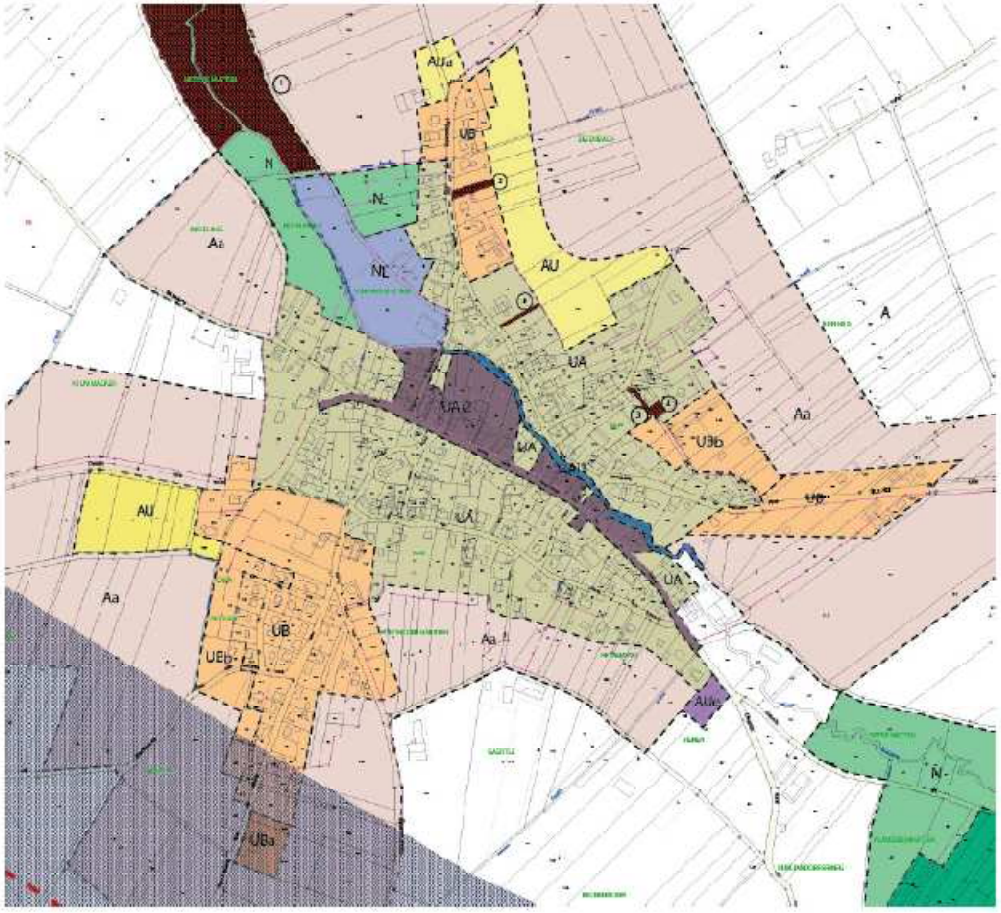
2-2 Justification du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

TABLEAU DES SURFACES en hectares		
UA	**28,42**	
dont UAi1	0,43	
dont UAi2	3,27	
UB	**16,92**	
dont UBa	0,51	**51,78**
dont UBb	2,88	
AU	**6,44**	
dont AUa	0,46	
dont AUo	0,26	
A	**443,72**	**443,72**
dont Aa	68,84	
N	**314,5**	
dont Nf	232,21	**314,5**
dont Ne	44,94	
dont NL	2,73	
Total	**810**	**810**

2.2.1 Justification du zonage et du règlement : les zones U



La zone UA couvre 28,42 hectares

La zone UA couvre la partie historique de Bisel, globalement construite avant 1960 ; elle est intégralement desservie par les réseaux d'eau et d'assainissement.

Elle est caractérisée par un alignement du bâti souvent en limite séparative de rue ou de voisinage.

L'objectif du règlement est de pérenniser les caractéristiques de la forme urbaine existante tant dans les principes d'alignement du bâti que de hauteur des constructions.

Afin de faciliter la valorisation des combles, des granges et la créativité architecturale lors du renouvellement urbain, le règlement prévoit, en son article UA 11, la possibilité de traiter 30% des toitures en terrasse, attique ou toit plat.

La rédaction du règlement a également été menée pour faciliter la mise en oeuvre des dispositifs d'éco-construction et de mise en oeuvre des énergies renouvelables.

Par ailleurs, afin de concilier de la meilleure manière pérennité de la forme urbaine existante, liberté d'implantation pour les pétitionnaires et limitation des incidences pour les riverains, l'article UA 7 prévoit un ensemble de dispositions particulières.

La zone UA comprend des terrains soumis aux risques d'inondations identifiés par le PPRI. Afin de prendre en compte ces risques et de faciliter leur identification, il a été créé un secteur UAi1 et un secteur UAi2. Ces secteurs intègrent une somme de précautions proportionnées aux risques identifiés lors des crues majeures des dernières décennies.

La zone UB couvre 16,92 hectares

La zone UB couvre les extensions urbaines résidentielles réalisées depuis les années 1980. Elle identifie deux secteurs UBa et UBb correspondant à des PAE toujours actifs.

La zone UB est caractérisée par un bâti globalement implanté à plus de 4 mètres des limites.

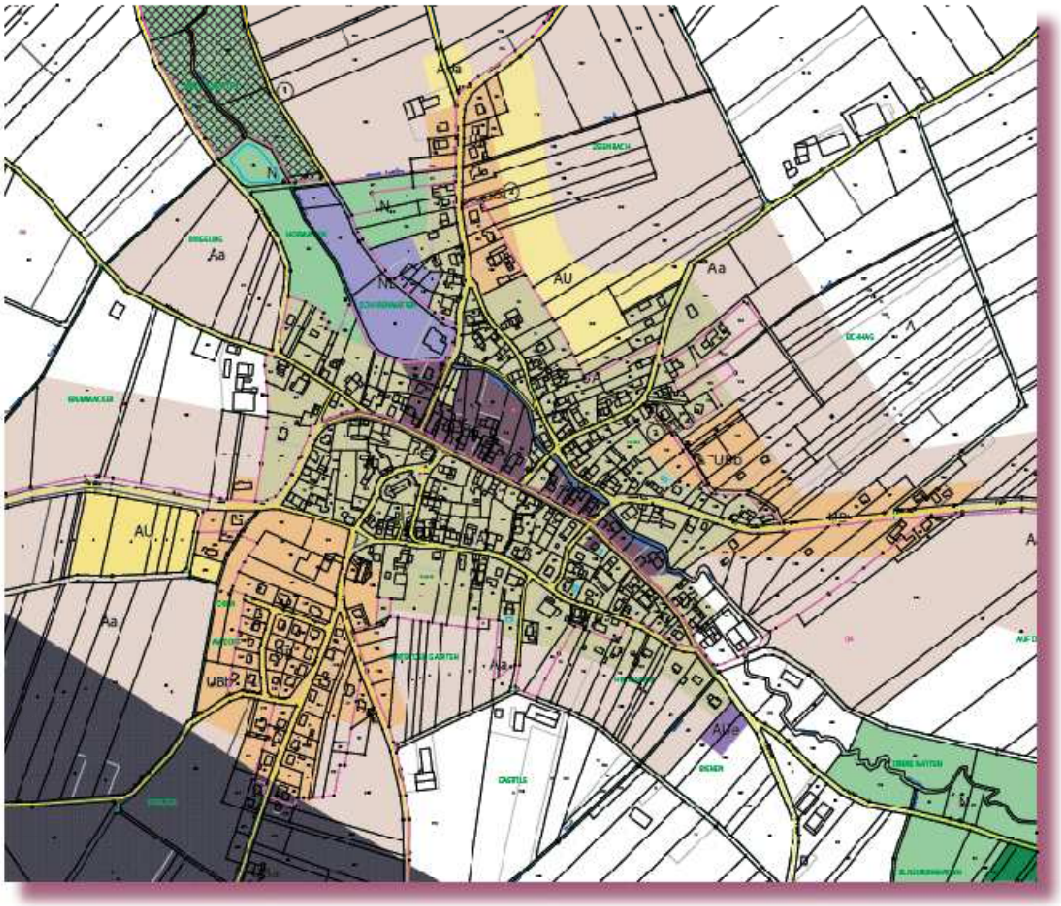
L'objectif du règlement est de pérenniser les caractéristiques de la forme urbaine existante tant dans les principes d'alignement du bâti que la hauteur des constructions.

Afin de faciliter la valorisation des combles et la créativité architecturale lors du renouvellement urbain, le règlement prévoit, en son article UA 11, la possibilité de traiter les toitures en terrasse, attique ou toit plat.

La rédaction du règlement a également été menée pour faciliter la mise en oeuvre des dispositifs d'éco-construction et de mise en oeuvre des énergies renouvelables.

Par ailleurs, afin de permettre une meilleure utilisation des terrains et une implantation plus judicieuse du bâti, les articles UB 6 limitent le retrait minimum des constructions à trois mètres et l'article UA 7 permet de manière encadrée les implantations en limites. Les choix retenus ont été faits avec le souci de faciliter la gestion parcimonieuse de l'espace et de concilier liberté d'implantation pour les pétitionnaires et limitation des incidences pour les riverains.

2.2.2 Justification du zonage et du règlement : la zone AU



L'ensemble des zones AU couvre 6,44 hectares, dont 6,18 dédiés à l'habitat et aux aménagements paysagers spécifiques

La zone AU couvre deux sites dédiés à l'habitat.

Le plus important est localisé au nord-est du village existant. Le second est localisé à l'entrée ouest du village.

Avant de définir leur localisation, c'est le besoin quantitatif global qui a été déterminé. Sur la base du cadre d'évolution démographique et d'un objectif de 15 logements à l'hectare (voir le chapitre OAP ci-après) le besoin foncier à 20 ans est d'environ 3,5 hectares, soit quelque 5 hectares si l'on prend en compte un coefficient de rétention foncière minimum de 30% et le potentiel de densification des zones U.

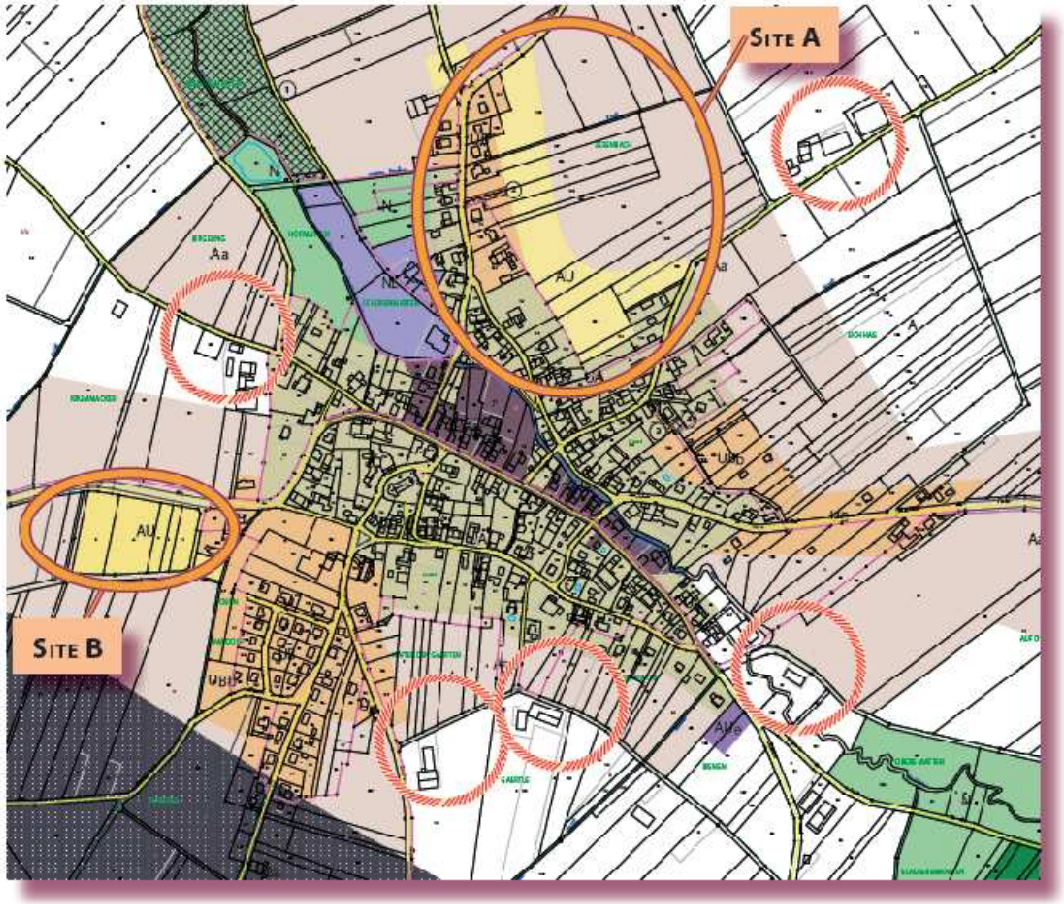
L'ensemble des zones AU dédié à l'habitat couvre 6,18 hectares, dont environ 1 hectare réservé à des aménagements paysagers spécifiques (interface paysagère de promenade, de biodiversité et de production agricole) par dans orientations d'aménagement et de programmation. Cette surface d'interface est intégrée à la zone AU pour rendre sa concrétisation automatique lors de la réalisation de son urbanisation.

Par conséquent, ce sont quelques 5 hectares de zone AU qui sont pratiquement constructibles pour l'habitat.

L'urbanisation de la zone AU implique la réalisation d'opérations d'ensemble.

Seuls les secteurs AUa de 0,46 hectare (dédié aussi à l'habitat) et le secteur AUe de 0,26 hectare réservé à l'activité artisanale peuvent faire l'objet d'opérations individuelles.

Le choix de la localisation des zones AU



Exploitation agricole

Le choix des sites d'extensions urbaines

Une fois déterminé le besoin des zones d'extensions urbaines à quelque 5 hectares constructibles (hors aménagement paysager spécifique) pour un objectif de mobilisation réel de 3,5 hectares à vingt ans, c'est l'ensemble des potentiels de localisation qui ont été étudiés :

La façade nord-est (site A) a été retenue en raison de ses qualités d'exposition sud-ouest en légère pente et en raison de sa très bonne insertion au tissu urbain existant. Sa valeur paysagère actuelle est banale, le site n'a plus de vocations de vergers, il est partiellement en herbe et voué à la culture.

La façade sud a été exclue des sites potentiellement constructibles en raison de la présence de trois exploitations agricoles et en raison de la qualité paysagère du site.

La façade Est pour sa part n'offre plus de potentialité d'insertion urbaine de qualité. Elle est impactée par les périmètres sanitaires des exploitations agricoles et par les périmètres de protection du réservoir d'eau potable.

La façade nord-ouest l'est également par les périmètres sanitaires des exploitations agricoles qui excluent toute extension urbaine à court ou moyen terme.

La façade sud-ouest (site B), a pour inconvénient d'allonger la forme urbaine du village vers l'Ouest, mais ses qualités d'exposition vers le Sud sont bonnes et son insertion paysagère, au regard de la route de Seppois-le-Haut, assez aisée à réaliser du fait de la topographie qu'offre la présence d'un talus naturel comprenant un chemin agricole.

2.2.3 Justification du zonage et du règlement : la zone A

La zone A couvre 443,72 hectares

La zone A couvre l'ensemble des terres agricoles de Bisel, soit quelque 445 hectares.

Le règlement a été rédigé dans le but de faciliter le dynamisme de la profession. Ainsi, il rend possibles les sorties d'exploitation (article A 2.1), ainsi que la possibilité d'installer des abris de pâture, ceci afin d'éviter tout frein au dynamisme nécessaire de la profession (article A 2.5).

Afin de prévenir et d'affirmer la prise en compte des enjeux de cohabitation avec les zones d'habitation, la zone A comprend un secteur Aa globalement non constructible.

Par ailleurs, en continuité avec les enjeux de promotion des énergies renouvelables, le règlement permet la mise en oeuvre des couvertures photovoltaïques.

2.2.4 Justification du zonage et du règlement : la zone N

La zone N couvre 314,5 hectares

La zone N couvre un ensemble de 314 hectares, c'est-à-dire l'ensemble des espaces non constructibles et non dédiés spécifiquement à l'agriculture.

Le but du règlement de la zone N est de protéger la richesse environnementale et la biodiversité des espaces.

Pour cela, le règlement prévoit une quasi-inconstructibilité de la zone.

La zone N comprends un secteur Nf (232 hectares) couvrant l'espace boisé, un secteur Ne de 45 hectares identifiant les zones humides et les étangs de fortes valeurs écologiques. Il comprend également un secteur NL (2,7 hectares) dédié aux équipements publics de sports et de loisirs.

Le règlement du secteur Ne comprend une inconstructibilité totale et une somme de prescription pour protéger l'ensemble des berges de toutes altérations sur une largeur minimale de 15 mètres, ceci dans l'objectif de préserver et amplifier leur richesse écologique.

Le règlement de la zone NL permet la réalisation d'aménagement de plein air et la construction d'équipements publics, mais ceci dans la limite d'une emprise au sol de 1.500 mètres carrés.

2.2.5 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour une nouvelle centralité et une conception ambitieuse des extensions urbaines

Le diagnostic a identifié :

- La simple dimension fonctionnelle et la faible qualité paysagère et urbaine des extensions urbaines réalisées depuis les années 1980.
- Le décalage de plus en plus grand entre une offre d'habitat totalement centrée sur la maison individuelle en accession et les enjeux socio-démographiques à l'oeuvre.

S'ajoutant à la problématique de la gestion parcimonieuse de l'espace, ces trois enjeux impliquent une réponse stratégique d'urbanisme de projet en rupture avec un urbanisme gestionnaire du droit à bâtir.

Partant de ce constat, le PADD s'est donné l'ambition de concevoir pour Bisel une extension urbaine de nouvelle génération, fondée sur un véritable projet urbain et paysager. Cette ambition du PADD s'inscrit dans l'esprit du Grenelle de l'environnement, elle est concrétisée par l'***Orientation d'Aménagement et de Programmation.***

Au coeur de l'***OAP*** se trouve :

- La gestion parcimonieuse de l'espace avec une densité garantie de quelque 15 logements à l'hectare, soit plus de 2 fois le volume actuel.
- L'attractivité « jeunes ménages » et la mixité sociale avec un objectif de palette d'offres en habitat offrant un équilibre entre des logements collectifs, des maisons accolées et des maisons individuelles.
- Une définition des logements collectifs comme maisons pluri-logements où l'art de vivre en village tout en pouvant vivre et manger dehors est prévalent et institué comme une valeur partagée.
- Le traitement qualitatif des interfaces entre le milieu naturel et le milieu bâti, là aussi traité dans une triple finalité paysagère, de biodiversité et de production agricole.
- Un espace public apaisé et convivial qui met l'idée de « rue » au coeur du système viaire. Les profils de rue et l'organisation du stationnement sont définis avec finesse dans ce but.
- L'appropriation des lieux par les habitants et l'intégration pratique et symbolique du quartier à l'ensemble du village est valorisée par la création d'un ensemble de promenades.

La concrétisation effective de ces ambitions impose de fixer un cadre structurant précis. C'est dans ce but que l'***Orientation d'Aménagement et de Programmation*** définit finement la composition et l'organisation spatiale à mettre en oeuvre lors de l'urbanisation du site.

2.2.6 Justification des emplacements réservés

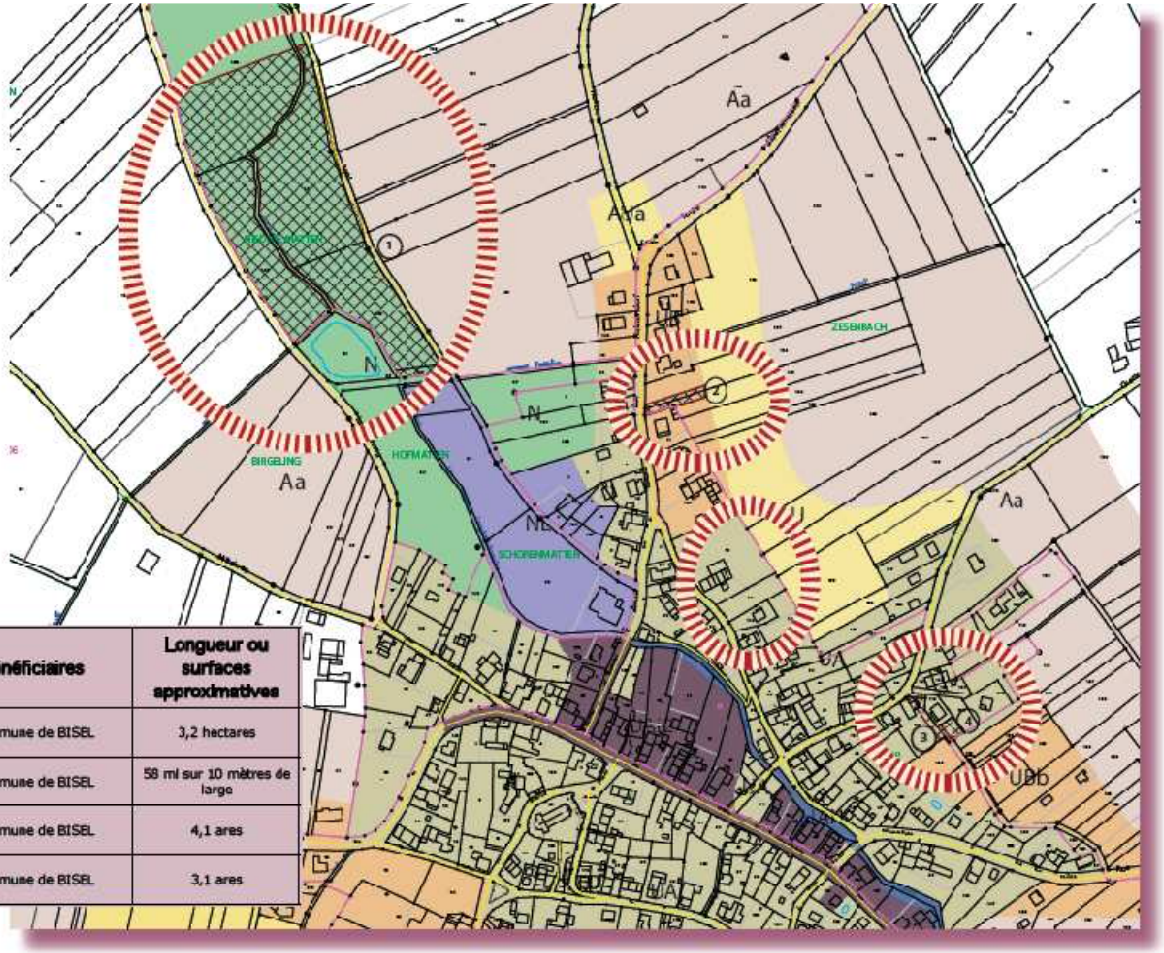
Un ensemble de 4 emplacements réservés

Le PLU comprend 4 emplacements réservés inscrits au plan de zonage.

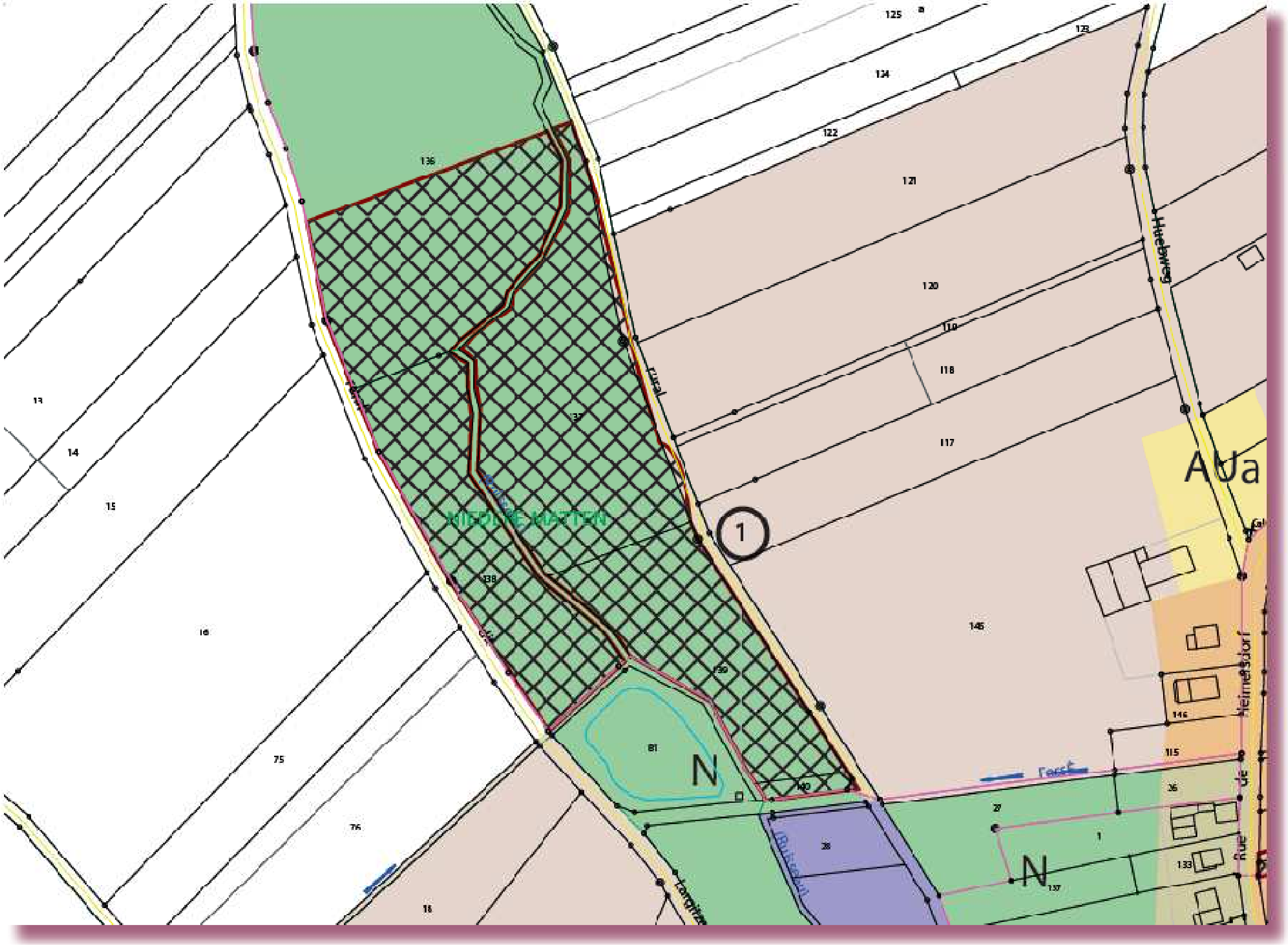
L'ensemble des emplacements réservés est inscrit dans le PLU au bénéfice de la commune.

L'emplacement n° 1 est dédié à la réalisation d'une station de lagunage pour l'assainissement des eaux usées.

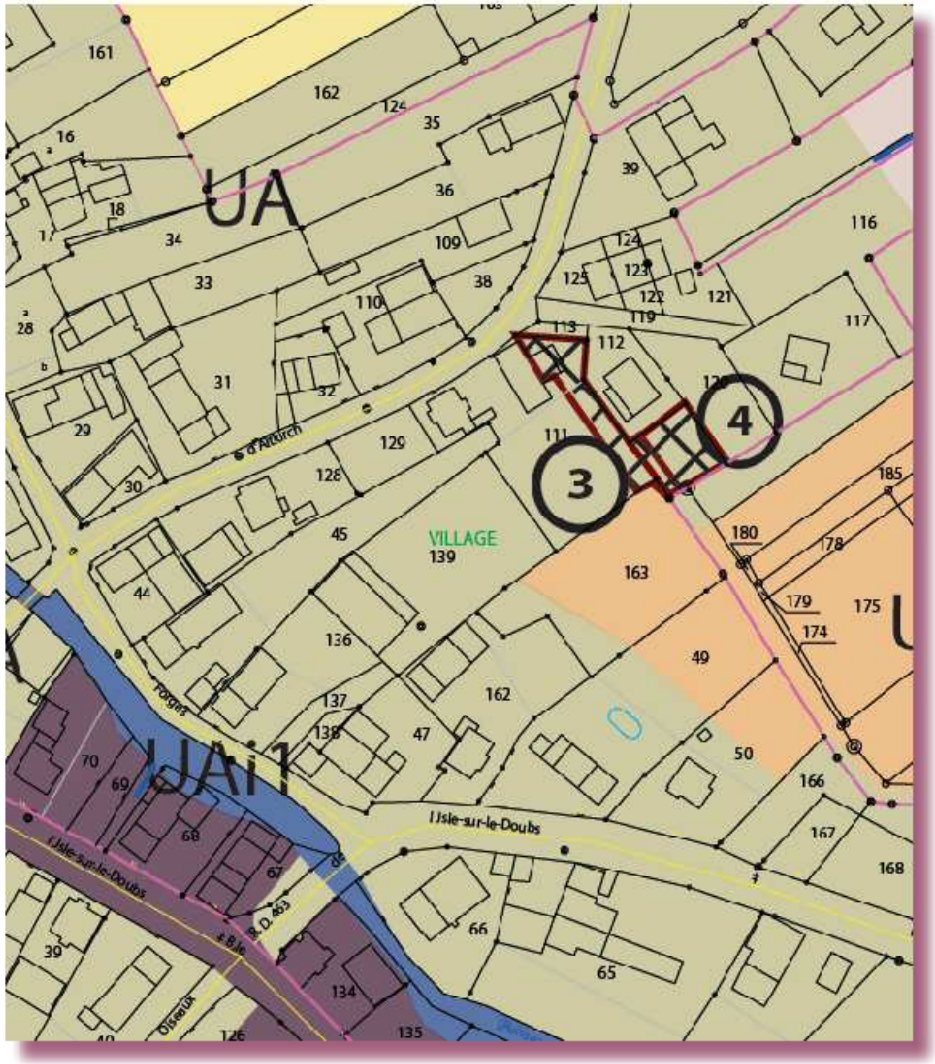
Les emplacements réservés n°2-3-4 sont tous dédiés à des aménagements de voirie.



N° figurant sur le plan ci-joint	Zones ou secteurs	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Longueur ou surfaces approximatives
1	N	Réalisation d'une station de lagunage	Commune de BISEL	3,2 hectares
2	UB	Accès à une zone AU	Commune de BISEL	58 ml sur 10 mètres de large
3	UA	Réalisation d'un bouclage de voirie	Commune de BISEL	4,1 ares
4	UA	Aire de retournement	Commune de BISEL	3,1 ares


AUa
N
N
1

2
Rue de Helmstedt
Rue de Pierreshouse
AU


UA
UAi1
VILLAGE
3
4
Isle-sur-le-Doubs
Forges
Oiseaux