PLAN LOCAL D'URBANISME
de
PRATZ

3. – Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

SOUS-PRÉFECTURE DE SAINT-CLAUDE
REÇU LE :
24 MARS 2015
Contrôle de Légalité

- Révision prescrite le 22.03.2010
- Dossier arrêté le 13.02.2014
- Mis à l'enquête publique du 4.07.2014 au 4.08.2014
- PLU approuvé le 06.03.2015
- **Vu pour rester annexé à la DCM du 06.03.2015**

Le Maire,
Jean-Paul BERNASCONI

MAIRIE DE PRATZ
39 (Jura)

SCIENCES ENVIRONNEMENT
Bureau d'études d'ingénierie, conseils et services

AGENCE DE BESANCON – Siège social
6, boulevard Diderot - 25000 BESANCON
Tél. : 03.81.53.02.60
www.sciences-environnement.fr
besancon@sciences-environnement.fr

SCP COPPI-GRILLON-BROCARD-GIRE
Société inter-barreaux d'Avocats

38 rue des Granges
25000 BESANCON
Tél. : 03.81.53.02.83
cgbg-avocats@orange.fr

C·G·B·G
urbanisme
aménagement
environnement

JURA Habitat

Maison de l'habitat
32, rue Rouget de Lisle
BP 20460 - 39007
Lons-le-Saunier cedex
Tél. : 03 84 86 19 10
Fax : 03 84 86 19 19

Agence de Dole :
3, avenue Aristide Briand
BP 2 - 39107 Dole cedex
Tél. : 03 84 82 24 79
Fax : 03 84 82 14 42

Agence de Saint-Claude :
9, rue de la Poyat
39200 Saint-Claude
Tél. : 03 84 45 17 66
Fax : 03 84 45 10 46

E-mail : contact@jurahabitat.fr - www.jurahabitat.fr

Association régie par la loi 1901. - Affiliée aux Fédérations Nationales H&D - SCL - PACT-ARIM
Code APE 913E - N° de SIRET : 778 396 796 00063

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

AVANT-PROPOS 5

ARTICLE L123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME 5
PORTEE REGLEMENTAIRE 5

OAP N°1 | EN MONTELLIER - 1AU 7

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS 8

Objectifs et principes d'aménagement de la zone 9

Economie d'espace 9
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages 9
Voirie et accès 9
Espace public 10
Cheminement piétons 10
Gestion des eaux pluviales 10
Découpage parcellaire et implantation des constructions 10

Modalités d'urbanisation 11

ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS) 12

OAP N°2 | EN DARESY - 1AU 13

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS 14

Objectifs et principes d'aménagement de la zone 15

Economie d'espace 15
Voirie et accès 15
Espace public 15
Cheminement piétons 15
Gestion des eaux pluviales 16
Découpage parcellaire et implantation des constructions 16

Modalités d'urbanisation 17

ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS) 18

OAP N°3 | EN MARCHETTE - 1AU 19

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS 20

Objectifs et principes d'aménagement de la zone 21

Economie d'espace 21
Voirie et accès 21
Espaces publics 21
Cheminement piétons 22
Gestion des eaux pluviales 22
Découpage parcellaire et implantation des constructions 22

Modalités d'urbanisation 23

ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS) 23

OAP N°4 | LE GRAND CLOS - 1AU 25

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS 26

Objectifs et principes d'aménagement de la zone 26

Economie d'espace 26
Voirie et accès 26
Espace public 26
Gestion des eaux pluviales 26
Découpage parcellaire et implantation des constructions 27

Modalités d'urbanisation 27
ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS) 28
OAP N°5 | SOUS LE GRAND PRE - 2AUYC 29
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS 30
Modalités d'urbanisation 31
Objectifs et principes d'aménagement de la zone 31
Voirie et accès 31
Paysages et environnement 31
ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS) 32

AVANT-PROPOS

ARTICLE L123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

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.

1. 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Pratz portent sur :
- l'aménagement des zones 1AU et 2AUYc.

PORTEE REGLEMENTAIRE

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.

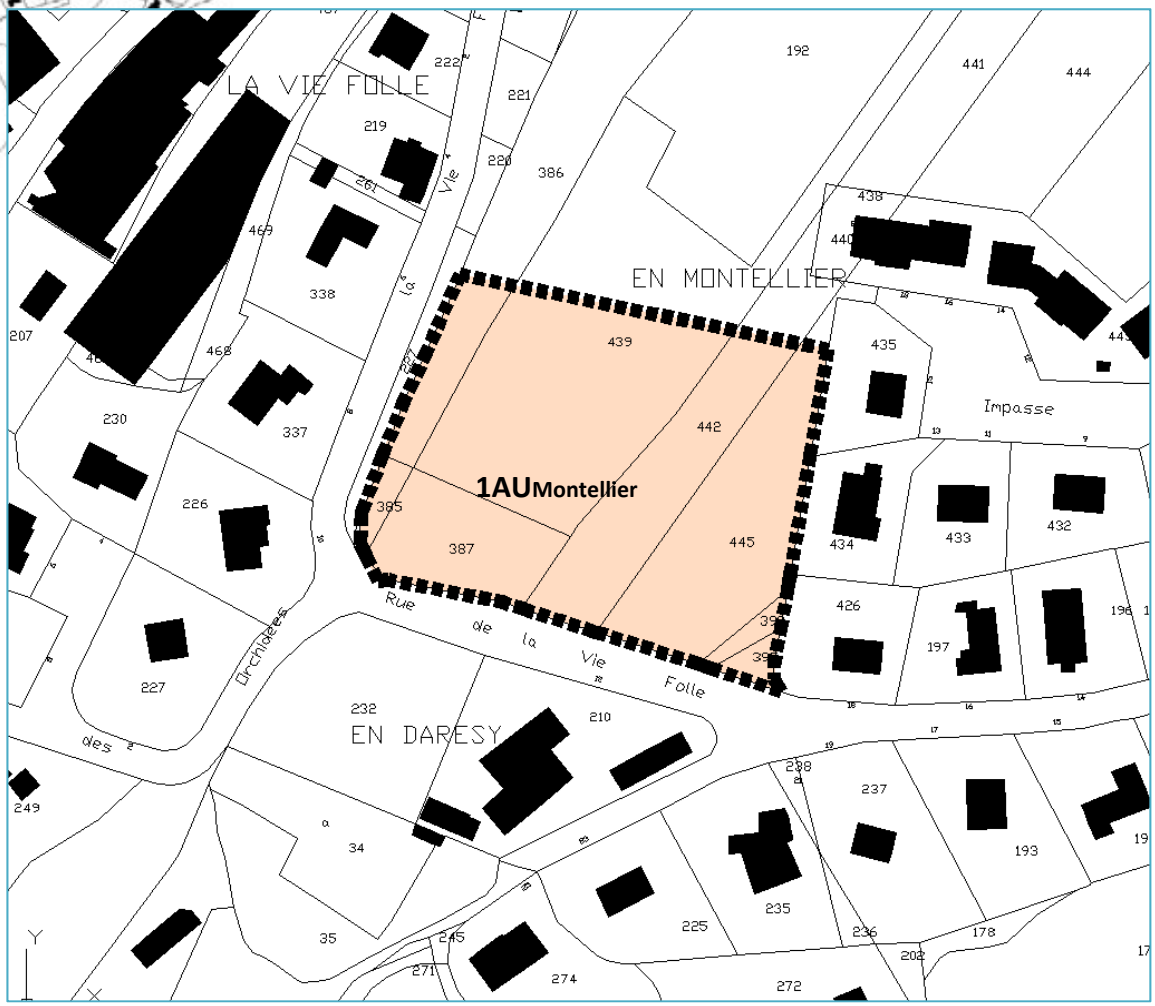
OAP N°1 | EN MONTELLIER - 1AU

Localisation de la zone



Superficie : 7317m²

Zonage : 1AUMontellier



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Légende

Principe de desserte viaire:
- voie principale
- voie secondaire
- Cheminement doux

Principe d'implantation des constructions

- Végétation à conserver
- Espace public à créer

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 12 logements /ha (soit 9 logements au minium sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.
La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente dans la zone sera préservée au maximum :
- En partie ouest
- En partie sud dans la mesure où la végétation n'engendre pas des ombres trop importantes sur les parcelles voisines.

Ce « maillage vert » pourra être conforté, venant s'appuyer sur les cheminements piétons.

Voirie et accès

L'accès à la zone se fera par le sud, depuis la rue de la Vie Folle.
Une voie de desserte principale sera aménagée selon une orientation nord-sud.
Des voies de desserte secondaires seront aménagées, perpendiculaire à la voie de desserte principale. Elles permettront l'accès des constructions par leur côté nord.

Des places de retournement devront être prévues en bout de voie. En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

Les voies devront être dimensionnées au minimum et aménagée selon les principes des **voies mixtes** de manière à :
- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

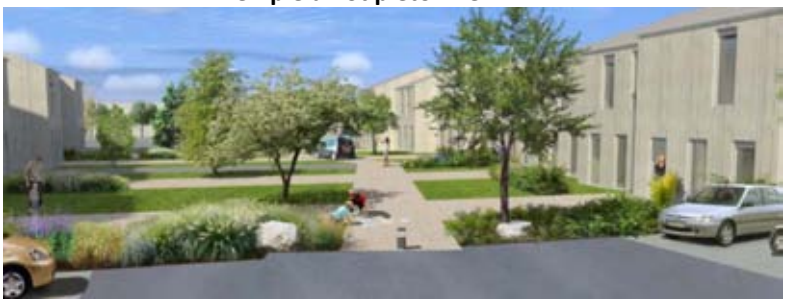
Les voies seront hiérarchisées entre la voie de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

Des possibilités d'extension à long terme de la zone vers le nord devront être préservées.

Les principes de desserte secondaire précédents ne d'appliquent pas en cas d'aménagement d'ilots piétonnier.

Les principes de l'îlot piétonnier sont :
- des espaces partagés sans voiture,
- une limitation de la place de la voiture, uniquement pour du stationnement minute et le passage occasionnel des véhicules légers ou de secours,
- du stationnement prévu sur les espaces périphériques des îlots piétonniers,
- des espaces libérés sur les parcelles privées.

Exemple d'ilot piétonnier



Espace public

La rue sera conçue comme l'espace public principal.

Un espace public aménagé pourra être créé en entrée de zone, marquant l'ouverture de la zone sur le reste du village.
Un espace de stationnement pourra y être aménagé.
Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers, de préférence en entrée de zone.

Cheminement piétons

Des cheminements piétons devront être crées selon un axe nord-sud.
La voie mixte est considérée comme faisant partie des cheminements piétons.

Les connexions hors zones à urbaniser sur les voies et chemins existants ne sont pas de la responsabilité de l'aménageur.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries par exemple).
Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

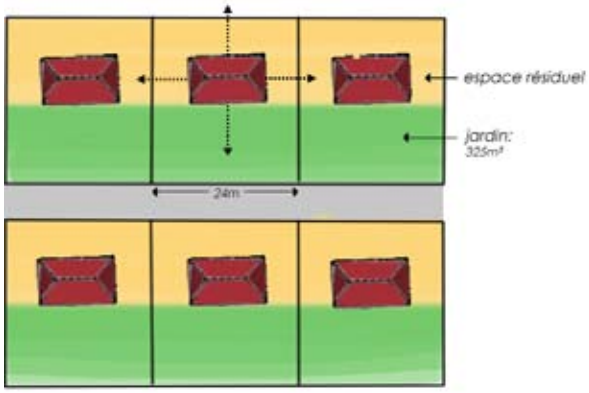
Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud et une utilisation optimale des surfaces privatives.

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale).

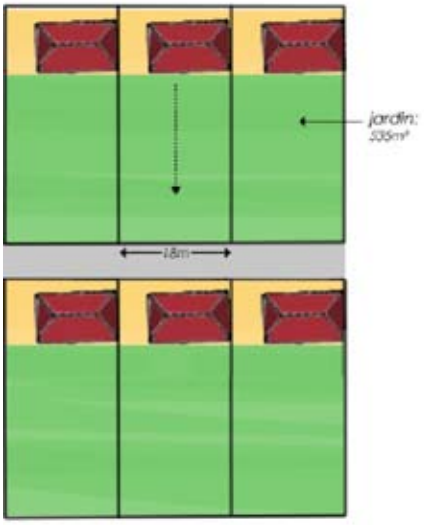
L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade donnant sur rue). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment au plus proche de la voirie vers la limite Nord pour dégager les espaces exposés au Sud qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

  Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



A proscrire



A privilégier

** les surfaces sont données à titre d'exemple.*

Dans tous les cas les constructions principales seront implantées dans une bande ne pouvant excéder 12 m depuis la limite avec la voie ou l'emprise publique (tout élément de la construction sera inclus dans cette bande).

Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur :

- Une surface minimum de 3500 m²
- Ou le reste de la zone

ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)



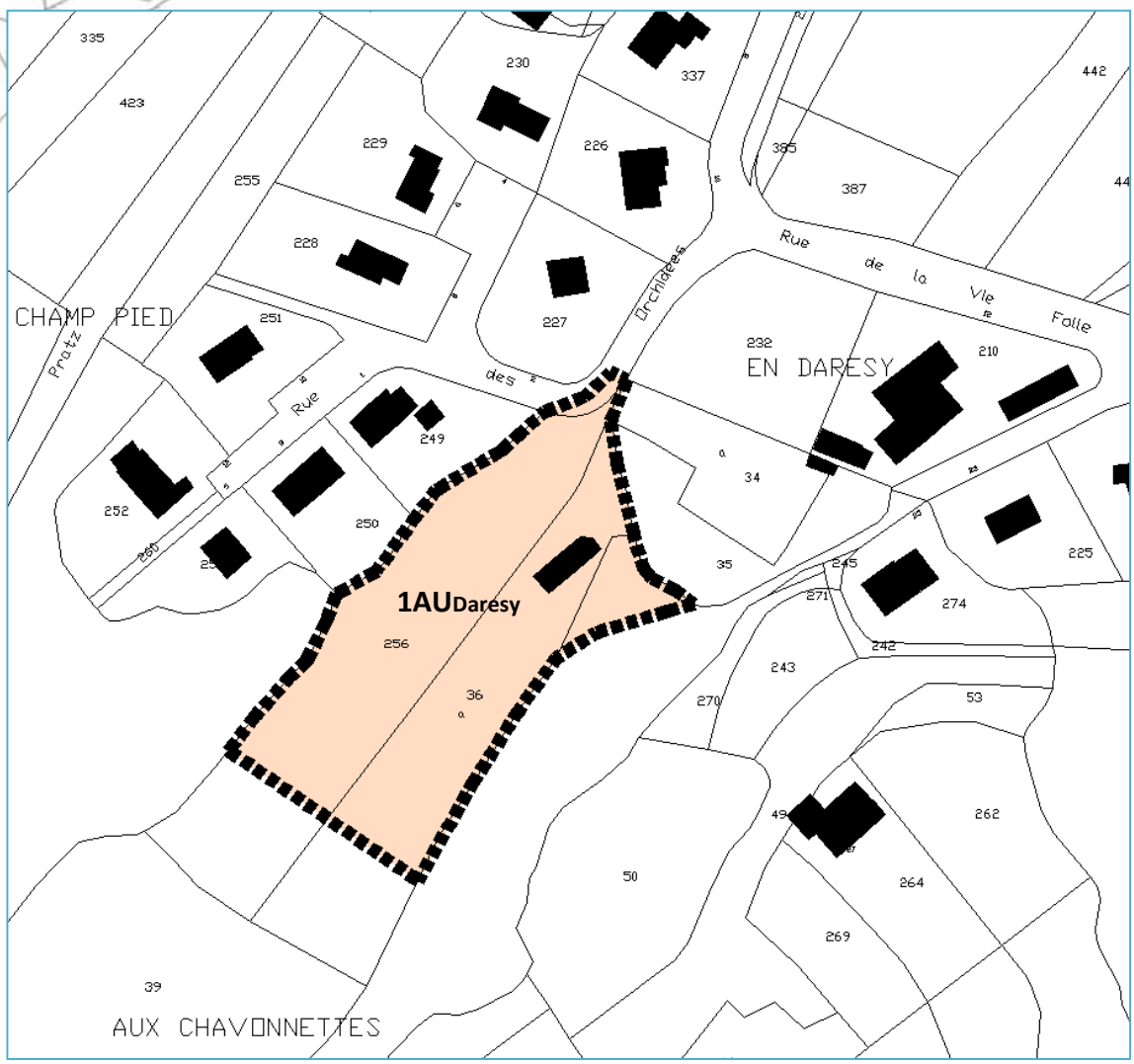
OAP N°2 | EN DARESY - 1AU

Localisation de la zone



Superficie : 5687m²

Zonage : 1AUDaresy



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Légende

Principe de desserte viaire:
- voie principale
- voie secondaire
- Cheminement doux

Principe d'implantation des constructions

Végétation à conserver

Espace public à créer

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 12 logements/ha (soit 7 logements au minium sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.
La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

Formes bâties : individuel jumelé, intermédiaire et petit collectif

Voirie et accès

L'accès à la zone se fera par le nord, depuis la rue des Orchidées.
Une voie de desserte principale sera aménagée selon une orientation nord-sud, en partie ouest de la zone.

Des éventuels bouclages des voies vers la route de Saint Romain (au sud) et le Chemin Rue Albert Camus (est) pourront être réalisés.
En cas de réalisation de voies en impasse, des places de retournement devront être prévues en bout de voie. En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

Les voies devront être dimensionnées au minimum et aménagée selon les principes des **voies mixtes** de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Les voies seront hiérarchisées entre la voie de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

Des possibilités d'extension à long terme de la zone vers le sud devront être préservées.

Les principes de desserte secondaire précédents ne d'appliquent pas en cas d'aménagement d'ilots piétonnier.

Les principes de l'îlot piétonnier sont :

- des espaces partagés sans voiture,
- une limitation de la place de la voiture, uniquement pour du stationnement minute et le passage occasionnel des véhicules légers ou de secours,
- du stationnement prévu sur les espaces périphériques des îlots piétonniers,
- des espaces libérés sur les parcelles privées.

Exemple d'ilot piétonnier



Espace public

La rue sera conçue comme l'espace public principal.

Un espace public aménagé sera être créé en entrée de zone, marquant l'ouverture de la zone sur le reste du village.
Il sera aménagé à la fois en espace de stationnement, et à la fois en espace de rencontre/convivialité.

Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers en entrée de zone.

Cheminement piétons

La voie mixte est considérée comme faisant partie des cheminements piétons. Elle devra être aménagée comme tel.

Les connexions hors zones à urbaniser sur les voies et chemins existants ne sont pas de la responsabilité de l'aménageur.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries par exemple).
Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

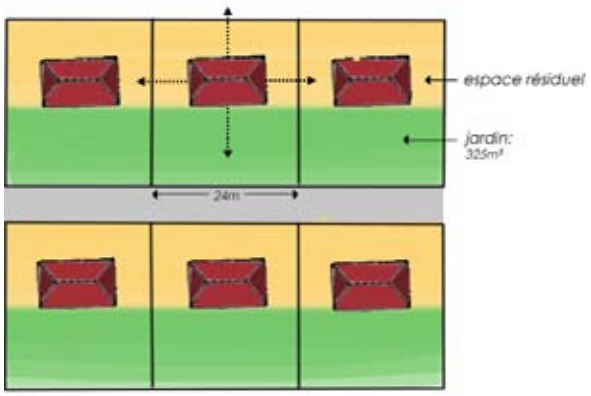
Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest sud-est et une utilisation optimale des surfaces privatives.

En cas de construction en individuel jumelée, les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.
En cas de construction d'un collectif, cette obligation ne s'applique pas. On veillera seulement à respecter les principes d'implantation définies ci-après (façades principales orientées au sud, …).

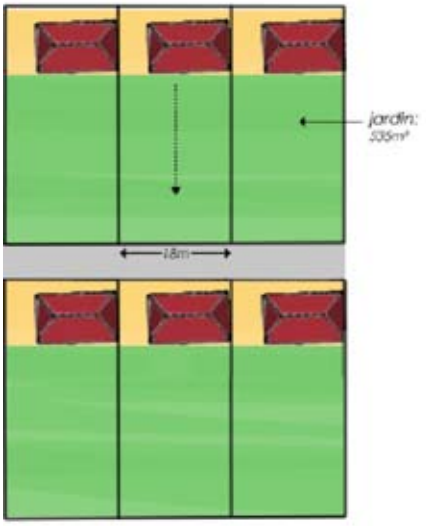
L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade donnant sur rue). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment au plus proche de la voirie vers la limite Nord pour dégager les espaces exposés au Sud qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

  Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



A proscrire



A privilégier

** les surfaces sont données à titre d'exemple.*

Dans tous les cas les constructions principales seront implantées dans une bande ne pouvant excéder 12 m depuis la limite avec la voie ou l'emprise publique (tout élément de la construction sera inclus dans cette bande).

Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 2500 m²
- Ou le reste de la zone

ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)

Habitat Individuel jumelés



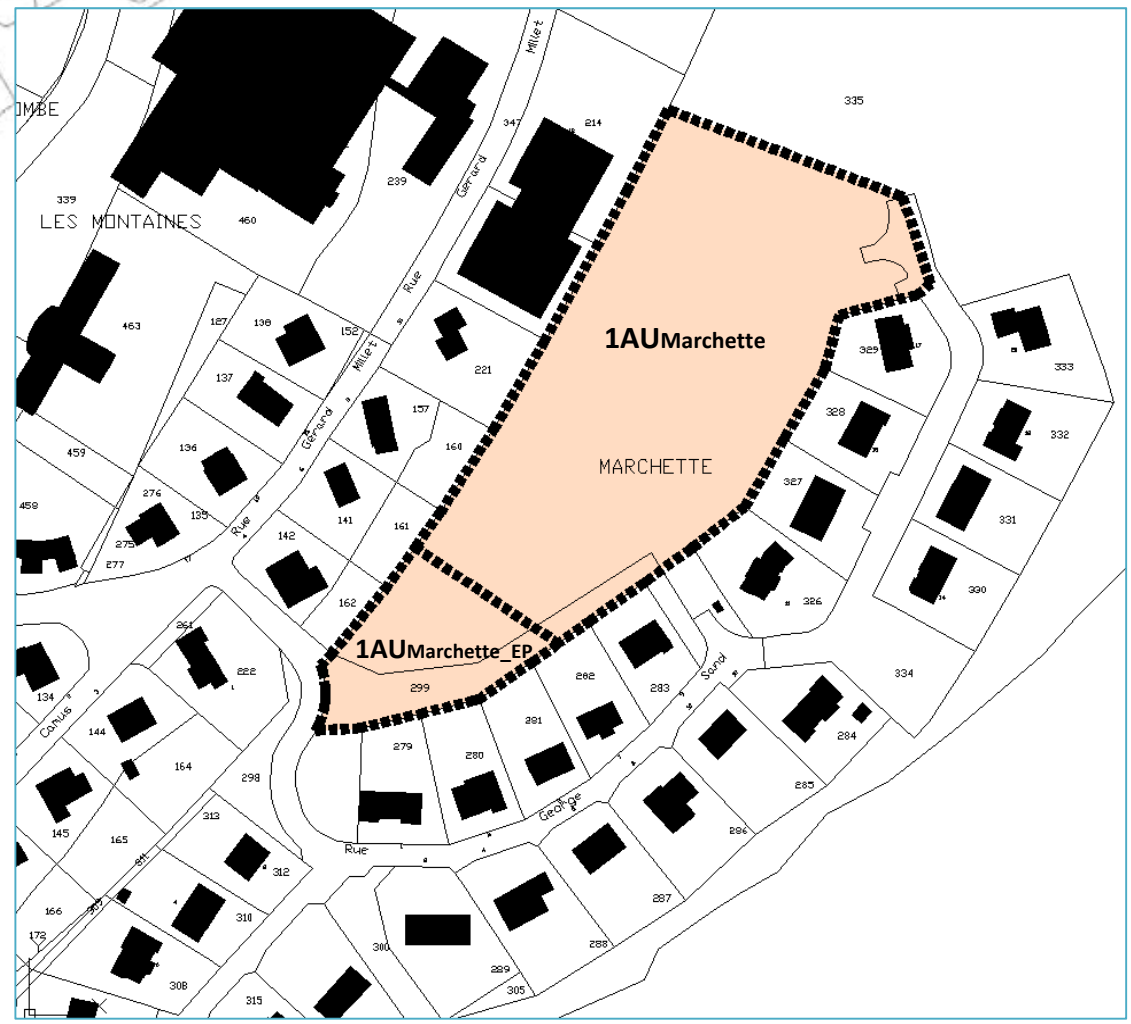
Habitat collectif



OAP N°3 | EN MARCHETTE - 1AU

Localisation de la zone



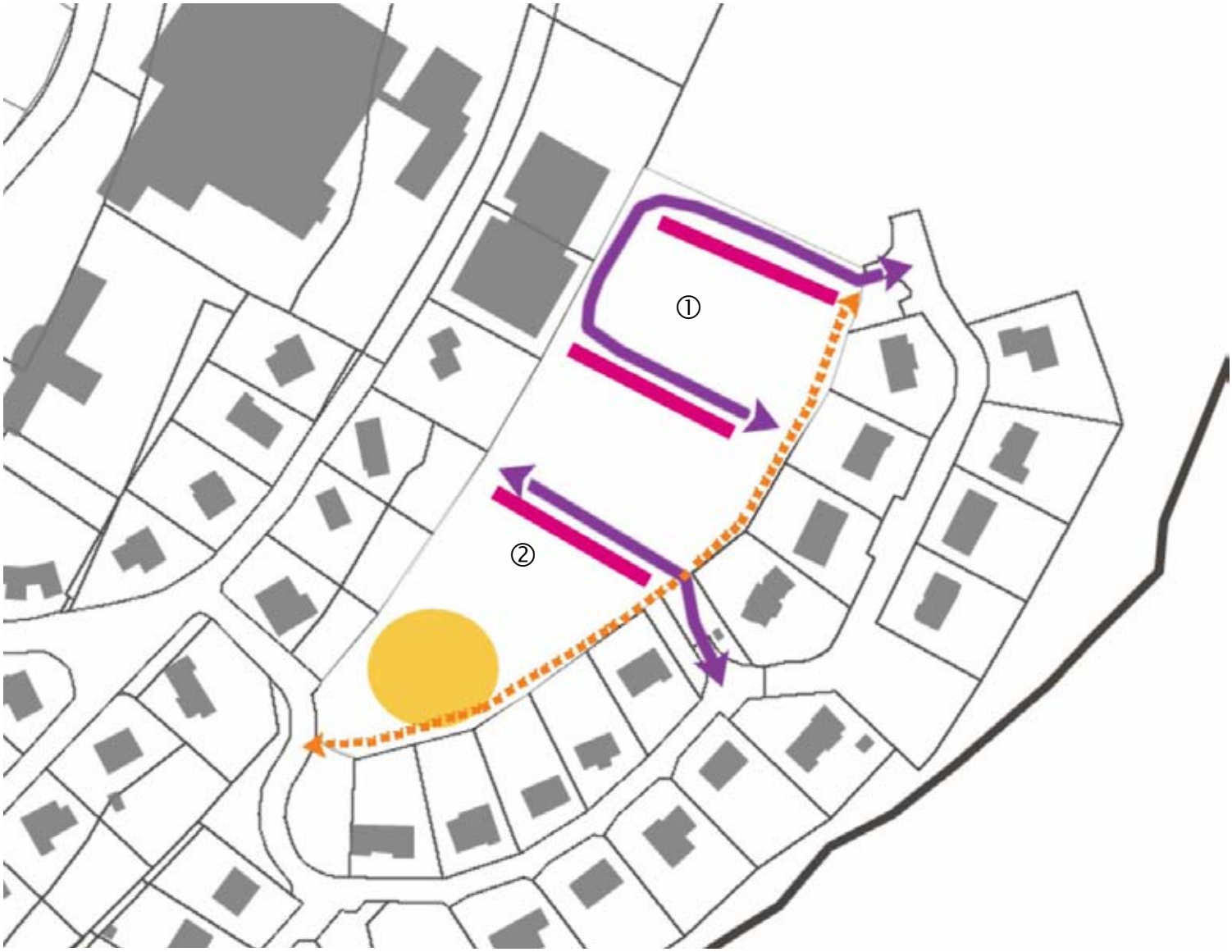


Zonage : 1AUMarchette et 1AUMarchette_EP

Superficie :
1AUMarchette : 13057m²
1AUMarchette_EP : 2379m²

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Légende

Principe de desserte viaire:
- voie principale
- voie secondaire
- Cheminement doux

Principe d'implantation des constructions

Végétation à conserver

Espace public à créer

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur le secteur 1AUMarchette (secteur 1AUMarchette_EP exclu) : minimum 12 logements /ha (soit 16 logements au minium sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.
La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif

Voirie et accès

Partie nord ①

L'accès à la partie nord se fera par le nord-est, depuis la rue George Sand.
La voie de desserte aménagée devra permettre l'accès des constructions par leur côté nord.

En cas de réalisation d'une voie en impasse, une place de retournement devra être prévue en bout de voie.
En cas de réalisation d'une voie bouclante, celle-ci sera à sens unique.
En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

Partie sud ②

L'accès à la partie sud se fera par l'est, depuis la rue George Sand.
La voie de desserte aménagée devra permettre l'accès des constructions par leur côté nord
En cas de réalisation d'une voie en impasse, une place de retournement devra être prévue en bout de voie.

Parties nord et sud

Les voies devront être dimensionnées au minimum et aménagée selon les principes des **voies mixtes** de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Les voies seront hiérarchisées entre la voie de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

Les principes de desserte précédents ne d'appliquent pas en cas d'aménagement d'ilots piétonnier.

Les principes de l'îlot piétonnier sont :

- des espaces partagés sans voiture,
- une limitation de la place de la voiture, uniquement pour du stationnement minute et le passage occasionnel des véhicules légers ou de secours,
- du stationnement prévu sur les espaces périphériques des îlots piétonniers,
- des espaces libérés sur les parcelles privées.

Exemple d'ilot piétonnier



Espaces publics

Un espace public aménagé en espace vert sera créé au sud de la zone (secteur 1AUMarchette_EP)

Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers, de préférence en entrée de zone.

Cheminement piétons

Un cheminement piéton, en grande partie en site propre, sera créé afin d'irriguer la zone du nord au sud.

Les connexions hors zones à urbaniser sur les voies et chemins existants ne sont pas de la responsabilité de l'aménageur.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries par exemple).
Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

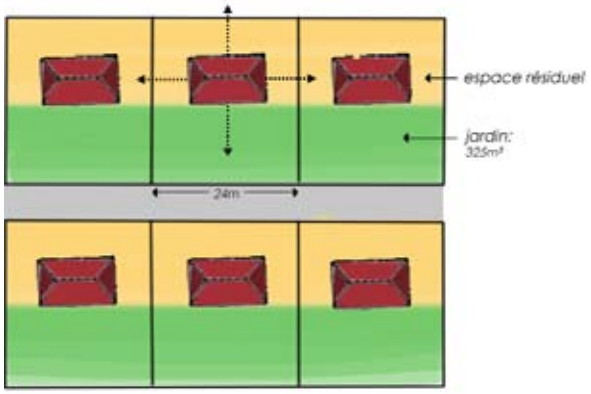
Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest et une utilisation optimale des surfaces privatives.

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

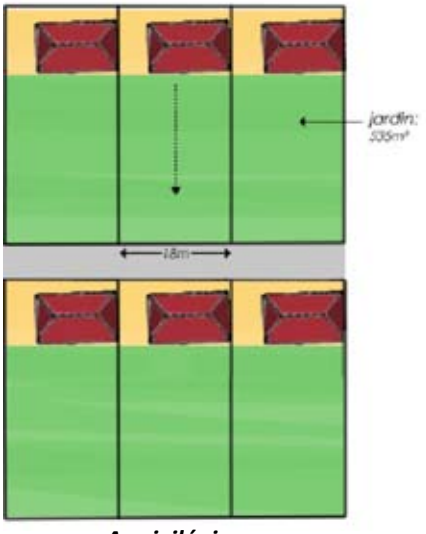
L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade donnant sur rue). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment au plus proche de la voirie vers la limite Nord pour dégager les espaces exposés au Sud qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

  Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



A proscrire



A privilégier

** les surfaces sont données à titre d'exemple.*

Dans tous les cas les constructions principales seront implantées dans une bande ne pouvant excéder 12 m depuis la limite avec la voie ou l'emprise publique (tout élément de la construction sera inclus dans cette bande).

Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 3000 m²
- Ou le reste de la zone

ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)



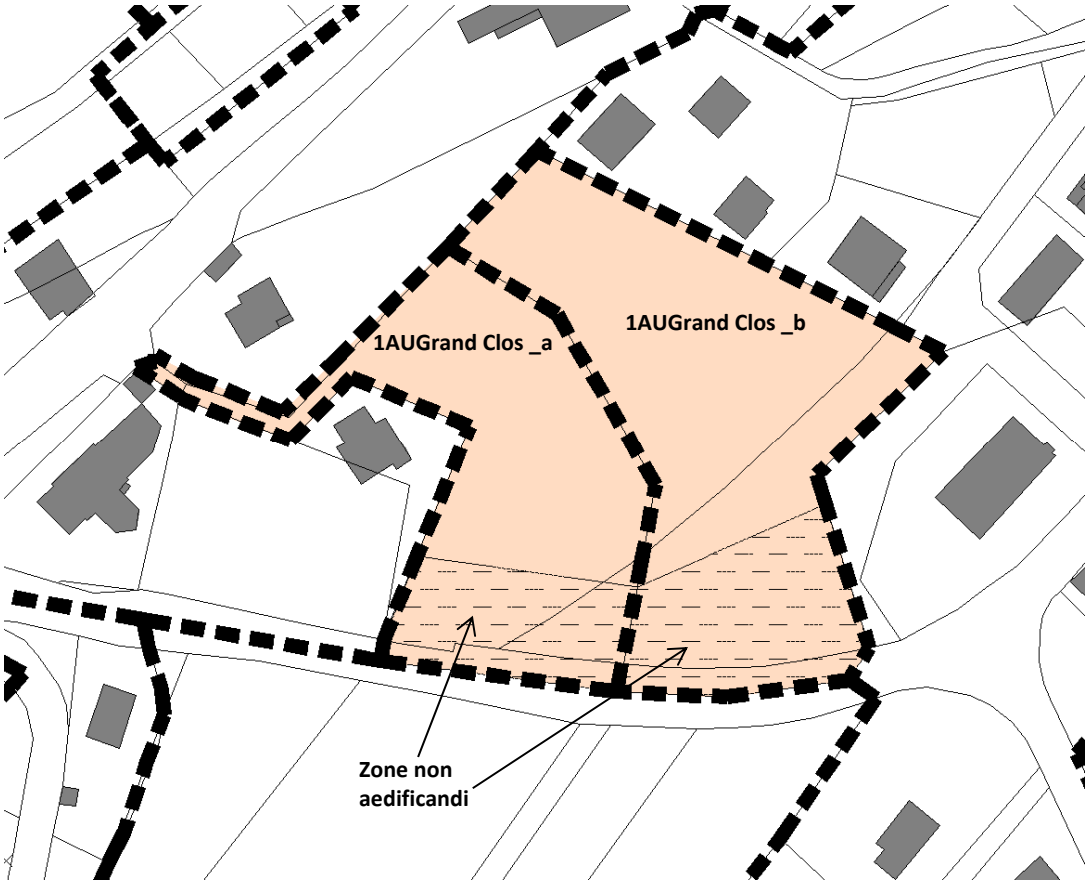
OAP N°4| LE GRAND CLOS - 1AU

Localisation de la zone



Superficie totale :
9897m²

Zonage :
La zone est divisée en deux Secteurs :
1AUGrand Clos_a
1AUGrand Clos_b
Par ailleurs le règlement (graphique et écrit) définit une zone non aedificandi (inconstructible).



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone

-- Partie ouest ① 1AUGrand Clos_a
minimum 6,5 logements /ha (soit 2 logements au minium sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

-- Partie est ② 1AUGrand Clos_b
minimum 9 logements /ha (soit 4 logements au minium sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

Formes bâties

Mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif

Voirie et accès

Accès

-- Partie ouest ①
L'accès à la zone se fera par l'ouest, depuis la rue du Tacot.

-- Partie est ②
L'accès à la zone se fera par l'est, depuis la voie de desserte du lotissement.

Voie de desserte

Pour les voies en impasse, des places de retournement devront être prévues en bout de voie.
Les voies de desserte devront être aménagées en prenant en compte au mieux la topographie (s'appuyer sur les courbes de niveau).
Toute voie roulante en impasse sera obligatoirement prolongée par une voie piétonne la reliant à une autre voirie ou à un espace public.

Les voies devront être dimensionnées au minimum et aménagée selon les principes des **voies mixtes** de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Espace public

La rue sera conçue comme l'espace public principal.
Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers en entrée(s) de zone.

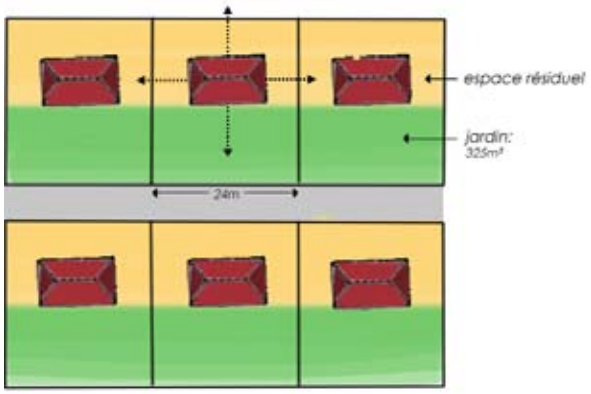
Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective.

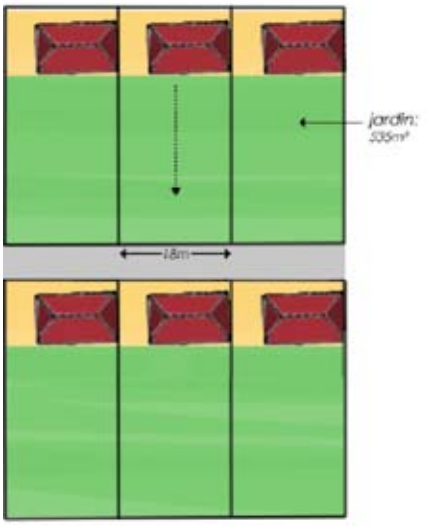
Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

Le découpage parcellaire doit permettre une utilisation optimale des surfaces privatives.
Quand la configuration du terrain le permet, mes parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges.
L'implantation des constructions au centre de parcelles carrées est à proscrire. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.



A proscrire



A privilégier

En partie sud, les constructions seront implantées au plus loin de la RD 470.

Modalités d'urbanisation

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation des équipements internes à la zone.

ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)



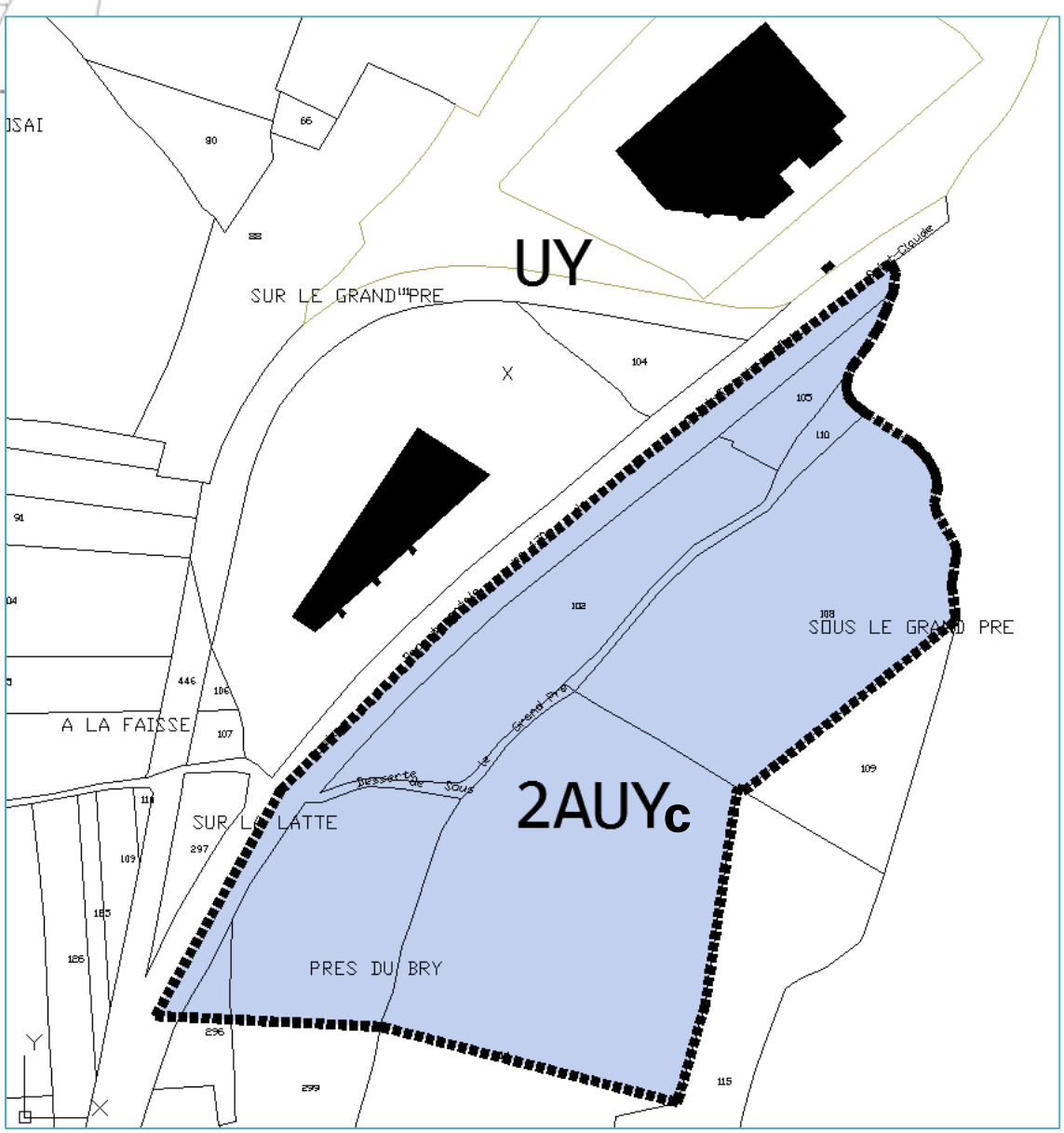
OAP N°5 | SOUS LE GRAND PRE - 2AUYC

Localisation de la zone



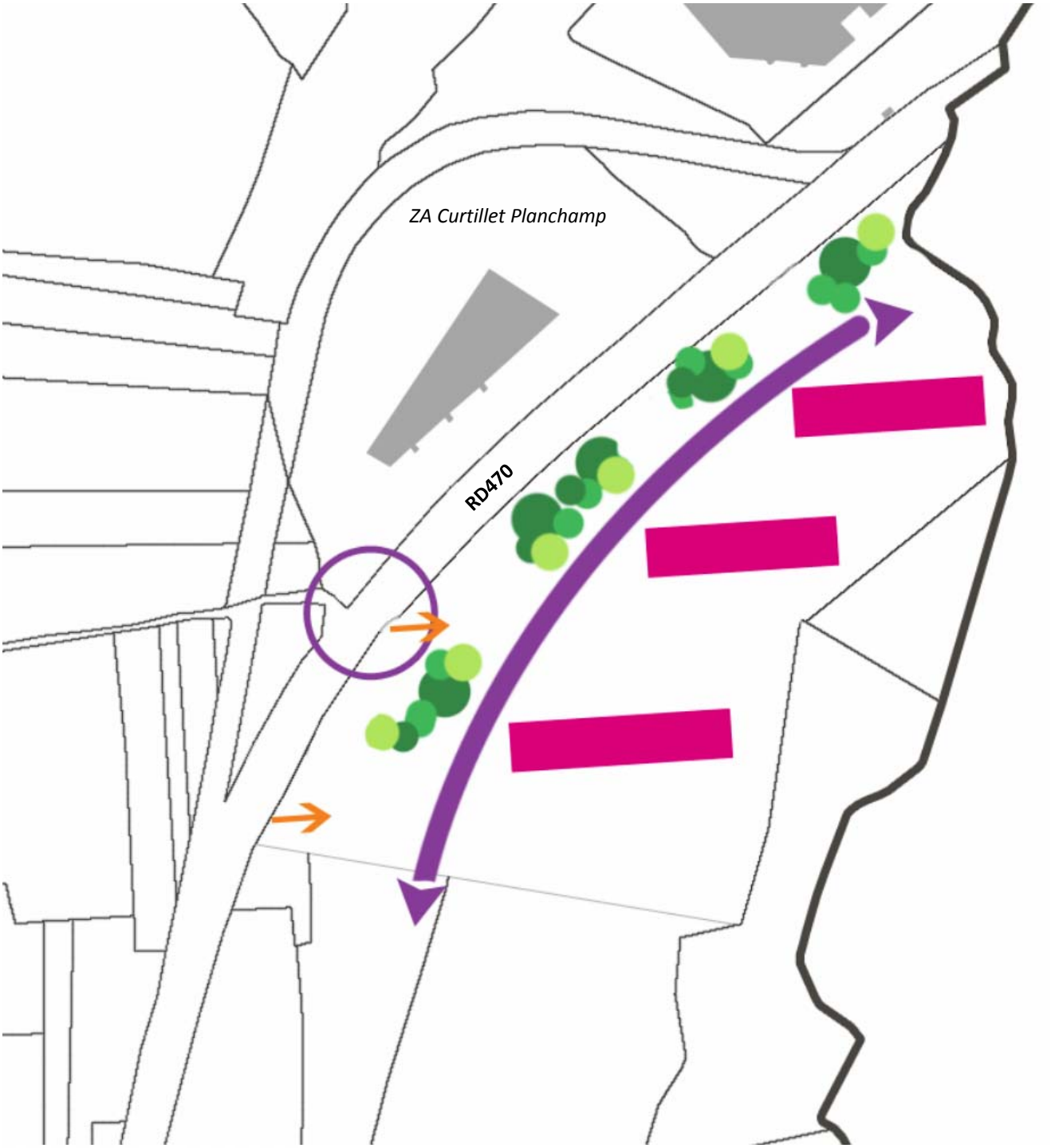
Superficie totale : 3,2ha

Zonage :
2AUYc



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Légende

- Accès
- Principe de desserte viaire
- Principe d'implantation des constructions
- Végétation à conserver ou créer
- Perspective visuelle à conserver

Modalités d'urbanisation

L'urbanisation de la zone est subordonnée à l'aménagement du carrefour sur la RD 470 entre la ZA du Curtillet-Planchamp et la zone.

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Voirie et accès

Accès

L'accès à la zone se fera par l'ouest, depuis la RD470 (aménagement du carrefour entre la ZA du Curtillet-Planchamp et la zone).

Desserte

La desserte interne se fera en fonction des besoins évalués par l'aménageur.
Cette voie devra rejoindre la voie de desserte à l'usine Millet (au sud) lorsque celle-ci sera aménagée.

Paysages et environnement

La prise en compte des paysages porte essentiellement sur la perception future depuis la RD470.
Le dessin des voiries et l'implantation des constructions devront permettre la préservation des perspectives visuelles sur le grand paysage.
La hauteur des bâtiments devra par ailleurs être pensée en fonction de la topographie, afin de ne pas entraver les vues (étagement dans la pente).

La végétation présente sur la zone devra être préservée au maximum, notamment le long de la RD470 afin de conserver un écran végétal.
Ce dernier ne devra en aucun cas être rigide mais permettre de structurer les vues (limiter les vues sur les zones de stockage / ouvrir les perspectives sur les enseignes par exemple / …).

ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)

