



# COMMUNE DE BOTANS

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**APPROBATION**

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,</p> <p>Le,</p> <p>Le Maire,</p>	<p>P.L.U. prescrit le :</p>	<p>28/11/2011</p>
	<p>P.L.U. Arrêté le :</p> <p>Arrêté d'enquête publique du :</p> <p>Enquête publique du :</p> <p>au :</p>	<p>16/12/2013</p> <p>10/09/2014</p> <p>17/10/2014</p> <p>19/11/2014</p>
<p>Pour copie conforme,</p> <p>Le Maire,</p>	<p>P.L.U. approuvé le :</p>	



**Bureau  
Natura**

Environnement  
Urbanisme





Les orientations d'aménagement édictées dans le cadre du P.L.U. portent sur les zones suivantes :

1. Zone 1AU entre Rue de Froideval et Rue des Corbais
2. Zone 1AU entre Rue des Sources et Rue de la Millerate

**Rappels et 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.
- 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, 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.
- 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.
- 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.

# 1.

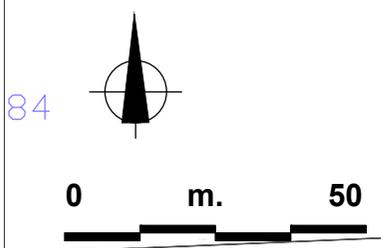
## Zone 1AU et 2AU entre Rue de Froideval et Rue des Corbais

PRINCIPES D'AMENAGEMENT  
1AU-2AU - Rue de Froideval / Rue des Corbais

- L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU est conditionnée à la mise en service de la station d'épuration de Trévenans
- L'urbanisation de la zone est prévue en deux phases, (A) et (B) : la zone 1AU (A) devra être aménagée avant la zone 2AU (B)



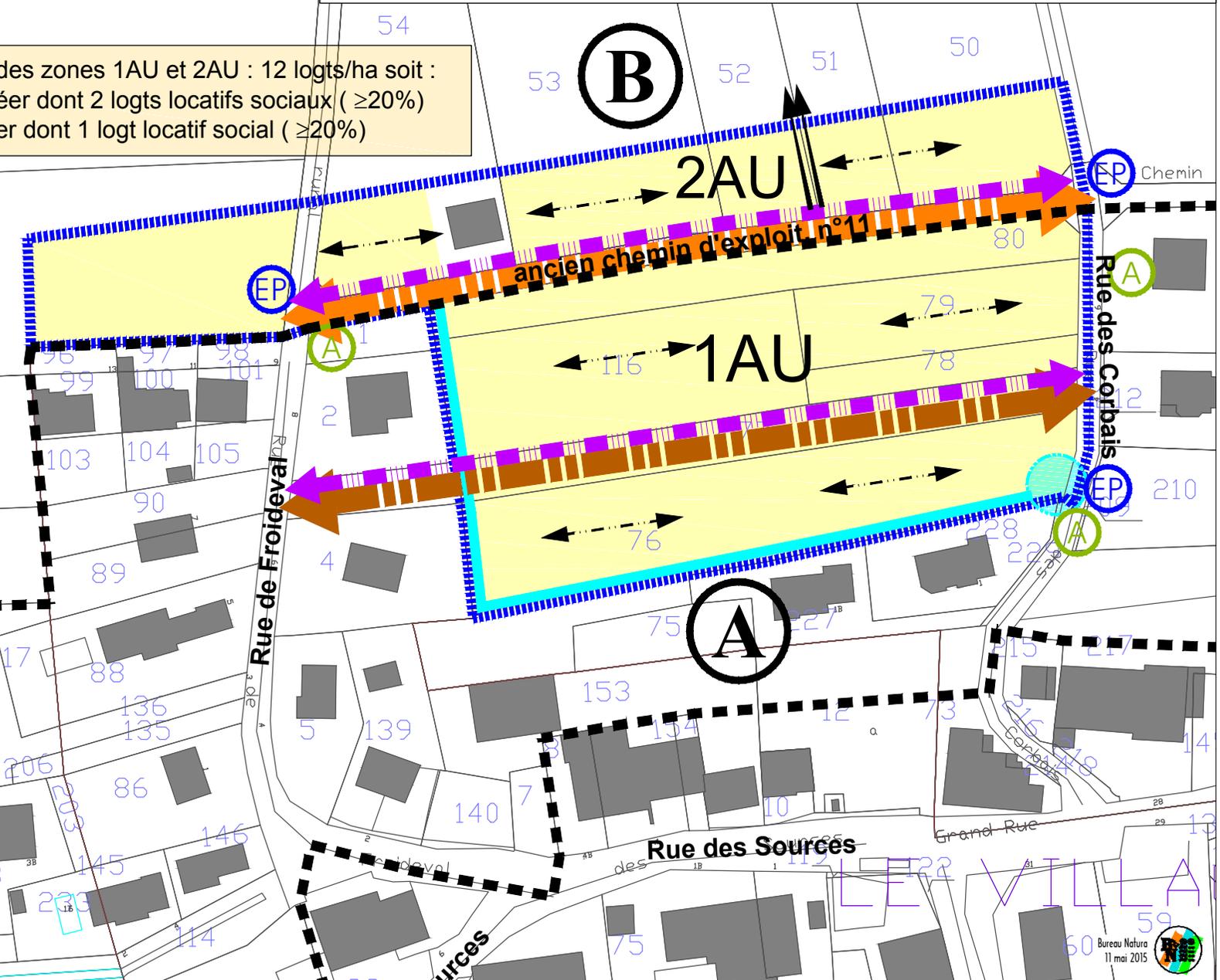
Densité moyenne minimale nette des zones 1AU et 2AU : 12 logts/ha soit :  
- zone 1AU (A) : 10 logts min à créer dont 2 logts locatifs sociaux ( ≥20%)  
- zone 2AU (B) : 5 logts min à créer dont 1 logt locatif social ( ≥20%)



**Légende :**

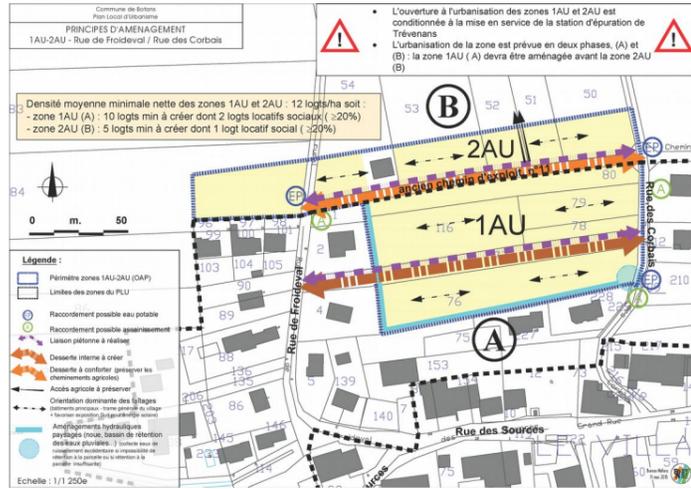
- Périmètre zones 1AU-2AU (OAP)
- Limites des zones du PLU
- Raccordement possible eau potable
- Raccordement possible assainissement
- Liaison piétonne à réaliser
- Desserte interne à créer
- Desserte à conforter (préservé les cheminements agricoles)
- Accès agricole à préserver
- Orientation dominante des façades (bâtiments principaux - trame générale du village + favoriser exposition Sud pour énergie solaire)
- Aménagements hydrauliques paysagés (noue, bassin de rétention des eaux pluviales...) (collecte eaux de ruissellement excédentaire si impossibilité de rétention à la parcelle ou si rétention à la parcelle insuffisante)

Echelle : 1/1 250e



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
Zones 1AU et 2AU – entre Rue de Froideval et Rue des Corbais**

**Dispositions applicables**



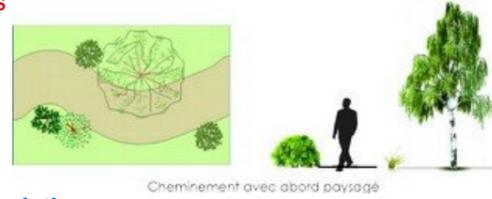
**Prescriptions relatives à l'organisation des voies**  
Les voies internes prévoieront obligatoirement des emprises de circulation dédiées aux modes doux (piétons, cycles) séparées des chaussées.  
**Recommandations**  
Les surlargeurs des voies empruntées par la circulation motorisée devront être évitées 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 pouvant intégrer les aménagements hydrauliques (noues, fossés...), et les cheminements doux.

**Prescriptions relatives au stationnement**  
Pour les opérations de logements collectifs ou logements groupés (en bande, jumelé...), la disposition des stationnements sera organisée de façon à en limiter l'emprise au sol, notamment par regroupement et mutualisation des emplacements destinés aux voitures particulières entre les différentes constructions.  
**Recommandations :**  
L'aménagement pourra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

**Prescriptions relatives à la mixité et à la densité du parc de logements**  
Chaque opération, d'un minimum de 5 logements ou lots, devra intégrer une densité minimale nette de constructions (12 logements/ha min), soit un minimum de 10 logements pour le secteur (A) et 5 logements pour le secteur (B), et une mixité du parc de logements, à la fois dans sa forme (individuel, individuel groupé, petit collectifs...), mais également dans sa nature (locatif, accession...).  
20 % de logements locatifs sociaux (soit 2 logts. locatifs sociaux pour la tranche (A) et 1 pour la tranche (B)) seront au minimum à créer. Afin de déterminer le nombre exact de logements sociaux à créer, on utilisera la formule suivante :  $0,20 \times \text{nombre total de logements projetés}$ , et le résultat sera systématiquement arrondi au nombre supérieur pour la partie décimale supérieure ou égale à 5 (par ex : 1,5, 1,6, 1,7, 1,8 ou 1,9 logements arrondis à 2 logements).

**Organisation et principes généraux**  
Le site soumis à O.A.P. se subdivise en deux tranches d'aménagement (A) et (B), délimitées par l'ancien chemin d'exploitation n°11. L'urbanisation du secteur (B) ne sera envisageable qu'une fois celle du secteur (A) largement entamée ou terminée.  
L'ouverture à l'urbanisation des secteurs (A) et (B) est conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration de Trévenans.

**Prescriptions relatives aux liaisons douces**  
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus.

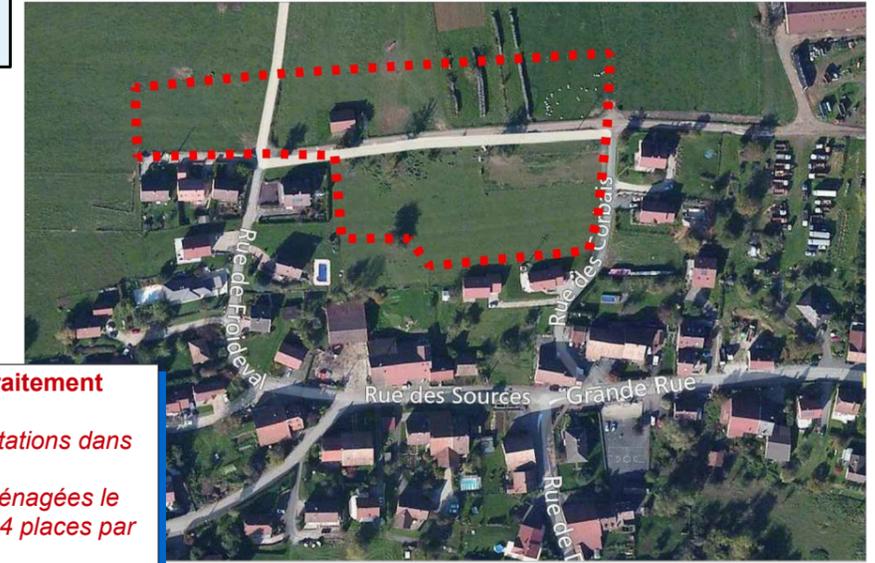


**Recommandations**  
Ces parcours pourront s'inspirer du schéma ci-contre. Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3m. L'aménagement de ces parcours recherchera un confort thermique par l'ombrage des arbres.

**Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales**  
Il s'agit d'éviter ou de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du site, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :  
- une recherche prioritaire de l'infiltration ou stockage des eaux à la parcelle, et si cette méthode s'avère inadaptée 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). Les surfaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.  
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les dispositifs présentés ci-contre pourront être mis en oeuvre.

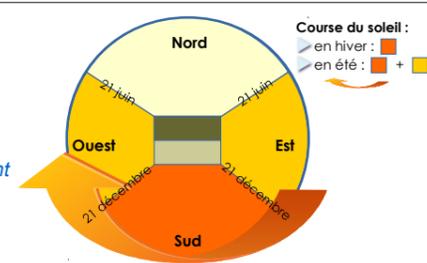
Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des dispositifs de récupération et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts ou réemploi domestique dans le respect des normes sanitaires en vigueur etc.).

**Rappel (règlement) :**  
- Chaque opération devra comporter un minimum de 5 logements ou 5 parcelles, intégrant 20 % de logements locatifs sociaux a minima.

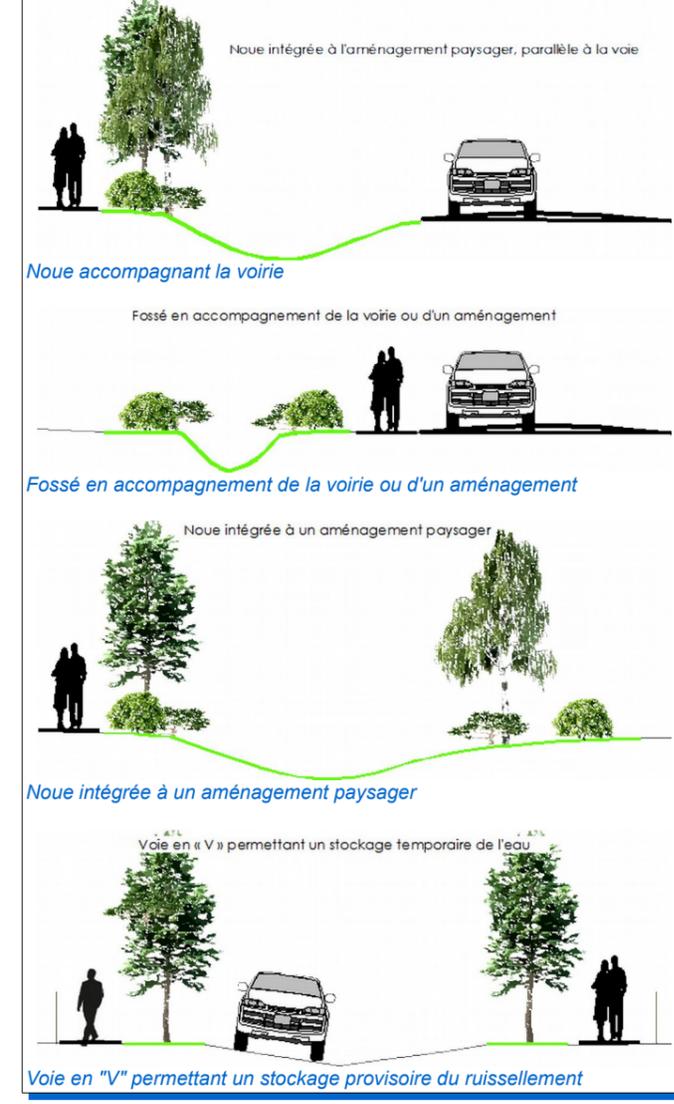


**Prescriptions relatives à l'insertion et au traitement paysagers**  
Afin de garantir une densité minimale de plantations dans les opérations :  
- Les bandes de stationnement qui seront aménagées le long des voies seront fragmentées toutes les 4 places par une bande végétalisée.  
- Les espaces de stationnement à l'air libre ouverts au public seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.  
- 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 espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (tels que par exemple : prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols).  
- Les espaces verts collectifs ou publics intégreront des arbustes plantés en bosquets et/ou des arbres de haute tige.  
- Les aménagements hydrauliques (bassins de rétention, noues, fossés...) seront végétalisés et paysagés.  
- Pour la constitution des haies, les espèces végétales choisies seront choisies parmi la gamme des variétés proposées en annexe du règlement.

**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 ;  
- 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.



**Recommandations : dispositifs de rétention des eaux pluviales**  
Pourront être réalisés : des noues, fossés, décaissements légers des stationnements, profils de voies en « V », chaussées-réservoirs, etc.



# 2.

## Zone 1AU 2. Zone 1AU entre Rue des Sources et Rue de la Millerate



PRINCIPES D'AMENAGEMENT  
1AU - Rue des Sources / Rue de la Millerate



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU  
est conditionnée à la mise en service de la station  
d'épuration de Trévenans



Densité moyenne minimale nette  
de la zone 1AU : 12 logts/ha soit 8 logts min  
à créer dont 2 logts locatifs sociaux ( $\geq 20\%$ )

Légende :

-  Périmètre zone AU (OAP)
-  Limites des zones du PLU
-  Raccordement eau potable
-  Raccordement assainissement
-  Liaison piétonne à réaliser
-  Desserte principale à créer
-  Orientation dominante des façades  
(bâtiments principaux - trame générale du village  
+ favoriser exposition Sud pour énergie solaire)
-  Traitement paysager de la frange  
Sud (haies, plantations... intégration du  
nouveau front bâti et intégration des  
aménagement hydrauliques)
-  Aménagements hydrauliques  
paysagés (noue, bassin de rétention  
des eaux pluviales...) (collecte eaux de  
ruissellement excédentaires si impossibilité de  
rétention à la parcelle ou rétention à la parcelle  
insuffisante)

Echelle : 1/1 000e



0 m. 50



