

Département du Doubs

COMMUNE DE  
BRETONVILLERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

*Pièce n° 3*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal  
le 27 avril 2018

Approuvé par délibération du Conseil Municipal  
le 22 mars 2019

**INITIATIVE Aménagement et Développement**

Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.



*initiative*

Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr

Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 22 mars 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.*

*Le Maire.*

# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU AU SUD- OUEST DU VILLAGE	4
1. Localisation de la zone :	4
2. Vocation de la zone :	4
3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :	4
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE UA AU CŒUR DU SAUCET	6
1. Localisation de la zone :	6
2. Vocation de la zone :	6
3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :	6
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AUX AU SUD-EST DU VILLAGE	8
1. Localisation de la zone :	8
2. Vocation de la zone :	8
3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :	8

## Avant-propos

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. contiennent 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. »

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements des zones urbaines anciennes (zone UA), zones à urbaniser à vocation économique (AUX) et de la zone à urbaniser (zone AU) du PLU de Bretonvillers. Il faut noter que la zone à urbaniser est ouverte 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.

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.

## ***Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU au Sud-Ouest du village***

### **1. Localisation de la zone :**

La zone se situe à l'extrémité Sud-Ouest du village, au lieu-dit du Champ-du-Frêne, le long de la rue du Saucet. Il s'agit d'un secteur permettant de relier les dernières habitations au reste du village avec un front bâti cohérent.

Elle ne recèle aucune contrainte environnementale, et est utilisée pour de l'activité agricole à l'heure actuelle.

### **2. Vocation de la zone :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements et éventuellement des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements (commerces, services divers).

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

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

#### **Objectif de production de logements :**

Respecter le nombre de logements prévus dans le PADD afin d'économiser le foncier. Ainsi, le programme prévoit 11 à 12 logements selon la création d'une habitation divisée en deux lots. La densité sur la zone sera alors au minimum de 10 logements à l'hectare en comptabilisant les nouveaux logements et le logement existant, comme prévu dans le PADD.

Si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone accueillera 11 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité de 10 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

#### **Principe de dessertes :**

L'accès pour les logements le long de la rue du Saucet se fera directement depuis la rue, tandis que les logements en deuxième rideau d'urbanisation seront desservis par une voie orthogonale à la rue du Saucet, accessible aisément en voiture.

Cette voie comportera une aire de retournement dimensionnée de sorte à faire demi-tour aisément, servant également d'accès aux logements, afin d'y éviter le stationnement intempestif.

Un stop devra être implanté en sortie de zone.

L'accès à la parcelle agricole pourra se faire dans le prolongement de cette desserte. La préservation d'une bande non constructible dans le premier rideau d'urbanisation permettra un futur bouclage de la zone depuis l'ouverture du deuxième rideau si celle-ci tend à se développer dans le futur.

#### **Principe des stationnements :**

L'aménagement doit prévoir des stationnements sur la voirie dans la nouvelle voie à créer, en créneau, afin de réduire l'impact du stationnement sur le foncier. Deux espaces peuvent être créés afin de fractionner le linéaire d'enrobé et de créer des accès aux logements en face de l'aire de retournement, facilitant les manœuvres pour les véhicules les plus longs.

La voie n'étant pas prévue pour accueillir un camion-poubelle, un local commun sera mis en place en bas de la rue, avec accès dans l'angle des voiries pour simplifier le travail des éboueurs et ne pas mettre en danger les habitants.

#### **Principe d'aménagement :**

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

Les voiries de la zone devront disposer de trottoirs sur au moins un côté afin de simplifier les déplacements en modes actifs (piétons,...).

Les haies bordant la zone à l'Est et à l'Ouest devront être maintenues. L'urbanisation devra être bordée par une haie dans sa partie Nord.

Le schéma suivant illustre ces principes d'aménagement (schéma indicatif et non opposable).

## Schéma de principe d'aménagement de la zone AU



## **Orientation d'aménagement et de programmation de la zone UA au cœur du Saucet**

### **1. Localisation de la zone :**

La zone en question est le cœur historique du Saucet. Il s'agit d'un secteur de corps de fermes anciennes, espacées, végétalisées et à forte valeur patrimoniale et paysagère. Les corps de ferme anciens sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et le règlement écrit précise les conditions de transformation de ces constructions.

### **2. Vocation de la zone :**

Cette zone, si elle se développe, devra préserver son cadre singulier et authentique de qualité. Ainsi, les principes d'aménagement y seront stricts afin de ne pas dénaturer le site.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

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

L'architecture générale des constructions doit rappeler les fermes comtoises, par :

- Les pentes des toitures (pentes faibles)
- Des débords de toiture
- Les lucarnes sont interdites
- Le volume général du bâtiment (volume simple)
- Un bardage bois si la construction est rectangulaire
- De la pierre apparente si la construction est cubique
- Des revêtements clairs à base de chaux en façade, d'effet taloché ou gratté
- Un pont de grange est favorisé, menant à une terrasse ou un garage intégré pour optimiser sa fonction. A défaut, la porte de grange est obligatoire
- Des ouvertures sans volets
- Une unique baie vitrée reprenant la forme d'une porte de grange des fermes alentours
- Des encadrures à pierres apparentes
- Des portes et menuiseries en bois et d'aspect naturel

Il faudra veiller à arborer les parcelles, soit en limite séparative, tant que cela ne réduise pas significativement l'ensoleillement des parcelles occupées voisines, soit sur le terrain même.

La pose d'éventuels capteurs solaires devra se faire en les groupant sur un pan de toiture de manière linéaire, sur la partie haute ou basse. Les cadres des panneaux solaires devront avoir une teinte proche de celle des capteurs de manière à limiter au maximum l'effet de quadrillage.

La dérogation à certaines règles est possible en proposant un projet avec une qualité architecturale respectueuse de la qualité patrimoniale de l'ensemble du hameau. Le parti-pris d'une rénovation contemporaine devra alors être justifié avec pertinence.

Les bordures d'aspect béton séparant les espaces enherbés et enrobés seront interdites.

Les haies et murs en pierre seront à conserver, ainsi que certains arbres de haute tige apportant une verticalité ponctuelle et un attrait paysager non négligeables. Aussi, le cône de vue depuis la chapelle vers le versant opposé du Dessoubre est à protéger, ainsi, aucune nouvelle construction n'y verra le jour.

Le schéma suivant illustre ces principes d'aménagement.

# Schéma de principe d'aménagement de la zone UA

- Non constructibilité entre les constructions
- Bâti existant
- Parcelles existantes
- Limite de la zone
- Cône de vue à préserver
- Haies à préserver
- Arbres de haute tige à préserver
- Murgers à préserver



## **Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUX au Sud-Est du village**

### **1. Localisation de la zone :**

La zone en question est en continuité du village, au Sud-Ouest, en direction de l'actuelle zone d'activités. Elle est desservie par un chemin agricole, qui pourra être adapté aux futurs besoins de la zone d'activités.

### **2. Vocation de la zone :**

Cette zone est prévue pour accueillir des activités, des bureaux ou de l'industrie en priorité. Ainsi, les emprises au sol devraient être importantes, tout comme l'emprise de la voirie dans l'éventualité d'un trafic journalier conséquent pour la commune.

De même, il n'est pas à exclure le passage de véhicules de tailles importantes (semi-remorques, engins spécifiques...), les voiries devront pouvoir supporter ces véhicules.

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

#### **Principe de dessertes :**

Les poids lourds demandent des voiries plus importantes, la zone ne permettant pas de faire un bouclage complet. La solution la plus adaptée est une aire de retournement permettant de manœuvrer le véhicule en marche arrière.

L'accès se fera depuis la voie principale, avec un accès à double sens. Le croisement des véhicules pourra se faire dans la zone, ainsi que le stationnement des poids lourds si besoin.

Les accès aux espaces de chargement pourront se faire en bordure de voirie sur les parcelles privées, ou à l'intérieur des structures.

En cas de croisement de poids lourds en accès à la zone, un poids lourd pourra s'avancer dans la rue du lavoir, laissant la priorité au poids lourds sortant de la zone.

L'accès à la parcelle arrière est prévu en cas de développement de la zone, il faudra cependant que le camion ressorte en marche arrière jusqu'à l'aire de retournement.

#### **Principe de compensation des haies :**










La zone étant concernée par des haies en limites des parcelles actuelles, il conviendra de prévoir des mesures afin de recréer une continuité végétale en limite du parcellaire projeté.

#### **Principe d'accessibilité aux engins de grandes dimensions :**

Les poids lourds, engins agricoles et grumiers nécessitant une emprise de voirie importante pour se déplacer dans les meilleures conditions, il sera recommandé un retrait des clôtures et de toute construction à l'intérieur de la zone pour faciliter leur passage (4m par exemple).

# Schéma de principe d'aménagement de la zone AUX



	Retrait de 4 m des clôtures et constructions		Haies à préserver et exemple de compensation
	Principes de voirie pour les poids lourds avec remorque		Bâti existant
	Exemple de division des parcelles après aménagement de la zone		Parcelles existantes
	Exemple d'implantation des futures constructions		Limite de la zone
	Principe d'accès aux parcelles		

