principale de cette zone est l'activité sous toutes ses formes à l'exception du commerce alimentaire ou de détail. Les commerces peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont liés à une activité industrielle ou artisanale.

La zone 1AUt correspond au Parc d'Innovation Technologique (PIT) déjà inscrit au PLU de Courlaoux et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée pour instaurer cette zone. L'étude d'impact est réalisée. Les conclusions sont jointes au rapport de présentation. L'ouverture à l'urbanisation, qui était subordonnée à la création d'une ZAC, peut ainsi être permise. Les principes d'aménagement ont été maintenus avec des variantes en fonction des projets et esquisses définis dans la procédure de ZAC.

L'OAP s'inscrit ainsi au niveau des 2 zones afin de proposer des liaisons routières et douces et surtout une cohérence dans les zones et des espaces communs pour le repos, le stationnement ou le fonctionnement des zones.

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Ces zones doivent s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles sont desservies par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.

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

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

Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :

- L'accès principal à la zone se fera à partir de la route de Bletterans (RD20) et permettra de desservir l'ensemble de la zone. Un accès depuis la zone UY permettra également de desservir la zone 1AUY1 en attente de la zone 1AUt.

- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes.

- Concernant la zone 1AUt, les principes suivants ont été retenus :

- L'intégration du futur pôle dans le grand paysage par la préservation d'espaces verts remarquables en périphérie. Le périmètre d'aménagement s'insère en effet dans une zone présentant un intérêt écologique fort du fait de la présence de zones humides et de ZNIEFF.
- La création d'un accès principal depuis la RD20. Le plan a été pensé de telle manière à ne pas générer de circulation sur la voie n°6 de Chavanne (route du Castel).
- Une desserte en boucle afin d'éviter la création de voies en impasses.
- Un tracé de voirie simple, lisible s'inscrivant en prolongement de la trame simple des voiries et chemins existants.
- La création le long de la RD20 et sur le site d'une voie mixte, piste cyclable et cheminements piétons, afin d'offrir aux futurs occupants des voies propices aux modes doux de déplacements en liaison également avec les voies vertes passant sur Courlans et Courlaoux.
- La création d'un espace vert orienté nord-ouest, sud-est, permettant des continuités écologiques et paysagères.
- De façon générale, les espaces de détente, de parkings et d'aire d'information feront l'objet d'un aménagement qualitatif paysager, tant sur le plan des essences choisies, que sur les panoramas qu'ils peuvent offrir sur le paysage (grand paysage, zone des étangs...).
- L'intégration d'une gestion des déchets à l'intérieur de la zone avec recyclage.
- Le positionnement des entreprises les moins bruyantes à proximité de la zone d'habitation de Courlaoux.
- La création d'une vitrine de qualité depuis la RD 678.

Les covisibilités et l'impact des futurs bâtiments seront gérés au niveau de la limite sud de la zone.

La création d'une strate végétale, viendra compléter le paysage végétal existant en créant un véritable effet de «lisière». Cet espace sera planté d'arbres de hauteur et de typologie variable permettant de rompre avec le côté linéaire et dur que l'on retrouve dans un grand nombre de zone d'activité plantée d'arbres d'alignement.

Néanmoins, l'objectif n'est pas d'isoler la zone. Il s'agit de créer des masses vertes permettant des percées visuelles et offrant des vues mesurées et maîtrisées sur le futur Pôle. l'objectif est également de maintenir l'activité aérodrome en place et de ne pas perturber son fonctionnement.

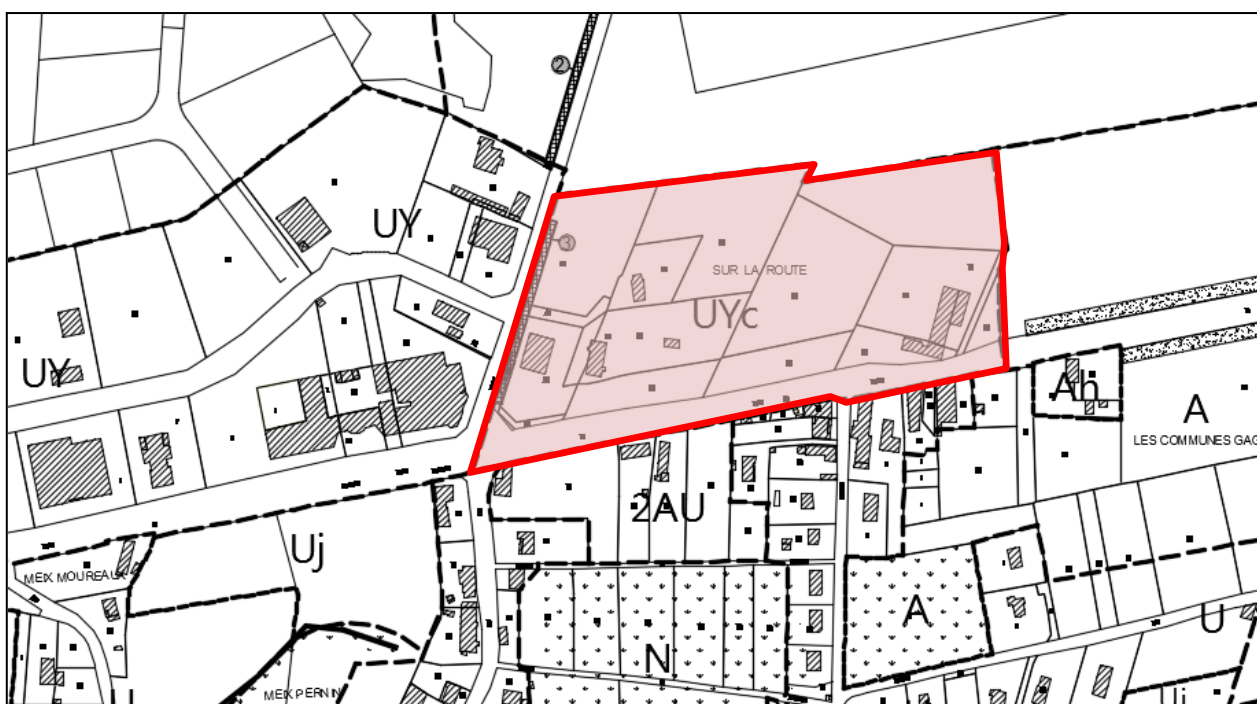
Ce type d'aménagement permet de choisir les vues que l'on veut offrir aux usagers. A défaut d'être plantées de façon continue, la lisière est interrompue de manière irrégulière pour la création de cônes de vues, de percées visuelles permettant de lire les grandes enseignes du site, mais évitant également de créer une barrière végétale trop dure sur le site, le déconnectant complètement de la RD 678.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES SITUEE AU LIEU-DIT « SUR LA ROUTE » (SECTEUR UYc).

1. Localisation et vocation du secteur.

Ce secteur est délimité dans le prolongement du pôle d'activités implanté au Nord du village de Courlaoux, le long de la R.D. 678. Il est en partie urbanisé et présente l'ensemble des réseaux au droit des parcelles en bordure du domaine public. Le classement en zone UYc a été établi suite à une modification simplifiée (cf. additif au rapport de présentation) pour préserver la trame paysagère existante (haies) notamment et pour permettre des projets individuels ne dépendant pas d'un fonctionnement global de la zone au niveau de la circulation.

Il couvre 5,7 ha et correspond à un espace pour moitié bâti.



secteur UYc concerné par l'OAP

Ce secteur est destiné aux activités économiques, sous toutes leurs formes dont les services et restaurants notamment. La zone n'a pas de vocation communautaire et doit trouver sa place en complément des zones UY limitrophes sans entraîner de coût financier pour la commune notamment tout en intégrant les notions de sécurité, de paysage et de gestion de l'environnement et du foncier.

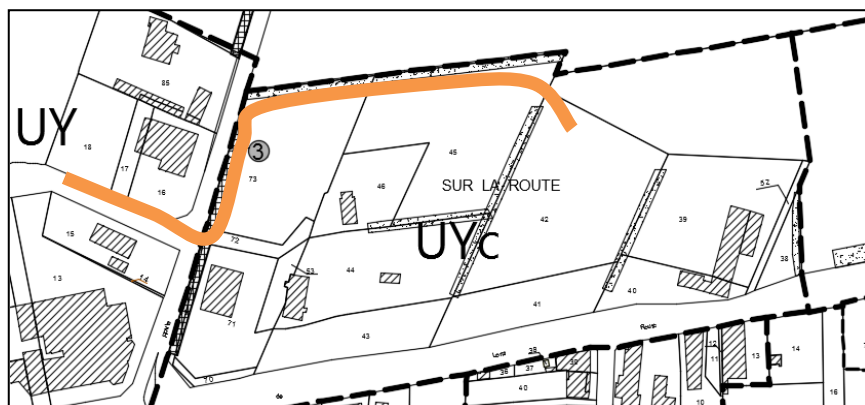
Le règlement précise les différents reculs et contraintes par rapport à la RD678 en lien avec une étude réalisée sur cette zone afin d'établir un parti d'urbanisme adapté.

L'OAP présente les principes d'aménagement et de gestion des espaces et du paysage à respecter à la parcelle et à l'échelle du secteur UYc. Ces principes sont à prendre en compte dans un respect de compatibilité permettant d'aboutir à des projets soucieux de l'environnement, de la sécurité et du paysage.

3. Principes d'aménagement s'appliquant au secteur et aux projets individuels

Principes permettant la prise en compte de la sécurité et du fonctionnement du secteur ou des projets individuels :

- Un accès par la RD20 est préconisé pour desservir la parcelle 45. Ce passage pourra utilement desservir la parcelle 37 même si cette dernière possède un accès direct sur la RD678.
- L'accès par la RD20 devra comprendre une circulation piétonne permettant par exemple de relier les projets du secteur à la zone UY limitrophe sans passer par la RD678. Les nouveaux projets sur le secteur devront intégrer cette liaison dans le positionnement des constructions, des stationnements et des clôtures (avec un portail d'accès piéton par exemple permettant le passage sécurisé).



Cheminement doux à prévoir permettant de relier les zones et les parcelles dans le secteur. Avec une gestion des clôtures



Illustrations à titre d'information et principes à prendre en compte



- Les accès existants sur la RD678 seront préservés et devront être accompagnés d'aménagements paysagers mettant en valeur les projets et servant de séparation avec la route départementale. Par exemple pour le parking du restaurant routier projeté sur la parcelle 42, l'espace enherbé (fossé actuel) sera préservé et renforcé faisant espace de transition entre la RD678 et le parking. L'illustration ci-dessous apporte un exemple d'aménagement recherché.

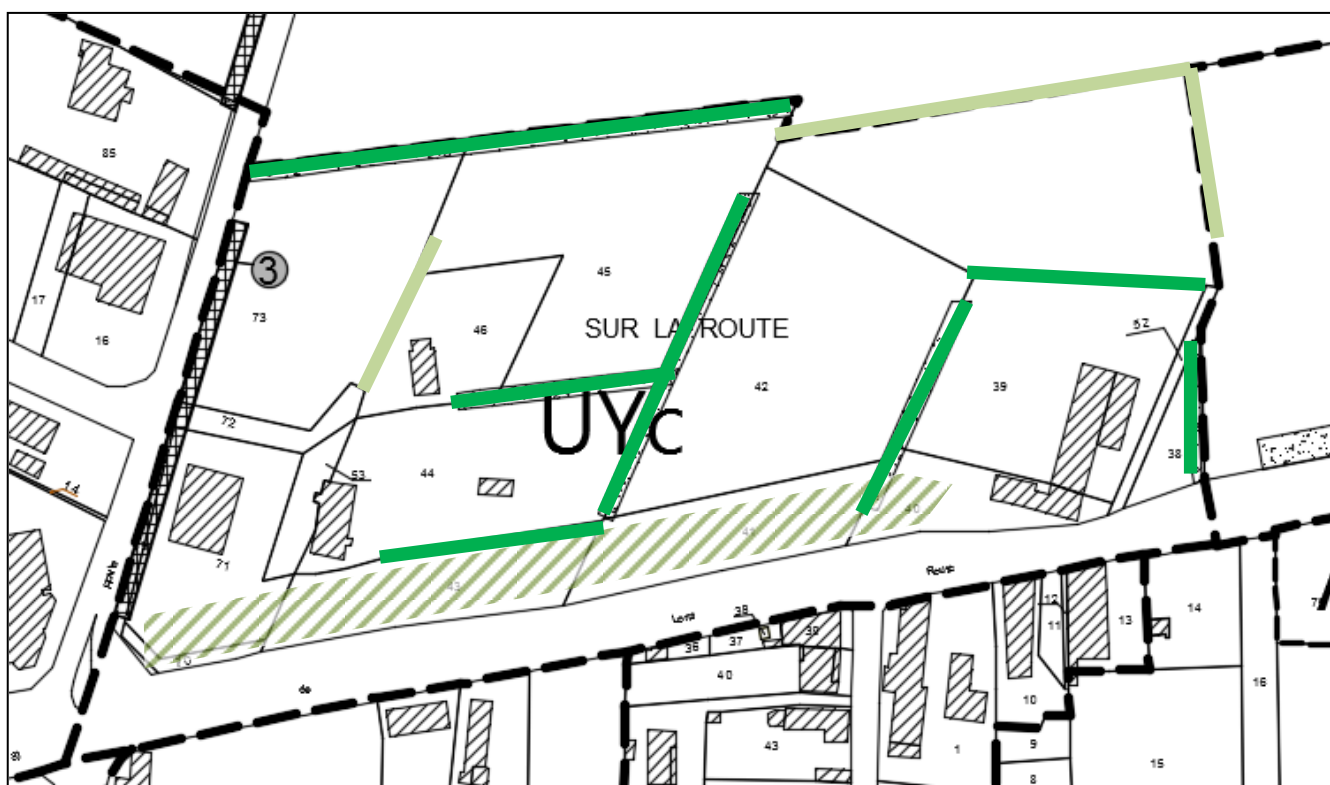
Espace de transition entre la RD et les parkings.




Illustrations à titre d'informations et principes à prendre en compte


Principes permettant la prise en compte de l'environnement et du paysage :


- Chaque projet devra présenter un projet paysager d'insertion dans le site avec réalisation d'espaces verts ou végétalisés.
- Les haies à préserver par le règlement écrit et graphique du PLU serviront de base aux différents projets paysagers. Elles pourront par exemple être continuées sur les limites du secteur pour la parcelle 37. Elles seront de type champêtre et présentant différentes essences locales ou adaptées au sol de Courlaoux.
- Les plantations seront réalisées dans le respect de la circulation des poids lourds, elles pourront être regroupées en îlot par exemple ou en linéaire.



Structure des haies et du paysage à préserver et à compléter en fonction des projets à l'échelle du secteur.

 Haies à préserver (élément repéré dans le règlement)

 Haies à compléter par l'OAP

 Marge de recul avec aménagement paysager obligatoire

- Une marge de recul plantée (plantation basse) ou enherbée sera à prévoir entre la RD 678 et les projets en premier rideau (cf. illustration précédente). Elle complétera la marge de 25 m inconstructible définie par le règlement. Cette marge devra présenter un aspect paysager recherché et renforcer le paysage de l'entrée de Courlaoux tout en permettant les effets de vitrine et le fonctionnement des activités (accès routier, parkings ...)

- Les parkings seront de type perméable pour la gestion des eaux pluviales. Les conditions précises et prescriptions de gestion des eaux de pluie seront analysées par le SIAAL au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour répondre au règlement en vigueur. Les fossés existants seront à préserver en grande partie en tant que coupure par rapport à la RD678 par exemple ou servant pour la récupération des eaux de pluie après traitement si nécessaire.

Illustrations à titre d'information de stationnements perméables ou poreux (stabilisé, mélange terre-pierre, dalles gazon ...)



Principe pour la prise en compte de l'économie du foncier :

- Les constructions devront présenter une certaine modularité et simplicité des volumes pour des évolutions d'activités ultérieures. Il en sera de même pour le fonctionnement à l'intérieur de la parcelle permettant des liaisons avec le cheminement piéton et l'évolution potentielle avec les autres parcelles du secteur. Cela impose par exemple de ne pas positionner les nouvelles constructions en fond de parcelle ou en limite de parcelle, de prévoir des clôtures de type végétal ou grillage simple