

PLAN LOCAL D'URBANISME de VOITEUR

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Révision prescrite le 12/05/2016
- Dossier arrêté le 11/05/2023
- Mis à l'enquête publique du 11/09/2023 au 14/10/2023
- PLU approuvé le 14/12/2023
- **Vu pour rester annexé à la DCC du 14/12/2023**



CC BRESSE HAUTE SEILLE
1 place de la Mairie
39140 BLETTERANS
Tél. : 03 84 44 46 80

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA SAÔNE-ET-LOIRE

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Avant-Propos

7

OAP

Zones à urbaniser

N°1 - 1AU1 “Aux Masses”

11

Zones urbanisées

N°2 - UB1

19

Échéancier prévisionnel d’ouverture à
l’urbanisation des zones à urbaniser

Échéancier

27

Introduction

AVANT-PROPOS

Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Articles du Code de l'Urbanisme

L. 151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] ».

L. 151-6-1 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L. 151-6-2 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

L. 151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

[...] ».

Portée réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise les orientations à respecter, s'il y a lieu, pour chaque secteur :

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

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans les zones à urbaniser (1AU)



Caractéristiques du site

Située au sud-ouest du village, la parcelle «Aux Masses» est encadrée par le château Saint-Martin au nord (inscrit par arrêté du 20/11/2003 avec l'allée), le lotissement des Masses au sud, la voie ferrée à l'ouest et l'ancienne maison de gardiennage du château à l'est. La zone présente une déclivité très légère est-ouest.

Le terrain proposé pour l'urbanisation est en forme de parallélogramme. Au nord, il est longé par la rue Levée et à l'ouest par la rue des Masses qui forment un bouclage viarie sur deux des quatre faces du site.

En ce qui concerne les mobilités douces, la zone est accessible à l'ouest par le chemin blanc qui longe la voie ferrée. Depuis ce chemin s'offre des vues sur Château Chalon qu'il conviendra de préserver (enjeux paysagers).

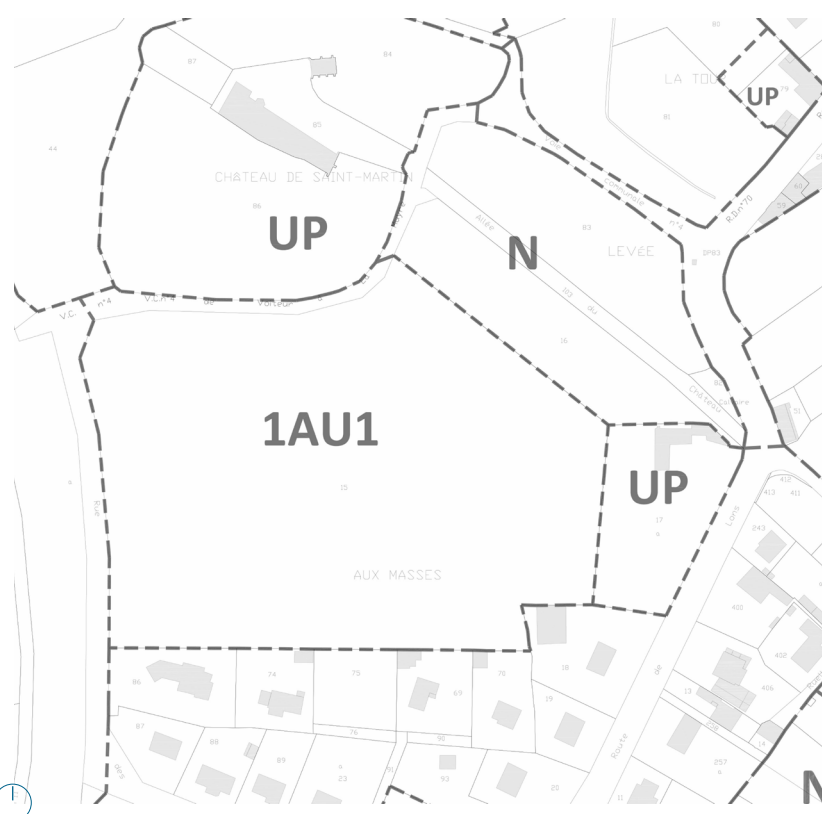
On note également au nord-est du site la présence d'alignements boisés (qui encadrent la voie d'accès au Château) qui ne sont pas compris dans la zone à urbaniser et qui sont protégés car implantés sur les parcelles recensées dans le cadre de la protection au titre des monuments historiques pour le Château Saint-Martin.

Superficie

La zone 1AU1 «Aux Masses» mesure au total 3,37 ha (la parcelle ZL n°15 mesure 3,27 ha).

Occupation / usages actuels

La zone 1AU1 «Aux Masses» est occupée sur sa moitié ouest par de la prairie permanente - herbe prédominante et sur sa moitié est par de la culture de blé tendre d'hiver. Il s'agit d'une prairie mésophile d'après l'état initial de l'environnement.



Principes d'aménagement opposables aux tiers

Le dimensionnement et la position exacte des éléments sur le dessin ne sont pas opposables.



Éléments de programmation

- Modalités d'urbanisation:

L'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra se faire en plusieurs tranches (A, B, C et D). Aucun ordre n'est établi entre les tranches.

- Densité minimale (principes repris dans le règlement écrit) :

- . Surface de la zone considérée : 3,27 ha (l'emprise de la route n'est pas comptabilisée comme constructible).
- . Densité minimale requise à l'échelle de la zone : 13,1 logements / hectare.

La densité s'entend par tranche avec une marge d'appréciation en fonction de contraintes techniques dûment justifiées.

- Programme à vocation principale d'habitat (principes repris dans le règlement écrit) :

- . Nombre minimal de logements à créer : 43 (dont 6 logements aidés a minima).
- . Formes bâties : logements individuels purs, logements mitoyens, intermédiaires ou petit collectif.

à la faune, il est vivement recommandé qu'il se compose d'une haie champêtre composée d'essences locales, a minima avec 6 espèces différentes, en maintenant un ourlet herbacé (dans l'idéal sur 1,5 m de part et d'autre de la haie). Pour l'ourlet herbacé, il est préconisé un seul entretien annuel (fin automne ou en hiver). Pour la haie, si un entretien est souhaité, il devrait avoir lieu hors de la période de reproduction des oiseaux, entre septembre et février.

. Une hauteur maximale limitée pour les constructions qui viendront s'implanter le long de la voie ferrée afin de conserver les vues lointaines sur Château-Chalon. Les constructions ne pourront pas dépasser un nombre de niveau R+C.

- Cheminements doux

Des «liaisons vertes» doivent être développées au travers de la zone par l'aménagement d'itinéraires piétons afin d'organiser progressivement un maillage structurant des déplacements doux dissociés de la circulation automobile et permettant de traverser la zone dans un environnement bucolique. La trame de cheminements doit également permettre d'assurer la liaison avec le lotissement des Masses et d'accéder ainsi à certains équipements (médiathèque, dojo, aire de jeux, école de la Salette). Les nouveaux riverains pourront alors accéder à pied ou en vélo aux services et commerces de proximité.

La création de la coulée verte doit permettre, au-delà de la seule fonction résidentielle, une programmation urbaine participant à l'animation du nouveau quartier.

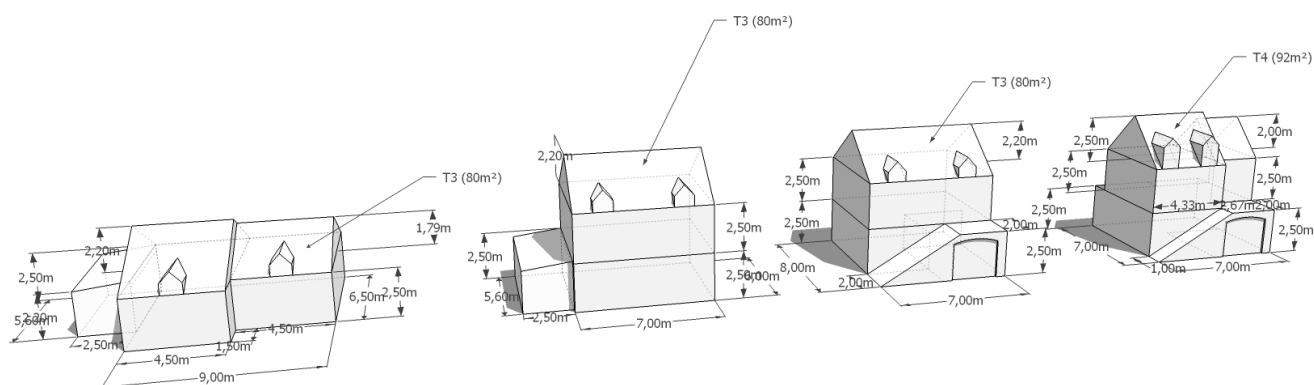
- Implantation des constructions

Le projet vise à créer un nouveau quartier qui s'organise de manière à renvoyer l'image d'un quartier vigneron traditionnel avec les codes de la modernité.

Chaque habitation comprend une petite partie de terrain sur rue et un plus vaste espace sur l'arrière. La mitoyenneté est une des possibilités pour aboutir à un ordonnancement et une forme urbaine cohérente avec la rue traditionnelle du village vigneron.

Les façades seront orientées parallèlement à l'axe des voies.

Exemples de volumétrie souhaitées (réalisées par TELOA) -> R+C au R+1+C



Il ne s'agit que de simples volumétries indicatives.

Il appartiendra à tout porteur de projet de s'emparer de ces recommandations et de présenter un projet/programme qui réponde aux exigences suivantes :

- Respect des hauteurs préconisées,
- Respect du caractère bâti en rappel à l'architecture locale (maison vigneronne...),
- Respect de matériaux nobles pour les traitements de façades, les couvertures de toits, etc.

- Trame noire

Il est fortement recommandé de rendre systématique un éclairage modéré et dirigé vers le bas de préférence. Pour rappel, depuis 2018, il existe un cadre réglementaire concernant la protection de la biodiversité nocturne contre l'éclairage. Ce cadre est défini par l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses.

Orientations d'Aménagement & de Programmation

Dans les zones urbanisées (UB)



Caractéristiques du site

Situé en bordure de la rue de Nevy, au pied de Château-Chalon, à l'est du village, le site est encadré par l'urbanisation. Il est souligné sur sa partie sud par une petite venelle assurant la jointure entre la rue des Cépages et la rue des Roches.

Le site relativement plan et de forme trapézoïdale est donc accessible depuis la rue de Nevy pour les véhicules motorisés et par la venelle pour les piétons.

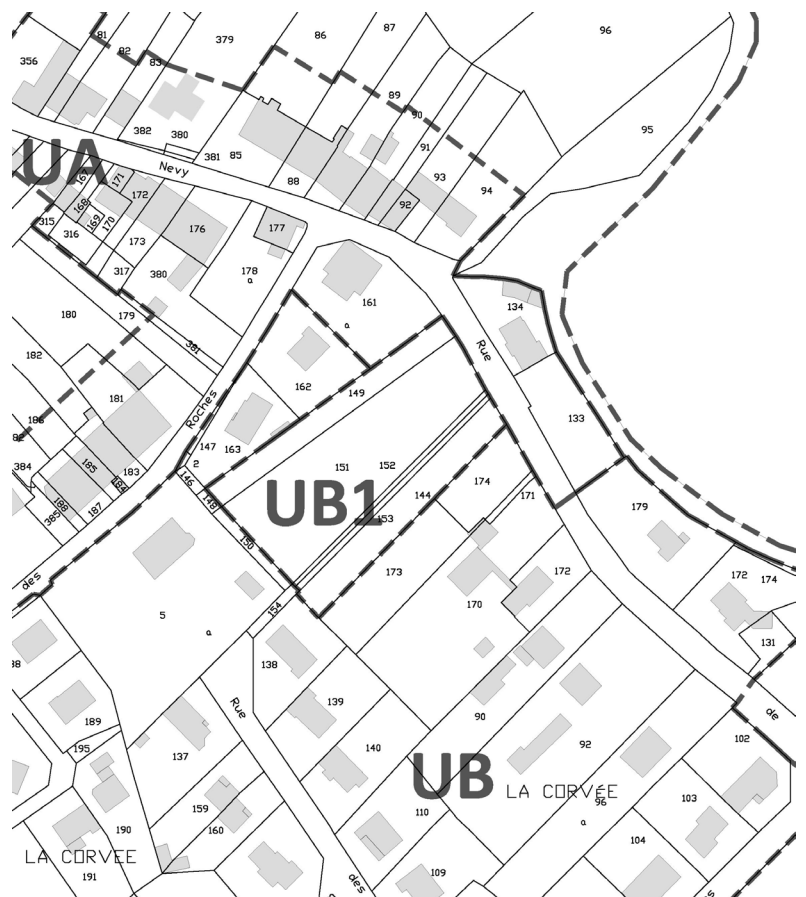
Les enjeux paysagers sont principalement liés au cône de vue depuis le site sur Château-Chalon et ses vignes qui soulignent son promontoire.

Superficie

La zone UB1 mesure au total 0,45 ha.

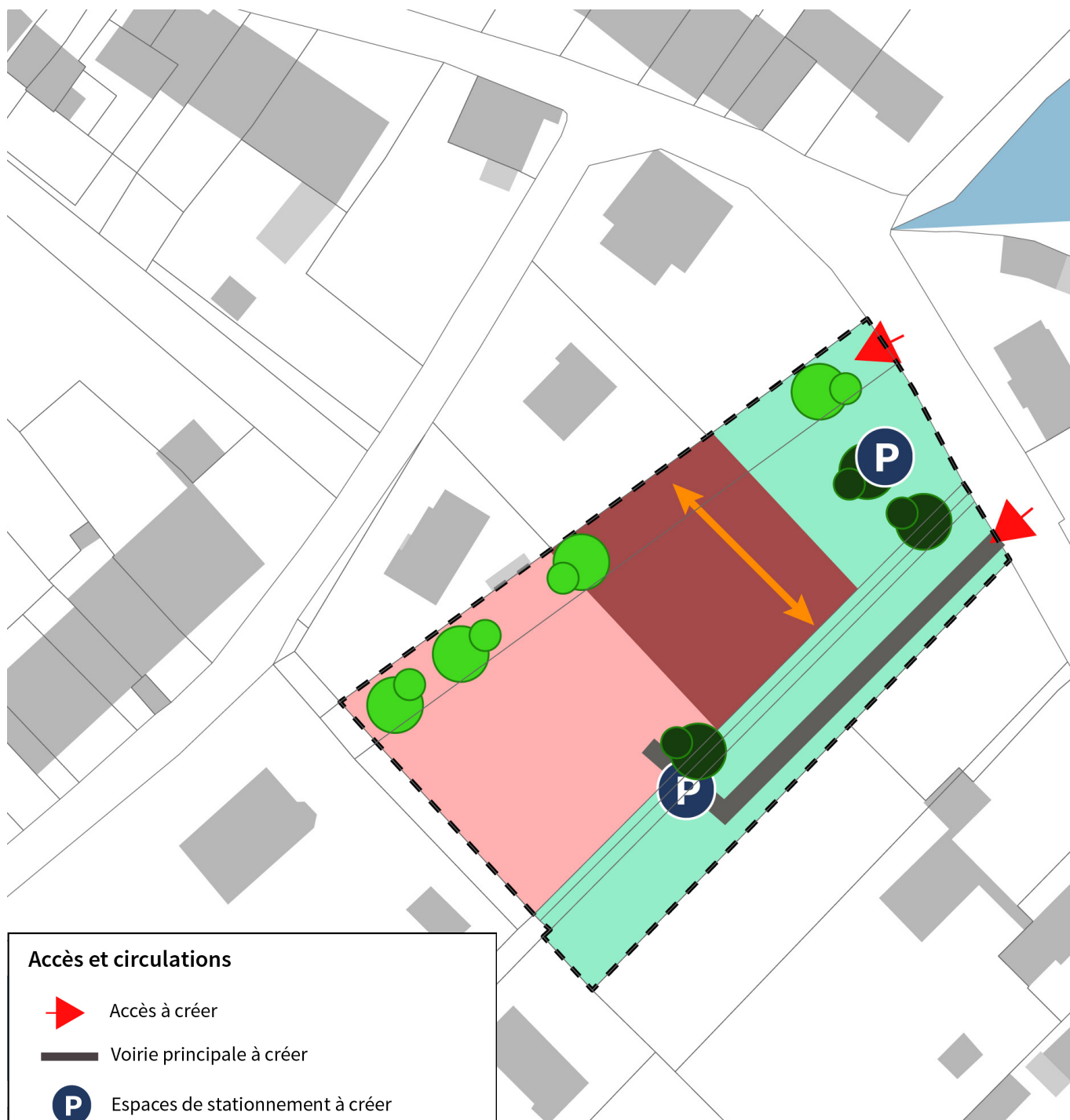
Occupation / usages actuels

La zone UB1 est occupée par une prairie mésophile d'après l'état initial de l'environnement.






Principes d'aménagement opposables aux tiers

Le dimensionnement et la position exacte des éléments sur le dessin ne sont pas opposables.





Accès et circulations





-  Accès à créer
-  Voirie principale à créer

-  Espaces de stationnement à créer

Traitement paysager et espaces publics

-  Arbres à planter
-  Arbres à préserver

Urbanisation

-  Habitat individuel pur
-  Bâti avec emprise au sol importante (pouvant comporter plusieurs logements).
-  Orientation du faîtage à respecter
-  Espace non constructible

Périmètre de l'OAP 

Détail des principes d'aménagement

- Accès, voirie et stationnement

L'accès à la zone s'effectuera par la route de Nevy.

Une voirie sera créée pour desservir les constructions situées en deuxième front bâti, les accès aux habitations concernées se feront depuis cette voie de desserte (la desserte des constructions s'appuiera donc sur cette voirie interne en limitant la création de voies nouvelles). L'emprise de la voie à créer sera de dimension suffisante vis-à-vis de la répartition modale envisagée (circulation automobile, circulation piétonne, stationnement).

La voirie d'accès sera aménagée à son extrémité par une placette de retournement d'une taille suffisante pour permettre la circulation des habitations, l'accès des services de secours et d'incendie ainsi que ceux pour la gestion des ordures ménagères.

Deux espaces de stationnement sont attendus à l'échelle du site :

- une aire de stationnement mutualisée en entrée de site (habitants, visiteurs) ;
- quelques places au niveau de la placette de retournement permettront d'accueillir les visiteurs.

- Espaces communs et traitement paysager (mise en valeur des continuités écologiques)

Un espace vert agrémenté d'un muret devra être créé au niveau de l'aire de stationnement d'entrée de site. La qualité paysagère de cette entrée sera travaillée avec la plantation de plusieurs arbres qui viendront faire écho à la végétation déjà présente en bordure de la rue de Nevy (réaliser une interface végétalisée venant recomposer une lisière urbaine paysagée).

La placette de retournement devra être également arborée.

L'objectif est de non imperméabiliser au maximum les espaces libres au contact de la voirie de desserte permettant de relier la rue de Nevy. Cela doit permettre de non seulement de renforcer la présence visuelle de la végétation depuis l'entrée du site et la venelle située au sud et depuis Château-Chalon mais aussi de favoriser les continuités écologiques au sein de la trame urbaine.

Il est vivement recommandé de préserver autant que possible le vieil arbre présent au nord du site ainsi que les vieux fruitiers alignés au sud-ouest du site. Si l'abattage ou l'atteinte est nécessaire pour des motifs sanitaires ou mécaniques, cela devra être justifié.

- Cheminements doux

L'accès à la venelle existante doit être maintenu avec un accès public ou éventuellement des accès privatifs depuis les parcelles.

- Implantation des constructions

La construction qui sera implantée le long de la rue de Nevy devra s'inscrire dans la continuité des bâtiments existants avec une implantation en recul par rapport à la rue. Son faitage devra être orienté parallèlement à l'axe de la rue pour marquer le front bâti. Sa volumétrie devra présenter un format individuel compact, caractéristique du tissu ancien, permettant d'accueillir plusieurs logements.

Les constructions situées en deuxième front bâti pourront s'implanter librement, l'objectif est de conserver pour les futurs habitants comme pour ceux limitrophes une certaine intimité. Des interfaces qualitatives et végétalisées devront être travaillées.

- Trame noire

Il est fortement recommandé de rendre systématique un éclairage modéré et dirigé vers le bas de préférence. Pour rappel, depuis 2018, il existe un cadre réglementaire concernant la protection de la biodiversité nocturne contre l'éclairage. Ce cadre est défini par l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses.

Orientations d'Aménagement & de Programmation

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Échéancier

Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est défini en application de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Sur la base de la durée de vie du PLU estimée à 15 ans, l'échéancier définit deux temporalités d'urbanisation :

- Court à moyen terme : à savoir dans les 5 à 10 ans environ après l'approbation du PLU ;
- Long terme : dans les 5 dernières années du PLU.

Secteurs	Surface totale	Surface constructible	Programmation minimale	Échéance
1AU1	3,37 ha	3,27 ha	43 logements dont 6 logements aidés	Court à moyen terme