



LES BRÉSEUX

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le,	Élaboration du P.L.U. prescrite le :	15/09/2021
Le Maire,	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	06/05/2024
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme

I - Table des matières

LISTE, LOCALISATION ET PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISATION AU SEIN DES O.A.P. SECTORIELLES OU THÉMATIQUES.....	2
PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA DENSITÉ ET À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS.....	6
ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBA-NISER À VOCATION D'ACTIVITÉ ET D'HABITAT.....	8
PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	10
O.A.P. [A1]: ZONE RUE SOUS LA VELLE.....	13
OAP THÉMATIQUE "TRAME VERTE ET BLEUE".....	16
OAP THÉMATIQUE "MOBILITÉS".....	19

Liste, localisation et principes généraux d'urbanisation au sein des O.A.P. sectorielles ou thématiques

O.A.P. sectorielles :

Les orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le cadre du P.L.U. portent sur les secteurs suivants, délimités aux plans de zonage, et localisés sur la carte en page suivante :

→ O.A.P. [A1] : Zone 1AU – Rue Sous la Velle

O.A.P. thématiques :

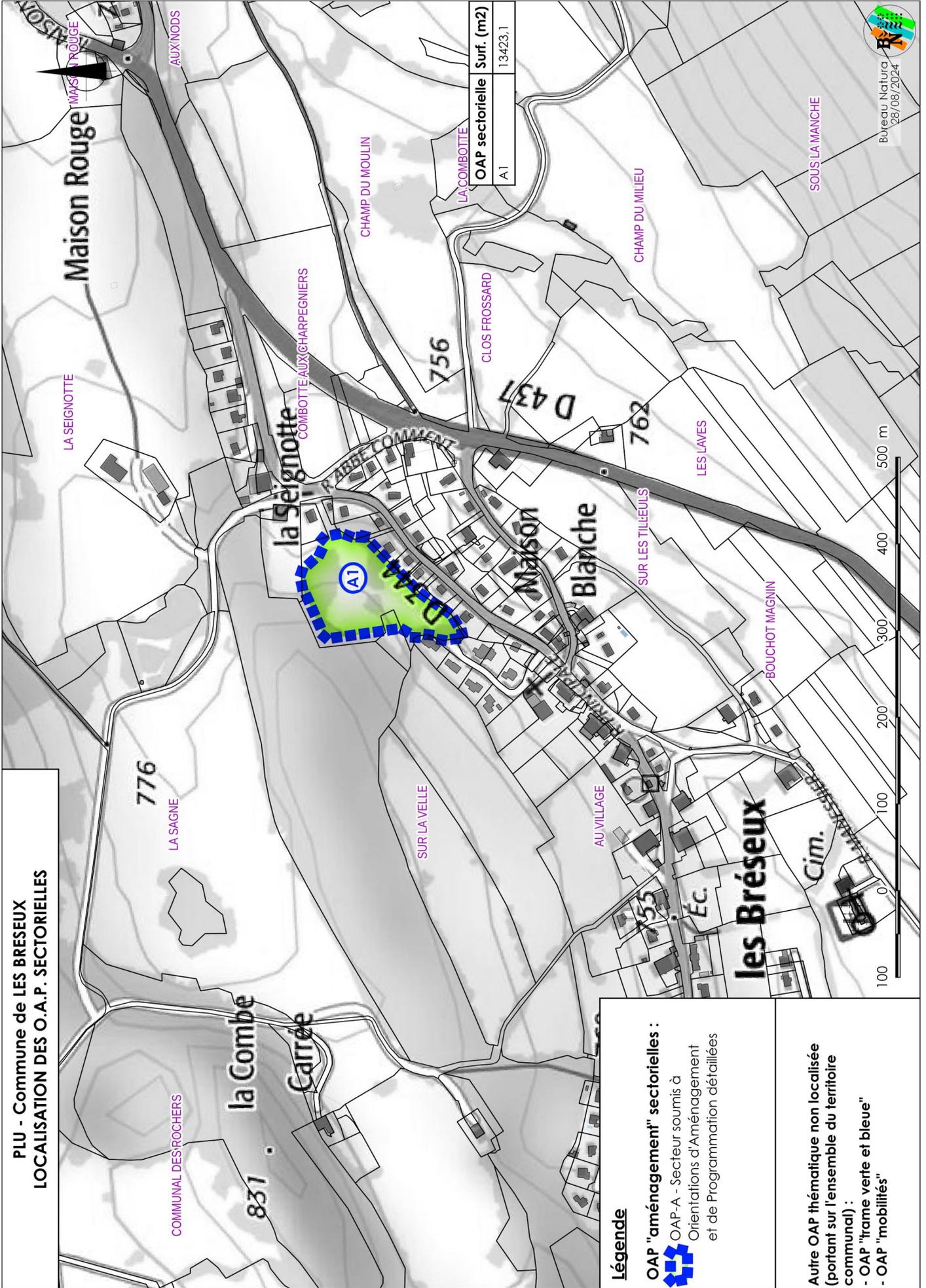
Les O.A.P. thématiques suivantes sont par ailleurs définies :

- O.A.P. "trame verte et bleue"
- O.A.P. "mobilités"

Précisions :

- L'O.A.P. [A1] concerne des espaces à dominante d'habitat présentant une mixité fonctionnelle et urbaine, nécessitant un aménagement d'ensemble compte-tenu de sa superficie et de ses caractéristiques.
- L'O.A.P. [A1] concerne le secteur à lotir au Nord-est du village, à vocation d'habitat.
- Des prescriptions spécifiques d'organisation s'appliquent à l'O.A.P. [A1], sous forme de schémas d'aménagement, prenant notamment en compte les enjeux de compensation de l'imperméabilisation des sols (traitement des eaux de ruissellement), d'organisation, de préservation des espaces naturels proches, et de disposition du bâti.
- Pour les opérations à vocation d'habitat, le nombre de logements à créer est détaillé dans le tableau figurant en page 7. Toutefois, en cas d'opération à vocation mixte incluant de l'habitat et des activités / services, le nombre de logements à créer sera adapté à la surface résiduelle d'habitat une fois déduites les emprises d'activité, sur la base de la densité prévue dans le cadre d'une opération à vocation unique d'habitat.
- Par ailleurs, selon la densité mise en oeuvre au sein des différentes opérations, des typologies bâties particulières sont attendues (voir en page 7).

**PLU - Commune de LES BRESEUX
LOCALISATION DES O.A.P. SECTORIELLES**



Légende

OAP "aménagement" sectorielles :
 OAP-A - Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillées

Autre OAP thématique non localisée (portant sur l'ensemble du territoire communal) :

- OAP "trame verte et bleue"
- OAP "mobilités"

Principes généraux d'aménagement :

- L'organisation urbaine de certains secteurs peut être précisée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Les O.A.P. sont obligatoires pour les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation.
 - Ces O.A.P. prennent la forme de schémas d'organisation et de prescriptions diverses pouvant porter sur différents aspects de l'aménagement : composition des voies, organisation du bâti, espaces publics ou collectifs, stationnement, liaisons douces, gestion des eaux pluviales, de l'assainissement, traitement paysager, usage des énergies renouvelables...
 - Au sein des secteurs soumis à O.A.P., les constructions et aménagements sont soumis à un rapport de compatibilité avec ces mêmes O.A.P., et doivent en traduire les principes.
- Orientations / recommandations : Les O.A.P. différencient les notions d' "orientation", ou d'aménagement "à prévoir" ou "à réaliser" et // de "recommandation" ou de principe "indicatif" ou "facultatif". Les recommandations et principes indicatifs ont une portée pédagogique et incitative. Il n'est pas exigé de rapport de compatibilité entre ces éléments et les projets ou aménagements concernés par l'O.A.P.. A contrario, les orientations ou principes obligatoires s'imposent dans un rapport de compatibilité aux opérations de construction ou d'aménagement, tel que le prévoit le code de l'urbanisme. Les orientations, graphiques ou littérales, précisent systématiquement le caractère obligatoire ou incitatif des orientations. En l'absence de notification expresse du caractère prescriptif, une orientation doit être considérée comme non obligatoire.*
- Par ailleurs, l'aménageur est libre de créer d'autres liaisons, accès ou aménagements, en complément à ceux prescrits sur les schémas qui suivent, et qui ne figureraient pas sur ces mêmes schémas. Les voies ou équipements à réaliser matérialisés relevant de principes généraux, leur tracé final ou leur dimensionnement peuvent être différents de celui qui est proposé. Par contre leur existence est bien (sauf indication contraire) une obligation. Une orientation de voie reliant un point A à un point B peut emprunter un autre tracé que celui proposé mais elle ne saurait être exclue du projet final.
 - L'aménagement d'une opération ne doit pas avoir pour effet d'enclaver des portions de terrain ou de compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Afin d'éviter ce type de situation, l'aménageur devra prévoir les voiries nécessaires au désenclavement des terrains concernés.
 - Les différentes opérations et aménagements devront systématiquement intégrer à leur organisation la mise en place de liaisons piétonnes et/ou cyclables, afin notamment de favoriser les modes de déplacements doux à l'intérieur du quartier, mais aussi dans l'optique de mettre ce dernier en relation avec le reste de la commune.

Prescriptions relatives à la densité et à la réalisation de logements

Nombre de logements minimum à réaliser en fonction de la densité-cible :

O.A.P.	<u>Surface aménageable (m²)</u>	<u>Densité moyenne attendue</u>	<u>Nombre de logements minimum à créer</u>
A1 Rue Sous la Ville	13086	21 Lgts/ha (470 m ² /lgt)	28
TOTAL			28

Le nombre de logements à mettre en oeuvre est arrondi à l'unité supérieure ou inférieure sur la base de la surface de l'opération globale (c'est à dire y-compris les accès, voiries, aménagements paysagers et hydrauliques). Il s'agit donc d'une densité brute, la densité nette de chaque parcelle pouvant être plus élevée une fois achevée l'urbanisation de la zone considérée. Le nombre de logements est obtenu en arrondissant mathématiquement selon la première décimale qui suit l'unité.

Exemple : Pour un terrain de 1364 m² avec une densité brute attendue de 11 logements/ha (909 m²/logt), le nombre de logements à créer sera de 1,5, mathématiquement arrondi à 2. A contrario, un terrain de 2181 m² impose de créer 2,4 logements, mathématiquement arrondis à 2.

Le P.L.U. n'exclut pas d'urbaniser à des densités plus élevées que celles qui sont préconisées, sous réserve d'adapter la forme urbaine et les typologies bâties à la densité qu'impliquent les projets.

Selon la densité mise en oeuvre, les typologies d'habitat imposées ci-dessous seront donc à mettre en oeuvre au sein des opérations d'habitat :

Typologie d'habitat attendue en fonction de la densité du projet et de la taille des parcelles d'implantation (ces dispositions peuvent s'appliquer à des parcelles uniques ou groupes de parcelles distinctes au sein d'une tranche d'aménagement ou d'un projet plus important – ainsi une opération à 25 logts/ha de moyenne peut comprendre en partie des parcelles à 12 logts/ha et d'autres à 35 logts/ha : on réalisera donc des logements collectifs sur la partie à 35 logts/ha tandis que des logements individuels pourront être réalisés sur la partie à 12 logts/ha).

Densité urbaine	Surface / unité de logement	Typologie d'habitat attendue
≤18 logts/ha	≥556 m ²	Habitat individuel et/ou jumelé
>18 logts/ha et ≤25 logts/ha	556-400 m ²	Habitat individuel / jumelé/ en bande / petit collectif
>25 logts/ha et ≤35 logts/ha	400-286 m ²	Habitat en bande/petit collectif
>35 logts/ha	≤286 m ²	Petit collectif

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'activité et d'habitat

Suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience, les P.L.U. doivent mettre en oeuvre un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Seule une zone à urbaniser est définie (1AU) pour l'accueil d'habitat.

Le phasage suivant est défini, en cohérence avec les caractéristiques des sites et priorités d'urbanisation :

O.A.P. [A1] :

Le rythme de *commercialisation* des parcelles sera limité à un maximum de 4 par an.

Principes généraux

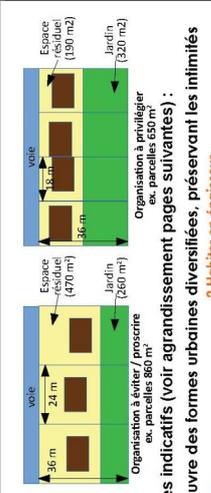
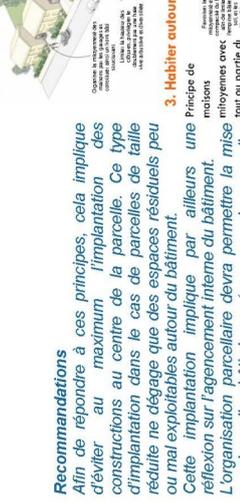
Les orientations des planches ci-après s'appliquent en intégralité pour les futures opérations d'habitat.
[Seules certaines sont toutefois applicables dans le cadre des opérations à vocation d'activités, équipements et services].

Se reporter à l'encadré situé en en-tête de la page suivante pour plus de précisions.

DISPOSITIONS APPLICABLES : O.A.P. n°[A1] (habitat) ► CADRES A à H

A Orientations relatives à l'organisation du bâti
Des formes urbaines préservant la fonctionnalité et l'intimité des parcelles seront mises en oeuvre (voir exemples ci-contre, non limitatifs).
Afin d'obtenir un effet de rue les façades principales des bâtiments principaux seront orientées parallèlement ou le cas échéant orthogonalement aux voies principales existantes ou à créer.
L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace suffisant à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade dominant sur rue).

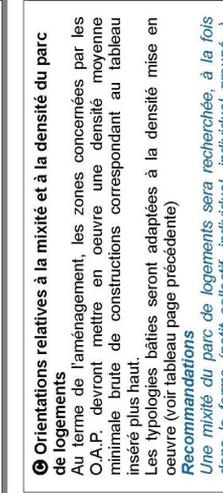
====>>> **Exemples indicatifs (voir agrandissement pages suivantes) :**



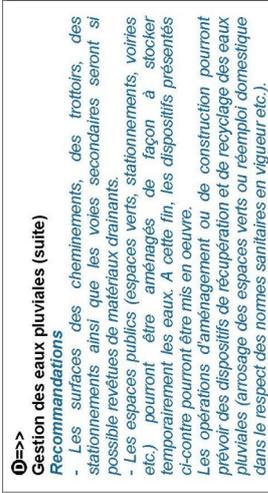
2. Habiter en épaisseur
Principe de deux bandes constructibles rejoignant un accès commun pour leur stationnement



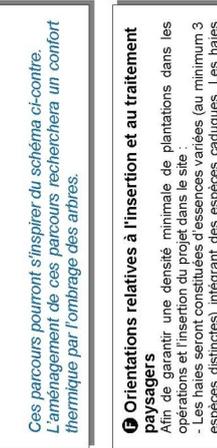
3. Habiter autour d'une rue
Principe d'alignement au bande de recul des constructions



4. Habiter la pente
Principe de groupement par le plancher permettant d'offrir des accès et prolongement extérieur individuel

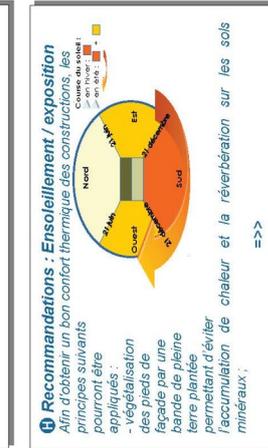


B Recommandations relatives aux liaisons douces
Les circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus.
Les parcours piétons indépendants des voies seront intégrés, dans une bande plantée d'une largeur minimale

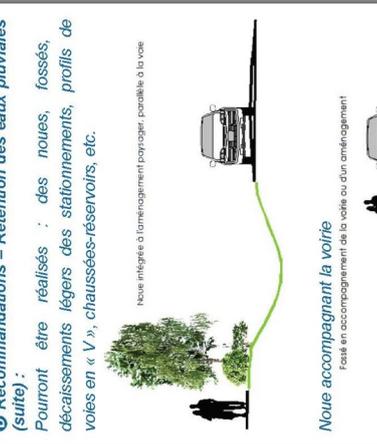


Ces parcours pourront s'inspirer du schéma ci-contre. L'aménagement de ces parcours recherchera un confort thermique par l'ombrage des arbres.

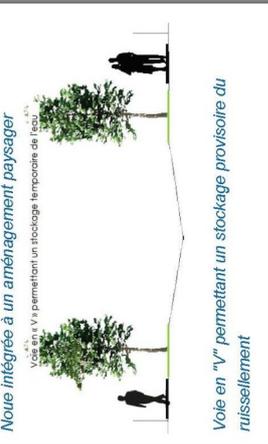
C Orientations relatives à l'insertion et au traitement paysagers
Afin de garantir une densité minimale de plantations dans les opérations et l'insertion du projet dans le site :
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) intégrant des espèces caduques. Les haies monospécifiques de résineux, qui banalisent fortement le paysage et créent des murs végétaux sont à proscrire.
- Les aménagements hydrauliques éventuels (bassins de rétention, noues, fossés...) seront végétalisés et paysagés.
- Pour la constitution des haies, les espèces végétales seront choisies parmi la gamme des variétés proposées en annexe du règlement.
- Par ailleurs, les constructions devront respecter des aménagements écologiquement fonctionnels par la mise en oeuvre d'un coefficient de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière. Les réhabilitations et les extensions pourront déroger à la règle pour des parcelles imperméabilisées au-delà de 50 % afin de permettre l'évolution de l'existant.



D Recommandations : Ensoleillement / exposition (suite)
- protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) des façades exposées pour renforcer le confort d'été ;
De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
Voie également compactée du bâti en bague suivante



E Recommandations – Rétention des eaux pluviales (suite) :
Pourront être réalisés : des noues, fossés, décaissements légers des stationnements, profils de voies en « V », chaussées-réservoirs, etc.



5 Orientations relatives à l'organisation des voies
Les voies internes prévoiront obligatoirement des emprises de circulation dédiées aux modes doux (piétons, cycles) séparées ou non des chaussées.
L'organisation des voies et cheminement tiendra compte :
- des rues existantes et de la configuration de la voirie existante et à créer
- de la topographie et des écoulements



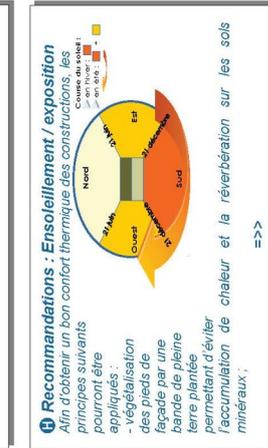
6 Orientations relatives à l'organisation des voies
Les surlargeurs des voies empruntées par la circulation motorisée devront être évitées au maximum en raison de leurs effets sur l'augmentation de la vitesse automobile et l'imperméabilisation des sols. L'espace sur rue pourra être planté d'alignements d'arbres, ou de bandes vertes enherbées susceptibles d'intégrer les aménagements hydrauliques (noues, fossés...), et les cheminements doux.

7 Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales
Il s'agit d'éviter ou de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du site. Pour ce faire, plusieurs moyens seront utilisés :
- une recherche prioritaire de l'infiltration ou stockage des eaux à la parcelle ou sur l'emprise de l'aménagement, et si cette méthode s'avère inadéquate ou insuffisante ;
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération ou du site via l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration (selon le dispositif le plus adapté à l'opération considérée).

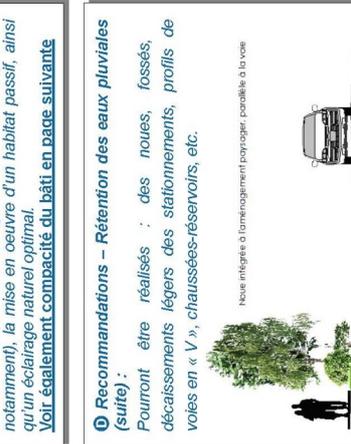
8 Recommandations relatives à l'insertion et au traitement paysagers
Afin de garantir une densité minimale de plantations dans les opérations et l'insertion du projet dans le site :
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) intégrant des espèces caduques. Les haies monospécifiques de résineux, qui banalisent fortement le paysage et créent des murs végétaux sont à proscrire.
- Les aménagements hydrauliques éventuels (bassins de rétention, noues, fossés...) seront végétalisés et paysagés.
- Pour la constitution des haies, les espèces végétales seront choisies parmi la gamme des variétés proposées en annexe du règlement.
- Par ailleurs, les constructions devront respecter des aménagements écologiquement fonctionnels par la mise en oeuvre d'un coefficient de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière. Les réhabilitations et les extensions pourront déroger à la règle pour des parcelles imperméabilisées au-delà de 50 % afin de permettre l'évolution de l'existant.



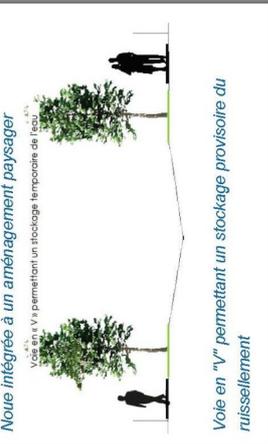
9 Orientations relatives au stationnement
Pour les opérations de logements groupés (en bande, jumelés...), la disposition des stationnements sera organisée de façon à en limiter l'emprise au sol, notamment par regroupement et mutualisation des emplacements destinés aux véhicules particuliers entre les différentes constructions.
Pour les zones à vocation d'activités, un aménagement des parkings respectant une mutualisation des places de stationnement sera imposé et les emprises de ces stationnements seront intégrées en amont de l'aménagement.



10 Recommandations : Ensoleillement / exposition
Afin d'obtenir un bon confort thermique des constructions, les principes suivants pourront être appliqués :
- végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée permettant d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;



11 Recommandations relatives à l'insertion et au traitement paysagers
Afin de garantir une densité minimale de plantations dans les opérations et l'insertion du projet dans le site :
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) intégrant des espèces caduques. Les haies monospécifiques de résineux, qui banalisent fortement le paysage et créent des murs végétaux sont à proscrire.
- Les aménagements hydrauliques éventuels (bassins de rétention, noues, fossés...) seront végétalisés et paysagés.
- Pour la constitution des haies, les espèces végétales seront choisies parmi la gamme des variétés proposées en annexe du règlement.
- Par ailleurs, les constructions devront respecter des aménagements écologiquement fonctionnels par la mise en oeuvre d'un coefficient de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière. Les réhabilitations et les extensions pourront déroger à la règle pour des parcelles imperméabilisées au-delà de 50 % afin de permettre l'évolution de l'existant.



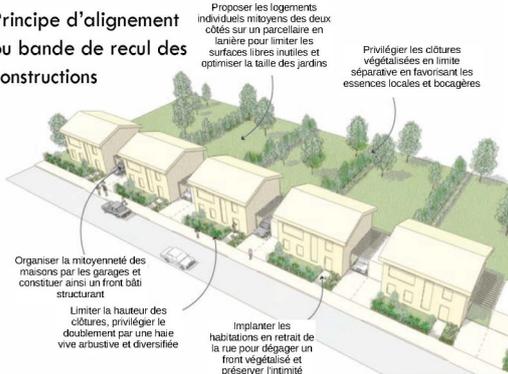
Schémas d'organisation du bâti

⑥ Prescriptions relatives à l'organisation du bâti (principes d'organisation pouvant être panachés ou retenus partiellement au sein d'un même projet) :

Mettre en oeuvre des formes urbaines diversifiées, préservant les intimités

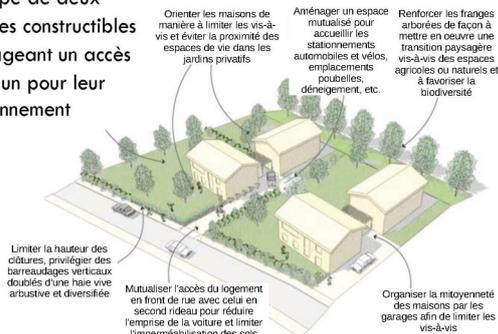
1. Habiter le long d'une rue

Principe d'alignement ou bande de recul des constructions



2. Habiter en épaisseur

Principe de deux bandes constructibles partageant un accès commun pour leur stationnement



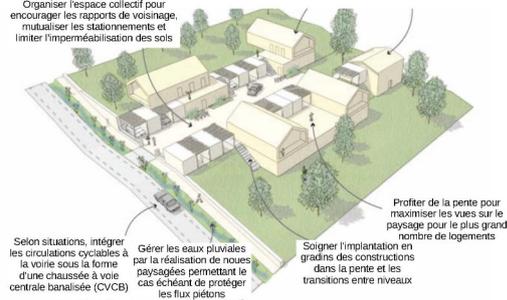
3. Habiter autour d'une cour

Principe de maisons mitoyennes avec tout ou partie de stationnement mutualisé



4. Habiter la pente

Principe de mitoyenneté par le plancher permettant d'offrir des accès et prolongement extérieur individuel à chaque logement



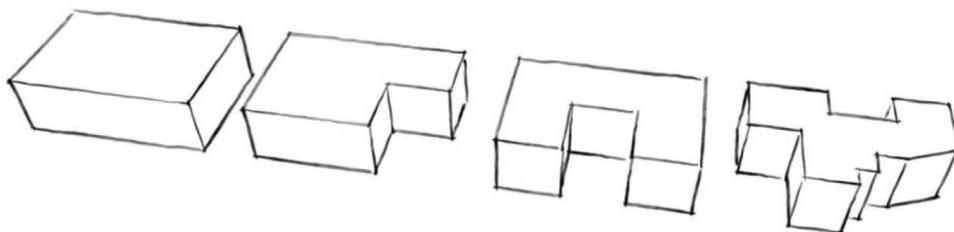
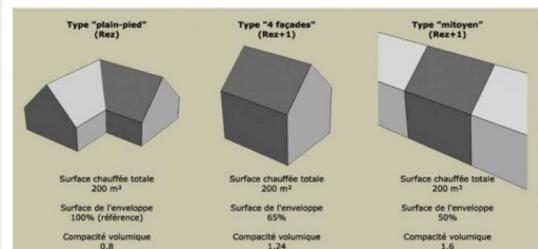
Compacité et déperditions d'énergie

⑥ Orientation : Lutte contre les déperditions d'énergie et encourager la compacité du bâti :

- une compacité des formes bâties sera recherchée, afin de réduire les besoins et déperditions énergétiques. Les formes complexes de toitures ou de bâti, non justifiées par un besoin particulier ou une nécessité techniques seront à écarter au maximum afin de favoriser cette compacité du bâti.

Exemples de formes plus ou moins compactes : entre deux solutions techniques possibles, la recherche de la meilleure compacité sera recherchée. La compacité est le rapport entre surface déperditive des parois (mur, toit, etc.) et le volume à chauffer : ratio = Sp/V ou la surface habitable : ratio = Sp/Shab

Ordre de grandeur de facteurs de compacité Sp/Shab						
Maison - RdC C = 3,5	Maison - RdC C = 3,4	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3
Maison R+1 C = 2,6	2 Maisons accolées R+1 C = 2,3	Maison mitoyenne R+1 C = 1,9	Maisons en bande R+1 C = 1,8	Immeuble 2 T3 par niveau R+0 C = 1,2	Immeuble 4 T3 par niveau R+1 C = 1,8	Immeuble 6 T3 par niveau R+1 C = 1,8
Immeuble 2 T3 par niveau R+1 C = 2	Immeuble 4 T3 par niveau R+1 C = 1,8	Immeuble 4 T3 par niveau R+0 C = 1	Immeuble 6 T3 par niveau R+1 C = 1,8	Immeuble 6 T3 par niveau R+1 C = 1,8	Immeuble 6 T3 par niveau R+0 C = 1	Immeuble 6 T3 par niveau R+0 C = 1



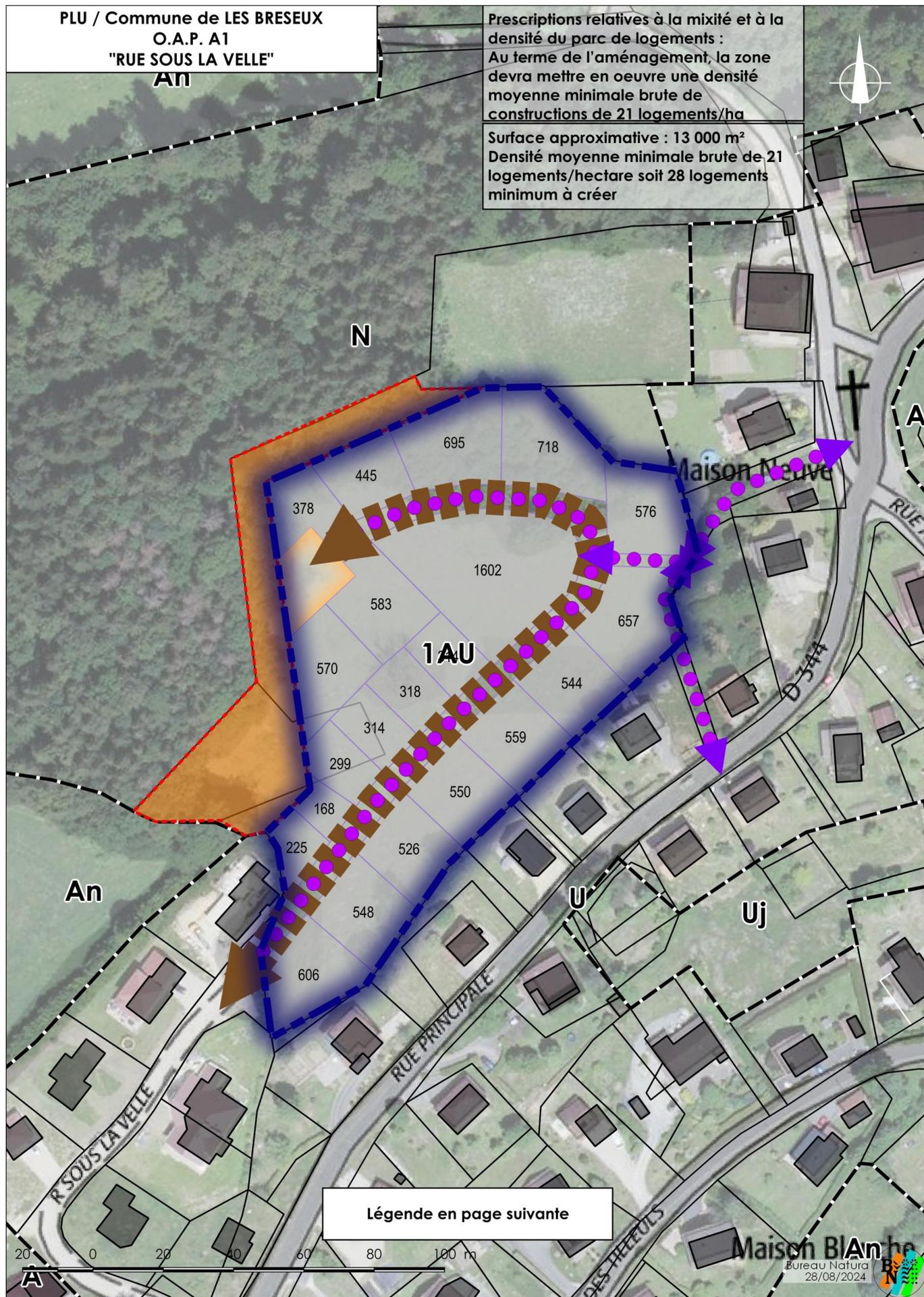
De gauche à droite : du volume le plus compact au volume offrant le plus de surface déperditive...

O.A.P. [A1]: Zone Rue Sous la Velle

PLU / Commune de LES BRESEUX
O.A.P. A1
"RUE SOUS LA VELLE"
An

Prescriptions relatives à la mixité et à la densité du parc de logements :
Au terme de l'aménagement, la zone devra mettre en oeuvre une densité moyenne minimale brute de constructions de 21 logements/ha

Surface approximative : 13 000 m²
Densité moyenne minimale brute de 21 logements/hectare soit 28 logements minimum à créer



Légende en page suivante

Maison Blanche
Bureau Natura
28/08/2024

Légende



[X] Zones du PLU

Orientations d'aménagement :



SEC - Périmètre d'aménagement de l'OAP



VF - Voirie de liaison principale mixte
(modes doux + véhicules) à réaliser



BDX - Cheminements doux à réaliser



EP - Espace public avec retournement
à prévoir



PR - Bande de précaution non
aedificandi en lisère forestière



PI - Parcelaire - découpage indicatif



FB - Emprises bâties

OAP thématique "Trame Verte et Bleue"

TRAMES VERTES ET BLEUES

Dispositions destinées à la préservation ou à la restauration des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, et éléments de continuité écologique) :

(voir cartographie de la trame verte et bleue ci-après)

Continuums écologiques :

Il s'agit d'emprises regroupant les réservoirs et éléments constitutifs de ces réservoirs de biodiversité, ainsi que les espaces favorables à la dispersion des espèces entre ces réservoirs de biodiversité.

Les réservoirs et éléments de biodiversité sont protégés par voie réglementaire dans le P.L.U. (haies, bosquets, forêts, mares, ripisylves, cours d'eau...).

Les travaux et aménagements sont permis sans condition au sein de l'enveloppe urbaine et des zones urbaines ou à urbaniser.

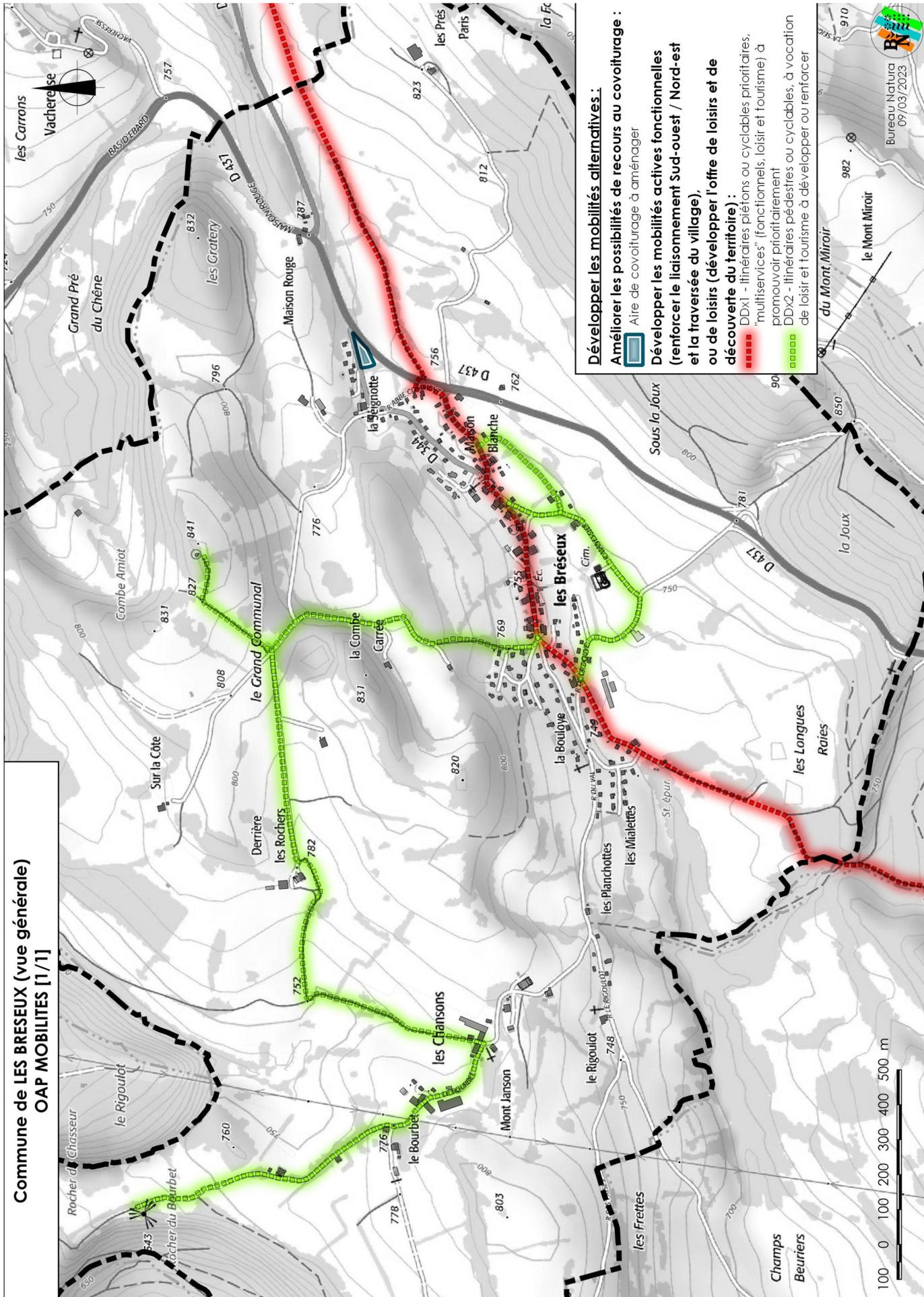
De façon générale les travaux, constructions et aménagements au sein des continuums écologiques sont permis, sous réserve :

- de ne pas remettre en cause de façon significative, (par la superficie concernée par rapport au continuum impacté – projet restant inférieur à 1 ha et à 5 % de la superficie du continuum), ou son importance (localisation, nature de l'activité...) l'existence des continuums identifiés.

Corridors écologiques :

Les travaux, constructions et aménagements y-sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause de façon significative le fonctionnement du corridor concerné, par la nature, l'importance du projet ou sa localisation.

OAP thématique "Mobilités"



**Commune de LES BRESEUX (vue générale)
OAP MOBILITES [1/1]**

Développer les mobilités alternatives :

Améliorer les possibilités de recours au covoiturage :
Aire de covoiturage à aménager

Développer les mobilités actives fonctionnelles
(renforcer le liaisonnement Sud-ouest / Nord-est
et la traversée du village),

ou de loisirs (développer l'offre de loisirs et de

découverte du territoire) :

DDX1 - itinéraires piétons ou cyclables prioritaires,
promouvoir prioritairement

DDX2 - itinéraires piétons ou cyclables, à vocation
de loisir et tourisme à développer ou renforcer