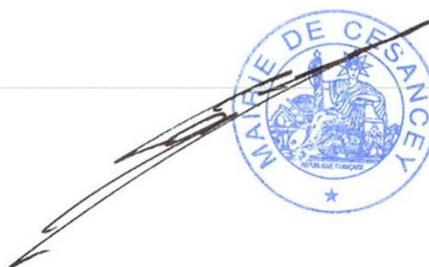


Plan Local d'Urbanisme De CESANCEY

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation O.A.P.

- Elaboration prescrite le 16.06.2009
- PLU arrêté le 11.07.2013
- Mise à l'enquête publique du
- PLU approuvé le



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



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat

AVANT-PROPOS	4
ZONES A URBANISER (AU)	5
LES ZONES AU A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	6
1AU PENU	7
Orientations d'aménagement 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	9
Gestion des eaux pluviales	9
Découpage parcellaire et implantation des constructions	10
Modalités d'urbanisation	10
Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	11
1AU /2AU SUR LE ROCHER	12
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS	13
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	14
Economie d'espace	14
Voirie et accès	14
Aménagements paysagers	14
Gestion des eaux pluviales	14
Découpage parcellaire et implantation des constructions	14
Modalités d'urbanisation	15
Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	16
AUTRE ZONE AU	17
1AUE « SPA »	17
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	17

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 Cesancey portent sur :
l'aménagement des zones 1AU.

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.

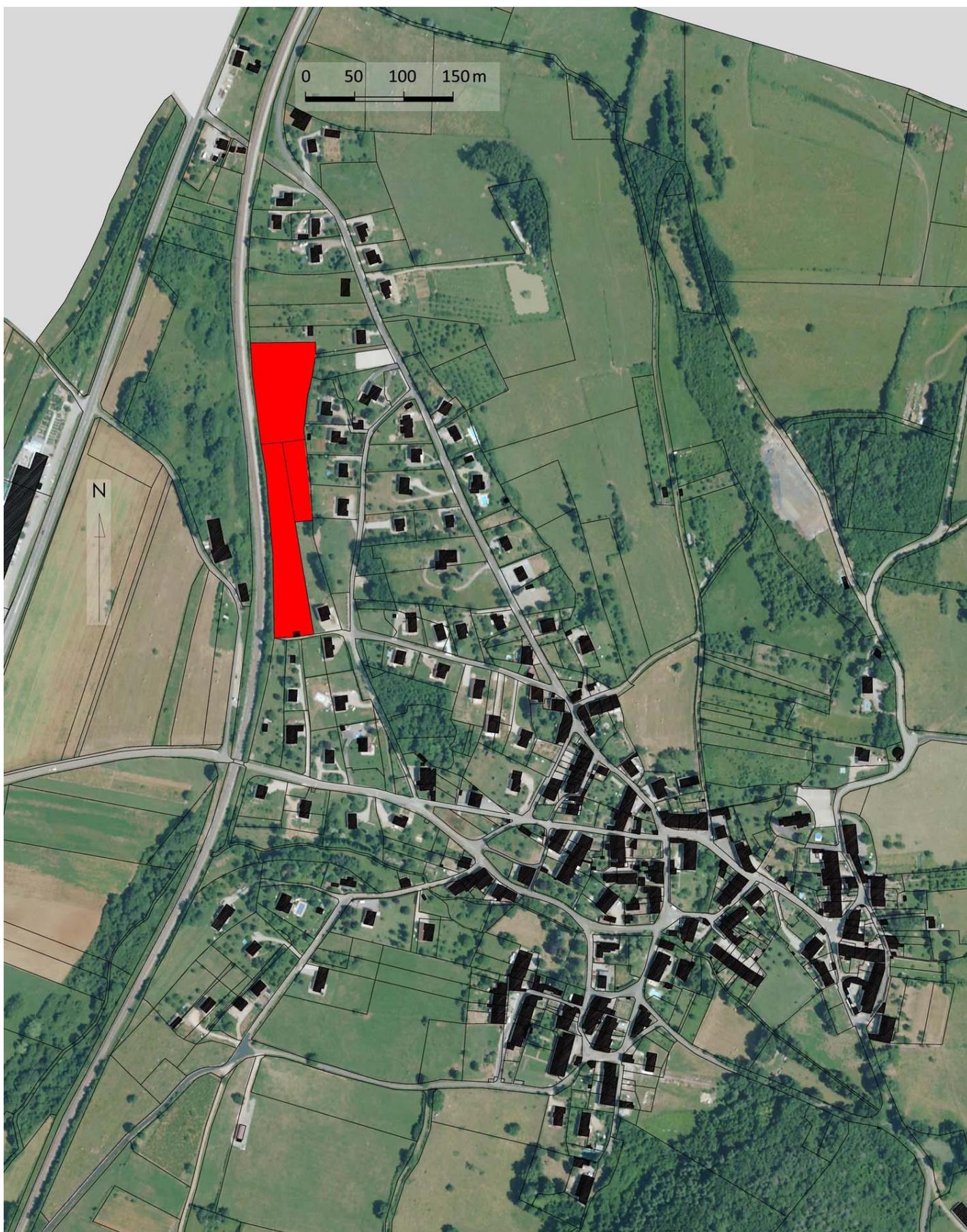
Zones A Urbaniser (AU)

LES ZONES AU A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



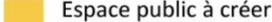
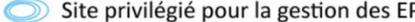
Superficie totale : 1,3 ha

Localisation de la zone

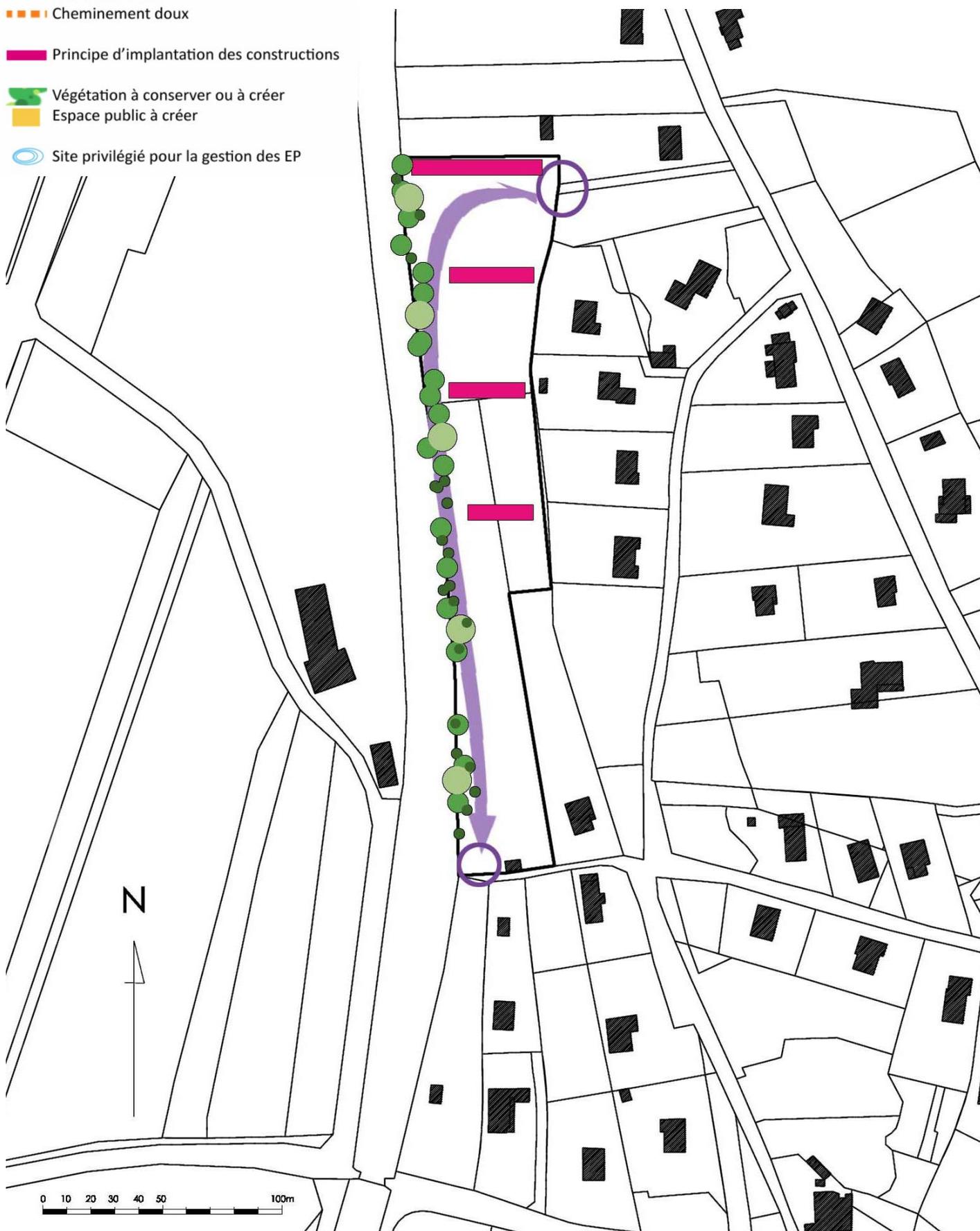


Orientations d'aménagement opposables aux tiers

Légende

-  Accès
- Principe de desserte viaire:
-  voie principale
-  voie secondaire
-  Cheminement doux
-  Principe d'implantation des constructions
-  Végétation à conserver ou à créer
-  Espace public à créer
-  Site privilégié pour la gestion des EP

Principes d'aménagement (opposables aux tiers)



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone :

Partie nord : 5 logements au minimum soit environ 10 logements /ha -

Parti sud : 6 logements au minimum soit 8 logements / ha.

Les densités s'entendent espaces et équipements 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.

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

Un rideau arboré/arbustif sera conservé / créé le long de la voie ferrée.

Voirie et accès

Accès et voie de desserte

Une voie de desserte principale sera aménagée et assurera un bouclage nord / sud de la zone avec les voies existantes.

En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées 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

Par son traitement, la voie de desserte fera office d'espace public (voies mixtes).

Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers en entrée/sortie 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, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans des ouvrages paysagers qui assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement d'un bassin de rétention / mare 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

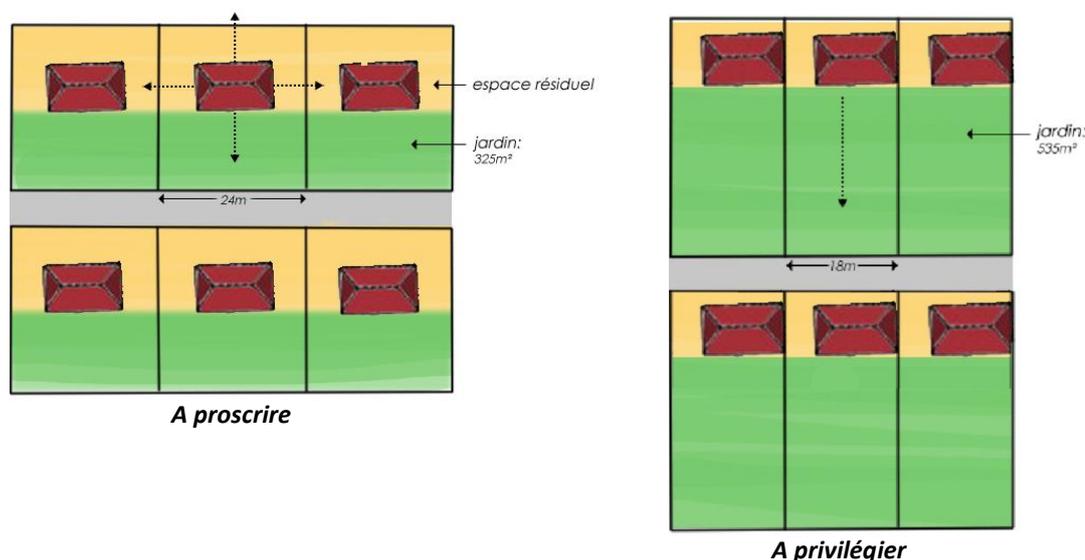
Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest et une utilisation optimale des surfaces privatives.

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 nord 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 (lorsque celle-ci dessert les constructions par le 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.



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

Ces principes s'appliquent pour la partie nord de la zone, en revanche ils sont difficilement applicables pour la partie sud trop étroite.

Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur :

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

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)

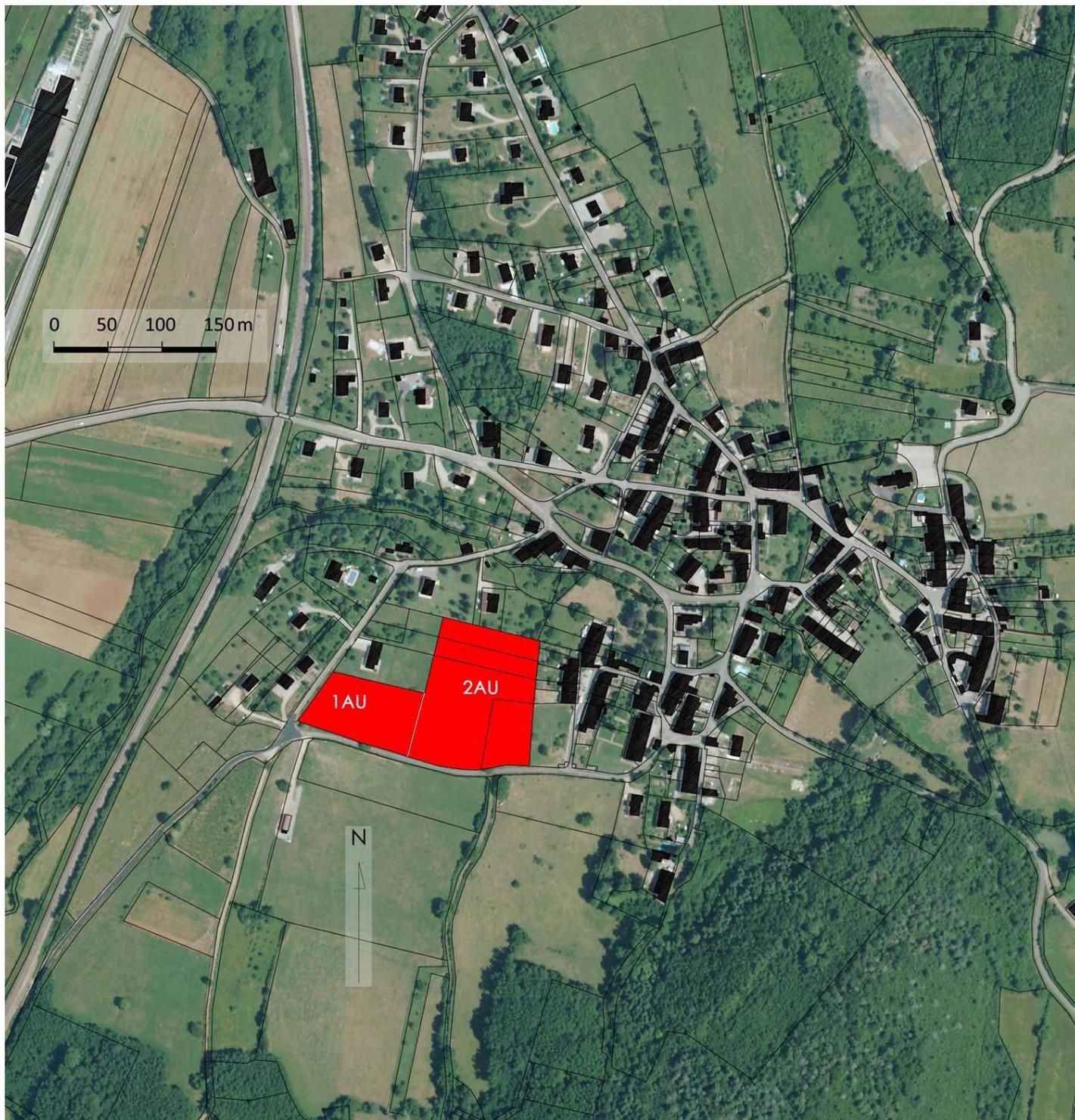


1AU /2AU SUR LE ROCHER

Localisation de la zone

Superficie 1AU : 0,56 ha

Superficie 2AU : 1.5 ha

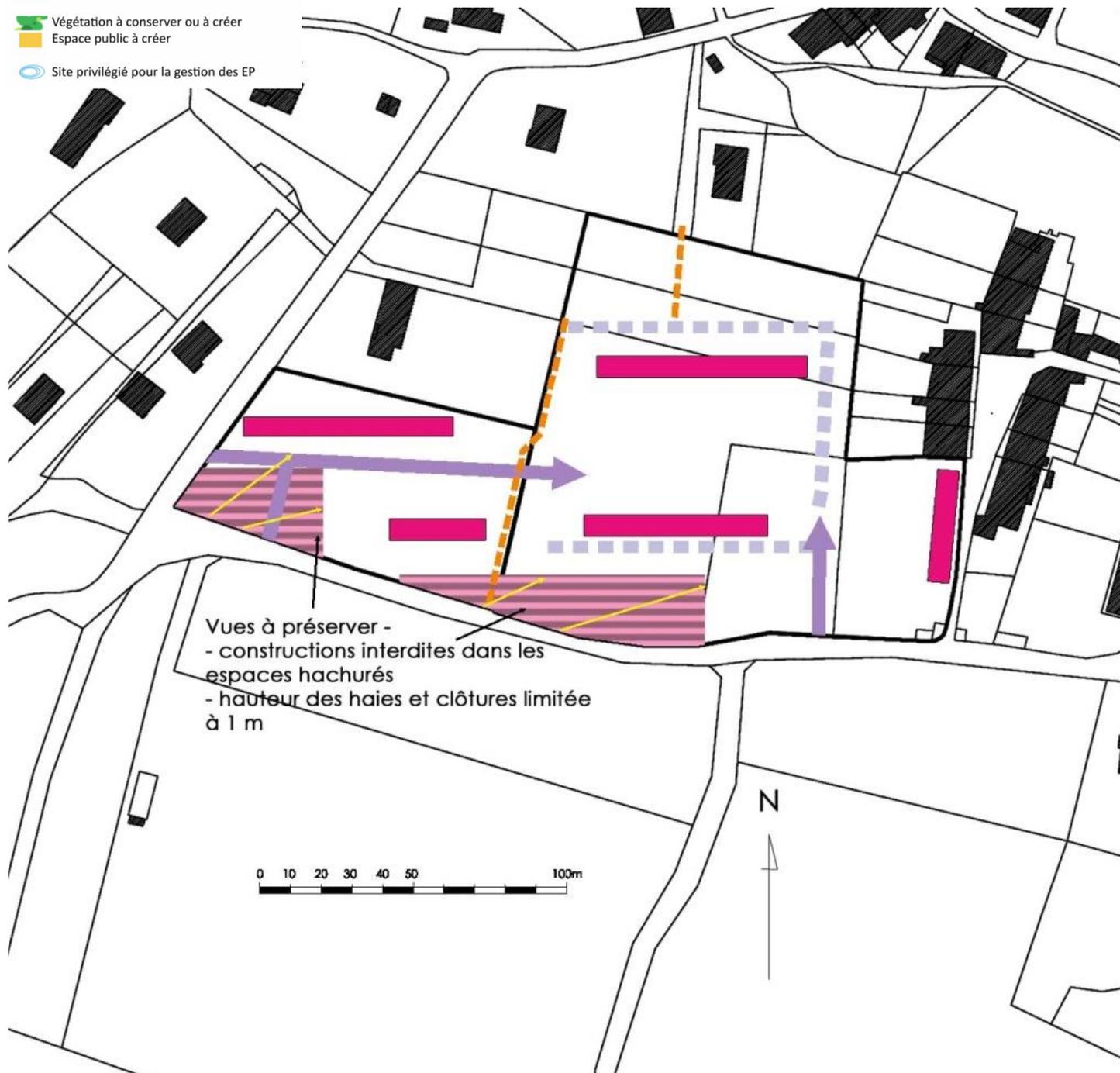


Principes d'aménagement (opposables au tiers)

2 variantes sont proposées :

Légende

- Accès
- Principe de desserte viaire:
 - voie principale
 - voie secondaire
 - Cheminement doux
- Principe d'implantation des constructions
- Végétation à conserver ou à créer
- Espace public à créer
- Site privilégié pour la gestion des EP



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone :

Zone 1AU : minimum de 12 logements par ha.

Zone 2AU pas de minimum imposé, la zone étant inconstructible.

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

Voirie et accès

L'essentiel des constructions sera desservi par une voie interne à la zone. Celle-ci sera bouclée sur le long terme, à travers la zone 2AU.

Des dessertes secondaires permettront la desserte en profondeur de la zone 2AU. Ces voies pourront être en impasse, des cheminements piétons devront alors assurer le bouclage avec les autres voies.

Aménagements paysagers

En bordure de la rue de Sellières, l'essentiel des vues sur le village ancien et sur l'église sera préservé par le recul des constructions. Des zones non constructibles devront être respectées. Dans ces espaces la hauteur des plantations sera limitée, les arbres de haute tige y étant proscrits.

Le long de la rue de Sellières, les clôtures et haies ne pourront pas dépasser une hauteur de 1 m.

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 ou aménagement d'un bassin de rétention / mare 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 ou sud-ouest et une utilisation optimale des surfaces privatives.

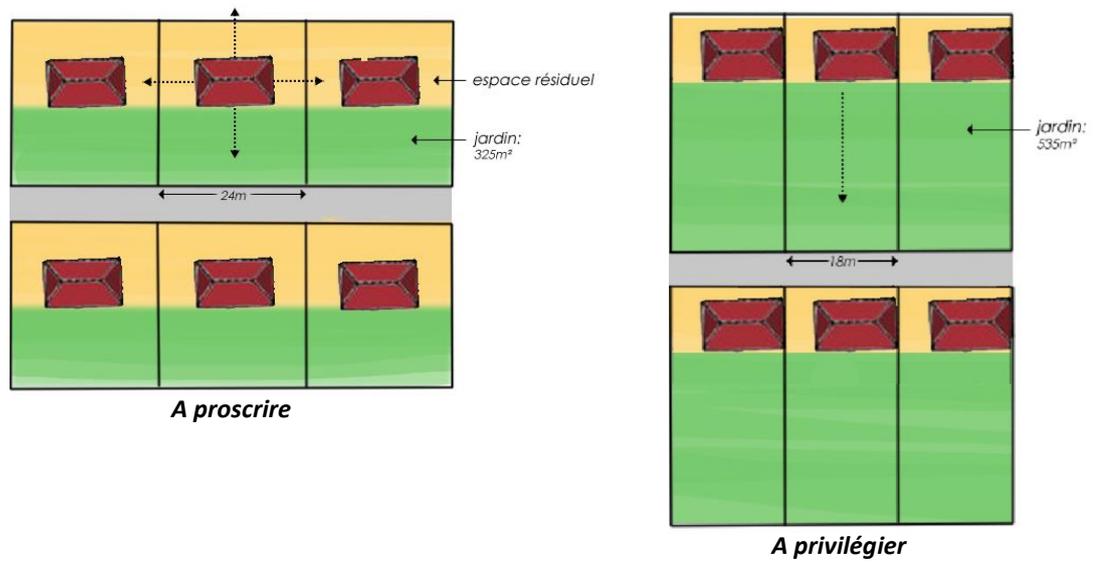
Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable devant la façade sud. Cela implique de :

- Eviter 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 lorsque la voie de desserte se trouve au 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.



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

Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur :

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

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)



1AUE « SPA »

Localisation de la zone

Superficie : 1,37 ha



Orientations d'aménagement opposables aux tiers

Etant données les spécificités de la zone destinée à accueillir un refuge animalier, aucune orientation d'aménagement n'est définie.