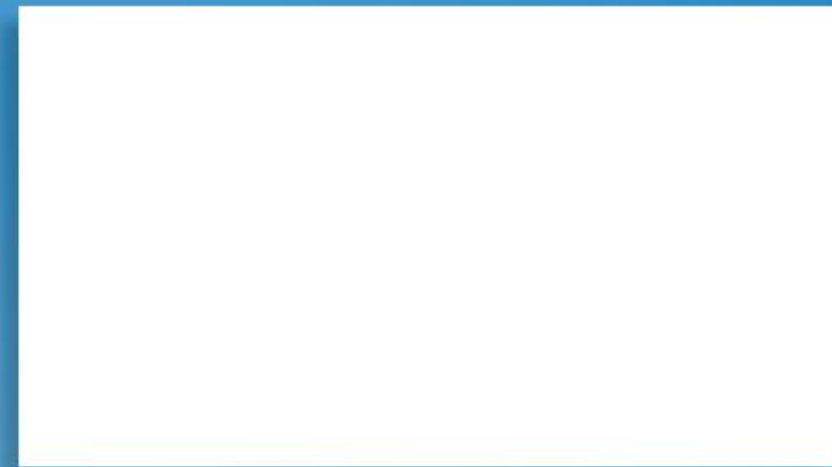


# BLETTERANS

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté par délibération du conseil municipal le :





## PREAMBULE. RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

*Au regard de son avancée au moment de la recodification du code de l'urbanisme et comme le permet les textes, le présent document prend en compte l'ancienne version du code de l'urbanisme antérieure au 1er janvier 2016 (sauf mention contraire).*

*Une table de concordance est annexée au PLU.*



## SOMMAIRE

I / RAPPEL REGLEMENTAIRE	Page 5
II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	Page 6
Principes généraux applicables aux nouvelles opérations	Page 6
Densité et diversité des formes bâties	Page 8
Accessibilité et desserte interne	Page 8
Qualité environnementale et paysagère	Page 8
III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU	Page 11
Principes particuliers en fonction des zones à urbaniser	Page 11
Localisation des différentes zones AU	Page 11
<i>OAP 1 et 2 : Zones 1AUt1 et 1AUt2 dédiées à l'habitat « Les Toupes »</i>	Page 12
DESCRIPTIF	Page 12
RECOMMANDATION / PRESCRIPTION	Page 12
<i>OAP 3 : Zone 2AU chemin des petits près</i>	Page 15
DESCRIPTIF	Page 15
RECOMMANDATION / PRESCRIPTION	Page 15
<i>OAP 4 : Zone 2AU chemin du cimetière</i>	Page 17
DESCRIPTIF	Page 17
RECOMMANDATION / PRESCRIPTION	Page 17
<i>OAP 5 : Zone 1AUx route de Vallière</i>	Page 18
DESCRIPTIF	Page 18
RECOMMANDATION / PRESCRIPTION	Page 18



# I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



## Article L151-6 du code de l'urbanisme

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

## Article L151-7 du code de l'urbanisme

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 échéancier 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.

## II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT



### Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

#### Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure aux préconisations du SCOT. La densité moyenne à respecter est de 15 logements à l'hectare avec un minimum de 10 logements à l'hectare sur le 1<sup>er</sup> tiers des zones, de 15 logements à l'hectare sur le 2<sup>e</sup> tiers et de 20 logements à l'hectare sur le 3<sup>e</sup> tiers (cf. orientations sectorielles).

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



*Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.*

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



## Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 place pour 2 logements) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

## Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.





Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies, bosquets et transitions paysagères seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus en fonction du nombre de logement attendu. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 150 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation seront orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.



# III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU



## Principes particuliers en fonction des zones à urbaniser

### Localisation des différentes zones AU

1°/ Zone 1AUt1 des Toupes

2°/ Zone 1AUt2 des Toupes

3°/ Zone 2AU chemin des petits près

4°/ Zone 2AU chemin du cimetière

5°/ Zone 1AUx rue de Vallière



## OAP 1 et 2 : Zones 1AUt1 et 1AUt2 dédiées à l'habitat « Les Toupes »



### ■ DESCRIPTIF

Il s'agit de 2 secteurs 1AUt au Nord Est du centre bourg de Bletterans. Le secteur 1AUt1 enregistre une superficie de 4,064 ha. Le secteur 1AUt2 enregistre une superficie de 1,453 ha. L'urbanisation de ces secteurs vise à combler des espaces non construits tout en restant dans la partie actuellement urbanisée. Un habitat mixte est à prioriser sur l'ensemble de ces secteurs. L'urbanisation doit s'effectuer à travers un plan d'aménagement d'ensemble dont les différentes phases opérationnelles seront réalisées par tranche minimum d'1 ha.

Ces deux secteurs sont frappés par une servitude locale liée à l'article L151-41 du code de l'urbanisme qui permet à la commune de bloquer pendant une durée de cinq ans minimum toute construction tant qu'un projet n'est pas suffisamment avancé.

### ■ RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

#### Espaces publics, équipements

Pour permettre un plan d'aménagement cohérent de ces secteurs soumis à cette OAP, un maillage routier et piétonnier doit être mis en place pour faciliter les déplacements. Les 2 secteurs peuvent être aménagés indépendamment les uns des autres tout en se soumettant aux prescriptions communes énoncées ci-dessous.

Des places de stationnement mutualisées doivent être réalisées sur l'ensemble des secteurs en plus des obligations liées à l'article 12 du règlement écrit à raison d'une place pour 2 logements minimum.

Dans le secteur 2, il est préconisé d'urbaniser à travers une construction continue le long du canal et de la RD.33 afin d'établir un front bâti qui marque bien l'entrée de ville. Chaque secteur doit obligatoirement prévoir un espace public sous forme d'aire de jeux (ou de loisirs) ou de parc urbain.

#### Création de liaisons nécessaires à l'aménagement de la zone

Le maillage des moyens de transport de la commune doit être pris en compte notamment pour favoriser leur accès par des liaisons douces. Des bouclages doivent être privilégiés au niveau des voiries pour limiter les impasses.

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Ces adaptations doivent permettre notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène.

## OAP 1 et 2 : Zones 1AUt1 et 1AUt2 dédiées à l'habitat « Les Toupes »



### Densité et formes urbaines

- Secteur 1AUt1 d'une surface de 4,064 ha

Un minimum de **77** logements doit être réalisé en privilégiant les logements collectifs et intermédiaires (densité de 19 logements à l'hectare).

- Secteur 1AUt2 d'une surface de 1,453 ha

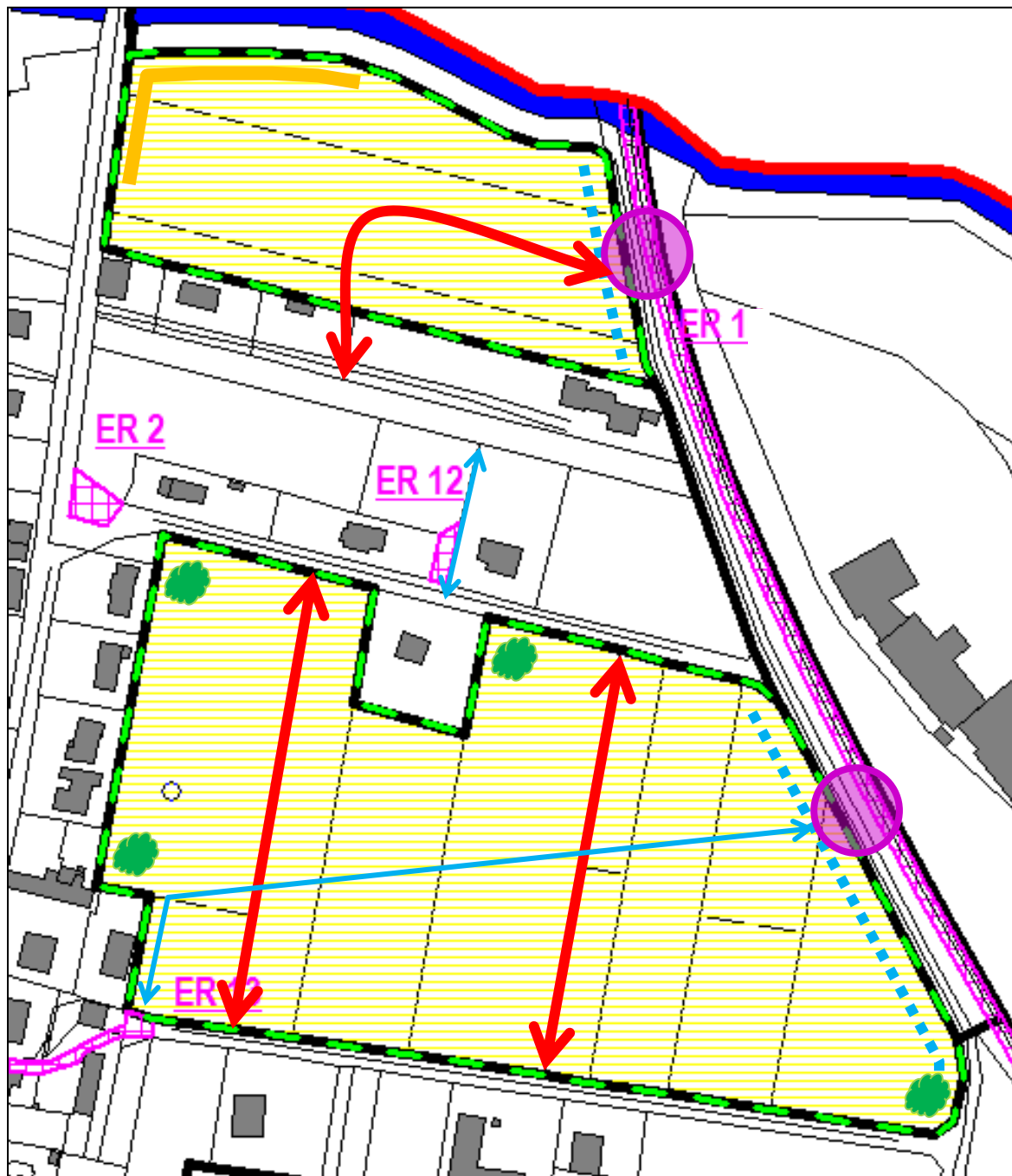
Un minimum de **20** logements doit être réalisé en privilégiant les logements collectifs et intermédiaires (densité de 14 logements à l'hectare).








### Déchets

Une réflexion doit avoir lieu au niveau des sites d'apport volontaire. Un minimum d'un site doit être aménagé pour l'ensemble des deux secteurs. A défaut de localisation adéquate et optimum pour les deux secteurs, le site pourra voir le jour à l'extérieur des périmètres OAP à proximité des voies de communication.



## OAP 1 et 2 : Zones 1AUt1 et 1AUt2 dédiées à l'habitat « Les Toupes »



-  Périmètre OAP
-  Voiries structurantes principales
-  Liaison douce à créer
-  Bosquet à aménager
-  Transition paysagère discontinue d'une largeur de 3 à 5 mètres
-  Front bâti continu parallèle au canal et à la RD.33
-  Connexion à la liaison douce intercommunale aménagée par le département (ER 1)

## OAP 3 : Zone 2AU chemin des petits près



### ■ DESCRIPTIF

Il s'agit d'1 secteur 2AU au Nord Ouest du centre bourg de Bletterans. Le secteur 2AU enregistre une superficie de 1,430 ha. L'urbanisation de ce secteur permet de continuer le développement résidentiel réalisé à proximité. Un habitat individuel est à prioriser sur l'ensemble de ce secteur. L'urbanisation doit s'effectuer à travers un plan d'aménagement d'ensemble lequel doit se réaliser d'un seul tenant.

### ■ RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

#### Espaces publics, équipements

Pour permettre un plan d'aménagement cohérent de ce secteur soumis à cette OAP, un maillage routier et piétonnier doit être mis en place pour faciliter les déplacements. Des places de stationnement mutualisées doivent être réalisées sur l'ensemble du secteur en plus des obligations liées à l'article 12 du règlement écrit à raison d'une place pour 1 logement minimum.

#### Création de liaisons nécessaires à l'aménagement de la zone

Le maillage des moyens de transport de la commune doit être pris en compte notamment pour favoriser leur accès par des liaisons douces. Des bouclages doivent être privilégiés au niveau des voiries pour limiter les impasses.

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Ces adaptations doivent permettre notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène.






#### Densité et formes urbaines

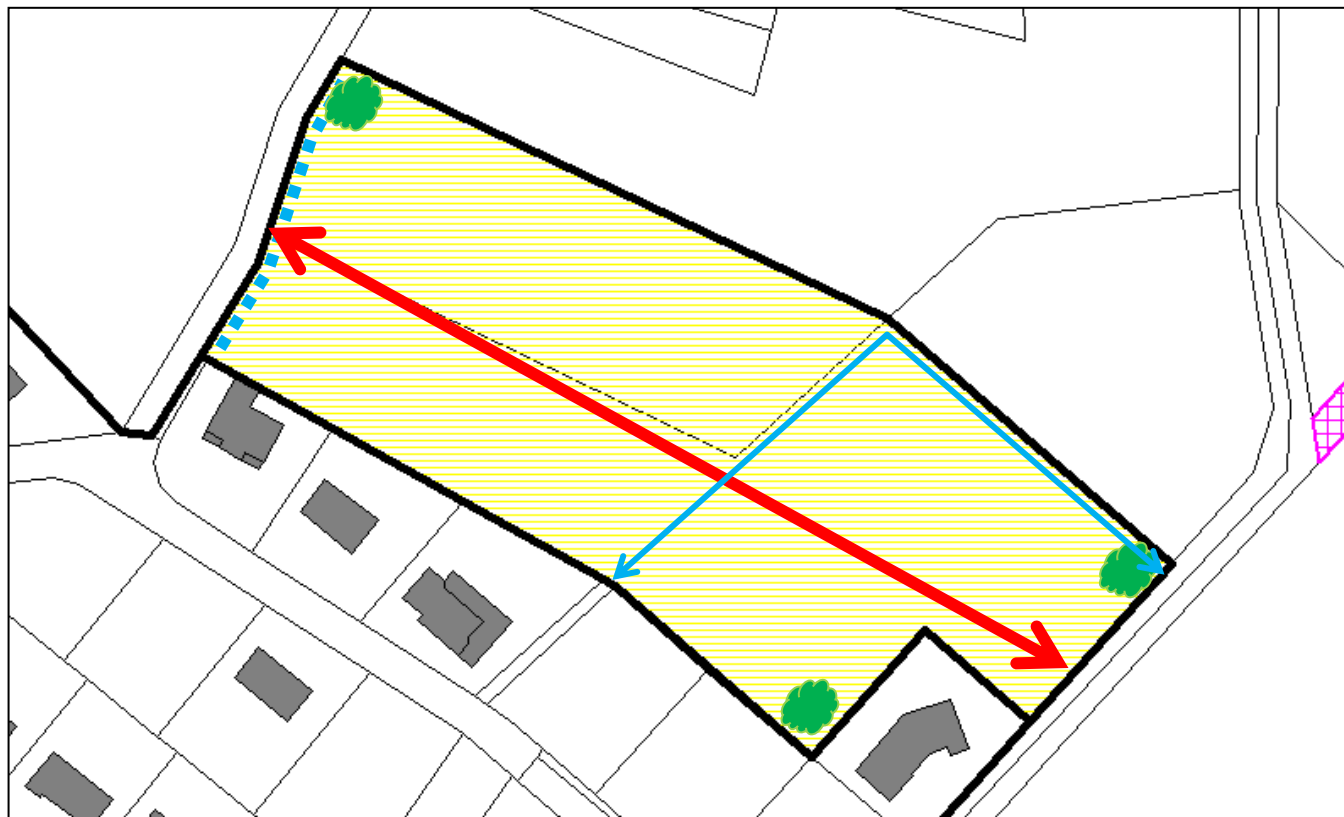
- Secteur 2AU d'une surface de 1,430 ha

Un minimum de 14 logements doit être réalisé en privilégiant les logements individuels (densité de 10 logements à l'hectare).

## OAP 3 : Zone 2AU chemin des petits près



-  Périmètre OAP
-  Voiries structurantes principales
-  Liaison douce à créer\*
-  Bosquet à aménager
-  Transition paysagère discontinue d'une largeur de 3 à 5 mètres



\*La liaison douce doit pouvoir se connecter avec l'emplacement réservé n°11 (à droite de l'image en rose) prévu pour atteindre les berges de la Rondaine.



## OAP 4 : Zone 2AU chemin du cimetière



### ■ DESCRIPTIF

Il s'agit d'1 secteur 2AU à l'Ouest du centre bourg de Bletterans. Le secteur 2AU enregistre une superficie de 0,349 ha. L'urbanisation de ce secteur permet de refermer le développement résidentiel réalisé à proximité du cimetière. Un habitat individuel est à prioriser sur l'ensemble de ce secteur. L'urbanisation doit s'effectuer à travers un plan d'aménagement d'ensemble lequel doit se réaliser d'un seul tenant.

### ■ RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements

Des places de stationnement mutualisées doivent être réalisées sur l'ensemble du secteur en plus des obligations liées à l'article 12 du règlement écrit à raison d'une place pour 1 logement minimum.

Densité et formes urbaines

- *Secteur 2AU d'une surface de 0,349 ha*

Un minimum de **3** logements doit être réalisé en privilégiant les logements individuels (densité de 10 logements à l'hectare).

## OAP 5 : Zone 1AUx route de Vallière



### ■ DESCRIPTIF

Il s'agit d'1 secteur 1AUx à l'extrême Nord Ouest du centre bourg de Bletterans, le foncier appartient totalement à la commune. Le secteur 1AUx enregistre une superficie de 4,528 ha. L'urbanisation de ce secteur permet de compléter l'offre en activité économique au niveau intercommunal. Son aménagement sera porté par l'intercommunalité.

### ■ RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

#### Espaces publics, équipements

Ils seront à déterminer en fonction des projets qui verront le jour sur cet espace.





#### Création de liaisons nécessaires à l'aménagement de la zone

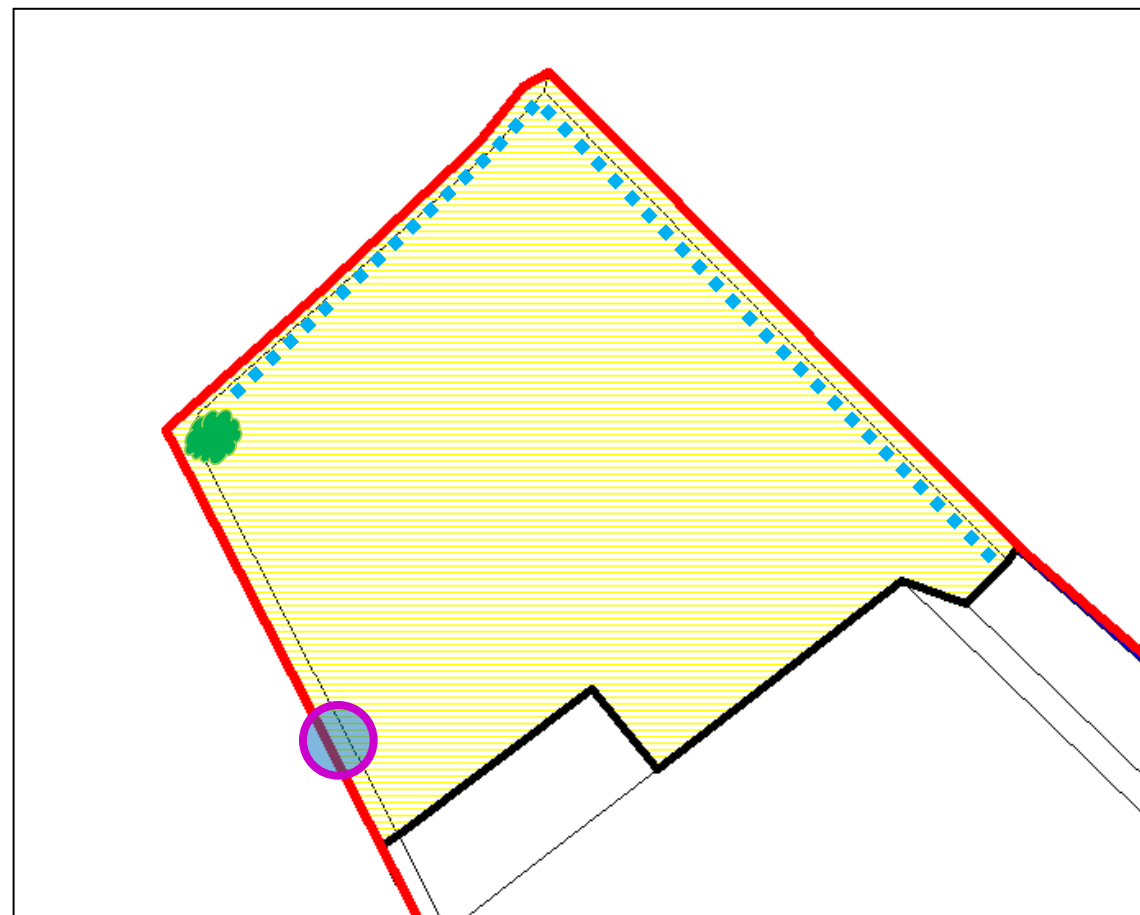
Elles seront à déterminer en fonction des projets qui verront le jour sur cet espace.

Dans tous les cas, un seul accès sera aménagé depuis la RD. Une voirie interne structurante permettra la distribution interne à la zone le cas échéant.

## OAP 5 : Zone 1AUx route de Vallière



-  Périmètre OAP
-  Accès unique depuis la RD
-  Bosquet à aménager
-  Transition paysagère discontinue d'une largeur de 3 à 5 mètres



# **TOPOS**

U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE

