

COMMUNE D'ABBEVILLERS

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 9 novembre 2017

Modification n°1 du PLU approuvée le 28 novembre 2024



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



Vu pour être annexé à la délibération du 28 novembre 2024

Le Maire

Visa sous-préfecture



SOUS-PREFECTURE

05 DEC. 2024

MONTBELIARD

SOMMAIRE

Préambule.....	5
1 OAP - Zone 1AU Rue du Vannet.....	7
2 OAP - Zone UB Secteur de densification en centre village	10

Préambule

Les articles R. 151-6 à R. 151-8-1 et L. 151-6, L. 151-6-1 à L. 151-7-2 du Code de l'urbanisme prévoient que le PLU « comporte des orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

« Ces OAP comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

En cohérence avec le PADD :

Elles doivent définir :

Article R. 151-6 du code de l'urbanisme :

Elles « définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 » ;

Articles L. 151-6-1 et 2 du code de l'urbanisme :

« Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » ;

« Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques le cas échéant » ;

Elles peuvent également :

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ».


Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie les secteurs stratégiques de la commune d'Abbévillers.

Cette pièce, distincte et cohérente avec le PADD, décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et des illustrations.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire et de démolir, déclarations préalables. Ces dernières se doivent d'être compatibles avec les OAP définies.

1 OAP - Zone 1AU Rue du Vannet



-  Secteur d'habitat individuel, où l'habitat intermédiaire (groupé ou en bande) est recherché afin de diversifier l'offre de logements et de développer des formes urbaines plus denses et plus sobres en énergie
-  Recul des constructions (bâtiments principaux et/ou annexes) de manière à ne pas impacter la vue depuis le village et la Grande Rue en contrebas
-  Secteur avec limitation de la construction ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques : glissement de terrain moyen
-  Voie partagée, de faible largeur et sans trottoir, pour une cohabitation apaisée des différents usagers (véhicules, cycles, piétons, ...), avec bandes publiques enherbées latérales intégrant des noues d'infiltration des eaux pluviales
-  Accès au chemin rural pour les circulations douces
-  Stationnement perméable, végétalisé et mutualisé pour limiter le nombre de parkings individuels et les flux routiers dans le nouveau quartier
-  Point d'apport volontaire des ordures ménagères et boîtes aux lettres collectives
-  Végétation existante à préserver
-  Haie existante à préserver
-  Clôture naturelle et discrète s'intégrant bien au paysage villageois
-  Traitement paysager sur limite séparative
-  Périmètre de l'OAP

Destination : habitat, commerces et activités de service, et toutes fonctions compatibles avec l'habitat
Surface de la zone 1AU : 0,62 ha
Surface réellement utile : 0,51 ha
Densité minimale : 15 logts/ha
Programmation minimale : 7 logements
Typologie de logements : habitat individuel, l'habitat intermédiaire (groupé ou en bande) sera néanmoins recherché
Une opération d'ensemble est exigée pour la mise en œuvre du nouveau quartier.

Diversifier le parc de logements de la commune

Le parc immobilier d'Abbévillers est principalement composé par de l'habitat de type individuel, en accession. Cette homogénéité du parc ne facilite pas les parcours résidentiels et ne permet pas de satisfaire une partie de la demande (population sénior et jeunes actifs).

Pour répondre à l'enjeu de diversification du parc immobilier, l'opération cherchera à privilégier l'habitat intermédiaire (groupé ou en bande).

Garantir la qualité de l'insertion bioclimatique, architecturale, urbaine et paysagère

Insertion paysagère

La zone 1AU est située à l'arrière de la rue du Vannet, dans un secteur en surplomb par rapport au village et à sa rue principale.

Il faudra donc veiller :

- A implanter les constructions (bâtiments principaux et/ou annexes) dans un retrait suffisant pour ne pas être visibles depuis les points de vue en contrebas ;
- Et à utiliser si besoin, des clôtures composées soit d'une haie végétale d'essences locales soit d'un dispositif à claire-voie, en limite Nord de la zone AU de manière à permettre leur bonne insertion paysagère.

Desserte et stationnement

La zone sera desservie depuis la rue du Vannet, par une voie à double sens finissant en impasse.

La voirie et les stationnements seront aménagés de manière à optimiser la place des véhicules, pour préserver au maximum la trame paysagère et la biodiversité locale, et renforcer la qualité du cadre de vie et le plaisir d'habiter le futur quartier :

- Un secteur de stationnement mutualisé, ainsi qu'un point d'apport volontaire des ordures ménagères et des boîtes aux lettres collectives seront aménagés à l'entrée du nouveau quartier, ce qui permettra d'y limiter la circulation et la présence des véhicules motorisés ;
- Une voie partagée, semi-piétonne, de faible largeur et sans trottoir desservira le nouveau quartier et permettra une cohabitation des différents usagers (véhicules, cycles, piétons, ...) en toute sécurité ;
- Cette voie sera bordée de bandes publiques enherbées et stabilisées, qui permettront la gestion des eaux pluviales et donneront un caractère rural au quartier ;

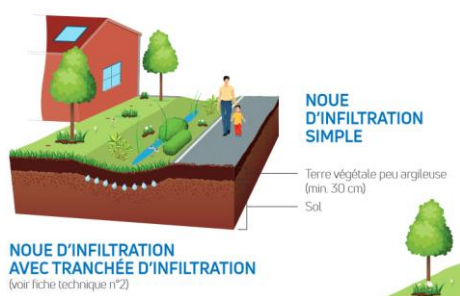


Illustration : Extrait de Gestion intégrée de l'eau en milieu urbain – Cerema – Janvier 2023

- L'éclairage public sera prévu a minima.

Un accès vers le chemin rural existant sera prévu pour les circulations douces.

Insertion urbaine et bioclimatique

La zone 1AU bénéficie d'une très bonne exposition au Sud.

L'implantation des constructions cherchera à ne pas créer de masque solaire (ombre) d'une construction sur l'autre (distance suffisante entre 2 constructions, pas de constructions en vis-à-vis de part et d'autre de la rue, ...).

Les futures constructions rechercheront une orientation efficace vers le Sud permettant de profiter d'apports solaires optimaux, ainsi qu'une distribution intérieure adaptée (pièces de vie au Sud, locaux techniques au Nord, ...).

L'habitat groupé ou en bande sera recherché pour une plus grande sobriété foncière, et énergétique lors de la saison froide.

Les constructions disposant d'une toiture auront des pentes de toiture comprises entre 30 et 60° afin d'optimiser l'installation de panneaux photovoltaïques.

Les eaux de pluie seront stockées et employées pour le jardin ou les usages domestiques.

Garantir la qualité bioclimatique, environnementale et paysagère

Les arbres remplissent de multiples fonctions, environnementales, paysagères, de cadre de vie et bioclimatique (ils sont des climatiseurs naturels lors des fortes chaleurs estivales), c'est pourquoi ils seront conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les sujets devant être supprimés seront remplacés par des arbres de haute tige d'essences locales (comme des arbres fruitiers par exemple) en nombre au moins équivalent, afin de préserver la biodiversité locale.

La haie existante sera préservée.

Les limites séparatives avec les parcelles déjà bâties devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales.

Le stationnement mutualisé sera perméable et végétalisé.

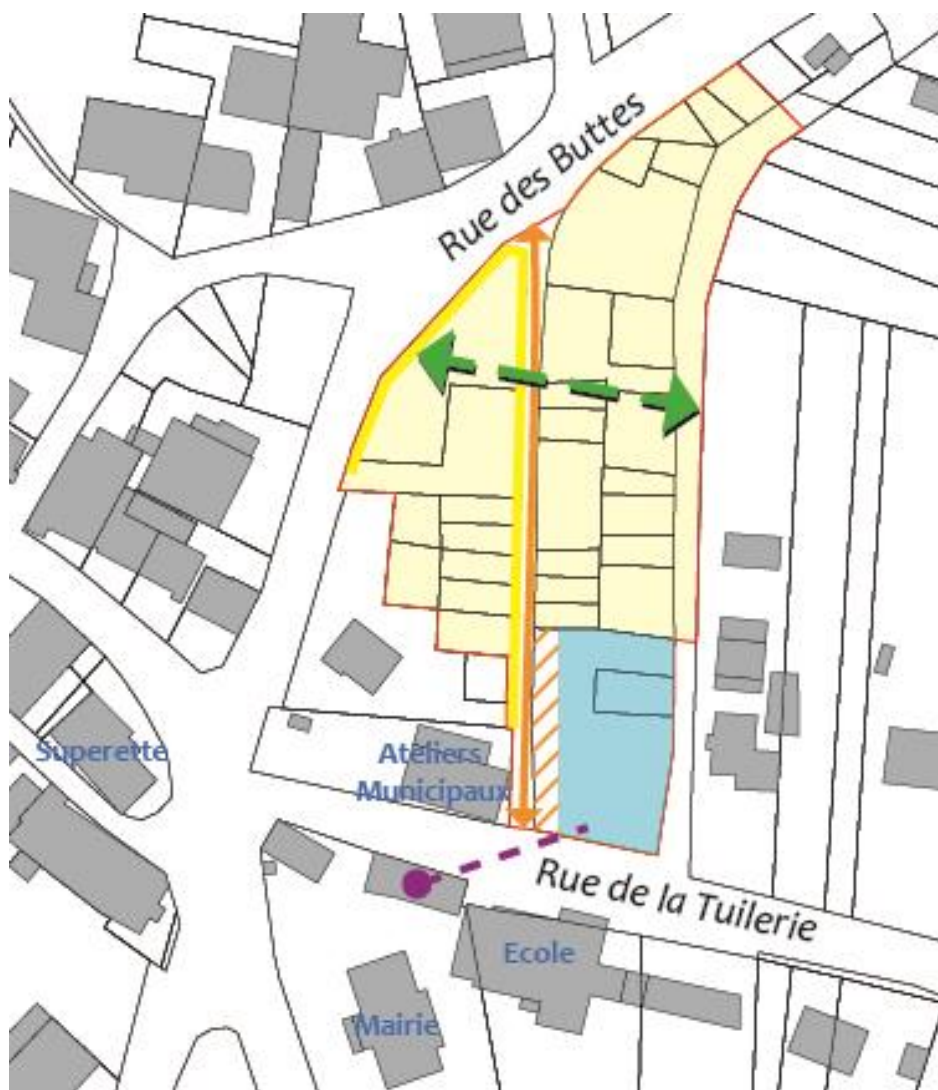
La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols.










Rappelons que le règlement de la zone 1AU prévoit le respect de coefficients de pleine terre.

Chaque unité foncière devra à minima respecter un coefficient de pleine terre comme indiqué ci-dessous :

- Coefficient de pleine terre de 30% de la surface pour les unités foncières \leq à 600 m² ;
- Coefficient de pleine terre de 50% de la surface pour les unités foncières $>$ à 600 m².

2 OAP - Zone UB Secteur de densification en centre village



-  Secteur où le logement individuel est possible, mais où l'habitat intermédiaire (groupé ou en bande) et/ou le petit collectif est priorisé, afin de diversifier l'offre de logements et de développer des formes urbaines plus denses et plus sobres en énergie
-  Secteur de mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, ...) pour accroître la vitalité du coeur de village
-  Voie à double sens, de largeur modérée, avec bandes publiques enherbées latérales intégrant des noues d'infiltration des eaux pluviales, compléter d'un cheminement doux
-  Parking perméable, végétalisé et mutualisé pour les besoins des usagers des commerces, équipements et services du centre village, mais également comme solution alternative aux difficultés de stationnement générales dans le noyau ancien d'Abbévillers
-  Chaudière à granulés
-  Réserve pour alimenter un futur équipement
-  Végétation existante à préserver, afin de conserver la structure paysagère et les qualités environnementales du site
-  Muret en pierre sèche existant à valoriser
-  Périmètre de l'OAP

Destination : habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et toutes fonctions compatibles avec l'habitat

Surface de l'OAP : 0,51 ha

Surface réellement utile pour de l'habitat : 0,43 ha

Densité minimale exigée : 15 logts/ha

Programmation minimale : 7 logements (et au maximum 12 logements)

Typologie de logements : habitat individuel, habitat intermédiaire (groupé ou en bande), habitat collectif

Le nouveau quartier comporte deux secteurs qui pourront être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre.

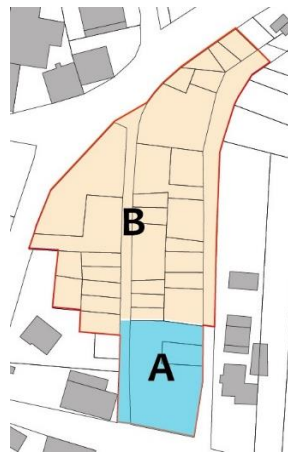
Une opération d'ensemble est exigée pour la mise en œuvre du secteur à dominante d'habitat (B).

Le site à aménager est situé dans la zone UB du PLU d'Abbévillers.

Sa situation en cœur de village, à proximité des commerces et services publics, en fait un secteur stratégique pour la commune, qui y fait des acquisitions foncières régulières. La municipalité en détient aujourd'hui 0,17 ha, soit 32,7% de la surface totale du site.

Renforcer la mixité des fonctions du centre village

Le nouveau quartier comportera un secteur mixte d'équipements, de services, de commerces et d'habitat (A) et un secteur à dominante d'habitat (B), où des activités commerciales et de services seront également possibles.



Diversifier le parc de logements de la commune

Le parc immobilier d'Abbévillers est principalement composé de logements individuels en accession. Cette homogénéité du parc ne facilite pas les parcours résidentiels et ne permet pas de satisfaire une partie de la demande (population sénior et jeunes actifs).

Pour répondre à l'enjeu de diversification du parc immobilier, la zone à aménager pourra accueillir de l'habitat individuel, toutefois l'habitat intermédiaire (groupé ou en bande) et le petit habitat collectif y seront priorités, tout comme une plus grande diversité de modes d'habiter (intégrant des logements locatifs, aidés, ...).

Garantir la qualité de l'insertion bioclimatique, architecturale, urbaine et paysagère

Insertion paysagère

La zone à aménager correspond à un ancien site de cultures vivrières, composé de nombreuses parcelles de petite taille, qui ne sont plus utilisées aujourd'hui (hormis pour un peu de stockage de bois) et dont certaines partent en friche, principalement dans la partie centrale de la zone AU.



Le projet pourrait chercher à conserver cette structure paysagère et ses qualités environnementales, afin de préserver la biodiversité locale, mais également de renforcer la qualité du cadre de vie et le plaisir d'habiter le futur quartier.

Un muret de pierre sèche qui clôture plusieurs parcelles à l'Ouest de la zone pourrait être valorisé. L'aménagement de ces parcelles pourrait être envisagé comme un parc rural clos (restauration du muret, préservation de l'espace arboré au Nord, implantation d'un petit collectif au Sud).

Desserte et stationnement

La zone sera desservie par une voie à double sens en boucle entre la rue de la Tuilerie et la rue des Buttes.

La voirie et les stationnements seront aménagés de manière à optimiser la place des véhicules :

- Un stationnement mutualisé sera aménagé dans le secteur de mixité fonctionnelle A, le long de la route de desserte du nouveau quartier, de manière à être peu visible depuis le Rue de la Tuilerie ;
- Une voie à double sens de largeur modérée desservira le nouveau quartier ;
- Cette voie sera bordée de bandes publiques enherbées et stabilisées, qui permettront la gestion des eaux pluviales (noue d'infiltration) et donneront un caractère rural au quartier ;
- Un cheminement doux perméable sera aménagé sur un coté de la voirie, à l'arrière d'une bande enherbée ;
- L'éclairage public sera prévu a minima.



Exemple d'aménagement de voirie : quartier du Vallon des Jonchets à Grand-Charmont (source : ADU)

Insertion urbaine et bioclimatique

L'implantation des constructions cherchera à ne pas créer de masque solaire (ombre) d'une construction sur l'autre.

Les futures constructions rechercheront une orientation efficace vers le Sud permettant de profiter d'apports solaires optimaux, ainsi qu'une distribution intérieure adaptée (pièces de vie au Sud, locaux techniques comme les garages au Nord, ...).

L'habitat collectif, groupé ou en bande permettra une plus grande sobriété foncière, et énergétique lors de la saison froide.

Les constructions disposant d'une toiture auront des pentes de toiture comprises entre 30 et 60° afin d'optimiser l'installation de panneaux photovoltaïques.

Le secteur mixte d'équipements, de services, de commerces et d'habitat (A) dispose de la possibilité de se raccorder à une chaudière à granulés.

Les eaux de pluie seront stockées et employées pour le jardin ou les usages domestiques.

Garantir la qualité bioclimatique, environnementale et paysagère

Les arbres remplissent de multiples fonctions, environnementales, paysagères, de cadre de vie et bioclimatique (ils sont des climatiseurs naturels lors des fortes chaleurs estivales). La zone à aménager comporte des secteurs en friche, avec des arbres potentiellement en mauvais état sanitaire, qu'il sera nécessaire de gérer, toutefois les plus beaux sujets seront conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements. En cas d'impossibilité, les sujets devant être supprimés seront remplacés par des arbres de haute tige d'essences locales (comme des arbres fruitiers par exemple) en nombre au moins équivalent, afin de préserver la biodiversité locale.

Le stationnement mutualisé sera perméable et végétalisé.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Rappelons que le règlement de la zone UB prévoit le respect de coefficients de pleine terre.

Chaque unité foncière devra à minima respecter un coefficient de pleine terre comme indiqué ci-dessous :

- Coefficient de pleine terre de 30% de la surface pour les unités foncières \leq à 600 m² ;
- Coefficient de pleine terre de 50% de la surface pour les unités foncières $>$ à 600 m².