

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'approbation – 7 novembre 2019

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme d'ARCENANT



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 7 novembre 2019	PLU approuvé le : 07.11.2019	
LE MAIRE, <i>Jean-Paul SERAFIN</i>		RECU A LA SOUS-PRÉFECTURE 27 NOV. 2019 DE BEAUNE

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex

Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01

Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

Préambule	3
Zone UB secteur « RD 25 Nord en direction de Meuilley»	4
1. Localisation et enjeux	4
2. Parti général d'aménagement.....	5
3. Schéma de synthèse	6
Zone UA secteur « Chevrey »	7
1. Localisation et enjeux	7
2. Parti général d'aménagement.....	8
3. Schéma de synthèse	9

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

Zone UB secteur « RD 25 Nord en direction de Meuilley »

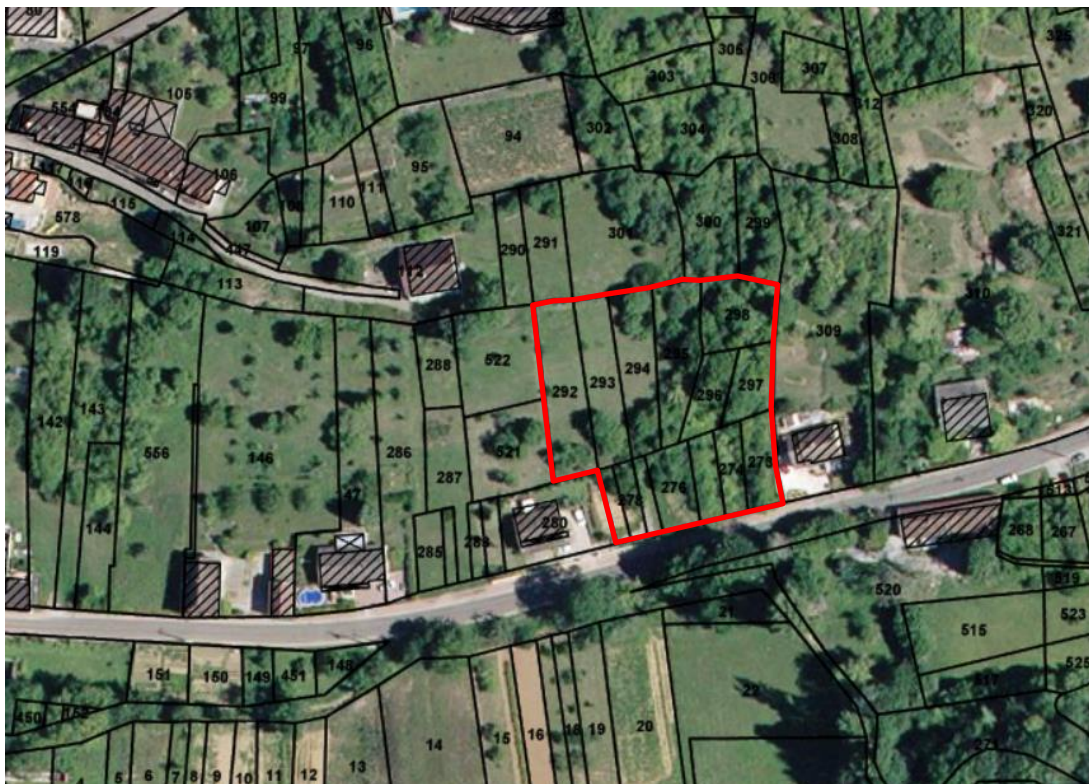
1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 3396 m², se localise à l'Est du bourg, dans un environnement pavillonnaire, le long de la RD 25, en direction de Meuilley.

Il se compose des parcelles B273 à 279, B292 à 298. Ce secteur fait l'objet d'un certificat d'urbanisme délivré positivement en date du 21/06/2018. A noter, malgré le CU délivré positivement, le PAC complémentaire de l'état figure la parcelle B292 en zone d'aléa moyen à fort au glissement de terrain. Cette parcelle n'est pas constructible sur le zonage du PLU (zone N).

Le site est délimité :

- au Sud, par la RD25.
- à l'Ouest, par une maison d'habitation individuelle,
- à l'Est, par une maison d'habitation individuelle
- au Nord, sans limite visuelle avec le milieu naturel/agricole correspondant à des friches (limite du parcellaire).



Localisation de l'OAP (en rouge) – BLC 2017 – Fond : extrait géoportail – sans échelle

Le site correspond au coteau dominant le ruisseau du Raccordon, et se compose de friches arbustives et arborées sur d'anciens vergers ou vignes, avec présence d'une clôture en fer forgé avec portail pour un petit parking.

Une forte contrainte topographique affecte le site avec présence de la roche massive.

Ce site correspond à une dent creuse, et est retenu dans le PLU comme un espace d'urbanisation à court terme (urbanisable immédiatement), à vocation d'habitat. Situé au contact du tissu urbain existant, le site bénéficie de la proximité des réseaux.

Le tènement fait l'objet d'un aléa au glissement de terrain qualifié de moyen à fort (l'aléa fort ne concerne qu'une partie de la parcelle B292). Cette parcelle est donc exclue du zonage constructible et fait l'objet d'un zonage N.

Les enjeux sont donc d'intégrer la contrainte de pente importante et la contrainte d'aléa glissement de terrain. Il convient de se rapporter au règlement qui définit les règles pour la prise en compte du risque de glissement de terrain en aléa faible et moyen.

2. Parti général d'aménagement

Formes urbaines

Le site pourra accueillir 4 lots au minimum au regard des contraintes de pente. Cette densité de logements est cohérente avec celle demandée par le SCOT (12 logements par ha).

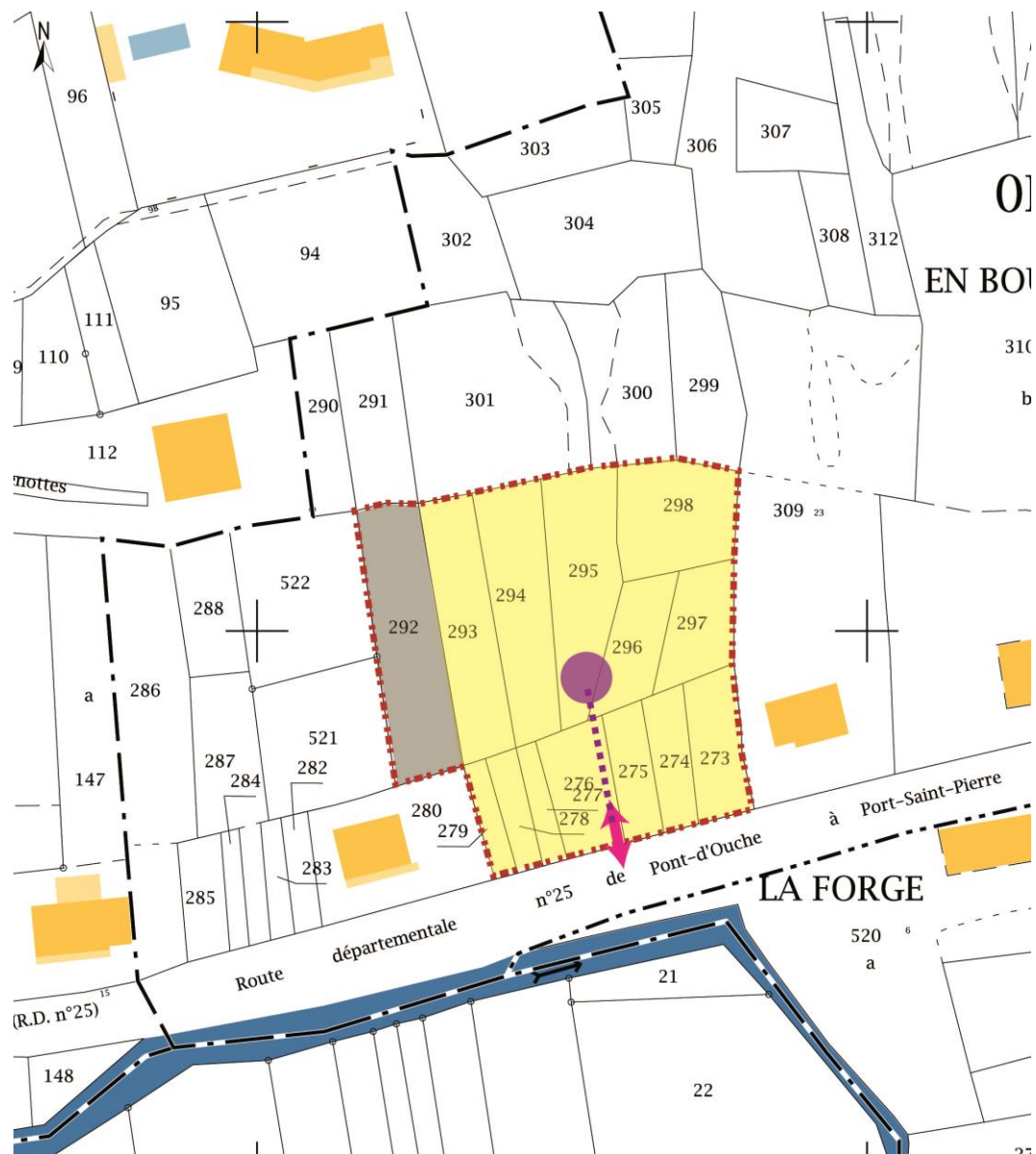
Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Le règlement définit les prescriptions en zone d'aléa faible à moyen au glissement de terrain.

Un accès unique est prévu sur la RD 25. Une voie de desserte en impasse avec une placette de retournement permet la desserte des 4 lots.

Il est recommandé que l'aménagement préserve une partie de la végétation arborée.

3. Schéma de synthèse



Légende

- - - - - Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Secteur dédié à l'accueil de logements (4 unités au minimum)
- prise en compte de l'aléa glissement de terrain (aléa moyen)
- parcelle concernée partiellement par l'aléa fort au glissement de terrain rendue non constructible (zone N)
- ↔ Un unique accès sur la RD25 (positionnement indicatif)
- Voie de desserte en impasse avec placette de retournement (positionnement indicatif)

Schéma de synthèse de l'OAP
Fond : cadastre.gouv - BLC (2017)

Zone UA secteur « Chevrey »

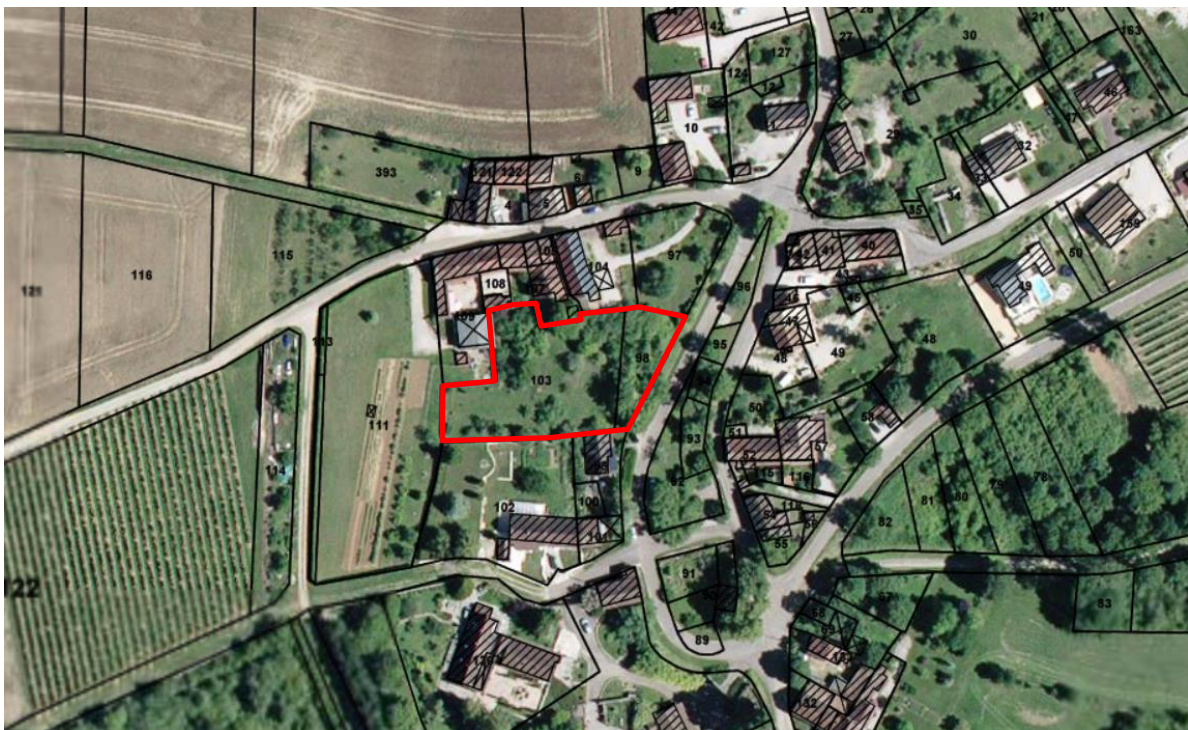
1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 2253 m², se localise dans le hameau de Chevrey, dans un environnement relativement dense, accessible directement depuis la rue André Barbeaux.

Il se compose des parties de parcelles AC 98 et AC 151 et 152 (ancienne parcelle 103).

Le site est délimité :

- au Nord, par des maisons implantées le long de la rue de la Nisette.
- à l'Est, par la rue André Barbeaux,
- à l'Ouest, par un jardin,
- au Sud, par des jardins et maison d'habitation.



Localisation de l'OAP (en rouge) – BLC 2017 – Fond : extrait géoportail – sans échelle

Le site correspond à des jardins. Les enjeux de protection environnementale au titre de natura 2000, sont inexistant.

Ce site correspond à une dent creuse, et est retenu dans le PLU comme un espace d'urbanisation à court terme (urbanisable immédiatement), à vocation d'habitat. Situé au contact du tissu urbain existant, le site bénéficie de la proximité des réseaux.

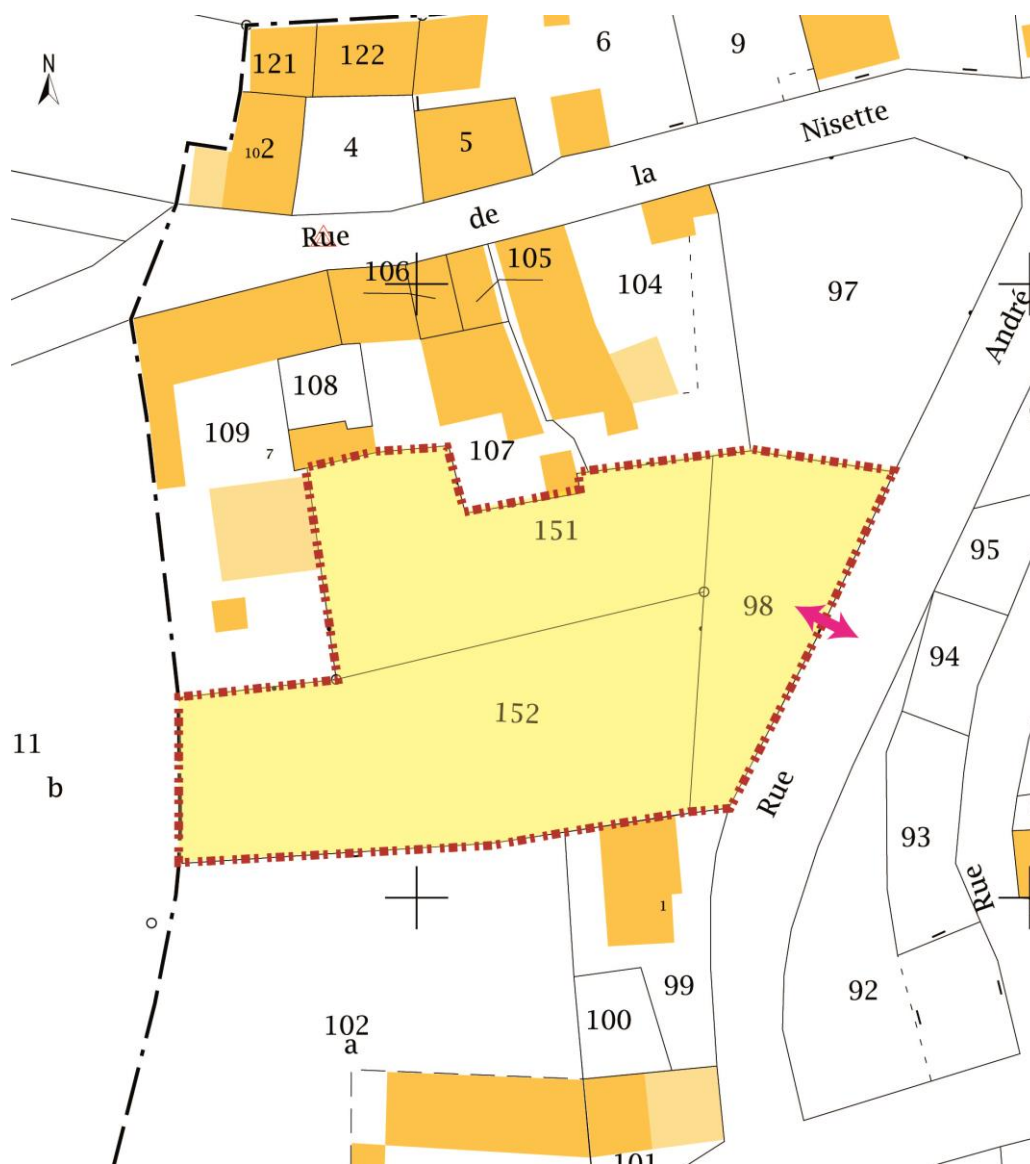
2. Parti général d'aménagement

Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Le site pourra accueillir trois lots au minimum, avec un accès sur la parcelle 98 donnant sur la rue André Barbeaux. Etant donné le peu d'accès disponible pour desservir les lots, un aménagement d'ensemble sera imposé.

Cette densité de logements est cohérente avec celle demandée par le SCOT (12 logements par ha).

3. Schéma de synthèse



Légende

- - - Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Secteur dédié à l'accueil de logements (3 unités au minimum)
- ↔ Accès par la rue André Barbeaux sur la parcelle 98 (positionnement indicatif)

Schéma de synthèse de l'OAP
Fond : cadastre.gouv - BLC (2017)