



LES ROUSSES

DEPARTEMENT DU JURA
COMMUNE DES ROUSSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 10.11.2016
Le maire,


Bernard MAMET



Visa de la Sous-Préfecture



		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 du Doubs 3, avenue Aristide Briand BP 2 - 91107 Dour Lédex Tél : 03 84 82 24 79 Fax : 03 84 82 74 82 Agence de Saint-Claude 8, rue de la Poyat 39200 Saint-Claude Tél : 03 84 43 17 86 Fax : 03 84 43 10 86 E mail : contact@jurahabitat.fr www.jurahabitat.fr Association régie par la loi 1901 - Affiliée aux Fédérations Nationales HMD - SCL - PACT-ARM Code APE 913E - N° de SIRET : 778 396 796 00063	Date Novembre 2016 Dossier approuvé
---	---	--	---

SOMMAIRE

LES ARTICLES L151-6 ET L151-7 DU CODE DE L'URBANISME	5
PORTEE REGLEMENTAIRE	6
LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..	7
SECTEUR 1AUa LES CRETETS.....	8
ETAT DES LIEUX	8
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	10
Modalités d'urbanisation	11
SECTEUR 1AUb LE PRE CHAVIN	12
ETAT DES LIEUX	12
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	14
Modalités d'urbanisation	15
SECTEUR 1AUc CHEZ LES GUYOTS	16
ETAT DES LIEUX	16
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	17
Modalités d'urbanisation	19
SECTEUR UBoap Montée Félix Péclet	20
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	20

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.

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

- l'aménagement des zones 1AU
- L'aménagement d'une zone UBoap

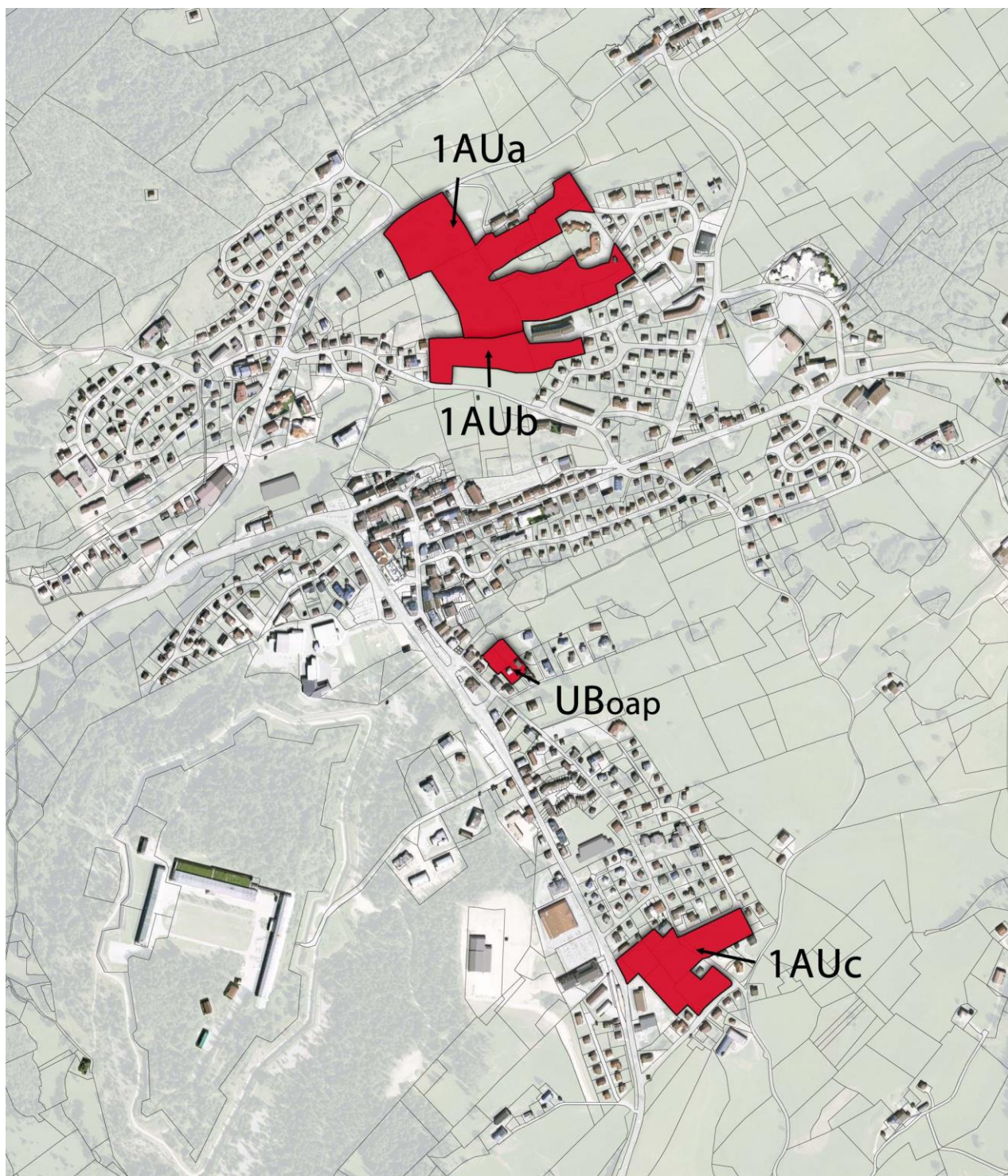
PORTEE REGLEMENTAIRE

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
- ...

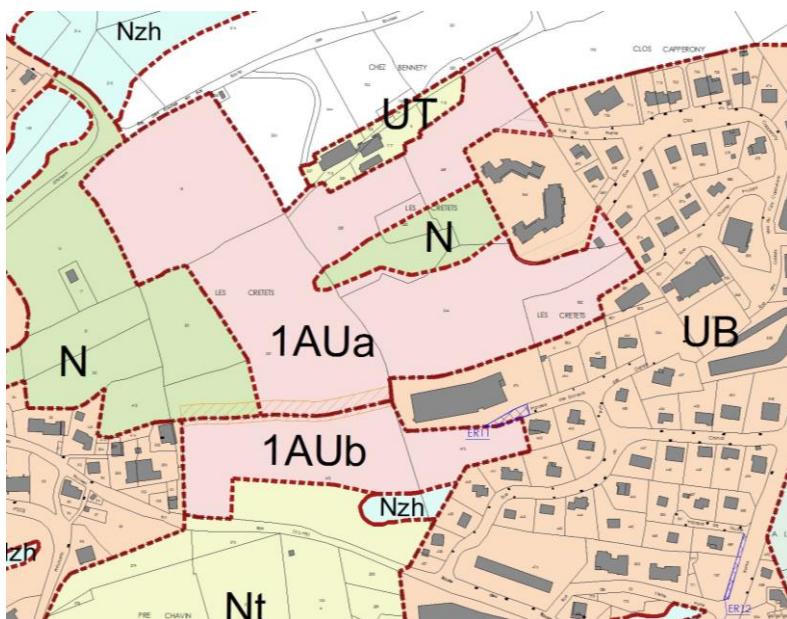
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Coteau, dont la crête est orientée est/ouest, situé au nord du bourg entre le village et le paysage agricole.

L'urbanisation, sous forme de pavillons et d'immeubles résidentiels, est très dense à l'est, au sud-est, ainsi qu'à l'ouest ; le versant nord n'est occupé que par un centre de vacances.

Terrain fortement contraint : un relief très marqué en pied de coteau sur les façades nord et sud, un plateau en crête légèrement chahuté dominant à la cote 1115. Plateau sommital classé en N.

La partie supérieure et le versant sud sont dans un rapport de covisibilité directe avec le bourg.

Pas de couverture végétale importante, mais quelques haies de murgers résiduels.

Deux accès existants à l'est, depuis une propriété privée et un accès à la route des Rousses d'Amont au nord

Les réseaux Eau – Assainissement – Electricité et Téléphone se situent à proximité. La capacité de ces réseaux est suffisante par rapport au nombre de constructions envisagées.

SURFACES

Surface à urbaniser : 5,7 ha

AVANTAGES

Inscription du secteur dans l'enveloppe bâtie du village

- situation exceptionnelle : vue, orientation, calme

- proximité du centre-bourg, des services et de la nouvelle zone A. Lizon

- qualité paysagère intéressante : crête, thalweg, coteau

- plusieurs accès permettant le bouclage

CONTRAINTES

Forte topographie qui réduit les capacités à construire et à aménager

Impact visuel important des constructions sur le sommet



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Superficie de la zone : 5.7 ha

Densité globale sur la zone : minimum 17.5 logements /ha. 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 minimum imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, intermédiaire (individuel jumelé) et petits collectifs privilégiés.

- ▣ 50% logements individuels,
- ▣ 20% logements individuels groupés,
- ▣ 30% logements collectifs ou intermédiaires.

Voirie et accès

Trois accès seront aménagés :

Un accès principal depuis la route des Rousses d'Amont, et deux accès donnant sur la rue du clos Capperony à l'est.

Ces voies seront connectées et bouclées. Elles seront dans la mesure du possible traitées en voies douces partagées.

Des possibilités de connexion vers la zone naturelle à l'ouest devront être préservées.

Cheminement doux

Les voies secondaires seront si possibles traitées en voies mixtes permettant un partage de l'espace.

Un ou des cheminements piétons assureront une ou des liaisons vers la zone 1AUb au sud.

Paysages et Environnement

On veillera à préserver autant que possible la végétation existante.

La haie arborée située en limite sud de la zone devra être préservée.

Eaux pluviales :

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales privilégieront les solutions douces et seront le support d'aménagements paysagers.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

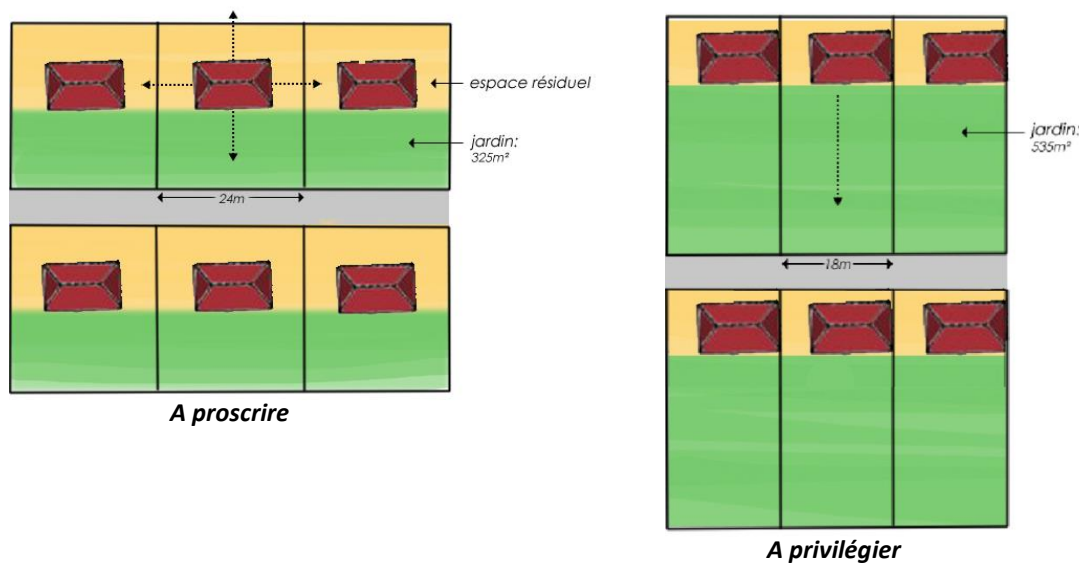
Les constructions s'implanteront de manière à exploiter au mieux l'ensoleillement naturel du site et en suivant les courbes de niveau.

Le découpage parcellaire doit permettre 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 au sud (sud-est ou sud-ouest selon les adaptations locales) 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.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



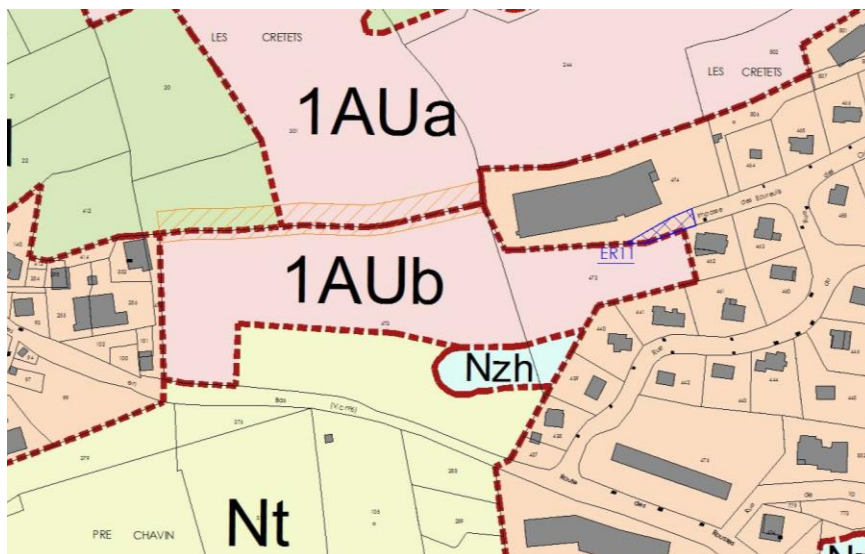
** les surfaces sont données à titre d'exemple.*

Modalités d'urbanisation

Les constructions ne pourront se réaliser que dans le cadre d'Opérations d'Aménagement d'Ensemble. Le secteur pourra faire l'objet d'opérations en plusieurs phases.



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Il s'agit d'un terrain pentu en pied de coteau. La pente est dirigée plein sud
L'urbanisation, sous forme de pavillons et d'immeubles résidentiels, est très dense à l'est, ainsi qu'à l'ouest.

Cette zone jouxte la zone 1AUa

Le terrain est peu contraint : un relief marqué mais assez uniforme procurant une excellente exposition, et des vues remarquables.

La limite nord (limite avec la zone 1AUa) est marquée par une haie arborée remarquable qui sera préservée.

Les constructions devront préserver un recul par rapport à ces arbres pour éviter tout risque.

La zone accède à l'ouest sur la route des Rousses en bas, elle peut accéder – moyennant acquisition de terrains (emplacement réservé) – à l'est

Les réseaux Eau – Assainissement – Electricité et Téléphone se situent à proximité. La capacité de ces réseaux est suffisante par rapport au nombre de constructions envisagées.

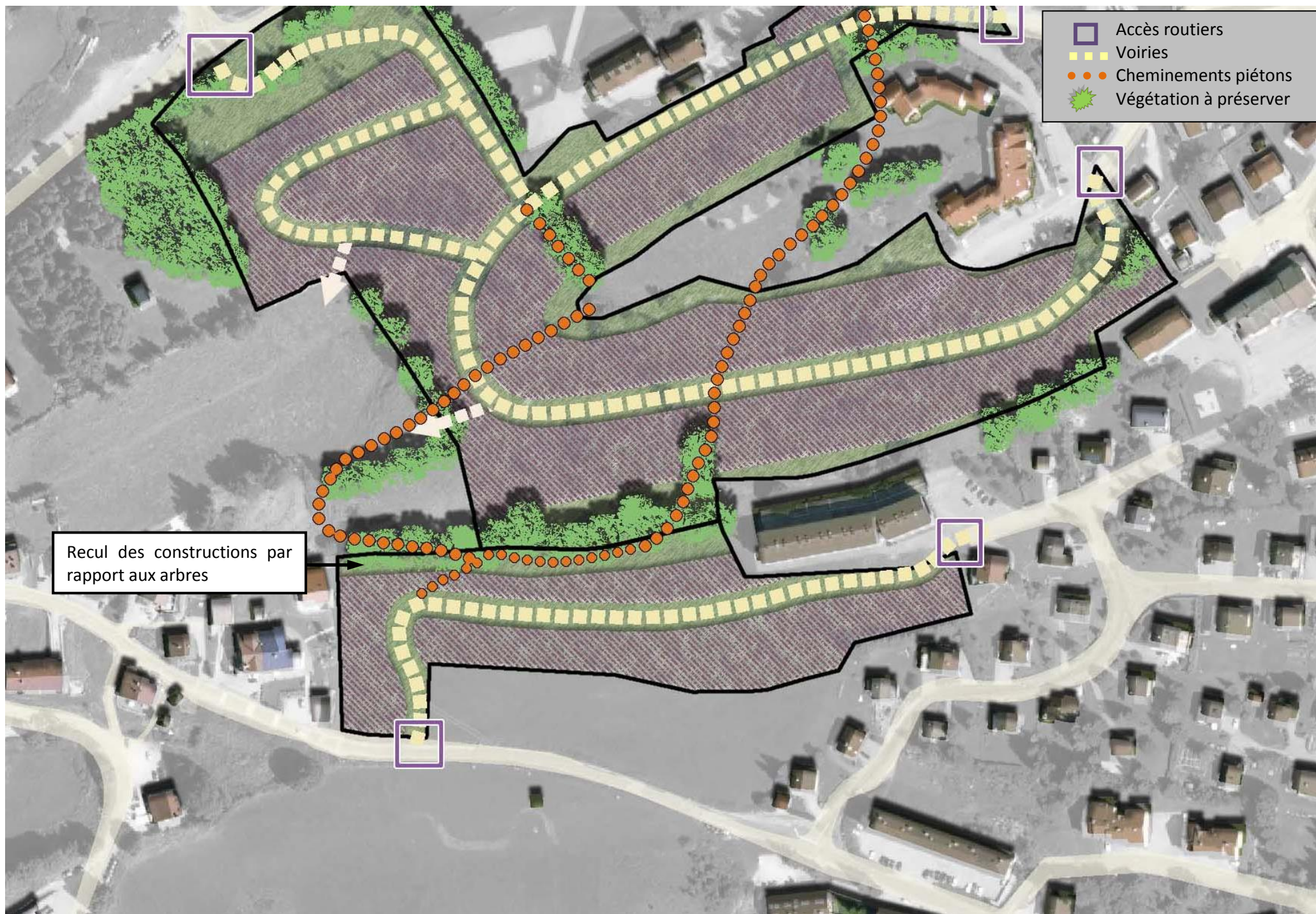
SURFACES

Surface à urbaniser : 1,5 ha

AVANTAGES

Inscription du secteur dans l'enveloppe bâtie du village

- situation excellente : vue, orientation, calme
- proximité du centre-bourg, des services et de la nouvelle zone A. Lizon
- plusieurs accès permettant le bouclage



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Superficie de la zone : 1.5 ha

Densité globale sur la zone : minimum 23.5 logements /ha. 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 minimum imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, intermédiaire (individuel jumelé) et petits collectifs privilégiés.

Voirie et accès

Deux accès seront aménagés :

Un accès principal depuis la route des Rousses en bas et un accès donnant sur la rue des Crétets / rue du Claival à l'est.

La voie qui reliera ces deux accès sera traitée en voie mixte.

Cheminement doux

La voie mixte permettra un partage de l'espace et assurera un cheminement sécurisé des piétons.

La connexion avec le ou les cheminements piétons en provenance de la zone 1AUa sera assurée.

Paysages et Environnement

La haie arborée située en limite nord de la zone devra être préservée.

Les constructions respecteront un recul par rapport aux arbres existants (une dizaine de mètres minimum).

Eaux pluviales :

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales privilégieront les solutions douces et seront le support d'aménagements paysagers. La zone humide en dépression située au sud de la zone pourrait utilement être utilisée à cet effet.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

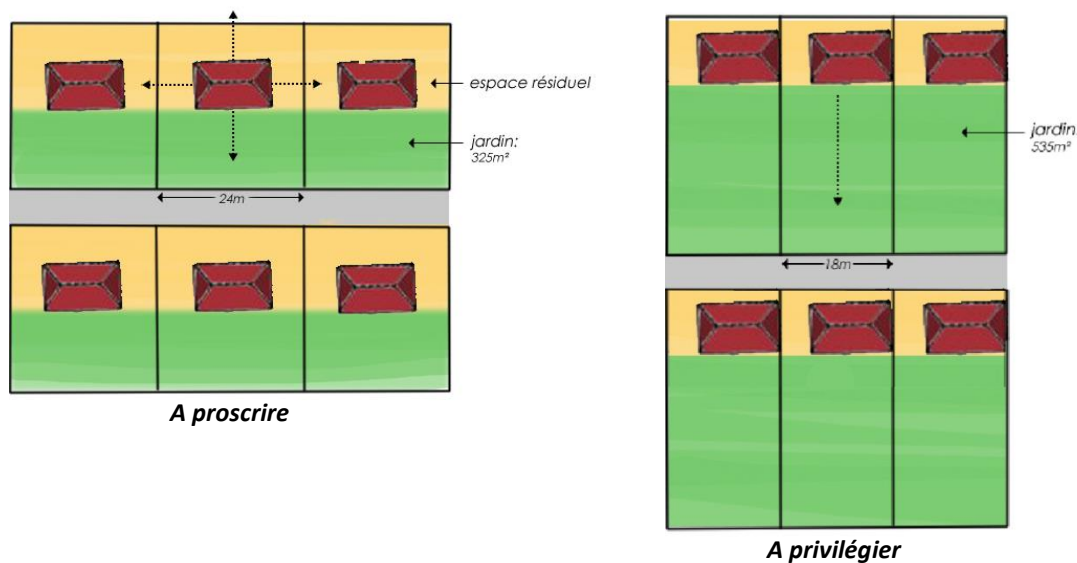
Les constructions s'implanteront de manière à exploiter au mieux l'ensoleillement naturel du site et en suivant les courbes de niveau.

Le découpage parcellaire doit permettre 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 au sud (sud-est ou sud-ouest selon les adaptations locales) 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.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



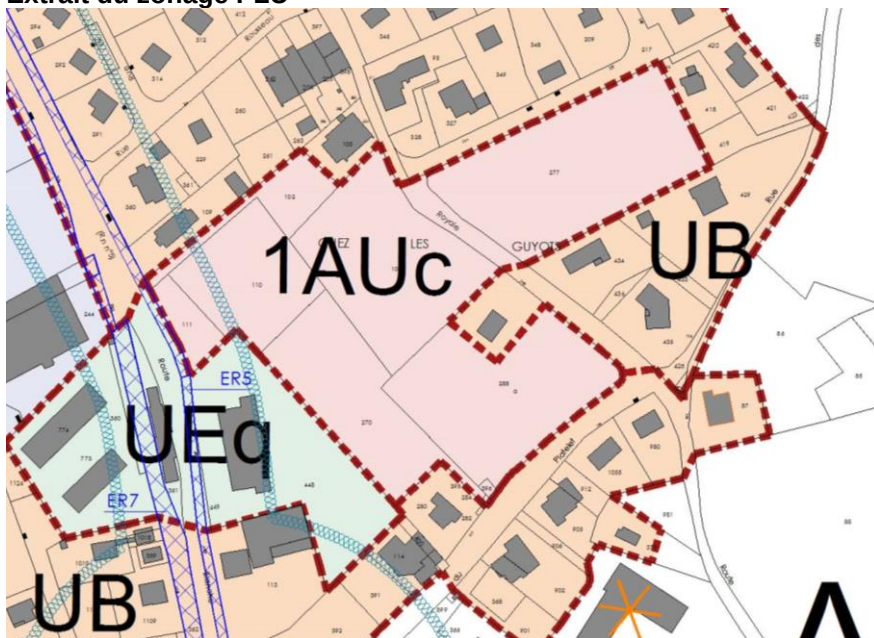
** les surfaces sont données à titre d'exemple.*

Modalités d'urbanisation

Les constructions ne pourront se réaliser que dans le cadre d'Opérations d'Aménagement d'Ensemble. Le secteur pourra faire l'objet d'opérations en plusieurs phases.



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Secteur situé au sud du bourg, au milieu de zones bâties moyennement denses, le long de la N5.

Secteur vallonné : surélevé au Nord avec une ouverture paysagère vers l'Est (à proximité de la rue des clarines). Inclinaison générale vers le Sud-est. Vues sur le Noirmont et les monts du Jura.

Mixité fonctionnelle : secteur d'équipements et d'activités qui constitue une façade de commerces et d'équipements le long de la RN5.

7 grandes parcelles dont une propriété bordée par la végétation

RN5 à l'Ouest (circulation importante), accès sécurisé via la rue du Platelet au Sud, route Royale à l'Est

AEP : Ø100 le long de la N5, Ø60 route Royale et Ø125 rue du Platelet. EU : Ø200 le long de la N5 et de la rue du Platelet, réseau unitaire (Ø 300) route Royale. EP : réseau unitaire route royale.

SURFACES

Surface à urbaniser : 2,25 ha

AVANTAGES

- Site inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg.
- Nombreux accès.
- Topographie peu difficile

CONTRAINTES

- Réseaux insuffisants, notamment pluvial.
- Limiter les accès sur la RN5.
- Ouverture paysagère à intégrer
- haies à préserver.

Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Superficie de la zone : 2.25 ha

Densité globale sur la zone : minimum 22 logements /ha.

La densité sera différenciée entre la partie est et la partie ouest séparées par la route royale.

La partie est aura une densité minimale de 15 logement /ha

La partie ouest aura une densité minimale de 25 logement /ha

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 souhaitable – individuel, intermédiaire (individuel jumelé) et petits collectif privilégiés.

Voirie et accès

Etant donnée la multiplicité des accès possibles, les seules obligations seront :

- ❑ Un bouclage des voiries
- ❑ L'aménagement de voies mixtes

Cheminement doux

La voie mixte permettra un partage de l'espace et assurera un cheminement sécurisé des piétons.

Au minimum une voie douce (ou une voie mixte assurera la liaison entre la route Royale et la N5.

Paysages et Environnement

L'essentiel des arbres existants sera préservé dans la mesure du possible.

Eaux pluviales :

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales privilégieront les solutions douces et seront le support d'aménagements paysagers.





Découpage parcellaire et implantation des constructions

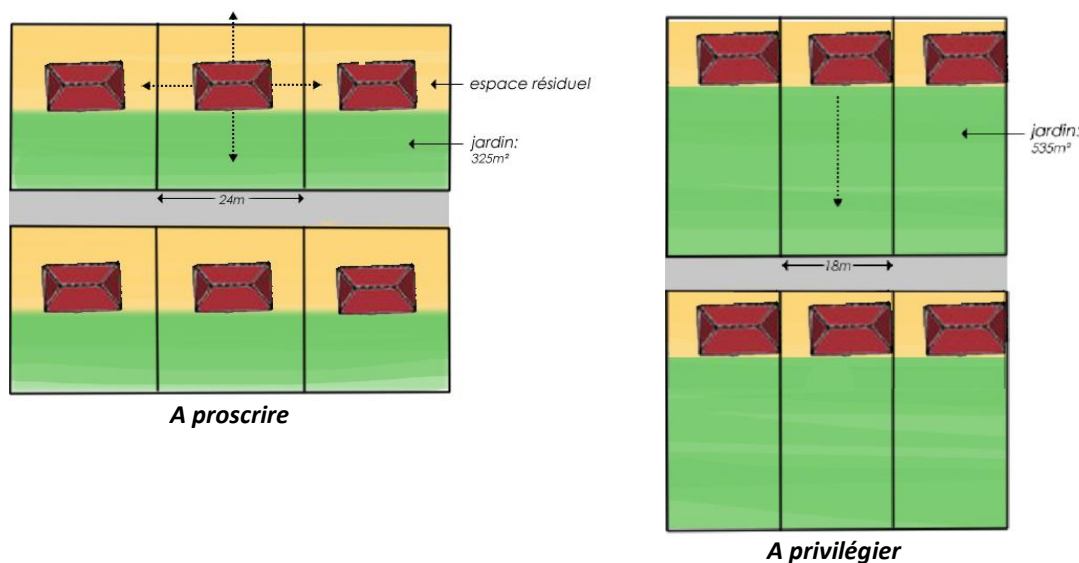
Les constructions s'implanteront de manière à exploiter au mieux l'ensoleillement naturel du site et en suivant les courbes de niveau.

Le découpage parcellaire doit permettre 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 au sud (sud-est ou sud-ouest selon les adaptations locales) 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.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.

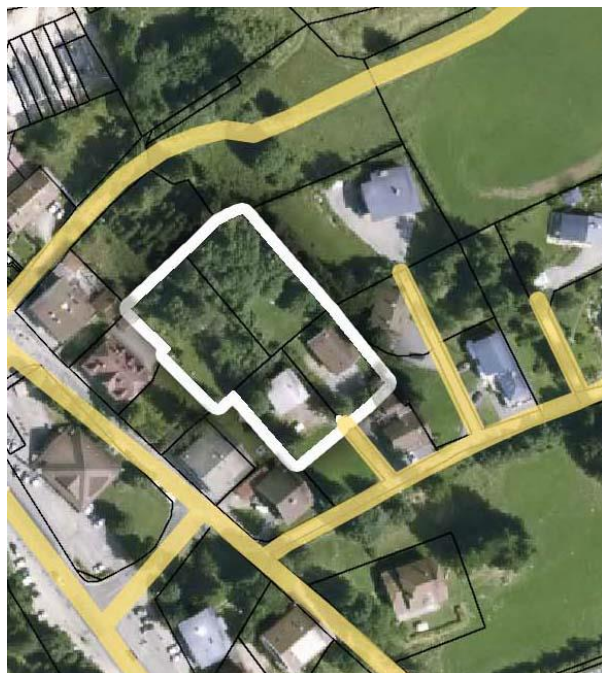


* les surfaces sont données à titre d'exemple.

Modalités d'urbanisation

Les zones est et ouest séparées par la route royale pourront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble distinctes.

Chacun de ces 2 sous-secteurs pourra être urbanisé cadre d'Opérations d'Aménagement d'Ensemble. Le secteur ouest pourra faire l'objet d'opérations en plusieurs phases mais sur la base d'un schéma global cohérent de la zone.



ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

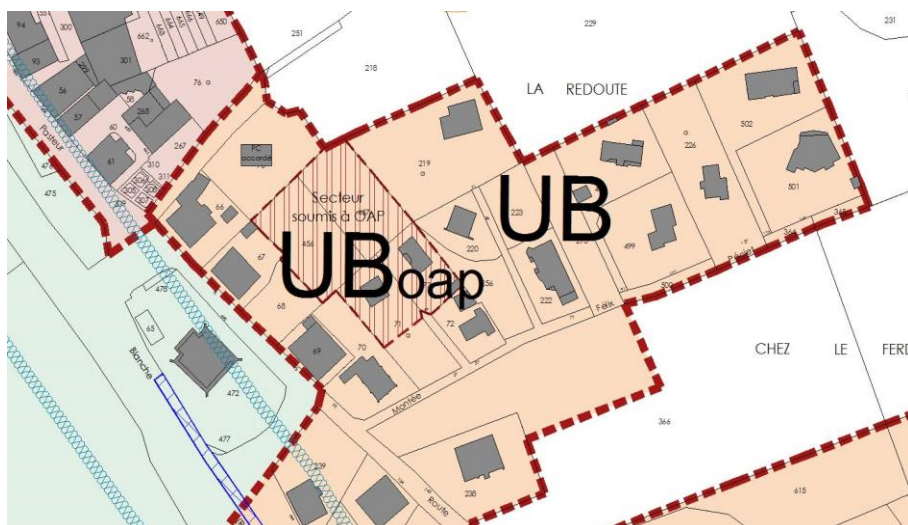
Ce site présent peu d'enjeux.

Il concerne deux parcelles construites et deux parcelles libres.

Les deux parcelles construites disposent d'un accès sous forme d'une impasse (voie publique).

Les deux parcelles libres sont enclavées en second rideau.

Extrait du zonage PLU



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Voirie et accès

Les parcelles seront desservies depuis l'impasse existante par une voie commune.

Une aire de retournement pourra être exigée.

