

Commune de NEY

Plan Local d'Urbanisme

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

Révision prescrite le 14.02.2013

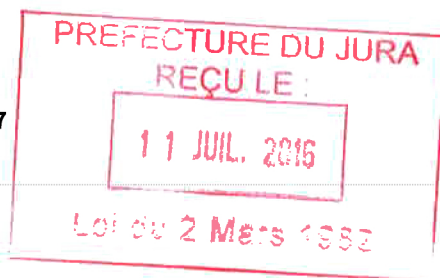
Dossier arrêté le 05.07.2016

Mis à l'enquête publique du 10.01.2017 au 10.02.2017

PLU approuvé le 27.04.2017

Vu pour rester annexé à la DCM du 27.04.2017

Le Maire, Gilles GRANDVIGNET



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA



SCIENCES ENVIRONNEMENT

Bureau d'études d'ingénierie, conseils
et services

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX
☎ : 03 84 86 19 10 / 📠 : 03 84 86 19 19
Email : contact@jura.soliha.fr site internet : www.jura.soliha.fr

AGENCE DE BESANCON – Siège social - 6, boulevard Diderot - 25000 BESANCON

☎ : 03.81.53.02.60

Email : besancon@sciences-environnement.fr
site internet : www.sciences-environnement.fr

SOMMAIRE	3
AVANT-PROPOS	5
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
PORTEE REGLEMENTAIRE	5
OAP N°1 PRE DIMANCHE – 1AU	7
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	9
Modalités d'urbanisation	10
EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON OPPOSABLE AUX TIERS)	11
OAP N°2 LE PETIT MARAIS – 1AU	13
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS	14
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	15
Economie d'espace	15
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	15
Voirie et accès	15
Cheminement piétons	15
Gestion des eaux pluviales	15
Découpage parcellaire et implantation des constructions	16
Modalités d'urbanisation	16
EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON OPPOSABLE AUX TIERS)	17
OAP N°3 AUX LANÇONS – 1AU	19
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS	20
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	21
Economie d'espace	21
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	21
Voirie et accès	21
Cheminement piétons	21
Gestion des eaux pluviales	21
Modalités d'urbanisation	22
EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON OPPOSABLE AUX TIERS)	22
OAP N°4 SOUS LE PUIT – 2AU	23
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS	24
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	25
Economie d'espace	25
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	25
Voirie et accès	25
Cheminement piétons	25
Gestion des eaux pluviales	25

Modalités d'urbanisation	26
<u>EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON OPPOSABLE AUX TIERS)</u>	<u>26</u>

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Ney portent sur :

- l'aménagement des zones 1AU et 2AU

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 :

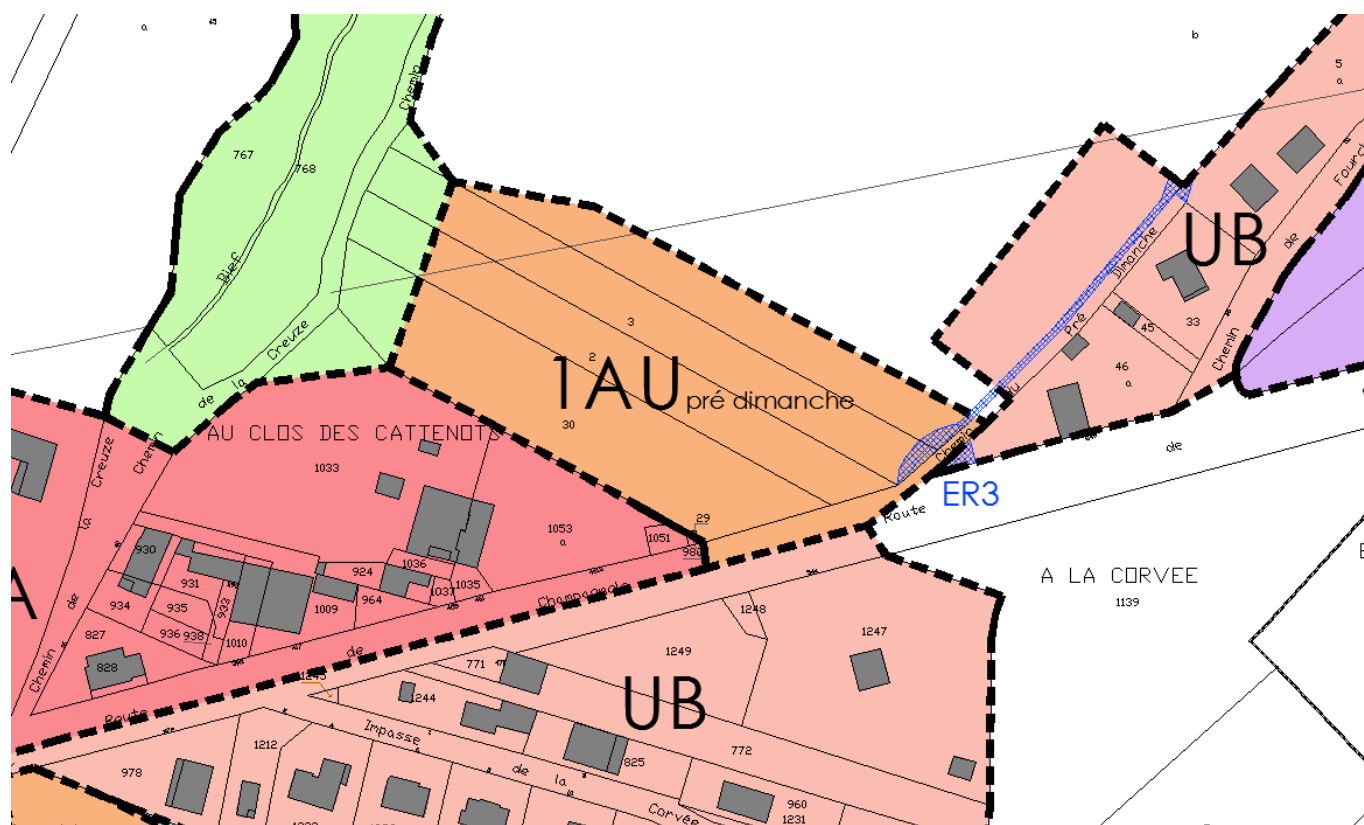
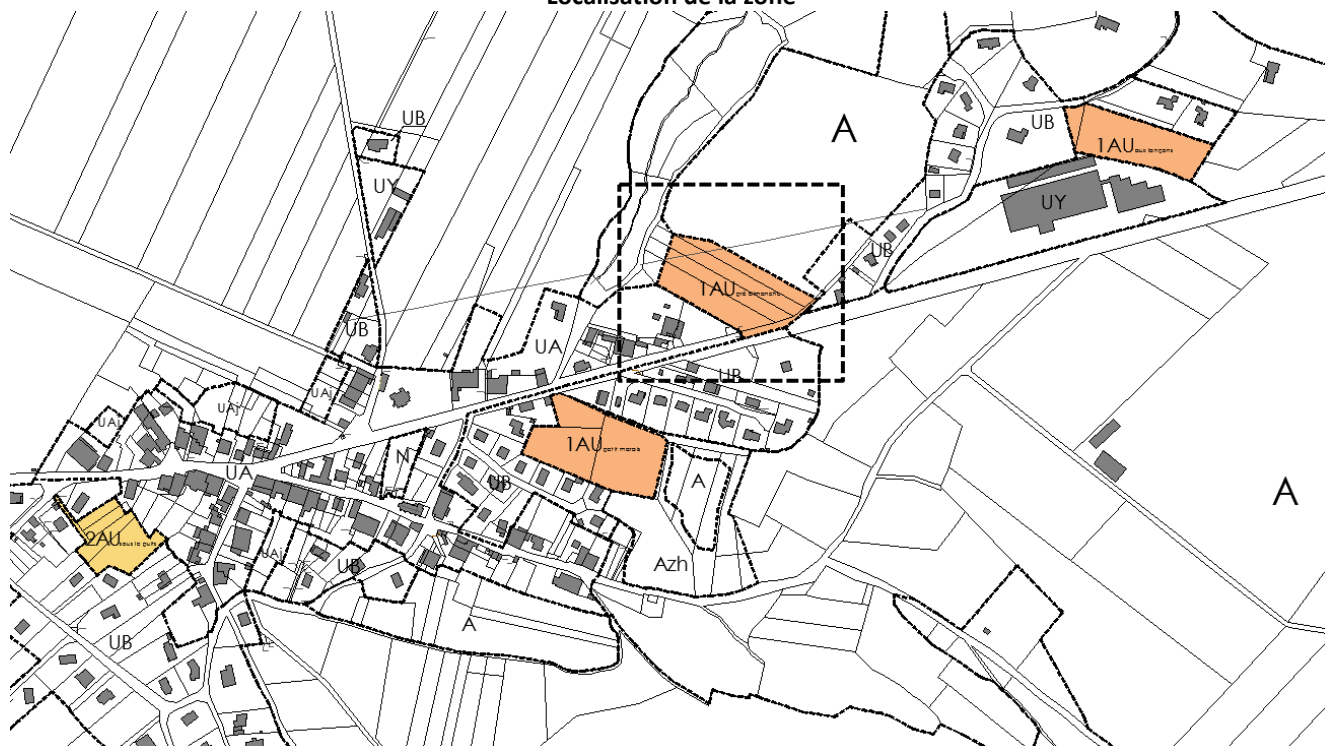
- Objectifs d'aménagement
- Voirie et accès
- Découpage parcellaire
- Implantation des constructions
- ...

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 | PRE DIMANCHE – 1AU

Localisation de la zone



Zonage : 1AU pré dimanche

Surface : 1AU : 9775m²

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Légende

-  Contour de la zone AU
-  Accès : entrée / sortie
-  Cheminement et accès piétons
-  Principe d'implantation des constructions
-  Végétation à conserver autant que possible

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale: minimum **10 logements /ha** (soit **10 logements** au minimum sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire.

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente, notamment en entrée de zone, 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 unique, à la zone 1AU, se fera depuis la RD 471, après aménagement du carrefour existant sur la RD 471. La voie de desserte sera à double sens et une place de retournement devra être prévue en bout de voie.

La voie devra être dimensionnée au minimum et aménagée 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



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

La possibilité d'une extension de la zone à long terme devra être prévue.

Cheminement piétons

La voie en impasse devra être perméable en son extrémité de rejoindre à pieds le chemin de la Creuze. L'aménagement des cheminements doux hors zone n'est pas à la charge du pétitionnaire.

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.

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 :

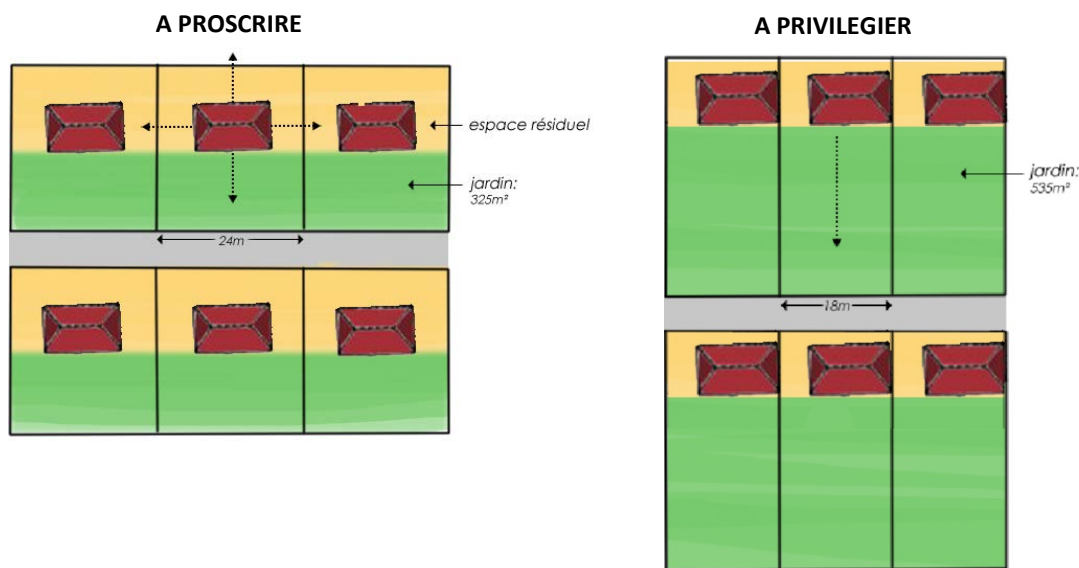
- **une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest**
- **une utilisation optimale des surfaces privatives.**

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).

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable du côté sud des constructions. 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 et/ou 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

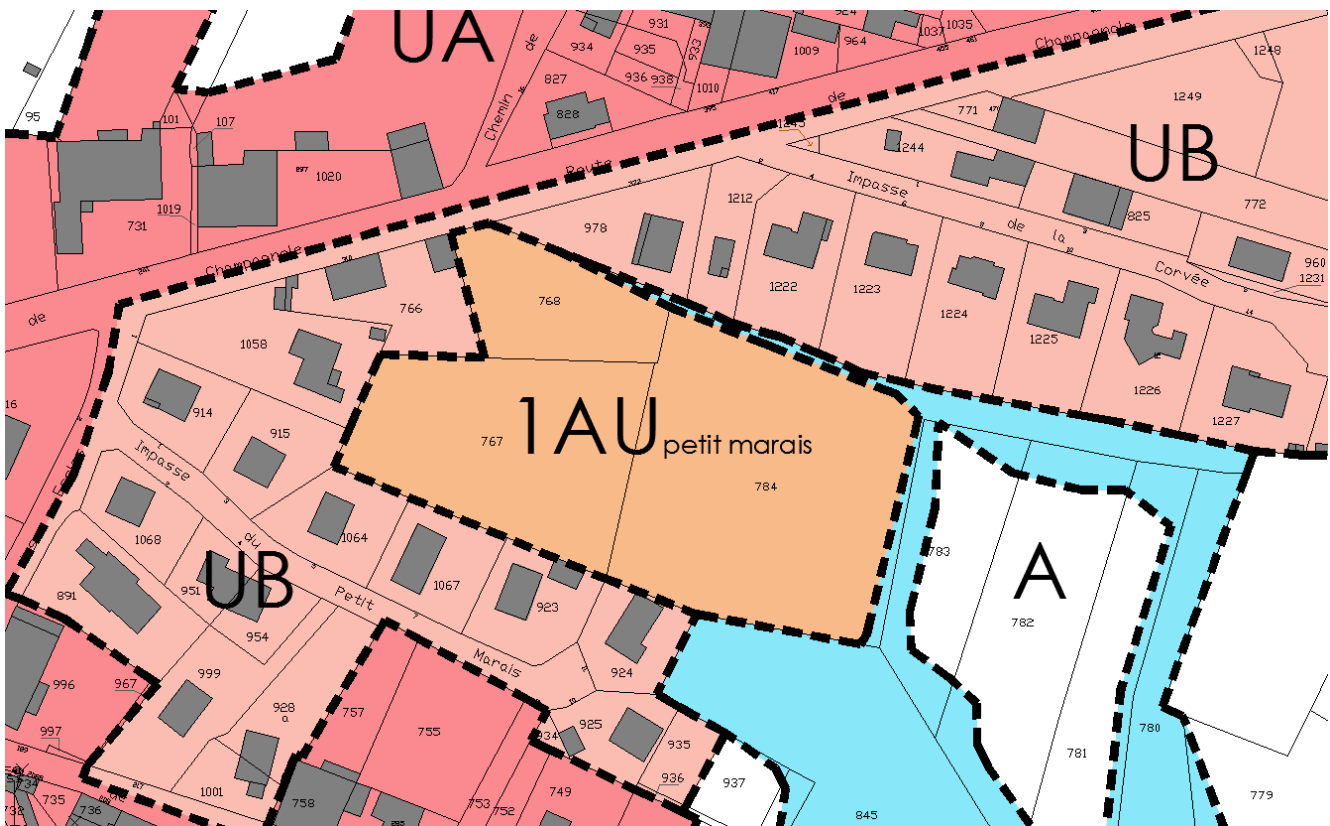
Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON OPPOSABLE AUX TIERS)



OAP N°2 | LE PETIT MARAIS – 1AU

Localisation de la zone



Surface : 9639m²

Zonage :

1AU petit marais

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Légende

-  Contour de la zone AU
-  Accès : entrée / sortie
-  Cheminement et accès piétons
-  Principe d'implantation des constructions
-  Végétation à conserver autant que possible

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum **10 logements /ha** (soit **10 logements** au minimum sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire.

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente (en entrée de zone ainsi qu'en limite nord de la zone), 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, unique, à la zone se fera par le nord, depuis la RD 471.

La voie de desserte sera à double sens et une place de retournement devra être prévue en bout de voie.

La voie devra être dimensionnée au minimum et aménagée 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



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

Du stationnement « visiteurs » devra être prévu en entrée de zone ou le long des voies.

Cheminement piétons

Un cheminement piéton permettant de rejoindre la rue de l'Eglise devra être prévu : au bout de la voie en impasse ou entre deux parcelles.

L'aménagement des cheminements doux hors zone n'est pas à la charge du pétitionnaire.

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.

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 :

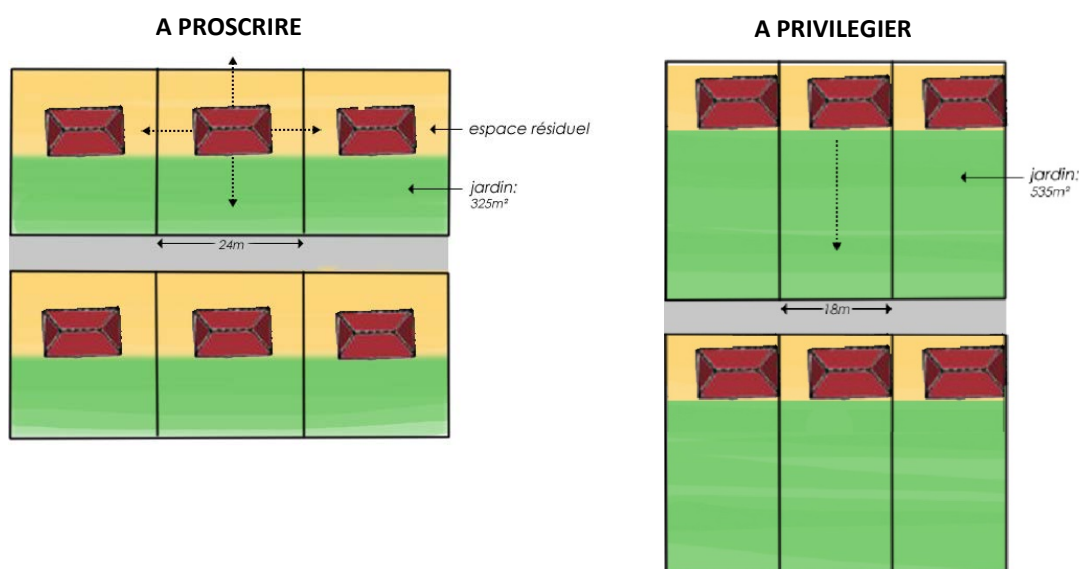
- **une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest**
- **une utilisation optimale des surfaces privatives.**

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).

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable du côté sud des constructions. 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 et/ou 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

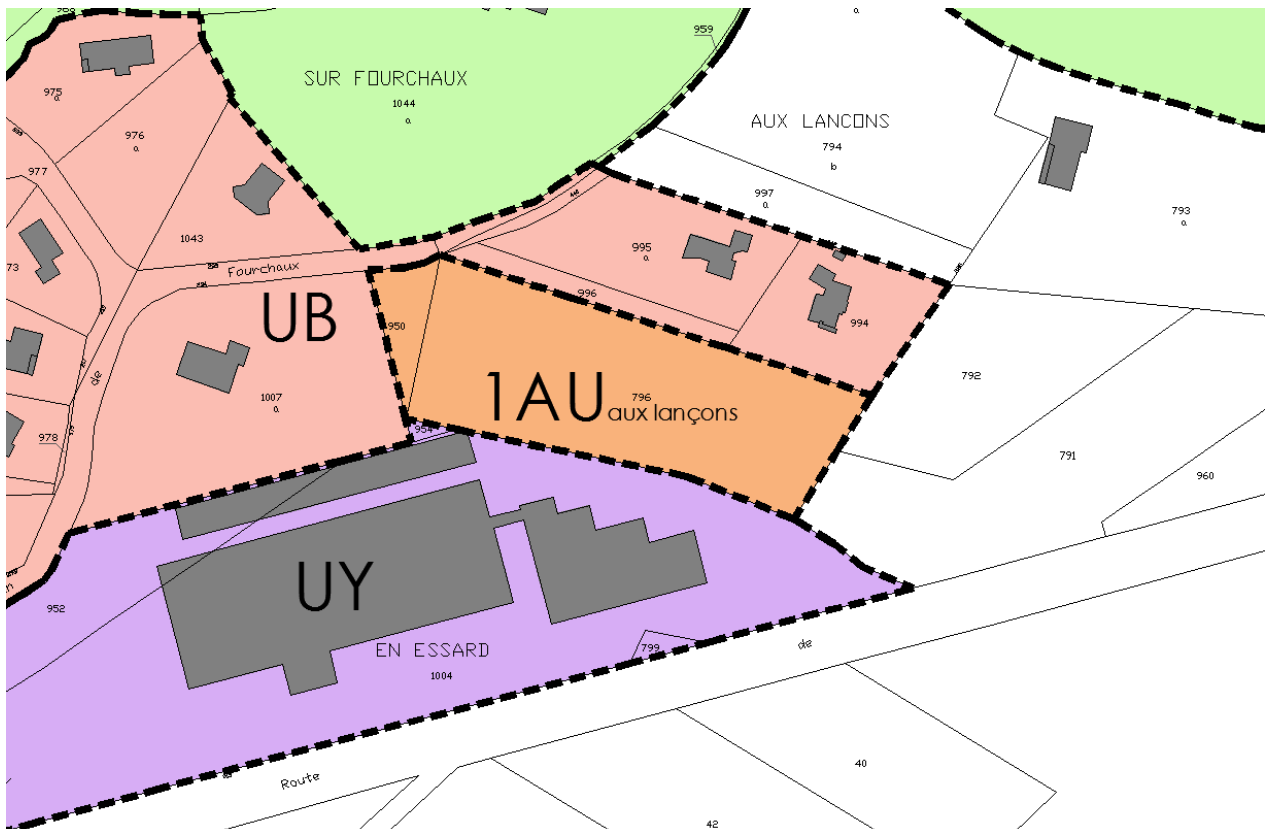
Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON OPPOSABLE AUX TIERS)



OAP N°3 | AUX LANÇONS – 1AU

Localisation de la zone



Zonage : 1AU aux lançons

Surface : 67061m²

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Légende

-  Contour de la zone AU
-  Accès : entrée / sortie
-  Cheminement et accès piétons
-  Principe d'implantation des constructions
-  Végétation à conserver autant que possible

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum **10 logements /ha** (soit **6 logements** au minimum sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire.

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente zone sera préservée au maximum, et notamment dans la partie sud (protection vis-à-vis de l'imprimerie Gresset) et est (limitation de l'impact visuel depuis la RD471) 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, unique, à la zone se fera par l'ouest, depuis le chemin de Fourchaux.

La voie de desserte sera à double sens et une place de retournement devra être prévue en bout de voie.

La possibilité d'une extension de la zone à l'est à plus long terme devra être maintenue.

La voie devra être dimensionnée au minimum et aménagée 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



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

Cheminement piétons

En bout de voie de desserte interne, un cheminement piéton devra être maintenu.

L'aménagement des cheminements doux hors zone n'est pas à la charge du pétitionnaire.

Gestion des eaux pluviales

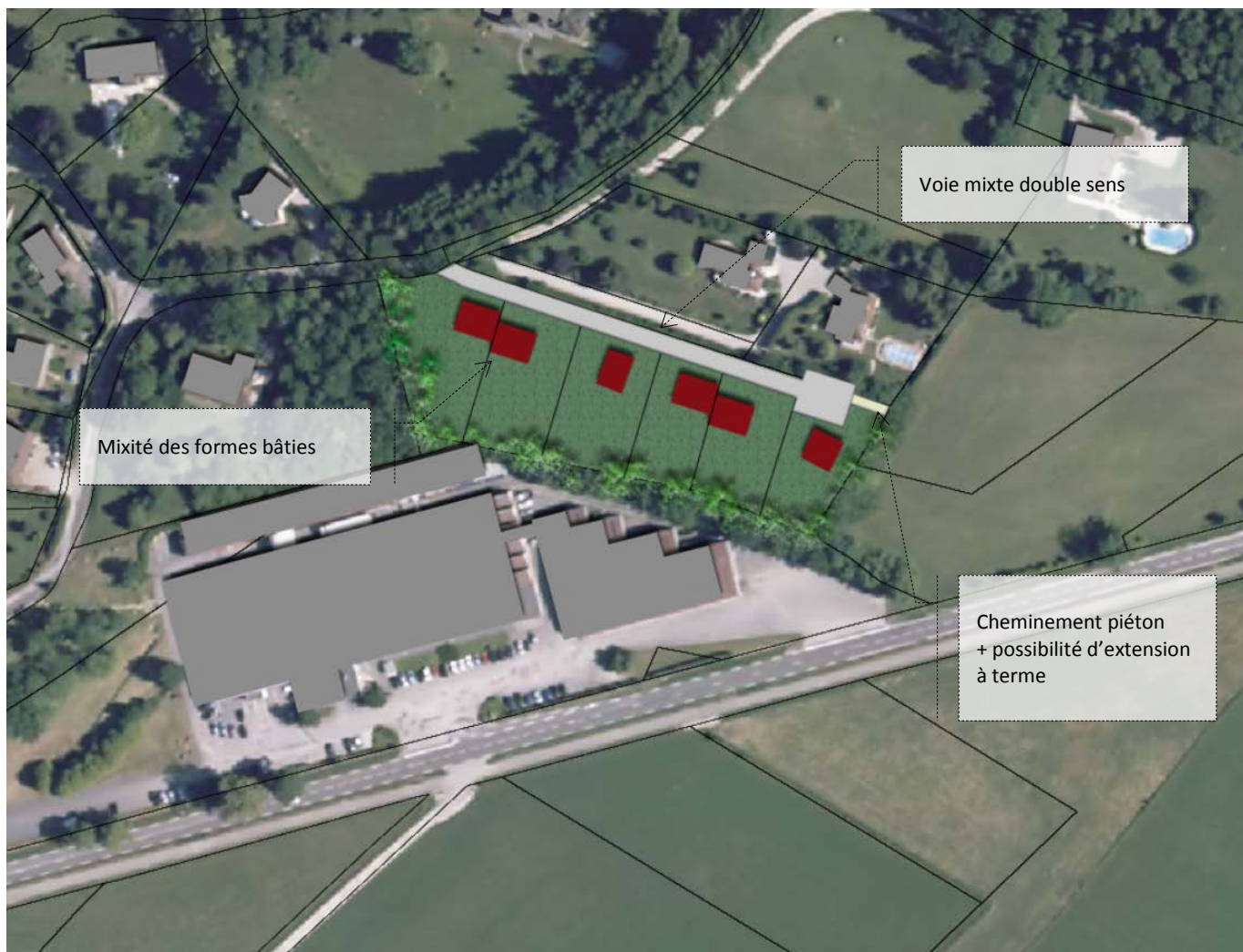
Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

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.

Modalités d'urbanisation

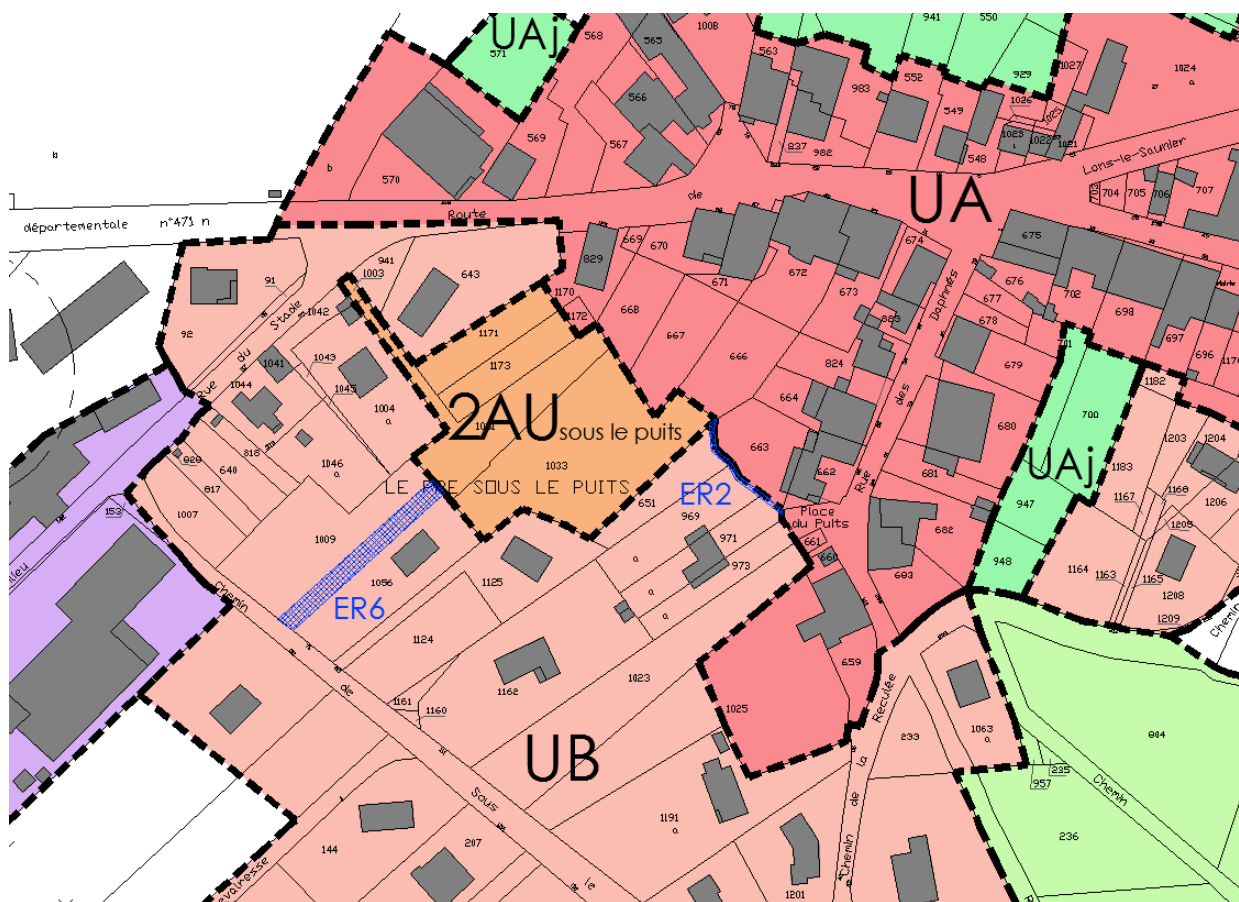
Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON OPPOSABLE AUX TIERS)



OAP N°4 | SOUS LE PUITS – 2AU

Localisation de la zone



Zonage : 2AU sous le puits

Surface : 4695m²

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Légende

-  Contour de la zone AU
-  Accès : entrée / sortie
-  Cheminement et accès piétons
-  Principe d'implantation des constructions
-  Végétation à conserver autant que possible

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum **10 logements /ha** (soit **5 logements** au minimum sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire.

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente à l'intérieur de la zone 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, unique, à la zone se fera par le sud, depuis la voie créée depuis le chemin sous le puits (l'aménagement de la voie entre le chemin sous le puits et la limite de zone n'est pas à la charge du pétitionnaire)

La voie de desserte sera à double sens et une place de retournement devra être prévue en bout de voie.

La voie devra être dimensionnée au minimum et aménagée 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



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

Cheminement piétons

Des cheminements piétons devra depuis le cœur de la zone devront permettre de rejoindre :

- la RD 74
- la place du puits.

L'aménagement des cheminements doux hors zone n'est pas à la charge du pétitionnaire.

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.

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.

Modalités d'urbanisation

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

EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON OPPOSABLE AUX TIERS)

