



COMMUNE DE BADEVEL


Plan Local d'Urbanisme



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

Elaboration du PLU approuvé le 12 juillet 2018
Modification n°1 approuvée le 16 janvier 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 16 janvier 2026
Le Maire Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE
21 JAN. 2026
MONTBELIARD



Sommaire

1. Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?	5
2. La portée juridique des OAP	5
3. Contexte de ces OAP	5
4. Secteur « Les Terreaux »	8
4.1. Constats et enjeux	8
4.2. Orientations d'aménagement.....	10
Favoriser la diversité du parc de logements.....	10
Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	10
Garantir la qualité environnementale et paysagère :	12
5. Secteur « La Fabrique»	14
5.1. Constats et enjeux.....	14
5.2. Objectifs.....	17
5.3. Orientations d'aménagement.....	17
Développer un programme urbain, échelonné dans le temps, qui intègre opérations d'habitat et espaces publics en s'appuyant sur les éléments de patrimoine historique :	17
Appuyer la trame verte et les espaces publics sur les éléments de patrimoine historique et végétal du site :	17
Développer des opérations résidentielles respectueuses de l'environnement.....	17

1. Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

L'article L151-6 du code de l'urbanisme stipule que « 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 ».

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

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.

2. La portée juridique des OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que « 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 en termes de compatibilité.

Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non « au pied de la lettre ».

La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété.

3. Contexte de ces OAP

Les orientations d'aménagement concernent plusieurs secteurs (voir carte ci-dessous).

Le secteur des Terreaux :

1 : Les Terreaux est une zone à urbaniser (AU).

2 : La Fabrique est un site de renouvellement qui est intégré à la zone UA.

Établies « en cohérence » avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles prennent la forme de schémas illustrant les principes d'aménagement et précisent le fonctionnement voulu pour chaque secteur. Elles précisent en outre le programme de logements attendus.

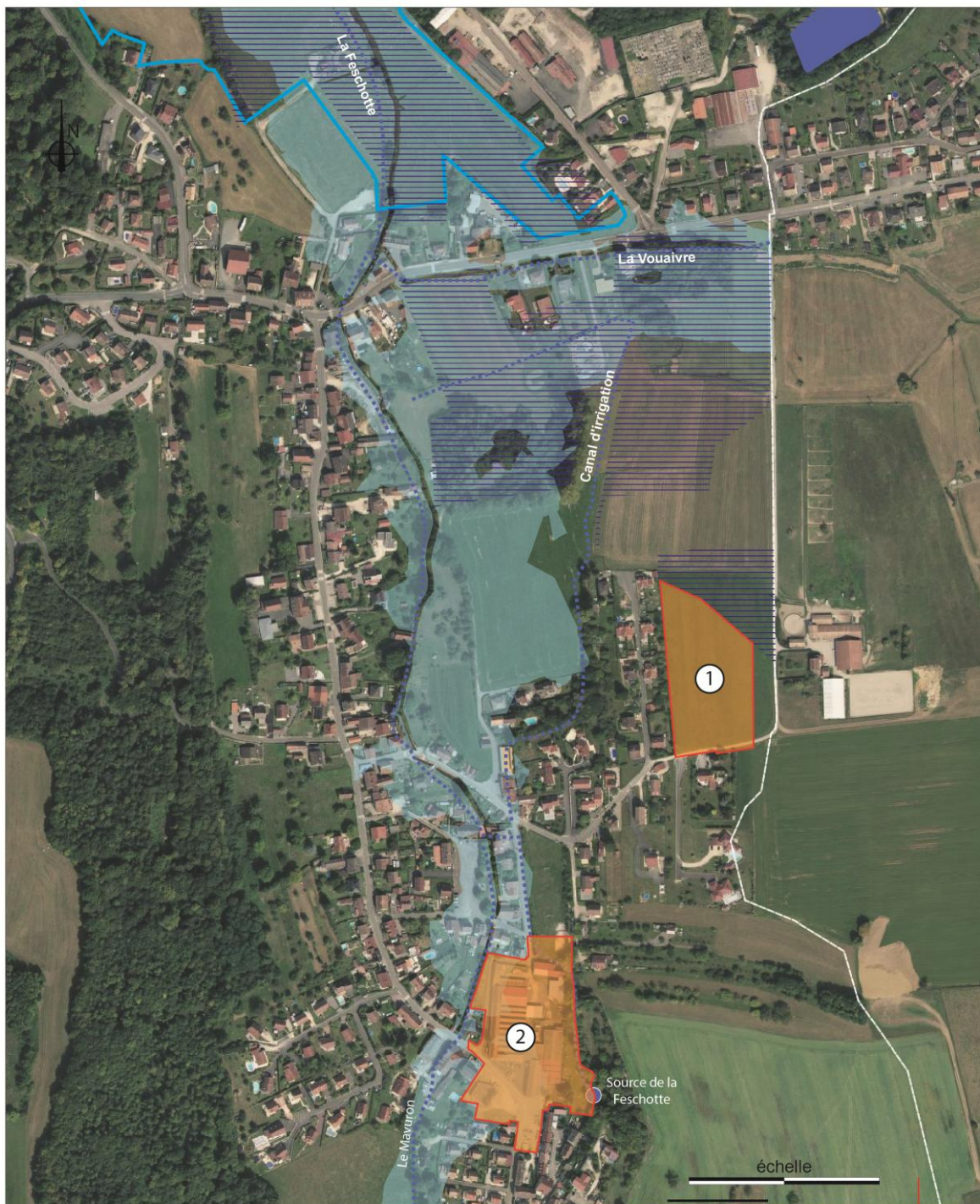
Le PADD traduit cette volonté autour de 2 axes :

- Axe 1 : Maintenir une stabilité démographique dans le cadre d'un développement urbain cohérent :
 - ✓ Permettre l'accueil de nouveaux habitants ;
 - ✓ Répondre aux besoins en logements tout en maîtrisant l'urbanisation ;
 - ✓ Améliorer l'articulation entre les différents quartiers ;
 - ✓ Conforter les activités économiques existantes et favoriser leur développement.

- Axe 2 : Préserver l'identité rurale de Badevel.
 - ✓ Protéger le caractère identitaire des grands espaces ;
 - ✓ Développer une infrastructure Verte et Bleue structurante ;
 - ✓ Préserver et valoriser les espaces naturels liés à la Feschotte ;
 - ✓ Valoriser les éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager.

Ces axes du PADD sont déclinés dans les OAP sectorielles en orientations et en principes d'aménagement visant notamment à :

- Favoriser la diversité du parc de logements.
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- Garantir la qualité environnementale.



PLU Badevel : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation des secteurs - janvier 2025

 Secteurs faisant l'objet d'une OAP

① «Les Terreaux »

② «La Fabrique »

 PPRI de la Feschotte - 2017

 Zones humides

(Atlas des zones humides de Franche Comté - DREAL 2009 et Inventaire des zones humides - Etablissement Public Territorial de Bassin Saône Doubs 2014)



Traitement(s) : SIG ADU
fond cartographique : SIG ADU
réalisation : © ADUPM 2025

4. Secteur « Les Terreaux »

4.1. Constats et enjeux

La zone 1AU dont l'aménagement est cadré par l'OAP des Terreaux est, en frange Est du village, le long de la limite communale en partage avec Fêche-l'Eglise (90).

Il est bordé au Sud par l'impasse des Beaux Prés, au Nord par un espace agricole cultivé à caractère humide, à l'Ouest par des constructions résidentielles et à l'Est par la ferme équestre située sur la commune de Fêche l'Eglise. Il correspond à un « **secteur à vocation unique d'habitat avec principalement de l'habitat individuel groupé et/ou du collectif** » et constitue un **site propice pour accueillir la dernière zone d'extension résidentielle et le futur éco-lotissement de la commune.**

En effet en 2022, Badevel est désignée commune lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Démonstrateurs de Villes Durables (AMI DVD). Dans le cadre de ce programme engagé par l'Etat, la commune a été retenue sur son projet « Living Lab » qui repose sur la volonté de rendre la commune autonome en termes de ressources financières et énergétiques. Ce projet multisite repose sur des aménagements innovants qui intègrent à la fois les dimensions énergétiques, économiques, numériques, et sociales.

Sur le site des Terreaux, le projet communal (partie Ouest – lots 1 et 2) prévoit la **création d'un éco-lotissement composé dans un premier temps de 8 logements communaux et expérimentaux à énergie positive.** Ces logements communaux locatifs ont pour objectif d'accueillir de nouveaux habitants à la fois jeunes actifs et seniors et faciliter le parcours résidentiel sur la commune.

De plus, **ce projet permet de répondre à l'enjeu de diversification du parc immobilier imposé par les documents de planification de rang supérieur** (PLH et SCoT de PMA). Par conséquent, la zone 1AU a pour vocation d'accueillir une ou plusieurs opérations d'habitats mixtes dans le prolongement du tissu urbain existant.

Sur les lots 3, 4 et 5, les lots seront en accession libre. Ils pourront accueillir des logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs (ex : résidence seniors).

La commune privilégie donc un programme adapté en réponse à ses besoins en matière d'habitat avec :

1. - des logements groupés, locatifs à destination des jeunes ménages et/ou seniors (lots 1 et 2),
2. - des logements individuels et/ou groupés et/ou collectifs à destination des jeunes ménages et/ou seniors (lots 3, 4 et 5).



Vue (Sud-Est) du site depuis la Rue des Beaux Prés



Vue (Sud-Ouest) du site depuis la Rue des Cités



Légende

Repères et Contraintes

- Prairies humides à conserver
- Bâtiments agricole soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD 90)
- Périmètre de recul sanitaire (50 m)
- Limite communale
- Courbes de niveaux et axes de ruissellement

Principes d'aménagement

1) Favoriser la diversité du parc de logements

- Secteur d'habitat
- Lots 1 et 2 : Logements individuels accolés communaux
- Lot 3 : Logements individuels
- Lots 4 et 5 : Logements individuels et/ou collectifs

2) Garantir la qualité d'insertion

- Voie principale multimodale, avec largeur modérée à créer
- Voie interne multimodale, en sens unique à créer
- Liaison douce à conforter
- Parking visiteurs à créer

3) Garantir la qualité environnementale et paysagère

- Frange paysagère à traiter
- Espace de maraîchage à créer
- Bande végétalisée et plantée à créer
- Système de récupération des eaux de pluie à créer

4.2. Orientations d'aménagement

Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur des Terreaux se fera soit au fur et à mesure soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant le phasage proposé (Lots 1, 2, 3, 4 et 5).

- 1^{er} temps : construction des logements communaux de type locatif sur la rue des Cités (lot 1) et à la viabilisation du futur éco lotissement ;
- 2^{ème} temps : construction des logements communaux restants (lot 2) et commercialisation des lots à bâtir (lot 3) ;
- 3^{ème} temps : commercialisation des lots à bâtir restants (lots 4 et 5).

Toutefois, la réalisation de l'ensemble des 5 lots pourra être envisagée dans la même temporalité.

Nombre de logements :

La zone 1AU accueillera a minima 20 logements (individuels) sur une surface d'environ 12 600 m² (1,26 ha) soit une densité minimale attendue d'environ 15 logements/hectare.

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Individuel accolé/groupé (a minima lots 1, 2) ;
- Individuel accolé/groupé et/ou pavillonnaire (lots 3, 4 et 5) ;
- Collectif (lots 4 ou 5 ex : résidence séniors).

Statut d'occupation :

Les logements locatifs communaux représenteront a minima 30% des logements produits sur le site.

Le statut d'occupation des autres logements est libre.

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

Desserte et réseaux :

- La voie d'accès principale du secteur des Terreaux (Rue des Beaux Prés au Sud) sera à requalifier de manière à supporter les flux de véhicules engendrés par les nouvelles constructions – elle sera de type multimodal avec une chaussée d'un seul tenant, partagée (double sens avec système d'écluses et/ou de regards) et de largeur modérée (environ 3 à 4 mètres). Elle desservira à la fois la zone 1AU, les constructions existantes (impasse des Beaux Prés) et le chemin rural de randonnée pour les modes actifs.
- Une voie interne desservira le cœur de la zone 1AU – elle sera de type multimodal à sens unique avec un accès entrant depuis la rue des Beaux Prés et sortant sur la rue des Cités (voir exemples en référence). Sa largeur sera modérée (environ 3 mètres de chaussée) et des accès seront à prévoir depuis cette voie interne pour assurer la desserte des futurs lots à bâtir (lot 5). Enfin ses bas-côtés seront végétalisés de manière à mieux intégrer l'opération dans son environnement.
- Un parking visiteurs devra être aménagé au cœur de l'opération. Il sera dimensionné en fonction du nombre de logements bâtis dans la zone (1 place de parking pour 5 logements construits). Il sera muni d'un système de récupération des eaux de pluie enterré pour assurer l'arrosage de la bande maraîchère. Il est recommandé l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques. Leur alimentation pourra être envisagée via le groupement communal d'autoconsommation collective.

- Les modes de déplacements doux seront prioritaires sur la rue des Beaux Prés et la voie de desserte interne. Ce principe se traduira par un aménagement de l'espace public qui confortera leur usage de manière à améliorer l'articulation et les déplacements sur la commune et entre les quartiers périphériques. De plus, cet aménagement se prolongera par une liaison douce et paysagère de désenclavement située à l'Est, le long du chemin de la ferme de Beaupré pour rejoindre la RD 463 et la partie Nord du village.
- Tous les réseaux seront enterrés. Les ouvrages en élévation tels que coffrets et bornes seront placés en limite de lot pour être intégrés aux franges paysagères et/ou aux clôtures.
- Une aire pour la collecte des ordures ménagères pourra être aménagée au croisement des rues des Cités et des Beaux Prés pour faciliter le ramassage et limiter les nuisances.
- Un réseau BTA aérien traverse le terrain et l'emprise de l'opération. Il conviendra donc d'en tenir compte dans le cadre de l'aménagement du projet.



*Exemples de traitement de voirie interne à Grand-Charmont et Frebécourt
– Sources : Jérôme Marquis – Google street view*

Insertion urbaine :

- Les constructions principales respecteront les enjeux bioclimatiques (aspects extérieurs ; implantation ; organisation intérieure ; système(s) de production d'énergie renouvelable...). Hormis justificatifs technique et/ou architectural contraires, elles respecteront des caractéristiques (implantation, gabarit, pente de toit, ...) semblables aux constructions principales des lots 1 et 2.
- Elles s'intégreront au paysage environnant afin de participer à leur bonne intégration en frange urbaine, en tenant compte notamment :
 - ✓ des caractéristiques du contexte urbain et paysager dans lesquels elles s'insèrent ;
 - ✓ des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.
- L'implantation des constructions principales se fera sur la partie Nord des lots/terrains de manière à laisser un Sud dégagé pour l'agencement des espaces libres – elles devront respecter un recul de 3 mètres minimum vis à vis des limites séparatives et/ou de lots et de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.

- Les pentes de toitures des constructions principales devront être orientées Nord-Sud de manière à recevoir le meilleur apport solaire possible. Les toitures de type toit terrasses seront autorisées uniquement si elles sont végétalisées.
- La hauteur des constructions individuelles sera limitée à 8 mètres (R+1) au faîtage – les annexes et extensions seront limitées à 3-4 mètres de hauteur maximum.
- Il est conseillé aux futurs résidents de ne pas clôturer leur parcelles/lots. A contrario, les clôtures devront obligatoirement être à claire-voie, végétalisées et munies de systèmes qui facilite la circulation de la petite faune.
- La hauteur des clôtures implantées à l'intérieur de l'opération sera limitée (inférieure à 1 mètre) de manière à assurer des continuités visuelles. En bordure de voie ou de l'espace public, elle sera autorisée jusqu'à 1,50 mètres et à 1,80 mètres lorsqu'elles sont implantées le long des limites séparatives et/ou de lots. La hauteur est calculée par rapport à l'altitude du domaine public et/ou du terrain naturel.

Garantir la qualité environnementale et paysagère :

Traitements « in situ »

- Une bande maraîchère à destination des logements locatifs communaux (environ 350m²) sera aménagée sur la frange Nord-Ouest de l'opération.
- L'aménagement du site et de chaque lot recherchera une imperméabilisation réduite des sols (ex : gestion des eaux pluviales à la parcelle ; voies et espaces de stationnements semis perméables ; système de récupération des eaux de pluies ; bandes végétalisées le long de la chaussée ; ...).
- Les espaces imperméabilisés ne devront pas dépasser plus de 30% de la surface du lot à bâtir.
- Un système de récupération des eaux de ruissèlement venant des parcelles situées au Sud de l'opération devra être installé. Ce système pourra soit prendre la forme d'un système de récupération des eaux sur chaussée (impasse des Beaux Prés) pour être ensuite déversées dans un collecteur situé sur la Rue des Cités soit par un système de bassin de récupération créé en limite Sud Est de l'opération.
- La récupération des eaux de pluie sur les espaces communs de l'opération pourra être assurée à la fois au niveau du parking visiteurs (cuves enterrées) et à la fois par un système de noue paysagère créé le long des voies internes et connecté aux cuves enterrées du parking.

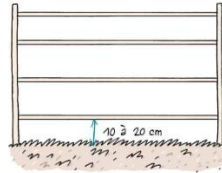
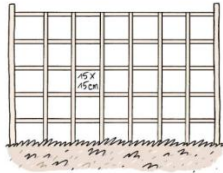
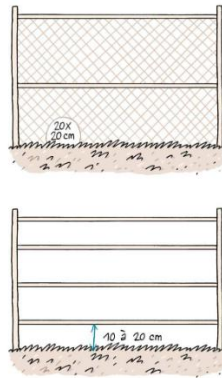
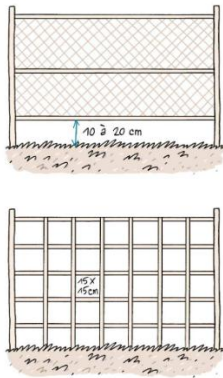
Traitements « ex situ »

- Les franges des parcelles de l'opération devront être traitées de manière à intégrer le mieux possible l'aménagement du site dans son environnement. Par exemple, elles pourront être clôturées par une haie végétale unique et/ou doublée d'une clôture ajourée afin de limiter l'impact paysager et environnemental du projet et d'assurer le passage de la petite faune. Il est encouragé la plantation d'arbres fruitiers sur ces espaces notamment sur la bande Est comprise entre la limite du périmètre de l'OAP et le chemin rural.
- Les essences végétales plantées et/ou replantées seront locales. Il est encouragé la plantation d'arbres fruitiers notamment sur la bande végétalisée à l'Est en limite avec le chemin rural (*voir catalogue des plantes autochtones, PMA février 2012*).



Exemples de revêtement drainant pour stationnements à Dasle et Proverville

– Sources : Via Verde – Google street view



Exemples de clôtures et dispositifs facilitant la circulation de la petite faune



Exemples clôtures basses recherchées à l'intérieur de l'opération

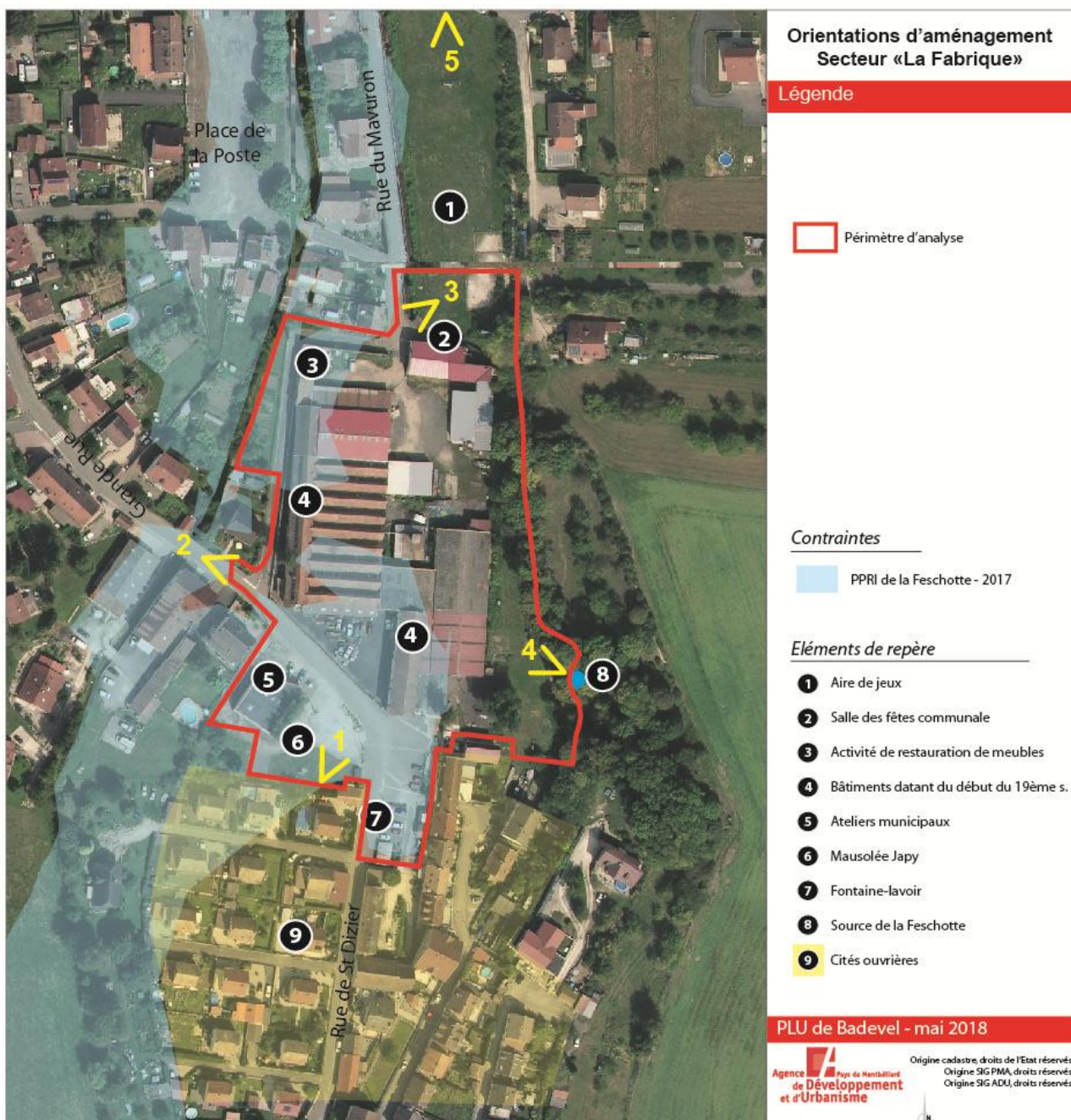
5. Secteur « La Fabrique »

5.1. Constats et enjeux

Le secteur de « La Fabrique » de Badevel fait partie du patrimoine industriel et historique de l'agglomération du Pays de Montbéliard, puisque c'est à Badevel que la dynastie Japy prit son essor au début du 19^{ème} siècle. Ce site industriel est à l'origine du développement urbain de la commune, avec deux bâtiments qui datent de 1820. La source de la Feschotte est à proximité immédiate ; en effet, avant de devenir une usine, le bâtiment d'origine était un moulin.

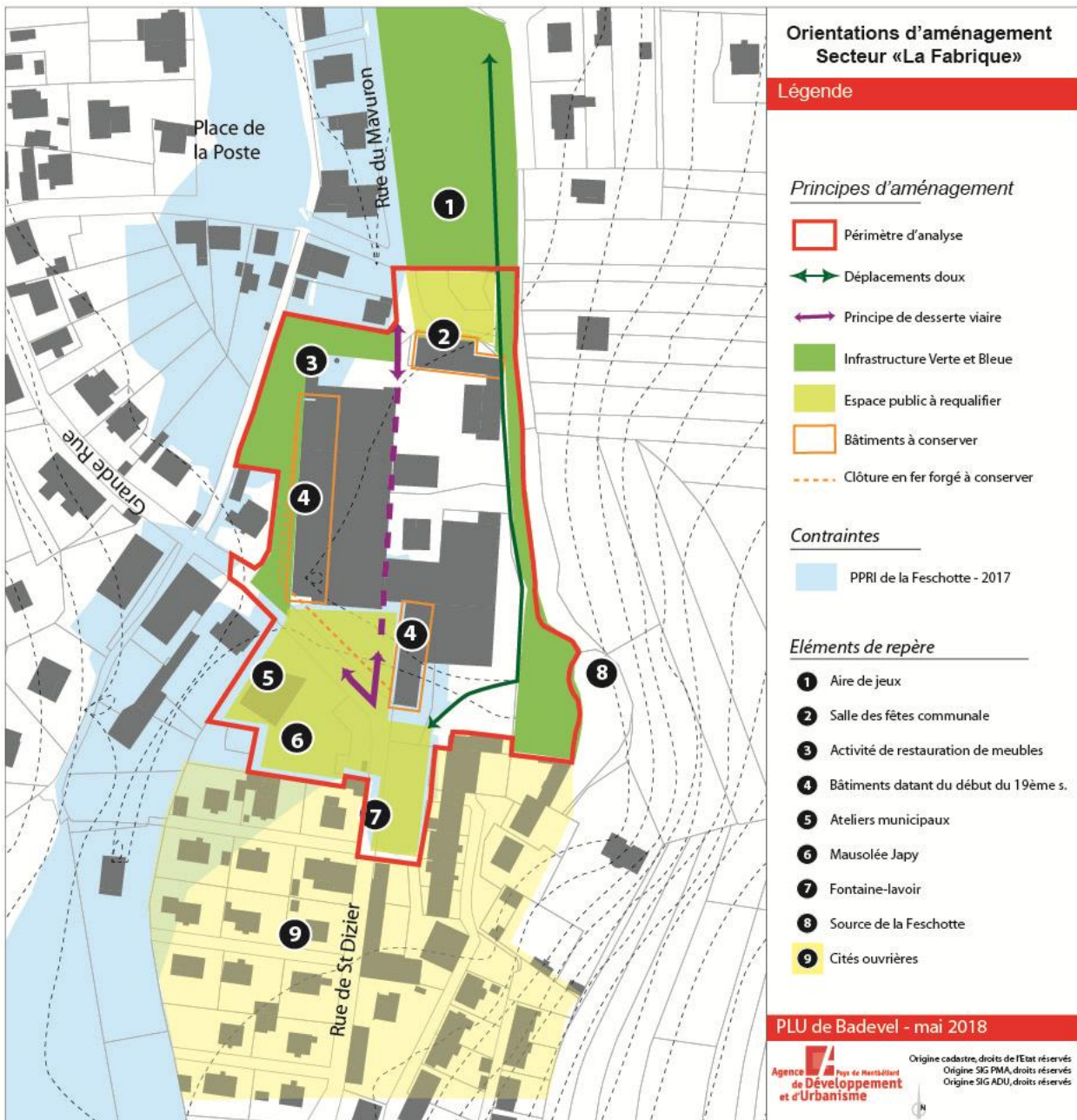
Aujourd'hui, ce site identifié au SCoT comme une friche industrielle est à la fois dédié au stockage d'engins et de matériels de fête foraine, ainsi qu'à une activité de restauration de meubles. L'actuelle salle des fêtes communale fait également partie de l'enceinte d'origine. La reconversion de cette friche serait une opportunité pour développer une offre de logements conventionnés dans le cadre d'une opération d'aménagement globale, intégrant la place publique proche.

Le caractère éventuellement pollué du site sera à vérifier.





Badevel : site de la Fabrique - Principes d'aménagement



5.2. Objectifs

L'objectif est ici de redonner un souffle nouveau à un site chargé d'histoire pour l'agglomération, à travers une opération qui mêle mixité sociale et développement durable.

Toutefois, compte tenu de l'occupation actuelle, il s'agit d'anticiper son devenir vers un programme d'habitat y associant éventuellement des activités et du commerce, à long terme, sans doute au-delà de 2030.

En toute hypothèse, un programme de logements peut être imaginé dans le respect des densités du SCoT en vigueur définies dans une fourchette allant de 20 à 35 logements par hectare pour ce secteur considéré comme appartenant aux espaces centraux / urbanisés du village. L'emprise de « La Fabrique » (le mur d'enceinte et la grille en fer forgé faisant office de délimitation) est de 1,1 ha.

La surface « constructible¹ » du secteur étant évaluée à 0,92 ha (soit 1,1 ha *moins* 20% ($1,1 \times 20\%$) = 0,9), le nombre de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble est estimé, dans une hypothèse basse à environ 18 logements (32 dans une hypothèse haute).

5.3. Orientations d'aménagement

Développer un programme urbain, échelonné dans le temps, qui intègre opérations d'habitat et espaces publics en s'appuyant sur les éléments de patrimoine historique :

Densifier de manière optimale les espaces à urbaniser de manière à bénéficier d'espaces publics fonctionnels et agréables tout en réalisant une opération urbaine créatrice de logements mixte.

- Rénover les bâtiments historiques du site, pour révéler leurs caractéristiques architecturales et les intégrer dans l'opération.
- Démolir les bâtiments qui n'ont pas d'identité architecturale.
- Éviter le surdimensionnement des voies à créer.
- Requalifier la Place du mausolée Japy avec des îlots piétons sécurisés, tout en redéfinissant la localisation du Point de collecte de recyclage et les besoins en stationnement autour de la fontaine.
- Intégrer la clôture en fer forgé à l'aménagement de la place.

Appuyer la trame verte et les espaces publics sur les éléments de patrimoine historique et végétal du site :

- Créer un cheminement piéton qui longe la Feschotte et qui connecte l'aire de jeux à la place.
- Transformer la rue du Mavuron (le tronçon qui longe l'usine) en cheminement piéton et cyclable.
- Aménager la source de la Feschotte en préservant le caractère du lieu.

Développer des opérations résidentielles respectueuses de l'environnement

- Recommander des orientations de bâtiments qui optimisent l'éclairage et les consommations énergétiques et favorisent l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Orienter préférentiellement les bâtiments vers le sud.
- Infiltrer les eaux pluviales à la parcelle (terrain privés).

¹ La surface « constructible » du secteur correspond à la surface brute (le périmètre rouge) moins 20% de cette surface qui correspondent à ce que le SCOT nomme « les surfaces affectées aux équipements et infrastructures primaires et secondaires (voirie, espaces publics, stationnements, etc.).