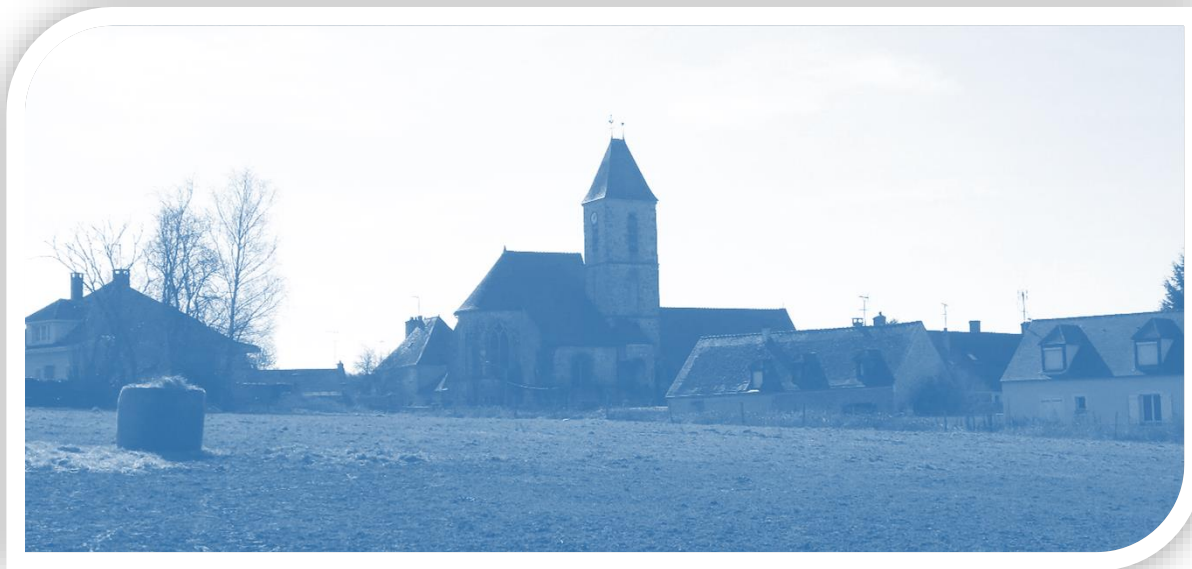


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Bullion



Dossier d'approbation

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

Sommaire

Avant-propos	2
Orientation d'aménagement du hameau de Longchêne	3
❖ Etat initial	3
❖ Schéma d'aménagement.....	8

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Rendues obligatoires par la loi MAP, les orientations d'aménagement et de programmation offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement. Elles sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en co-visibilité d'un monument ...

Les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Cadre réglementaire :

*Article L151-6,
Modifié par LOI n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Orientation d'aménagement du hameau de Longchêne

❖ Etat initial

La commune de Bullion a défini, en matière d'habitat, un secteur à enjeux afin d'y organiser un aménagement cohérent garant d'une bonne intégration dans l'environnement. Cet espace est constitué de deux secteurs pouvant être urbanisés indépendamment les uns des autres : ils doivent cependant former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant existant.

L'orientation d'aménagement et de programmation est localisée au sein du hameau de Longchêne et a pour but d'accueillir de l'habitat.

Carte 1 - Localisation et périmètre de l'orientation d'aménagement



Secteur 1 de l'orientation d'aménagement vu de la rue du lavoir



Secteur 2 de l'orientation d'aménagement vu de la rue du Clos des vignes

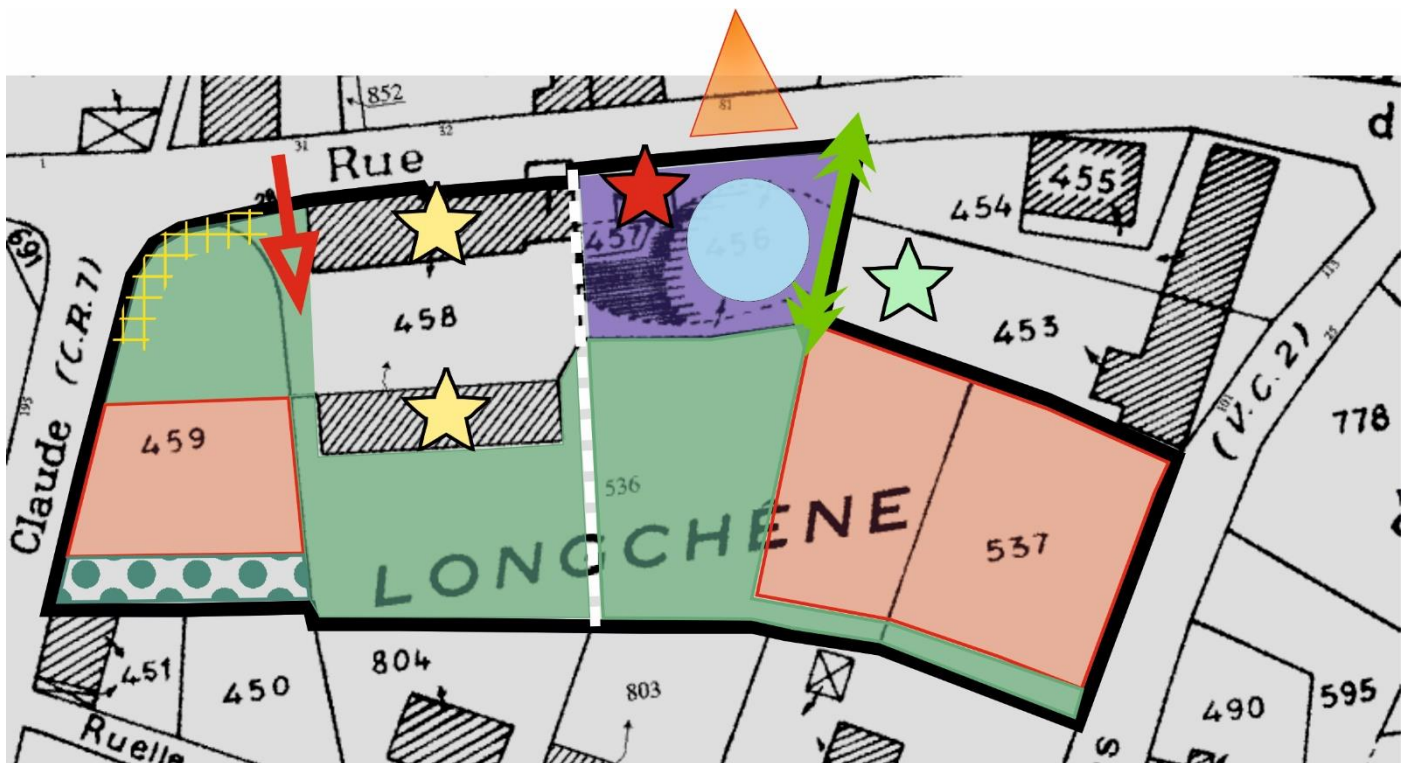


	Secteur 1	Secteur 2
Surface	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie de 2 600 m². • Situation le long de la rue Saint Claude. 	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie de 2 900 m² dont 980 m² d'espaces non imperméabilisés et 620 m² de terrain communal (lavoir et bassin du lavoir).
Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Situation le long de la rue principale du lavoir et entouré par la rue Saint Claude et la rue du Clos des vignes dans la partie nord du hameau de Longchêne. <p>→ Le projet consiste à conserver les caractéristiques architecturales traditionnelles et paysagères du bâti ancien avoisinant : anciennes fermes, granges, murs en pierres bordant les rues, lavoir dont le caractère est relativement bien conservé.</p>	
Topographie et paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Le site présente une légère pente descendante vers le Sud/Est. • Le bâti actuel le long de la rue Saint Claude est en bordure de rue. <p>L'espace se compose de deux parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ d'une part, deux grands corps de ferme avec une cour commune ; ✓ d'autre part, de parcelles enherbées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le site présente une pente légère vers le Sud/ouest. • Le sol naturel surplombe à l'est du Clos des vignes en moyenne d'une hauteur de 1 mètre. Les bâtiments relativement massifs sont en bordure de rue. <p>L'espace se compose :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ au nord d'un terrain communal correspondant au lavoir et à son bassin. ✓ au sud, de parcelles enherbées. • Un saule de 0,85 m de diamètre qui absorbe une partie de l'humidité du sol près de la mare constitue un élément important du paysage. Il est situé en limite de propriété sur la parcelle B 453.
	<p>→ Le projet consiste à conserver ou maintenir si possible la qualité paysagère du site.</p> <p>→ Les éléments significatifs de la trame verte urbaine, notamment les arbres remarquables, le lavoir et son bassin en bordure de la rue du lavoir situés dans le secteur 2 devront être préservés. Cette prescription vise à atténuer l'impact des futures constructions.</p>	

<p>Structure viaire et caractéristiques urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La rue du Lavoir qui longe le nord de la zone est un axe structurant du hameau. • Le principe est de respecter la typologie du bâti ancien situé principalement à l'alignement des voies. • Les espaces voués à l'urbanisation sont délimités sur le schéma d'aménagement en bordure de rue afin de conserver les codes architecturaux du bâti avoisinant. • Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, la voirie carrossable et les déplacements de terre doivent être limités. • Les accès piéton et véhicule seront réalisés en matériaux perméables. 	
<p>Accès et Stationnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une poche de stationnements sera aménagée à l'ouest du bâti existant. • Le stationnement sera réalisé simplement, en revêtement de sol perméable dans le respect du bâti existant et des caractéristiques paysagères. 	<ul style="list-style-type: none"> • La mutualisation des stationnements sera privilégiée.
<p>Forme et aspect du bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles constructions doivent être de volumes simples reprenant la forme traditionnelle de type longère. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles constructions doivent reprendre la forme traditionnelle de type longère. • Elles doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.
	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions réalisées en pierre utiliseront des pierres de pays. 	

<p>Densité urbaine et mixité urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soit les bâtiments d'habitation et les annexes existant ne font l'objet d'aucune division. Le terrain reste en l'état. • Soit les bâtiments (maison + annexes) sont divisés en deux ou quatre habitations maximum. Deux habitations individuelles maximum peuvent être construites à l'alignement de la rue Saint Claude à l'extrême sud/ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le périmètre constructible peut comprendre 4 constructions au plus. • Les jardins sont situés à l'Ouest des habitations. • Une bande inconstructible à proximité immédiate du bassin est inconstructible. • 50 % des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux.
<p>Espaces paysagers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les fonds de jardin doivent être préservés. • Les clôtures doivent être légères : grillage torsadés, piquets en bois, arbustes de 3 variétés différentes d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. • Ces clôtures devront permettre une transparence de vue vers le lavoir (secteur 2) et vers le bâti ancien existant (secteur 1). 	

Schéma d'aménagement



Emprise constructible : constructions de type longère



Cheminement doux à créer



Bâti rural à préserver



Principe de voirie à créer ou à conserver



Espace destinée à l'offre de stationnement végétalisée et/ou espace jardiné



Lavoir à valoriser



Espace collectif publics avec maintien de la mare et préservation du lavoir



Arbre remarquable à protéger



Espace jardiné



Transition paysagère à créer



Bâti existant



Mare à préserver



Point de vue local