

Département de Côte d'Or

Commune de

LA ROCHEPOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

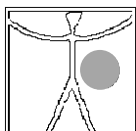
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 05 décembre 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 04 février 2020

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4 passage Jules Didier - 70 000 VESOUL

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

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR

Sommaire

Avant-propos	3
Orientations d'aménagement des parcelles au lieu-dit « Les Paquiers à l'Ouest »	5
Orientations d'aménagement de la parcelle 948	8
Orientations d'aménagement de la parcelle 972	10
Orientations d'aménagement des parcelles 1266 et 1270	12

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 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. »

A noter que la commune de La Rochepot 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 urbaines (zone U) et d'une zone à urbaniser (zone 1AUL) du PLU de La Rochepot.

Il faut noter que la seule zone à urbaniser dénommée 1AUL est ouverte à l'urbanisation. Elle dispose d'un réseau d'eau potable de diamètre 100 mm qui est situé à moins de 75 m de la parcelle concernée par le projet touristique. Une borne incendie aux normes est localisée à 100 m de la parcelle support du projet. Le projet touristique dans le cadre du permis d'aménager prévoit des équipements spécifiques relatifs à la desserte incendie à la charge de l'aménageur. En ce qui concerne la desserte électrique, la parcelle est également desservie. En effet, le centre d'entretien routier localisé sur la parcelle en face c'est-à-dire la parcelle 1079 est desservie par une ligne aérienne basse tension (400 volts). Une ligne aérienne moyenne tension (20 000 volts) se localise à moins de 100 m de la zone 1AUL.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : respecter un ordonnancement régulier des constructions par rapport à la RD. Ce secteur est en effet situé en entrée de village et il permet des vues sur le château de la Rochepot.

. **Principe à respecter 1** : les constructions doivent s'implanter à 4 m minimum des emprises publiques.

- **Objectif 2** : respecter la densité imposée par le SCOT soit 12 logements/ha en densité brute. Compte tenu de la taille de cette zone, elle devrait accueillir 4 logements minimum soit environ une superficie de 833 m² de terrain par logement. Pour autant cette prescription est impossible à appliquer du fait du parcellaire morcelé et de divers blocages foncier. Ainsi certaines parcelles d'une taille suffisante sont constructibles de suite alors que d'autres de taille plus restreinte ne peuvent être urbanisées qu'avec l'acquisition des parcelles voisines. L'imposition d'un aménagement d'ensemble sur ce secteur qui bénéficie de l'ensemble des réseaux (dont les accès), aménagement d'ensemble avec un nombre minimum de logement n'est pas souhaitée. Il a donc été décidé d'utiliser l'emprise au sol.

Définition de l'emprise au sol : le décret du 29 décembre 2011 relatif à la surface de plancher définit, l'emprise au sol comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Depuis le 1er avril 2014, il est précisé que cette notion, ajustée par le décret du 27 février 2014, n'englobe pas les éléments de modénature et les marquises, ni les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (précision jusqu'alors fournie par la circulaire du 3 février 2012).

. **Principe à respecter 2** : l'emprise au sol minimale imposée dans cette zone sera de 0,12.

Justification du calcul de l'emprise au sol : pavillon standard d'une surface au sol de 106 m². 4 pavillons minimum compte tenu du SCOT soit 424 m² / 3500 m² = 0,12

Cette emprise au sol minimale ne s'applique qu'aux constructions à destination d'habitation.

- **Objectif 3** : respecter les principes d'implantation bioclimatique. Le potentiel d'ensoleillement maximal (calculé avec le logiciel Météonorm 7) est de 1251 Kwh/m². Une estimation avec le logiciel Insunwetrust pour une orientation sud avec une surface de pose de panneaux solaires comprise entre 40 et 45 m² pour une inclinaison de 45 degrés donne une production annuelle de 6750 Kwh/m² par logement soit une économie de 0,6 tonnes de CO₂ par an.

. **Principe à respecter 3** : la façade principale des constructions sera orientée en direction du sud-sud-est c'est-à-dire parallèle à la RD 973. Les surfaces vitrées seront importantes si elles sont orientées vers le Sud et à l'inverse moins importantes si elles sont orientées vers le nord.

Les surfaces vitrées seront raisonnées et réfléchies pour les orientations est et ouest afin de se protéger des surchauffes estivales. Par exemple, les chambres orientées à l'ouest pourront être protégées du soleil du soir.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



— Marge de recul minimale de 4 mètres.

✶ Prise en compte de l'ensoleillement dans le projet.

↕ Exposition ouest des façades principales.

Orientations d'aménagement de la parcelle 948

1. Localisation de la zone :

Cette parcelle est localisée à l'ouest du village en bordure de la RD 33. Elle possède une superficie de 1 796 m². Cette parcelle est zonée Uoap.



Cette zone correspond à une prairie de pâture et a été identifiée comme une dent creuse (Cf. le chapitre relatif aux dents creuses dans le rapport de présentation). Elle ne fait l'objet d'aucune contrainte environnementale (absence de zone humide notamment).

2. 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.

Elle bénéficie des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : respecter la densité imposée par le SCOT soit 12 logements/ha en densité brute. Compte tenu de la taille de cette zone, elle devrait accueillir 2 logements minimum. La densité ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. **Principe à respecter 1** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la parcelle comportera 2 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité de 12 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,18 ha. Un commerce s'implante sur 600 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 1800 – 600 = 1200 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $12 \times 0,12 = 1,4$ tronqué à 1 logement.

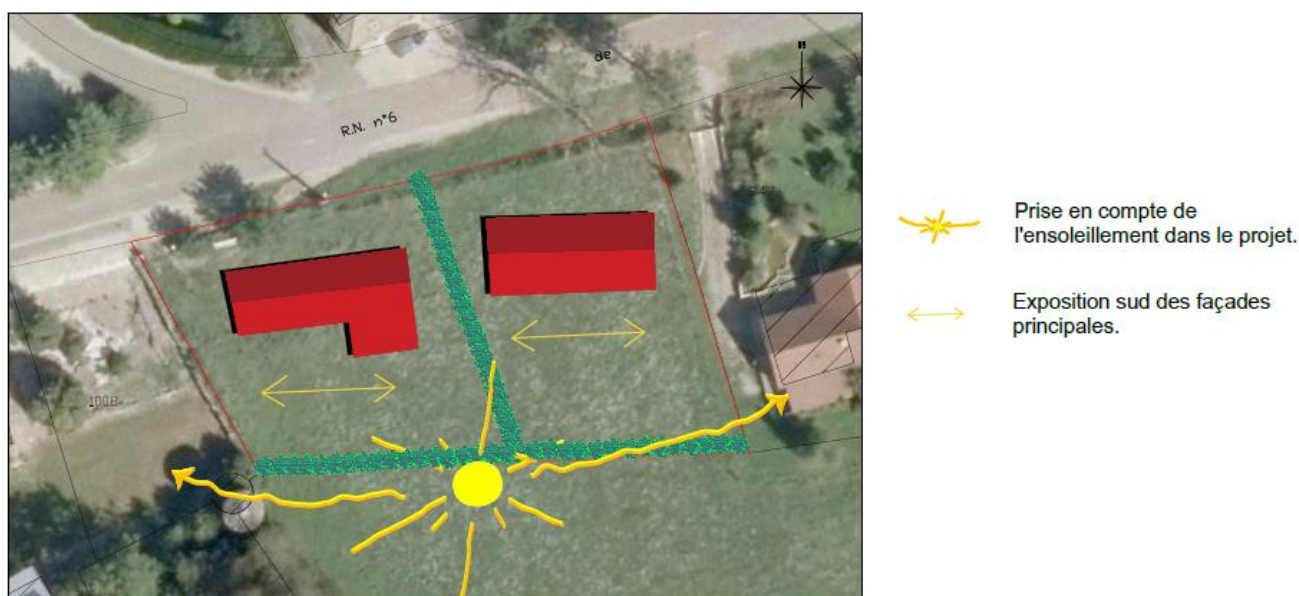
- **Objectif 2** : respecter les principes d'implantation bioclimatique. Le potentiel d'ensoleillement maximal (calculé avec le logiciel Météonorm 7) est de 1251 Kwh/m². Une estimation avec le logiciel Insunwetrust pour une orientation sud avec une surface de pose de panneaux solaires comprise entre 40 et 45 m² pour une inclinaison de 45 degrés donne une production annuelle de 6750 Kwh/m² par logement soit une économie de 0,6 tonnes de CO₂ par an.

. **Principe à respecter 2** : la façade principale des constructions sera orientée en direction du sud c'est-à-dire parallèle à la RD 33. Les surfaces vitrées seront importantes si elles sont orientées vers le Sud et à l'inverse moins importantes si elles sont orientées vers le nord.

Les surfaces vitrées seront raisonnées et réfléchies pour les orientations est et ouest afin de se protéger des surchauffes estivales. Par exemple, les chambres orientées à l'ouest pourront être protégées du soleil du soir.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

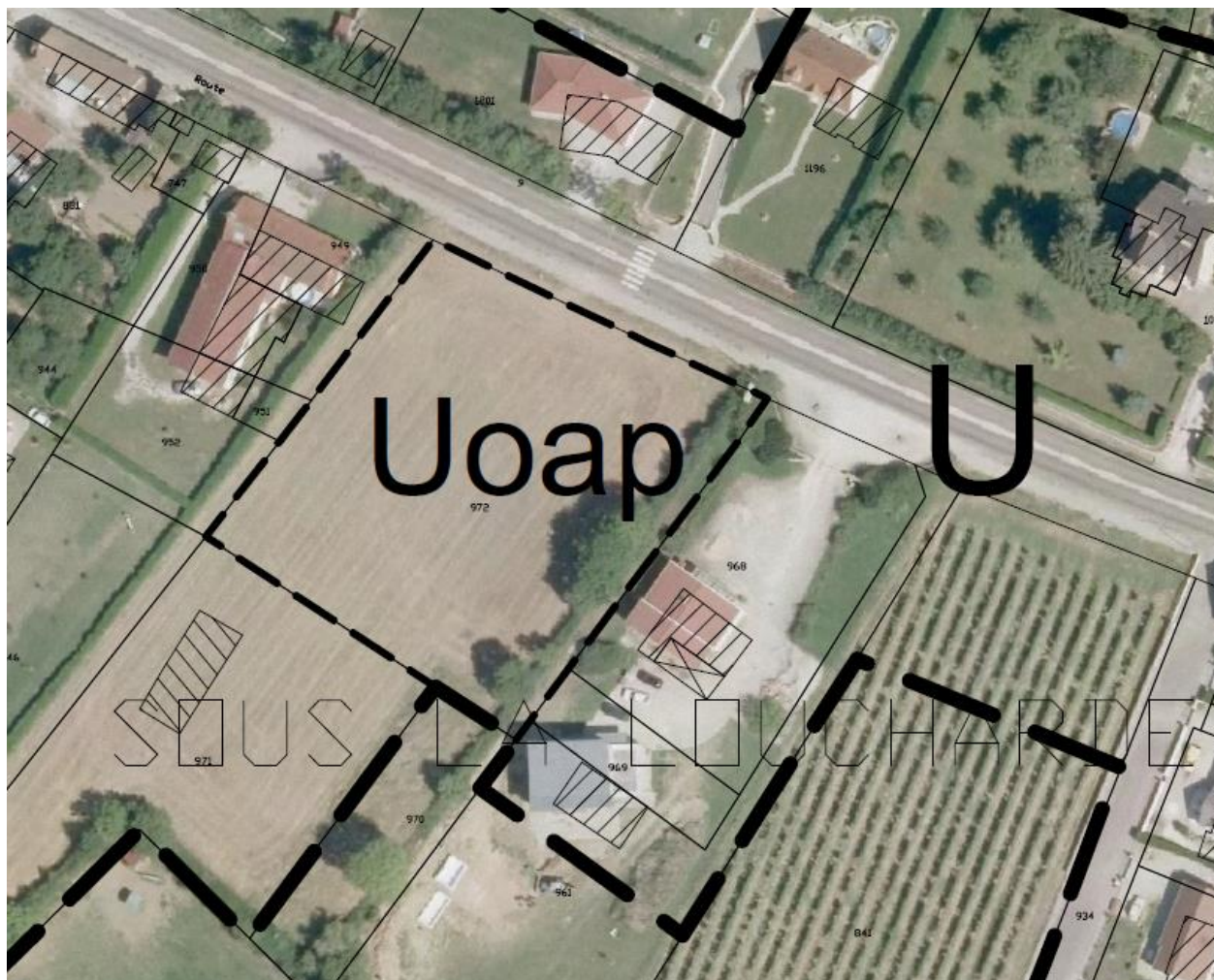
PARCELLE 948



Orientations d'aménagement de la parcelle 972

1. Localisation de la zone :

Cette parcelle est localisée dans le hameau de La Loucharde en bordure de la RD 973 dans la partie agglomérée. Elle possède une superficie de 3 494 m². Cette parcelle est zonée Uoap.



Cette zone correspond à une parcelle en friche et a été identifiée comme une dent creuse (Cf. le chapitre relatif aux dents creuses dans le rapport de présentation). Elle ne fait l'objet d'aucune contrainte environnementale (absence de zone humide notamment).

2. 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.

Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : respecter la densité imposée par le SCOT soit 12 logements/ha en densité brute. Compte tenu de la taille de cette zone, elle devrait accueillir 4 logements minimum. La densité ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. **Principe à respecter 1** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la parcelle comportera 4 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité de 12 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,35 ha. Un commerce s'implante sur 600 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 3500 – 600 = 2900 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $12 \times 0,29 = 3,4$ tronqués à 3 logements.

- **Objectif 2** : sécuriser l'accès sur le RD 973.

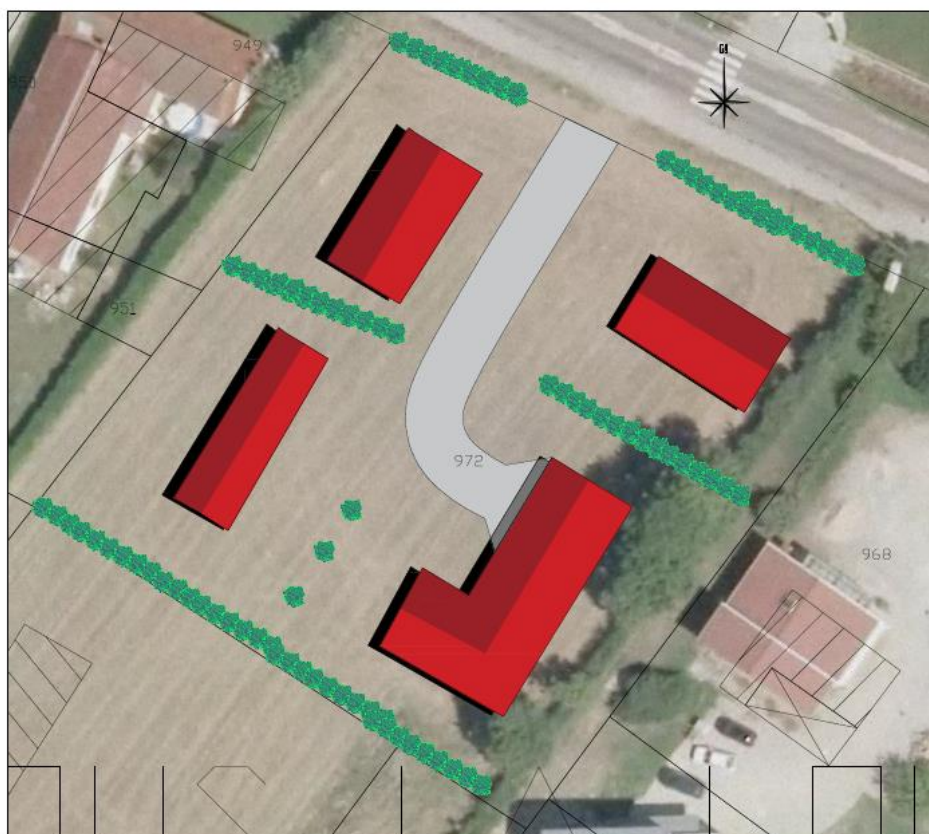
. **Principe à respecter 2** : un seul accès commun à l'ensemble des constructions sera autorisé sur la RD 973.

- **Objectif 3** : aménager la zone de façon cohérente.

. **Principe à respecter 3** : le secteur ne peut être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

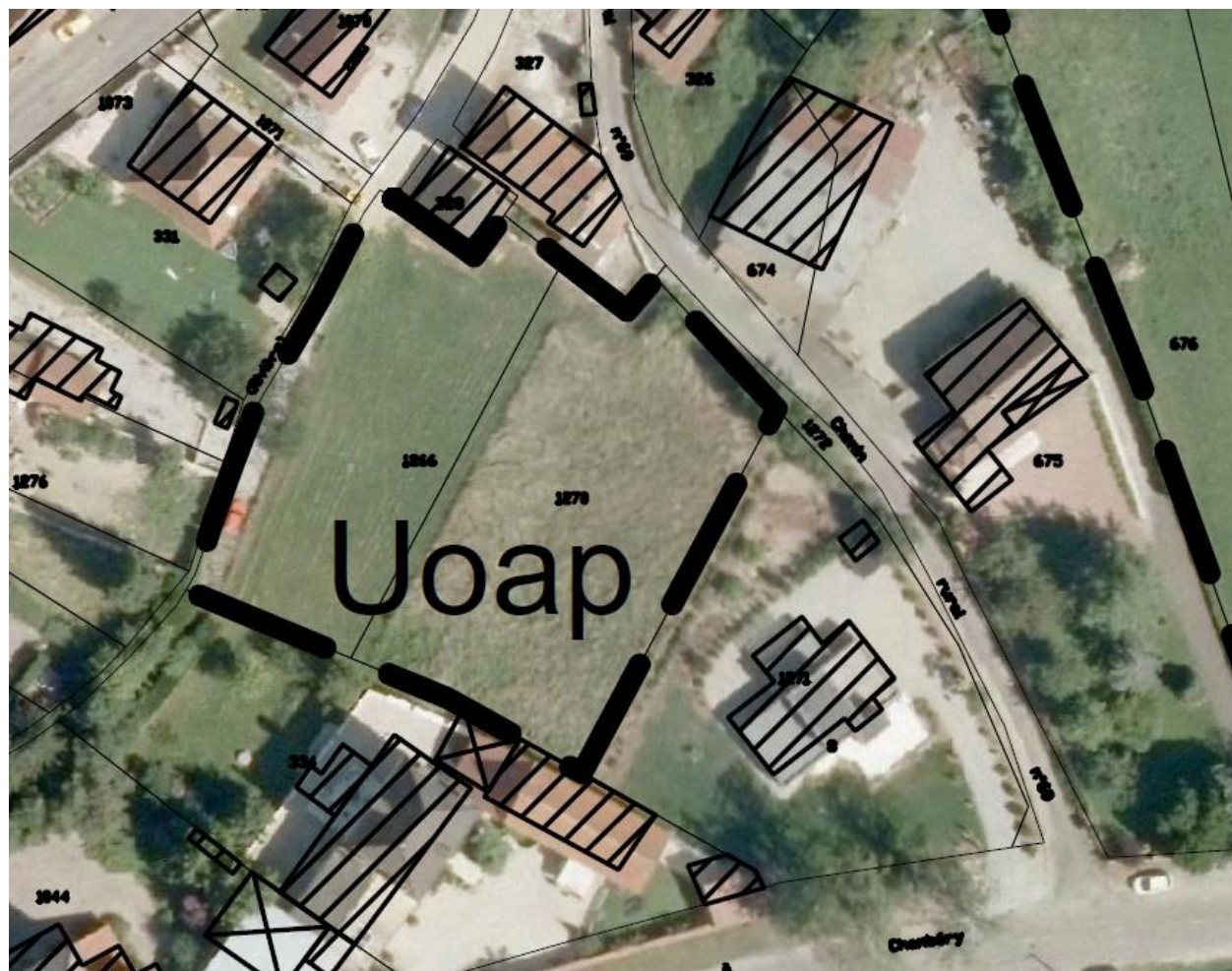
PARCELLE 972



Orientations d'aménagement des parcelles 1266 et 1270

1. Localisation de la zone :

Ces parcelles sont localisées dans le bourg principal et possèdent une superficie de 2280 m². Ces parcelles sont zonées Uoap.



Cette zone correspond à une parcelle en herbe qui appartient au propriétaire riverain. Elle n'est pas exploitée par un agriculteur. Elle ne fait l'objet d'aucune contrainte environnementale (absence de zone humide notamment).

2. 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.

Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : respecter la densité imposée par le SCOT soit 12 logements/ha en densité brute. Compte tenu de la taille de cette zone, elle devrait accueillir 3 logements minimum. La densité ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. **Principe à respecter 1** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la parcelle comportera 3 logements minimum

Note : La zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité de 12 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,23 ha. Un commerce s'implante sur 600 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 2300 – 600 = 1700 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $12 \times 0,17 = 2$ logements.

- **Objectif 2** : assurer un bouclage de voirie.

. **Principe à respecter 2** : un bouclage de voirie peut être effectué en prolongeant le chemin en bordure du ruisseau et en aboutissant au chemin rural n° 69.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

PARCELLES 1266 et 1270

