

MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LEUGLAY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Délibération approuvant la modification
N°1 du P.L.U en date du 22.07.2016



Dépose le : A Leuglay le 28.07.2016

29 AOUT 2016

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

ffuile



juillet 2016



Bureau d'études **INITIATIVE**, Aménagement et Développement

RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 742C

Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL

Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : initiativead@orange.fr

Sommaire

Avant-propos	3
Orientations d'aménagement de la zone 1AU au lieu-dit « Derriere le Veau »	5
Orientations d'aménagement de la zone 1AU au lieu- dit « Derrière L'église »	7

Avant-propos

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comportent : *« en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements »*

L'article L151-7 du code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu de ses orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de :

« 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 échancier 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. »

A noter que la commune étant incluse dans un SCOT approuvé, les orientations d'aménagement et de programmation ne comportent pas dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 du code de l'urbanisme.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sont accompagnées de schémas qui illustrent les principes d'aménagement retenus. Ces schémas ne sont pas à appliquer strictement mais possèdent plutôt une fonction pédagogique puisqu'ils expliquent de quelles façons les orientations d'aménagement peuvent être prises en compte.

La portée juridique des OAP est prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme) : *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Notion de conformité et de compatibilité :

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.

Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements des zones à urbaniser (zone 1AU) du PLU de Leuglay.

Il faut noter que ces zones à urbaniser sont ouvertes à la construction car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Orientations d'aménagement de la zone 1AU au lieu-dit « Derrière le Veau »

1. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics à proximité immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis. Les constructions sont alors autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement.

2. Principes d'aménagement à respecter :

- Aménager le chemin rural en limite sud de la zone au fur et à mesure des constructions. Ce chemin doit à terme permettre un bouclage Est-Ouest en reliant la route de Recey à la rue Suzanne Lamy-Bret.

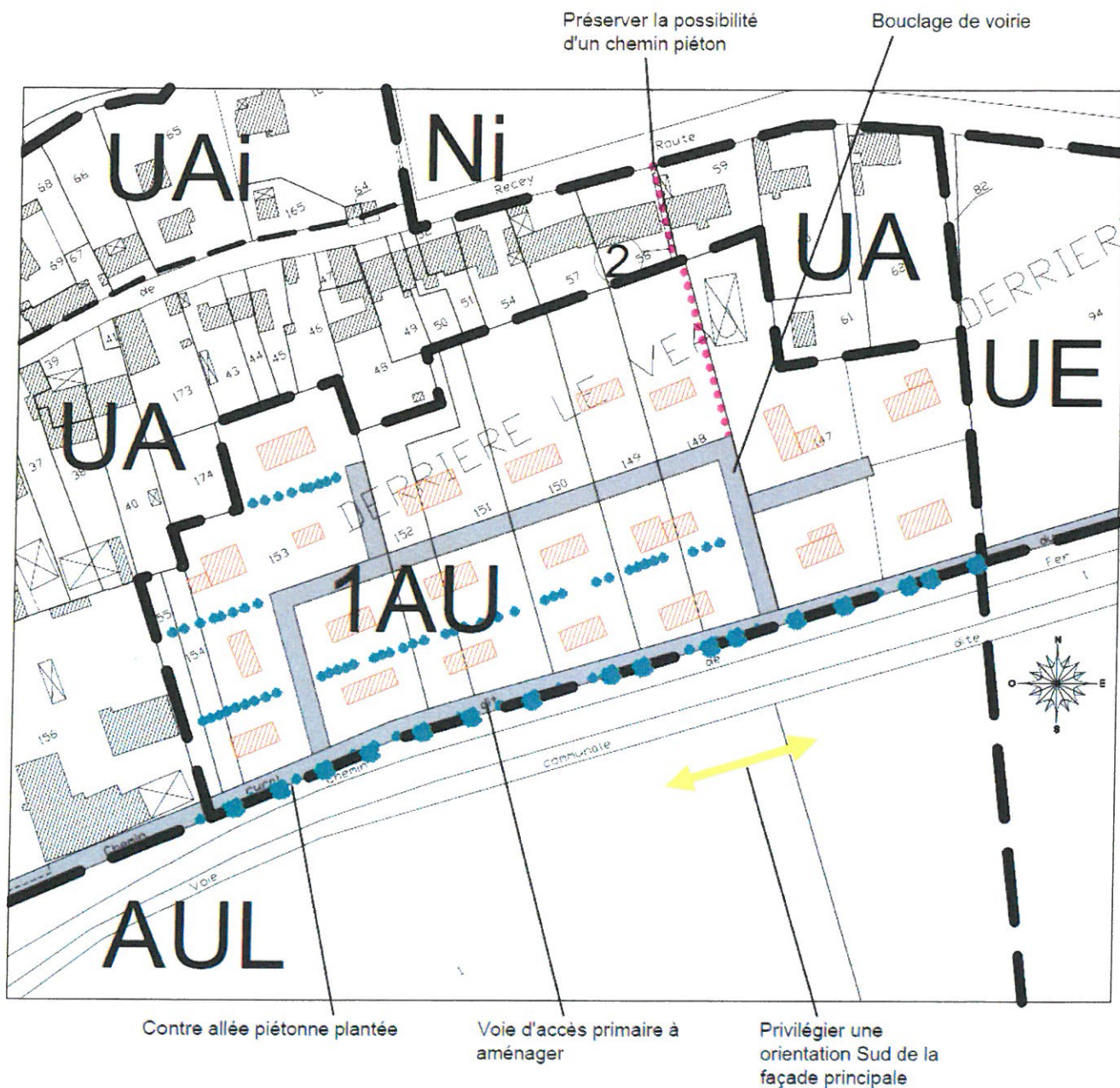
- Les voiries de desserte internes doivent éviter la création d'impasses desservant plus de 3 logements. Ces voiries seront adaptées à l'opération et devront intégrer des cheminements piétons.

- Le parcellaire, afin d'intégrer une certaine mixité sociale, sera de forme et de taille variables.

- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable. Pour cela :

- a) Les surfaces imperméabilisées seront les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- b) L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales seront préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).
- c) Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- d) L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
- e) Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone (schéma de principe non opposable aux tiers).



Orientations d'aménagement de la zone 1AU au lieu-dit « Derrière L'église »

1. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics à proximité immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis. Les constructions sont alors autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement.

2. Principes d'aménagement à respecter :

- La zone sera desservie un accès depuis la rue de Valverset. Un accès sera réalisé par le chemin rural de la Combe Vaulien.

- Le parcellaire afin d'intégrer une certaine mixité sociale sera de forme et de taille variables.

- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable. Pour cela :

a) Les surfaces imperméabilisées seront les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.

b) L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales seront préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).

c) Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.

d) L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

e) Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone (schéma de principe non opposable aux tiers).

