

PLAN LOCAL D'URBANISME

De

GELLIN

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP

Vu pour rester annexé à la délibération du 23.02.2017

Elaboration prescrite le 29.08.2014

Dossier arrêté le 29.04.2016

PLU approuvé le 23.02.2017

le 24/02/2017



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



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



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
<hr/>	
Avant-Propos.....	5
les Articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme	6
Portée règlementaire	6
<hr/>	
Zones à Urbaniser (AU).....	7
OAP n°1 / 1AUa et zone N.....	9
Localisation des zones.....	9
Caractéristiques	9
Orientations d'aménagement opposables aux tiers.....	10
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	10
Modalités d'urbanisation.....	12
Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	13
OAP n°2/ 1AUb	14
Localisation de la zone	14
Caractéristiques	14
Orientations d'aménagement opposables aux tiers.....	15
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	15
Modalités d'urbanisation.....	16
OAP n°3/ 1AUc.....	17
Localisation de la zone	17
Caractéristiques	17
Orientations d'aménagement opposables aux tiers.....	18
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	18
Modalités d'urbanisation.....	18
Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	19

Avant-Propos

LES ARTICLES L151-6 ET L151-7 DU CODE DE L'URBANISME

L151-6

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.

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](#).

L151-7

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 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.

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.

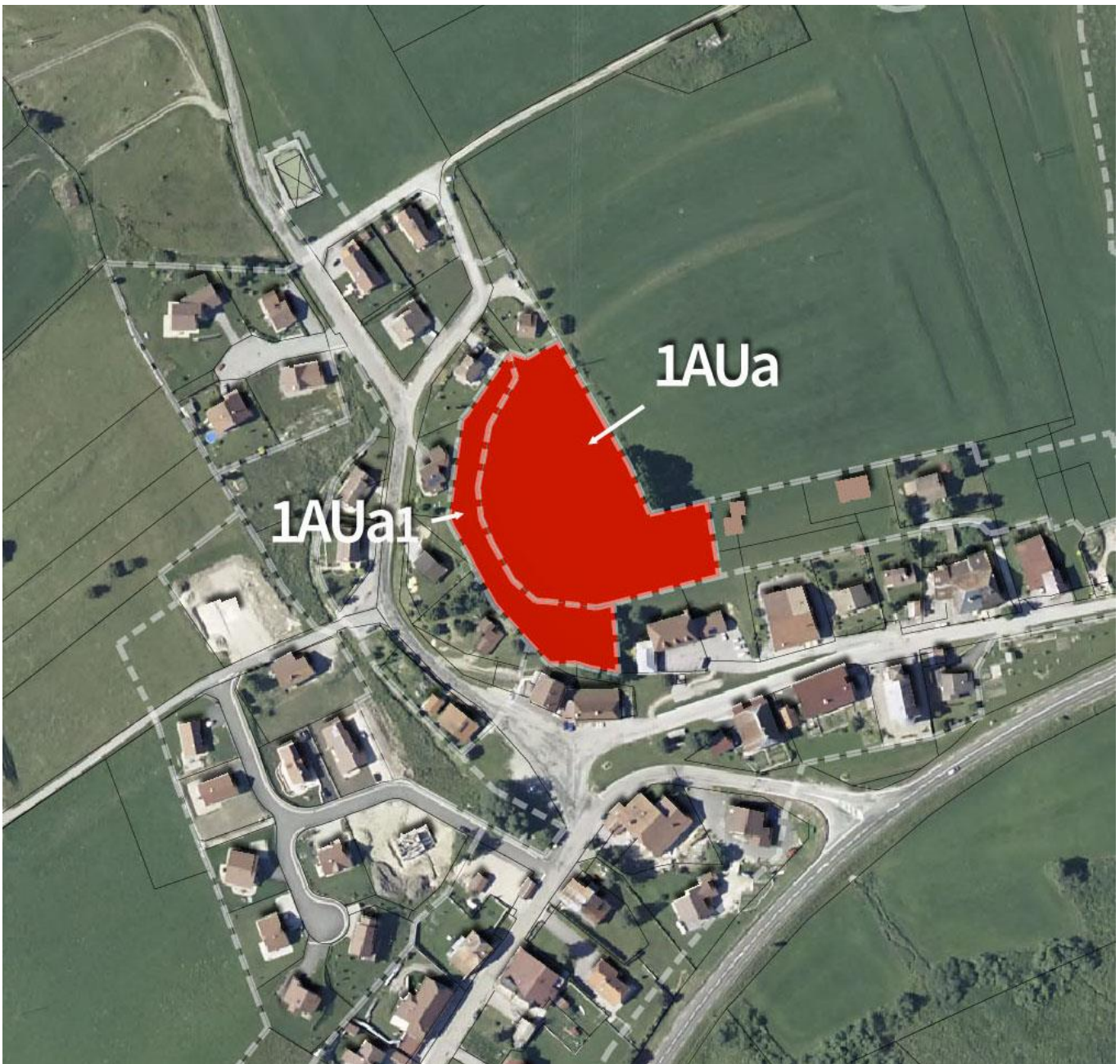
Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Zones à Urbaniser (AU)



OAP N°1 / 1AUa ET SECTEUR 1AUa1

LOCALISATION DES ZONES



L'orientation d'aménagement concerne la zone 1AUa et le secteur 1AUa1 situé en bordure ouest.

Caractéristiques

Zone 1AUa - Superficie: 0.64 ha

Secteur 1AUa1 - Superficie: 0.23 ha

Propriétaire : la commune de Gellin est propriétaire de l'ensemble des parcelles.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)

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

Le secteur 1AUa1 est inconstructible. Seuls des éléments de mobilier (bancs, kiosques...) peuvent y être admis



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 10 log /ha (soit 6 logements au minimum sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Formes bâties : mixité souhaitée – individuel pur, individuel jumelé

Prise en compte de l'environnement - milieux naturel et physique

La zone est située sur de la moraine en contexte de pente assez prononcée.

Elle est identifiée comme zone présentant un aléa moyen de risque de glissement de terrain.

Une étude géotechnique préalable à l'aménagement de la zone devra être conduite afin de préciser les modalités d'aménagement et de construction et définir les prescriptions à prendre en compte.

Une haie arborée occupe en partie le sommet de la butte formée par la zone.

On veillera dans le cadre de l'aménagement à préserver une partie de ces arbres (si leur état sanitaire le justifie, s'agissant de frênes).

Le secteur 1AUa1 délimité en contrebas de la zone 1AU a un double rôle :

- Créer un écran paysager entre l'habitat existant et les constructions futures qui seront situées en « surplomb »
- Créer un corridor végétal au sein de l'urbanisation

Cette partie sera donc plantée avec des essences arbustives et arborées variées de manière à créer de la diversité biologique attractive pour une petite faune commune (passereaux...).

Voirie et accès

L'accès à la zone se fera par le chemin des droseras.

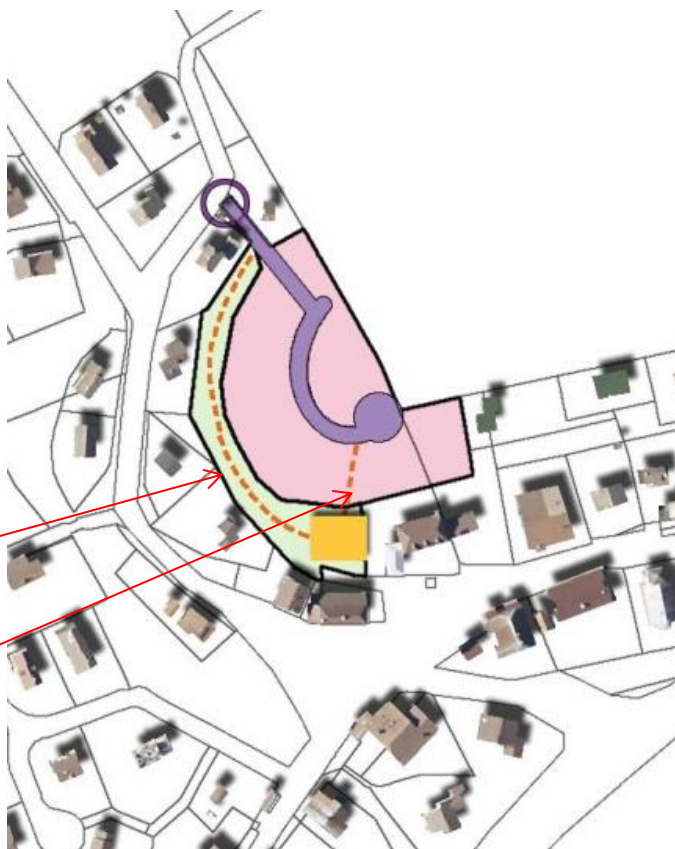
Un accès a été préservé lors de l'aménagement du lotissement situé le long de la rue des droseras pour desservir l'arrière. Cet accès constituera la desserte de la zone.

Cheminement doux

Un cheminement piéton sera aménagé dans le secteur 1AUa1, espace d'interface entre la zone 1AU et les habitations existantes en contrebas.

Il reliera l'accès nord de la zone à l'espace vert aménagé à proximité de la mairie.

Une liaison piétonne reliera la voie de desserte à l'espace vert communal



Implantation des constructions

Les constructions s'implanteront dans la partie haute de la zone.

Une limite maximale d'implantation de la construction est fixée, elle figure dans les plans de zonage. Aucun élément de la construction principale ne doit dépasser cette limite (seules des annexes limitées en hauteur pourront y être construites).

Cette mesure vise à préserver une distance entre les constructions existantes et les constructions futures et éviter ainsi les vis-à-vis et l'effet « surplomb » du fait de la différence de dénivellation (vues plongeantes des futures constructions sur les constructions existantes).



Modalités d'urbanisation

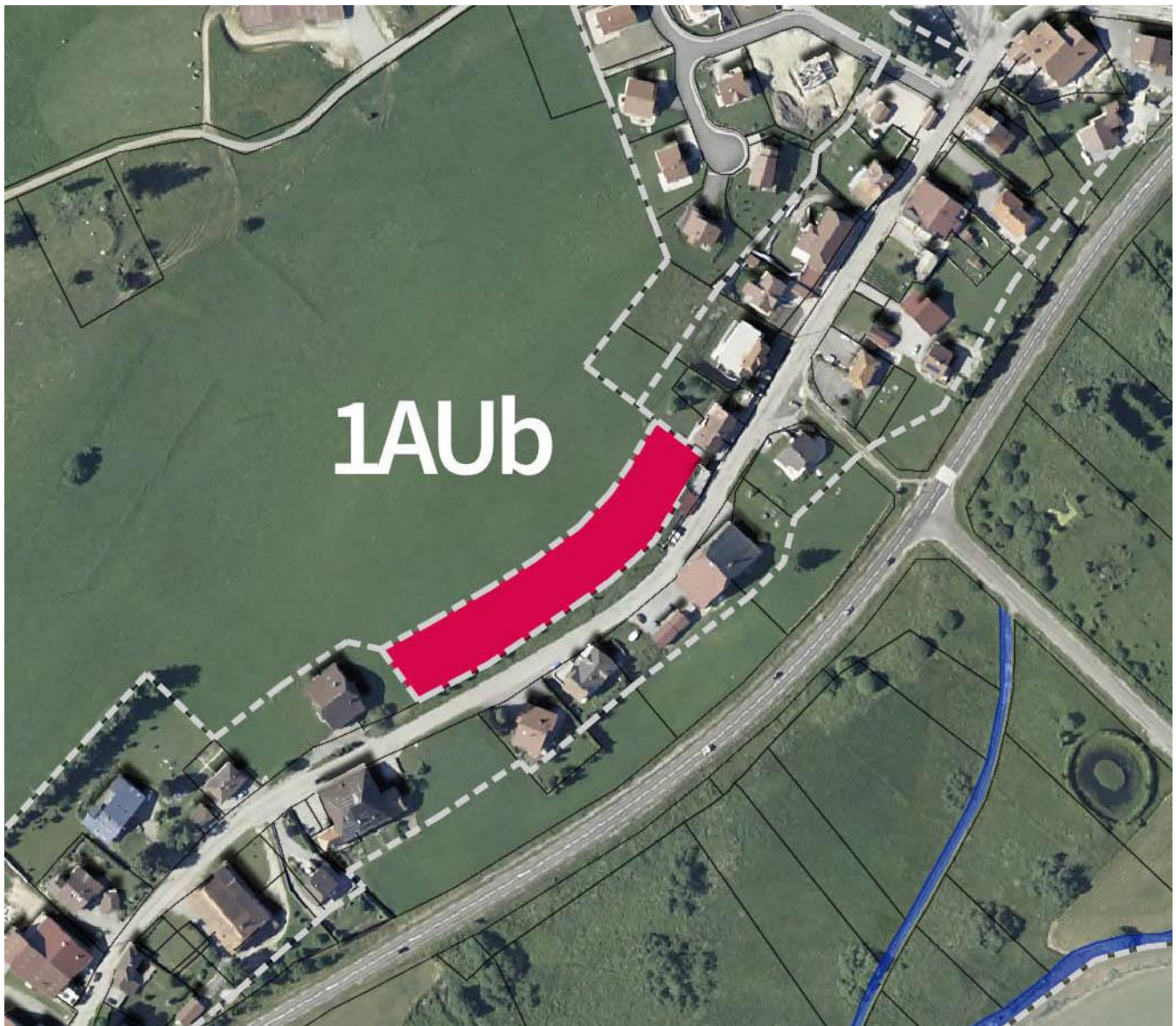
L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)



LOCALISATION DE LA ZONE



Caractéristiques

Superficie totale : 0,41 ha

Zonage : 1AUB

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

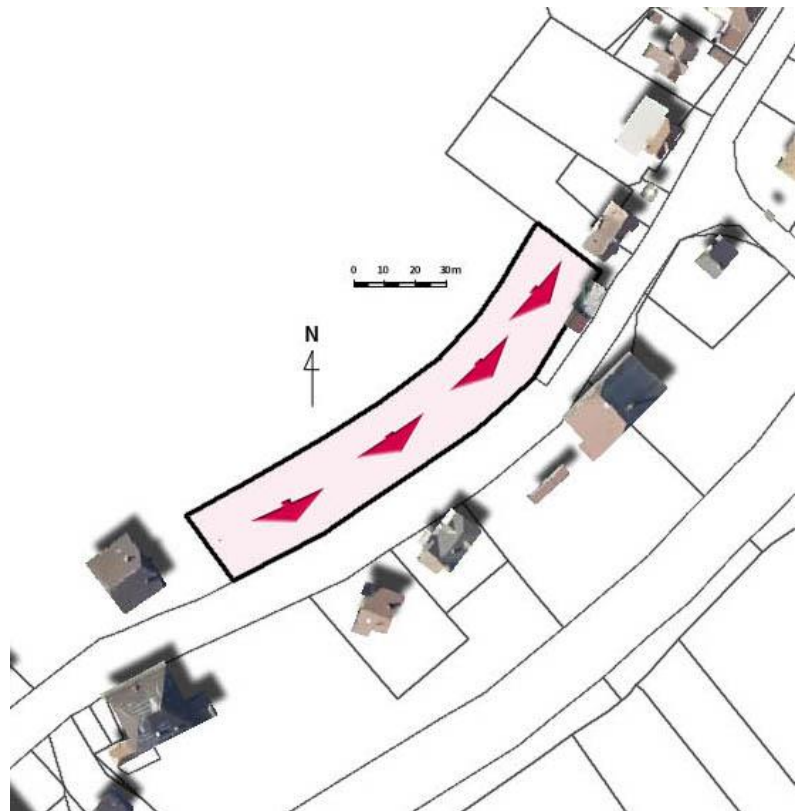
Principes d'aménagement (opposables au tiers)

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

Légende

- Principe de desserte viaire:
 - accès
 - voie principale
 - voie secondaire
 - cheminement doux
- Principe d'implantation des constructions
 - Limite maximale d'implantation des constructions
- Végétation à conserver ou à planter
- Espace public à créer
- Site privilégié pour la gestion des eaux pluviales

La localisation exacte, la taille des éléments graphiques n'est pas opposable



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 15 log /ha (soit 6 logements au minimum sur la zone).

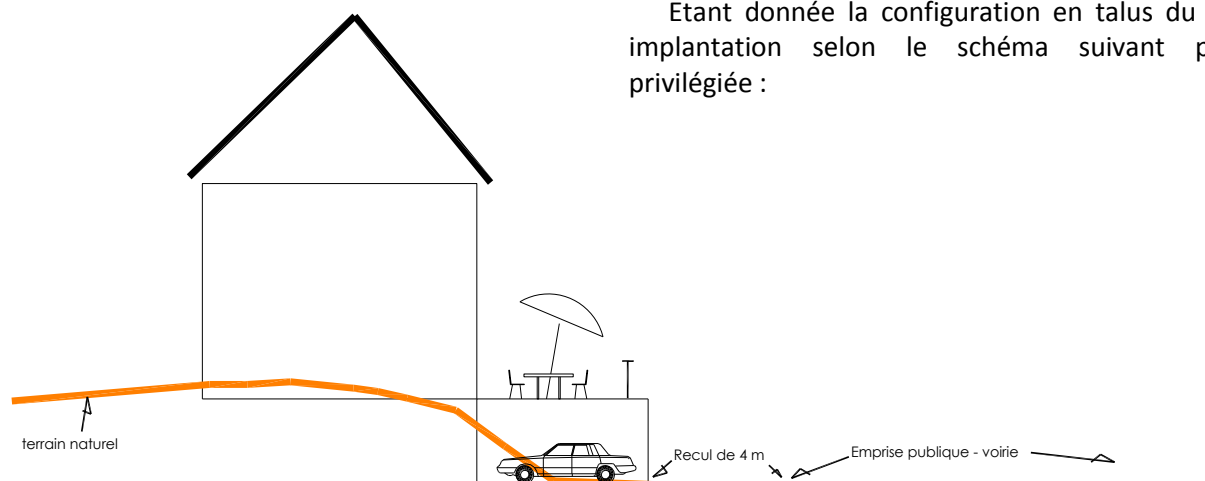
Formes bâties : mixité souhaitée – individuel pur, individuel jumelé, petit collectif.

Voirie et accès

Les accès se feront directement sur la rue principale.

Implantation des constructions

Etant donnée la configuration en talus du terrain, une implantation selon le schéma suivant pourra être privilégiée :



Modalités d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

LOCALISATION DE LA ZONE



Caractéristiques

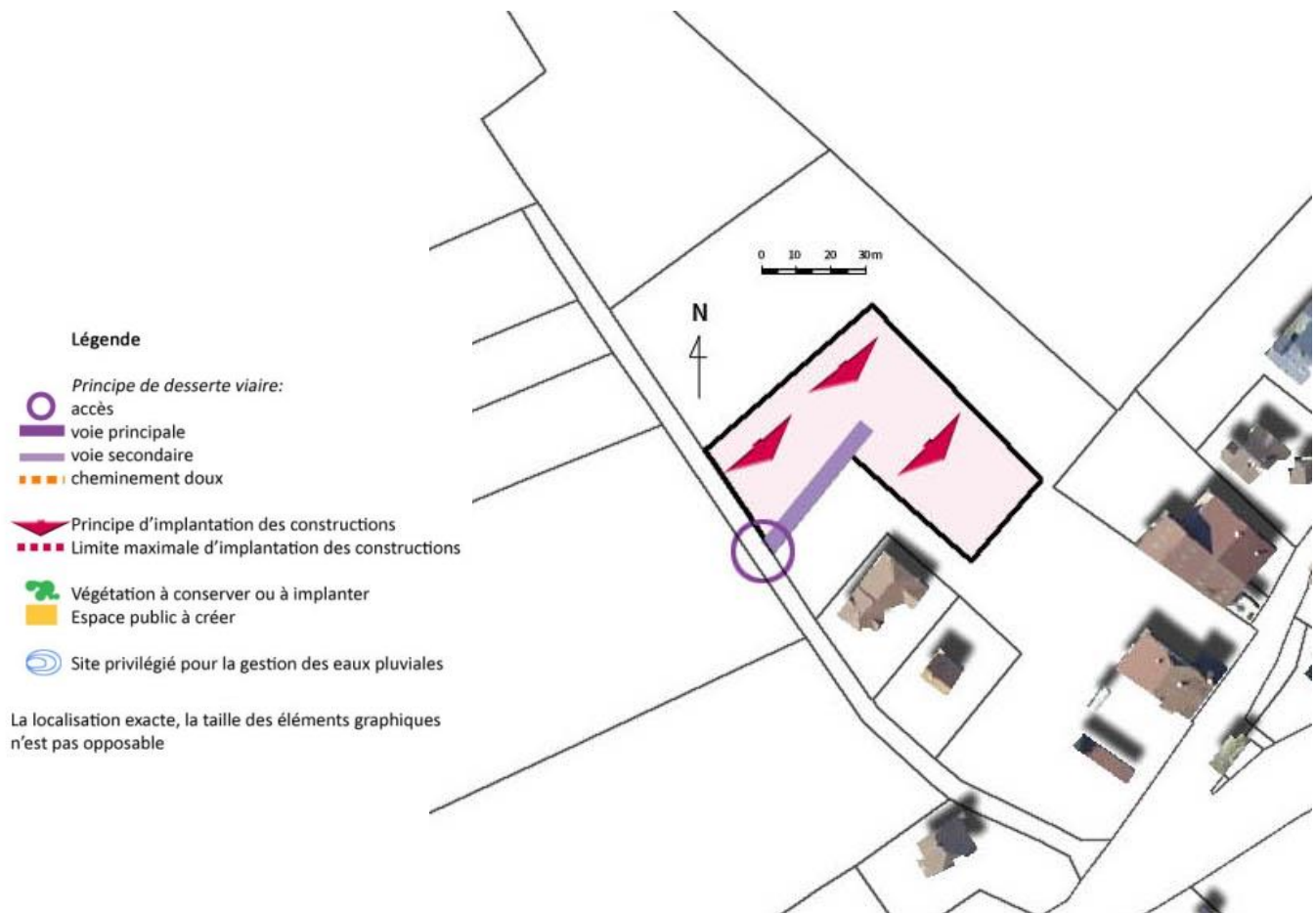
Superficie totale : 0.35 ha

Zonage : 1AUC

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)

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



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 11 log /ha (soit 3 logements au minimum sur la zone).

Formes bâties : mixité souhaitée – individuel pur, individuel jumelé.

Voirie et accès

La desserte de la zone se fera depuis la voie existante.

Une desserte interne sera aménagée en impasse.

Modalités d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

Exemples d'aménagement (non opposable aux tiers)



