

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## De

# VINCELLES

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

- Elaboration prescrite le 27.02.2012
- Dossier arrêté le 08.12.2014
- Mise à l'enquête publique du 08.06.2015 au 08.07.2015
- PLU approuvé le 21.09.2015
- **Vu pour rester annexé à la délibération du 21.09.2015**

**SCIENCES ENVIRONNEMENT**  
Bureau d'études Eau, Environnement,  
Géologie, Déchets, Assainissement



6, boulevard DIDEROT - 25000 BESANCON  
Tél. : 03.81.53.02.60  
[www.sciences-environnement.fr/](http://www.sciences-environnement.fr/)  
[SCIENCES-ENVIRONNEMENT@wanadoo.fr](mailto:SCIENCES-ENVIRONNEMENT@wanadoo.fr)



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](mailto:contact@jurahabitat.fr) - [www.jurahabitat.fr](http://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



<b>SOMMAIRE</b>	<b>3</b>
<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>5</b>
ARTICLE L123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	5
PORTEE REGLEMENTAIRE	5
<b>OAP N°1   LES COURTILS – 1AU</b>	<b>7</b>
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
Cheminement piétons	9
Gestion des eaux pluviales	9
Découpage parcellaire et implantation des constructions	10
Modalités d'urbanisation	10
<b>OAP N°2   LES BOURGEONS – 1AU</b>	<b>11</b>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS	12
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	13
Economie d'espace	13
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	13
Voirie et accès	13
Espaces publics	13
Cheminement piétons	13
Gestion des eaux pluviales	14
Découpage parcellaire et implantation des constructions	14
Modalités d'urbanisation	15
ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)	15



## 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 Vincelles portent sur l'aménagement des zones 1AU.

## 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 | LES COURTILS – 1AU



**Superficie totale :**  
1900m<sup>2</sup>







**Zonage :** 1AU\_Courtills

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

## Principes d'aménagement (opposables au tiers)



### Légende

-  Accès
- Principe de desserte viaire:
  -  voie principale
  -  voie secondaire
  -  Cheminement doux
-  Principe d'implantation des constructions
-  Végétation à conserver ou à créer



## Objectifs et principes d'aménagement de la zone

---

### Economie d'espace

---

**Densité globale sur la zone** : minimum **15 logements /ha** (soit **3 logements** au minimum sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

**Formes bâties** : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé

### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

---

La végétation présente en partie ouest de la zone, le long de la Rue des Courtils, sera préservée au maximum, dans la mesure où :

- elle ne gêne pas la visibilité routière en sortie de zone et ne présente pas de danger particulier (chutes d'arbres),
- l'état sanitaire des arbres le justifie.

### Voirie et accès

---

L'accès à la zone se fera par l'est, depuis rue des Courtils. Cet accès sur la voie communale sera **unique et commun** aux constructions.

Une voie de desserte principale sera aménagée en partie nord de la zone, perpendiculaire à la rue des Courtils et permettra une desserte des constructions par le nord.

Un secteur mutualisé sera prévu en entrée de zone pour les services publics : ramassage des ordures ménagères, services postaux, etc.

Une place de retournement devra être prévue en bout de voie.

Les voies 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.

Les principes de desserte précédents ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'îlots piétonniers.

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'îlot piétonnier**



### Cheminement piétons

---

La voie en impasse devra être prolongée par un cheminement doux débouchant sur la VC25. L'aménagement des cheminements doux hors zone n'est pas à la charge du pétitionnaire.

### Gestion des eaux pluviales

---

Les eaux pluviales « privées » 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 privées) seront récupérées et gérées de manière alternative soit sur la zone si la nature du sol le permet, soit dans la zone A attenante.

En tout état de cause, 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

---

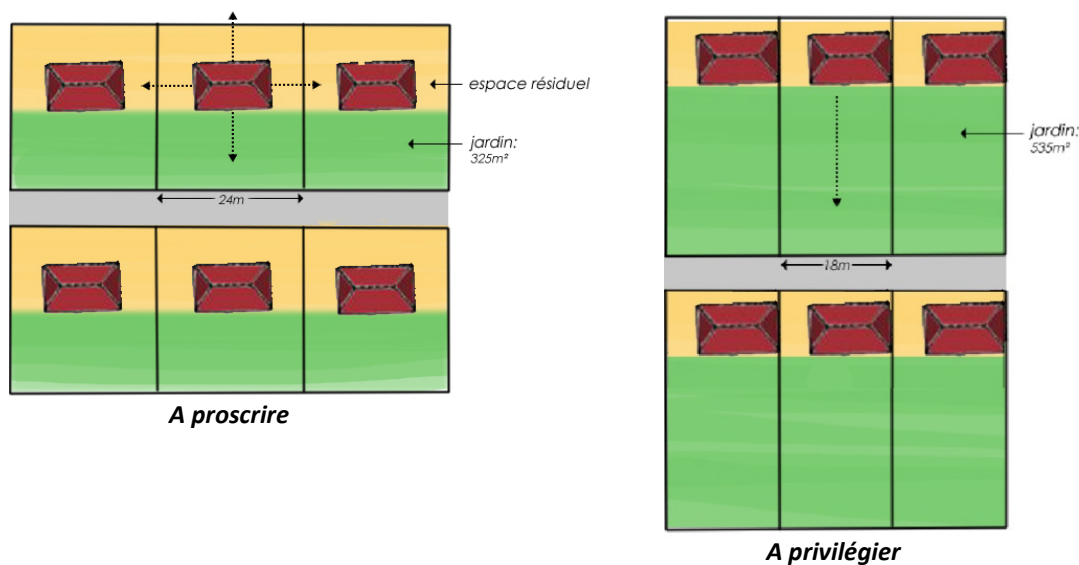
**Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-est et une utilisation optimale des surfaces privées.**

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.



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

## Modalités d'urbanisation

---

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

# OAP N°2 | LES BOURGEONS – 1AU



## Superficie :

1AU\_Bourgeons : 1,8ha

1AU\_Bourgeons\_ep : 1400m<sup>2</sup>

## Zonage :

1AU\_Bourgeons









1AU\_Bourgeons\_ep

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

## Principes d'aménagement (opposables au 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

## Objectifs et principes d'aménagement de la zone

---

### Economie d'espace

---

**Densité globale sur le secteur 1AU\_Bourgeois (secteur 1AU\_Bourgeois\_EP exclu) :** minimum 15 logements /ha (soit 27 logements au minimum 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 obligatoire – individuel, individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif

### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

---

La végétation présente sur la zone sera préservée au maximum pour conserver un caractère vert au site.

### Voirie et accès

---

Une voie de desserte principale sera aménagée en **sens unique** pour rejoindre la route de Ste Agnès au chemin des écoliers (sens à déterminer).

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

Les voies de desserte aménagées devront permettre l'accès des constructions par leur côté nord.

Les voies 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.

Les principes de desserte précédents ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'îlots piétonniers.

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'îlot piétonnier**



### Espaces publics

---

Un espace public aménagé sera créé au sud de la zone (secteur 1AU\_Bourgeois\_ep).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être intégrés à cet espace public.

Par leur traitement, les rues devront également être conçues comme des espaces publics (voies mixtes).

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

### Cheminement piétons

---

Un cheminement piéton en site propre devra être préservé au cœur de la zone. Il permettra de rejoindre l'espace public au sud depuis l'ensemble de la zone.

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 « privées » 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 privées) 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

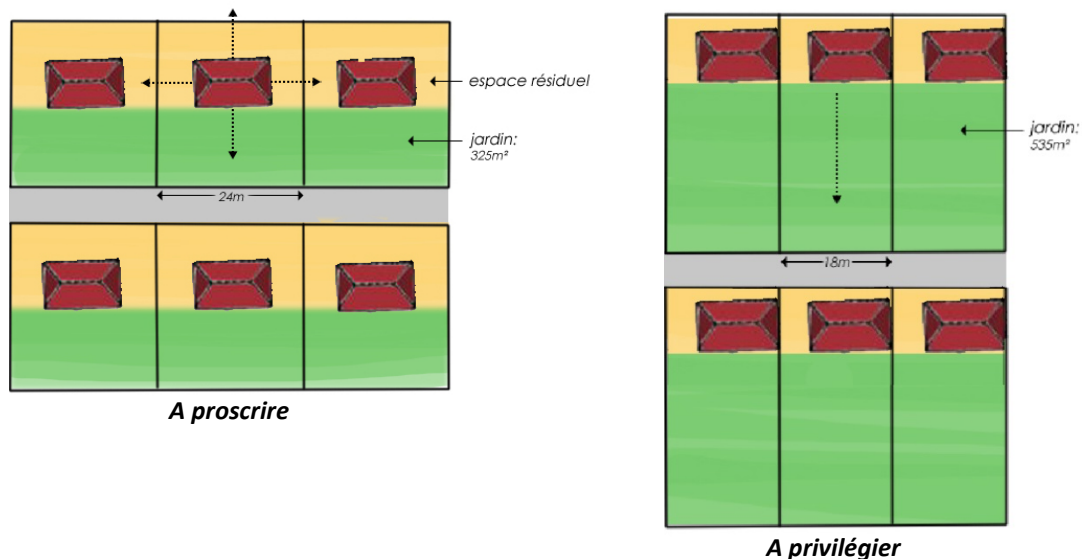
**Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest et une utilisation optimale des surfaces privées.**

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 (ce type de découpage parcellaire ne s'applique pas pour la construction des logements collectifs).

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.



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

Dans tous les cas les constructions principales (de type individuel ou individuel jumelé – ne s'applique pas aux collectifs) seront implantées dans une bande ne pouvant excéder **15 m** depuis la limite avec la voie ou l'emprise publique (tout élément de la construction principale sera inclus dans cette bande).



## Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur :

- Une surface minimum de 8000 m<sup>2</sup>
- Ou le reste de la zone

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

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)

