

Commune
de 

plan local d'urbanisme

Sarrageois

Pièce n°2/b
Orientations d'aménagement et de
programmation

dossier d'arrêt

ÉPURE 



4, rue Lyautey

25870 Besançon

tél 03 81 57 79 83

epure25@wanadoo.fr

Approbation initiale :

vu pour être annexé à la DCM approuvant le PLU

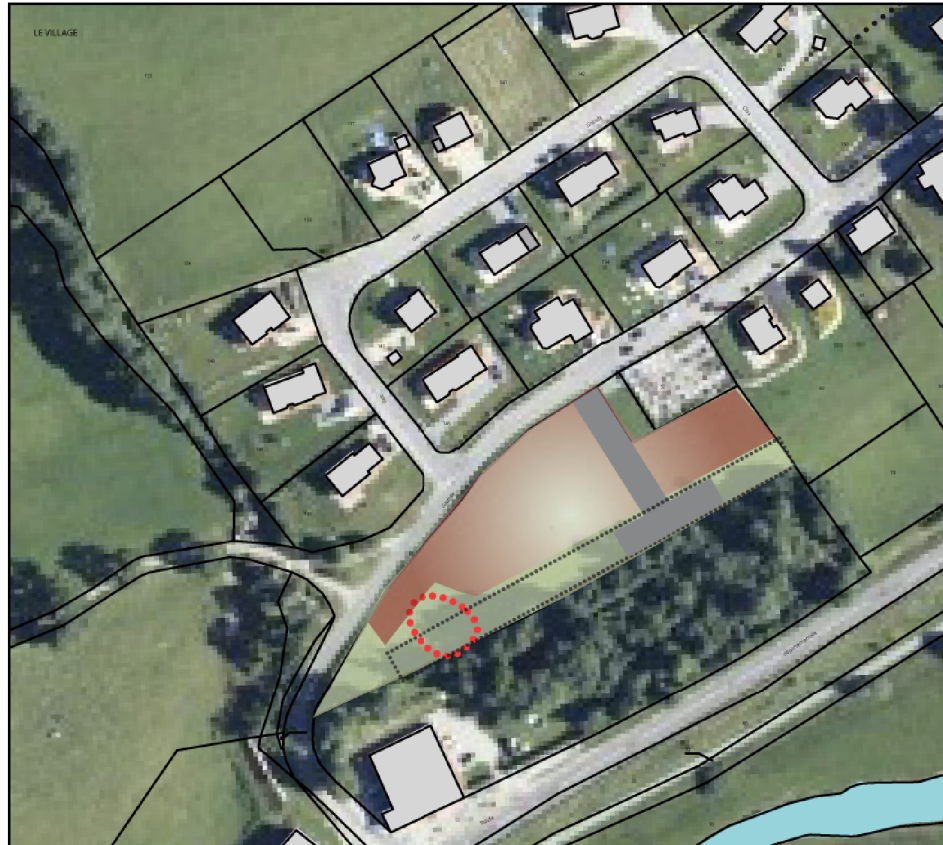
Le Maire

Sommaire





Grande rue	5
Derrière le village	7

Principes d'organisation

Le schéma est indicatif, il n'indique pas l'emplacement définitif des circulations.



Principes d'aménagement

-  principe de desserte, aire de retournement et de stationnement
-  doline à préciser
-  zone d'ombre portée non constructible pour l'habitat
-  zone constructible potentielle

SECTEUR Ub «GRANDE RUE»



Principes d'aménagement

Circulations et stationnement

ACCÈS

Le terrain possède une large façade sur la Grande rue, à partir de laquelle un ou plusieurs accès peuvent être autorisés.

DESSERTE ROUTIÈRE DE LA ZONE

Vu la configuration du terrain, la desserte existante par la Grande rue paraît suffisante. Une voie en impasse à partie de la Grande rue peut être réalisée si elle permet d'assurer une meilleure desserte des logements en deuxième ligne. Dans ce cas, une aire de retournement devra être prévue à son extrémité; celle-ci pourrait se situer dans la zone d'ombre portée provoquée par le massif boisé qui borde la partie sud de la zone.

DESSERTE PIÉTONNE

La Grande rue sera bordée de trottoirs pour assurer la circulation piétonne à partir de la zone.

STATIONNEMENT

Une aire de stationnement pourra être réalisée de façon préférentielle dans la partie sud du terrain, soumise à l'ombre portée du bosquet.

Urbanisation

De façon à garantir une cohérence à l'aménagement, la zone fera l'objet d'une opération unique.

La délimitation exacte de la doline fera l'objet d'une étude spécifique avant tout projet. Cette disposition est reprise dans l'article 1 du règlement.

DENSITÉ

Il s'agit d'appliquer une orientation du PADD, à savoir une densité minimale de 13 log./ha. La superficie de l'opération est de 0,55 ha ; le nombre minimal de logements à construire est donc de sept logements

Cette disposition est reprise à l'article 2 du règlement.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS

L'opération peut comporter des logements variés : en accession et en location, en collectif et en individuel.

La zone est destinée à assurer la mise en œuvre du principe de mixité; à ce titre, elle comportera trois logements locatifs au minimum.

Ces dispositions sont reprises à l'article 2 du règlement.

Paysage

Le secteur est en grande partie dissimulé à la vue par le bosquet en bordure de la RD.437. Les constructions ne seront que peu visibles depuis cette voie ou depuis le côté opposé de la vallée en vues lointaines.

Cependant, pour assurer une bonne insertion des constructions dans le site, et respecter la morphologie générale du village, les axes de toiture (ou les plus grandes façades en cas de toit plat) s'implanteront parallèlement à la pente.

Par ailleurs, les constructions devront s'adapter à la pente de façon à éviter les remblais trop importants.

Ces dispositions sont reprises à l'article 11 de la zone.

En outre, la hauteur de toute construction est limitée à dix mètres (article 10 du règlement).

Renforcement de la trame verte et bleue

L'aménagement des espaces privatifs fera appel à une grande dominance d'espèces locales à feuilles caduques, de manière à favoriser la pénétration de la trame verte en milieu urbanisé et renforcer la biodiversité.

En outre, les espèces invasives sont interdites.

Ces dispositions sont reprises à l'article 13 de la zone. Les espèces invasives sont précisées en annexe du règlement.

Aspects énergétiques

FAVORISER LA CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE

Il s'agit de respecter certains principes simples d'implantation des constructions :

- . s'adapter au terrain (gabarit, pente, orientation, masques...)
- . se protéger des vents dominants,
- . limiter les déperditions thermiques,
- . gérer les apports solaires.

A ce propos, les constructions devront ne pas se situer dans la zone d'ombre portée du boisement situé en limite sud de la zone; cette disposition est reprise à l'article 7 du règlement.

Cette partie sera plus adaptée aux équipements d'infrastructures (aire de retournement, aire de stationnement).

ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation de ces énergies feront partie intégrante de l'architecture de la construction. Cette disposition est reprise à l'article 11 de la zone.

Les plantations doivent être positionnées de façon à ne pas contrarier l'utilisation de systèmes de récupération d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

L'obligation pour les constructions de s'éloigner de l'ombre portée du boisement situé en partie sud de la zone (article 7 du règlement) favorise cette recommandation.

L'utilisation des toitures végétalisées est particulièrement intéressante non seulement sur le plan thermique (isolation, rafraîchissement) mais également pour récupérer les eaux pluviales.

Prise en compte du ruissellement pluvial

Sauf en bordure de la Grande rue, le raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales sera rendu difficile du fait de la pente défavorable du terrain.

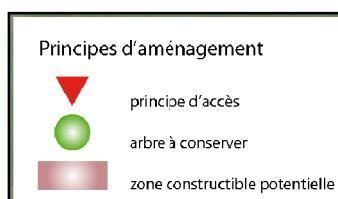
En conséquence, si un exutoire des eaux pluviales est nécessaire, il pourra être réalisé à l'emplacement de la doline, après étude de faisabilité et traitement des eaux.

Cette disposition est rendue possible à l'article 4 du règlement.

Principes d'organisation



Le schéma est indicatif, il n'indique pas l'emplacement définitif des circulations.



SECTEUR AU «DERRIERE LE VILLAGE»

Principes d'aménagement

Circulations et stationnement

ACCÈS

La zone dispose de deux accès principaux : sur le chemin des Esseux à l'est, sur la route de la Capiche à l'ouest.

DESSERTE ROUTIÈRE DE LA ZONE

La voie de desserte interne devra se raccorder aux deux accès existants sur voies publiques, de façon à ne pas créer de voie en impasse. Par ailleurs, cette voie sera sensiblement parallèle à la Grande rue, ce qui devrait favoriser pour le nouveau quartier une morphologie similaire à celle du village ancien.

En outre, une desserte continue facilite l'exercice des services publics (déneigement, secours incendie, collecte des ordures ménagères notamment).

DESSERTE PIÉTONNE

La voie de desserte peut être traitée comme une voie tertiaire mixte (voitures/piétons/cycles) ou comporter un trottoir pour les piétons.

STATIONNEMENT

Le règlement (article 12) donne l'obligation de réaliser un minimum de deux places par logement. Cependant, quelques places de stationnement peuvent être prévues dans l'emprise de la voie de desserte, par stationnement longitudinal par exemple.

Urbanisation

De façon à garantir une cohérence à l'aménagement, la zone fera l'objet d'une opération d'ensemble pouvant faire l'objet de réalisations successives.

Cette disposition est reprise dans l'article 2 du règlement.

DENSITÉ

Il s'agit d'appliquer une orientation du PADD, à savoir une densité minimale de 13 log./ha. La superficie de l'opération est de 1,57 ha ; le nombre minimal de logements à construire est donc de vingt logements

Cette disposition est reprise à l'article 2 du règlement.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS

L'opération peut comporter des logements variés : en accession et en location, en collectif et en individuel.

La zone est destinée à assurer la mise en œuvre du principe de mixité; à ce titre, elle pourra comporter des logements locatifs.

Paysage

Le secteur est situé à l'arrière de la ligne bâtie du village. Les constructions ne seront que peu visibles depuis la Grande rue ou depuis le côté opposé de la vallée en vues lointaines.

Cependant, pour assurer une bonne insertion des constructions dans le site, et respecter la morphologie générale du village, les axes de toiture (ou les plus grandes façades en cas de toit plat) s'implanteront parallèlement à la pente.

Par ailleurs, les constructions devront s'adapter à la pente de façon à éviter les remblais trop importants.

Ces dispositions sont reprises à l'article 11 de la zone.

En outre, la hauteur de toute construction est limitée à dix mètres (article 10 du règlement), dans l'objectif de favoriser un moindre impact en vues lointaines.

Renforcement de la trame verte et bleue

L'aménagement des espaces privatifs fera appel à une grande dominance d'espèces locales à feuilles caduques, de manière à favoriser la pénétration de la trame verte en milieu urbanisé et renforcer la biodiversité.

En outre, les espèces invasives sont interdites.

Les arbres de haute tige existants seront conservés ou remplacés par des espèces équivalentes.

Ces dispositions sont reprises à l'article 13 de la zone. Les espèces invasives sont précisées en annexe du règlement.

Aspects énergétiques

FAVORISER LA CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE

Il s'agit de respecter certains principes simples d'implantation des constructions :

- . s'adapter au terrain (gabarit, pente, orientation, masques...)
- . se protéger des vents dominants,
- . limiter les déperditions thermiques,
- . gérer les apports solaires.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation de ces énergies feront partie intégrante de l'architecture de la construction. Cette disposition est reprise à l'article 11 de la zone. Les plantations doivent être positionnées de façon à ne pas contrarier l'utilisation de systèmes de récupération d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

L'utilisation des toitures végétalisées est particulièrement intéressante non seulement sur le plan thermique (isolation, rafraîchissement) mais également pour récupérer les eaux pluviales.

