



COMMUNE DE

B O U L T

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil
Communautaire : le 24 mai 2012

Approuvé par délibération du Conseil
Communautaire : le 28 janvier 2013

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr



Agencede BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29
initiativead25@orange.fr

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Avant-propos | 3 |
| Orientations d'aménagement des principales zones à urbaniser | 4 |
| Orientations d'aménagement de la zone 1AU 1 « Aux Fasses » | 4 |
| Orientations d'aménagement de la zone 1AU2 « Sur la Forgeotte » | 7 |
| Orientations d'aménagement de la zone 1AU3 « Route de Bussières» | 9 |
| Orientations d'aménagement des zones AU et 1AU4 « entrée nord : Chaux | 11 |
| Orientations d'aménagement préservation du mur d'enceinte du château | 13 |

Avant-propos

La présente pièce précise les orientations d'aménagement prévues à court ou moyen terme. Les études sont à différents stades de réflexion mais complètent et illustrent les projets d'aménagement et de développement de la commune.

Elle propose également des illustrations pour l'aménagement de zones à urbaniser.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

Orientations d'aménagement des principales zones à urbaniser

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU 1 « AUX FASSES »

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée à l'est du village en second rideau du quartier de la rue du Tilleul. Elle permet de rejoindre la route de Voray sur l'Ognon et la RD15 (rue du Château).

2. Vocation de la zone :

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat et d'équipement, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre seront renforcées.

3. Principes d'aménagement :

La zone était classée au POS en zone d'urbanisation future pour une petite surface mais d'accès très limité (chemin agricole du Breurey). La volonté de la commune a été d'épaissir le village dans ce secteur et de réaliser la zone de développement la plus importante en surface et en population (environ 3,5 ha).

La surface induit que plusieurs opérations d'aménagement successives (individuelles ou groupées) peuvent être envisagées sur cette zone. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-dessous.

La zone dans sa partie « rue du château » sera contrainte pour une faible largeur par le périmètre de protection de l'exploitation agricole limitrophe.

Les accès sont clairement identifiés par un emplacement réservé. Les orientations doivent donc être assez générales tout en préservant des évolutions de la zone.

La volonté a été de permettre la densification avec un secteur de front bâti à créer.

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
 - La zone sera accessible par la route de Voray et la rue du Château. Les voiries internes devront être hiérarchisées avec la prise en compte des déplacements doux. Ceux-ci seront en effet à privilégier dans cette zone en raison de son positionnement et afin d'éviter de créer un « contournement » du centre du village. Des liaisons piétonnes ou en sens unique permettront de relier le nouveau quartier à la rue du Tilleul mais également aux espaces agricoles et de promenade.
 - Un ou des espaces verts, de jeux ou de convivialité devront être présents dans ce nouveau quartier qui permettront de varier, de rythmer l'urbanisme.

- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable.
- La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de la zone (bassin de rétention ou traitement sur parcelle) ou dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble.
- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra se faire par rapport au soleil, aux vents ; une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
- L'aménagement devra respecter le paysage et s'inscrire dans le plateau agricole en créant des « fenêtres », des ouvertures vers ce paysage de référence. Des plantations en limite du futur chemin agricole seront à réaliser afin de rythmer le paysage et de faire une transition entre le bâti et le milieu agricole.
- Les arbres importants et en bon état seront à préserver et à intégrer dans les opérations d'aménagement. Les vergers pourront utilement être préservés ou compensés en cas de destruction pour l'implantation d'une construction.

Le schéma suivant illustre un exemple répondant aux principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non à la lettre. Par exemple, la zone de localisation de la zone verte de transition peut évoluer suivant le projet collectif, la densité et la typologie urbaine.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU2 « SUR LA FORGEOTTE »

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée dans le cœur du village en périphérie du pôle scolaire et de l'espace vert de jeu entourant l'église. Elle s'intègre dans un prolongement naturel du village sur une partie de parcelle de prés. La largeur de la zone (35 m) ne va pas perturber l'activité agricole existante.

2. Vocation de la zone :

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat.

Il sera nécessaire de créer un schéma général d'aménagement avant toute urbanisation intégrant un élargissement du chemin agricole et une liaison à long terme.

Une opération d'aménagement peut être envisagée sur cette zone.

3. Principes d'aménagement :

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans un secteur inséré dans le village. Ce secteur sera lié à la création de logements locatifs et notamment sociaux. Leur localisation et pourcentage seront dépendants des programmes. Une densité de type urbain à péri-urbain sera recherchée avec des logements de types individuels, des maisons en bande. Une forme urbaine de type mitoyenne sera recherchée.

La densité sera de l'ordre de 15 logements à l'hectare au minimum.

• Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :

- Un accès des constructions sur le chemin dit de Buthiers avec élargissement de ce chemin sera obligatoire.
- Une liaison ultérieure est à prévoir de type inter-quartier entre la zone et les agricoles proches du village.
- Afin de favoriser une certaine mixité et densité, la construction en limite parcellaire sera autorisée et même recherchée.
- Des percées visuelles dans les formes urbaines, seront maintenues pour offrir des panoramas depuis le secteur à urbaniser sur le paysage agricole.
- La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de la zone (bassin de rétention ou traitement sur parcelle) et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble.
- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra se faire par rapport au soleil, aux vents ; une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

Le schéma suivant illustre un exemple répondant aux principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non à la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU3 « ROUTE DE BUSSIÈRES »

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée à l'entrée sud -sud-ouest du village en venant de Bussières. Cet axe ne constitue pas une des entrées majeures du village. La zone s'intègre en complément de la partie bâtie située à droite de la route.

Elle s'intègre dans un prolongement naturel du village sur une parcelle de prés . Elle est également bien exposée pour l'ensoleillement (comme l'ensemble des secteurs).

2. Vocation de la zone :

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services ou d'artisanat sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

Il sera nécessaire de créer un schéma général d'aménagement avant toute urbanisation afin de prendre en compte un fonctionnement de circulation dans la zone.

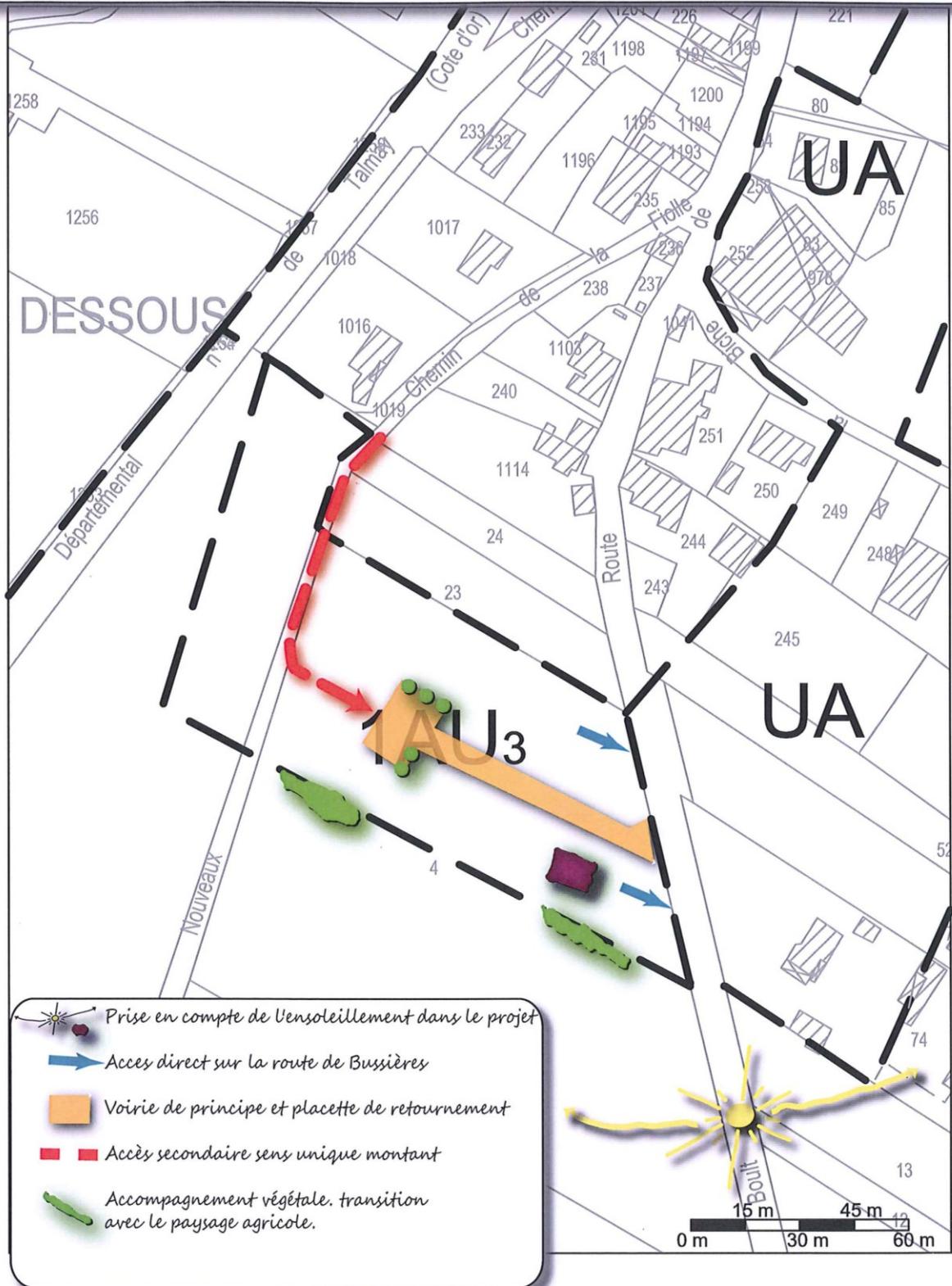
Une opération d'aménagement ou des constructions au fur et à mesure peuvent cependant être envisagées sur cette zone. Chacune des constructions ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-dessous.

3. Principes d'aménagement :

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
 - Les accès des constructions seront autorisés directement sur la rue de Bussières afin de créer une véritable entrée de village (urbanisation des 2 côtés de la rue). Pour l'accès dans la zone, une voirie interne de faible largeur sera créée. Elle se terminera par une placette et une liaison en sens unique montant depuis le chemin de la Fiolle).
 - Des plantations seront à réaliser sur la placette centrale et en bordure de zone afin de créer un espace de transition entre le milieu agricole et la zone à urbaniser.
 - La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de la zone (bassin de rétention ou traitement sur parcelle) et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble.
 - L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra se faire par rapport au soleil, aux vents ; une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

Le schéma suivant illustre un exemple répondant aux principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non à la lettre.

Illustration des principes d'Aménagement - Route de Bussières-



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES AU ET 1AU4 « ENTREE NORD : CHAUX

1. Localisation des zones :

Le développement de ce secteur se fera en deux ou trois étapes. Une zone 1AU4 urbanisable à court terme (dans le prolongement de l'opération de logements sociaux) et une zone AU nécessitant une modification ou une révision du PLU. En raison des aménagements de voiries à réaliser et de pouvoir intégrer la population dans le temps sur la commune.

2. Vocation de la zone :

La vocation des zones devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de commerces ou artisanales sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

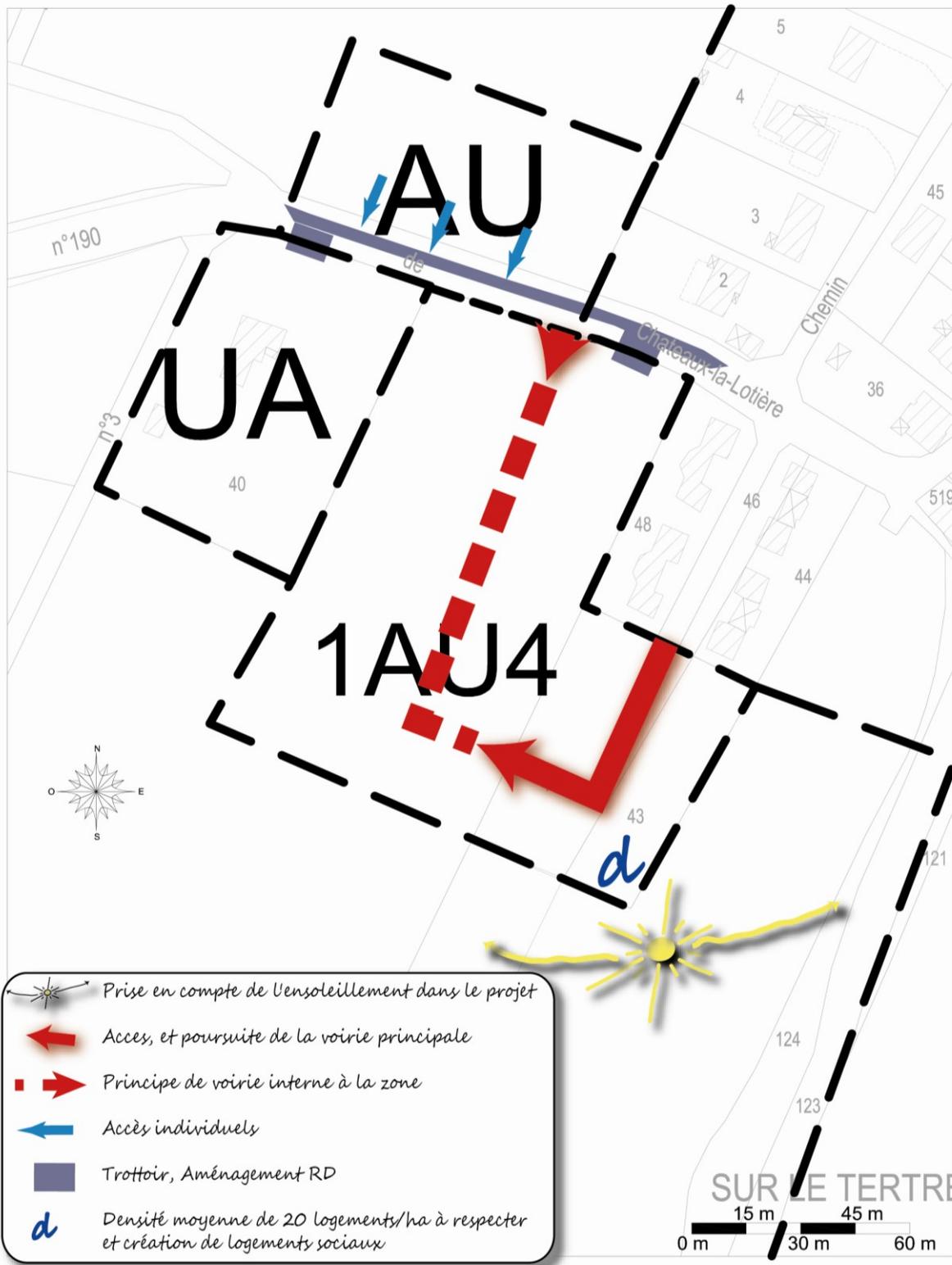
L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs permettant d'aménager le village.

3. Principes d'aménagement :

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
 - Pour le secteur dans sa globalité, l'objectif est de créer une entrée de village avec des aménagements de voirie (trottoirs, espaces de réduction de chaussée ou de plateau surélevé) et des accès directs sur la RD.
 - Pour le secteur 1AU4, la voirie et l'accès existent déjà pour partie. Elle correspond à la continuité de du programme déjà construit. Cette zone devra néanmoins intégrer une liaison vers la zone 1AU4 (parcelle 39) faisant bouclage et aboutissant à la RD190 (rue de Chaux la Lotière).
 - La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de la zone (bassin de rétention ou traitement sur parcelle) et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble.
 - L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra se faire par rapport au soleil, aux vents ; une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

Le schéma suivant illustre un exemple répondant aux principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non à la lettre.

Illustration des principes d'Aménagement
 - Entrée Nord : Route de Chaux-la-Lotière -



Orientations d'aménagement préservation du mur d'enceinte du château

Localisation et principes de l'orientation :

Le secteur entourant le château était inclus en zone UA du POS. Elle a été maintenue au POS.

Une orientation d'aménagement doit permettre cependant de maintenir la perception de la globalité du parc et de son mur d'enceinte en pierres de pays.

Les principes de l'orientation sont basés sur des reculs par rapports au mur (15 m) pour les constructions et l'interdiction de positionner une clôture haute ou masquant le mur.

Le bâti dans cette zone UA sera limité à 7 m et localisé dans l'espace défini sur le plan.

