



Commune de CHALEZE

Code INSEE : 25111

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Orientations d'Aménagement et de
Programmation*

Approbation du PLU0 mars 2020

Mise à jour n°1..... 4 j 2024

Mise à jour n°2..... 26 mars 2026

SOMMAIRE

Introduction Générale **p 3**

OAP 1AU1 « Plateau de la Fouchère » **p 7**

OAP 1AU2 « Plateau de la Fouchère » **p 11**

INTRODUCTION GENERALE

Conformément aux articles L. 151-2 3°, L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut contenir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'article L. 151-6 précise notamment : « *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 définit, quant à lui, le contenu des OAP :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

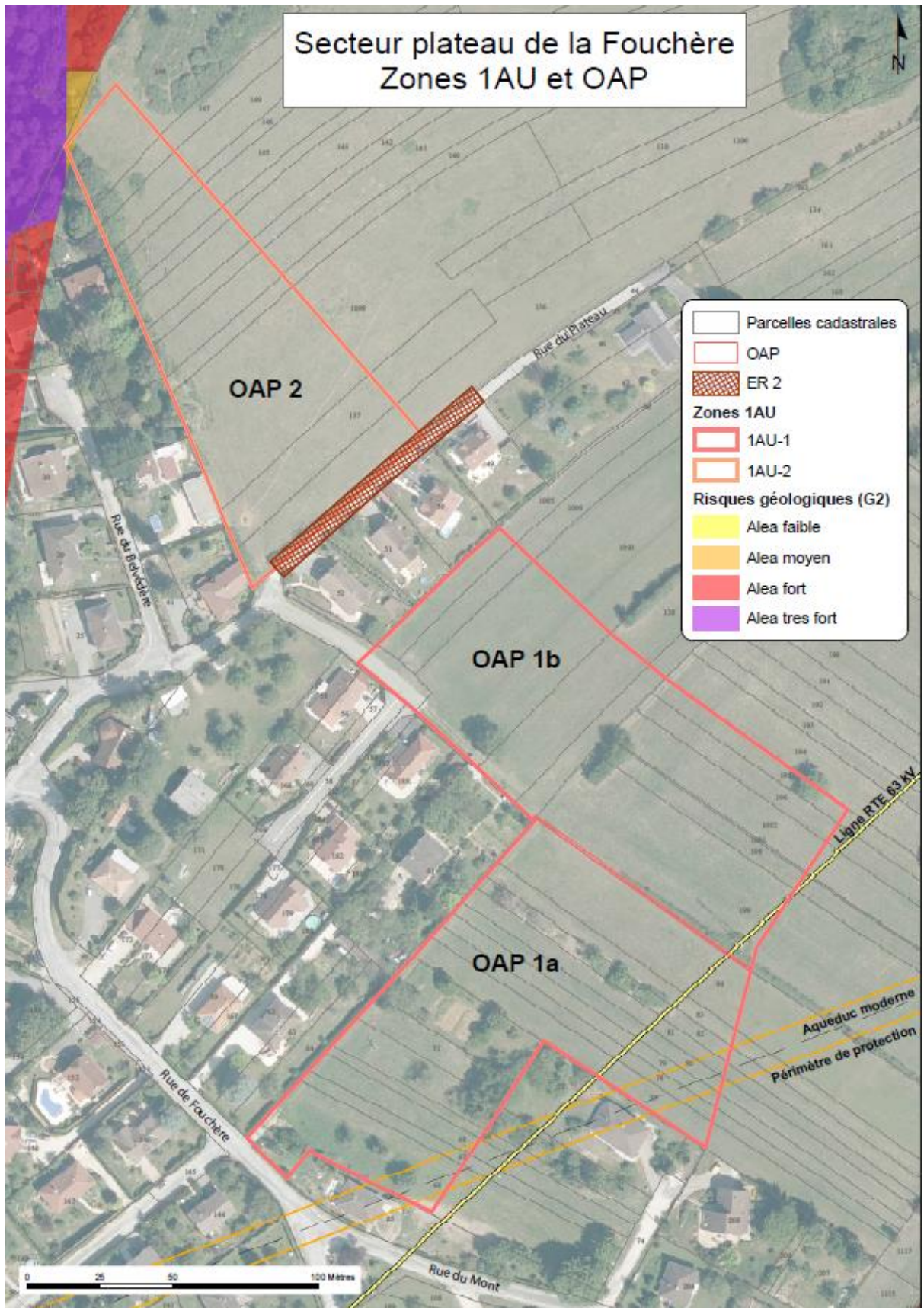
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser 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. »*

Lorsqu'elles s'appliquent à des zones à urbaniser, les orientations d'aménagement insistent notamment sur l'organisation d'ensemble, la diversité de l'habitat et la mixité, l'intégration dans le site, et l'inscription dans une démarche environnementale durable. Elles s'appliquent aux zones à urbaniser dotées d'un règlement alternatif, ce qui permet de les aménager immédiatement sous forme de plan d'ensemble. Elles peuvent également, le cas échéant, concerner des zones à urbaniser dotées d'un règlement strict pour lesquelles les principes d'aménagement sont déjà retenus.

La présente pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrit les principes d'aménagement :

- de la zone 1AU1 (2.12ha) située sur le Plateau de la Fouchère ;
- de la zone 1AU2 (0.9ha) située sur le Plateau de la Fouchère.

Les OAP sont accompagnées d'un schéma de principe qui illustre les orientations d'aménagement retenues. Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les OAP développées ci-dessous.



L'ensemble des OAP décrites ci-après s'articulent autour des principes suivants :

>> Accès et déplacements

Chaque OAP doit tenir compte des objectifs de base suivants :

- respect des contraintes existantes (aqueduc, ligne haute tension...);
- accrochage au maillage existant (prolongement des impasses) ;
- bouclage des voiries assurant le ramassage des ordures et le déneigement suivant les préconisations du Grand Besançon Métropole telles qu'annexées au Rapport de Présentation ;
- desserte des parcelles de part et d'autre des voiries afin d'optimiser leur coût, leur usage, mais aussi pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- mise en place d'un maillage piéton ;
- préservation et mise en valeur des haies existantes et repérées dans les schémas d'aménagement de principes (espaces publics, cheminements piétons...);
- création de continuité verte (pouvant également permettre la gestion des eaux de pluie) ;
- respect d'un principe de densification différenciée selon les secteurs en respectant les vues et le droit au soleil de tous ;
- mixité des typologies d'habitat selon les principes édictés pour chaque OAP.

>> Gestion du cycle de l'eau et des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sur le site reposera sur un objectif d'infiltration à la parcelle et de minimisation des rejets dans l'exutoire.

Différents principes (traitement perméable des espaces, structures réservoir, noues, tranchées d'infiltration, bassins paysagers...) seront combinés en fonction des contraintes du site (nature du sol, perméabilité, présence de failles...) et s'inséreront dans l'aménagement dont ils feront partie intégrante. Les projets de construction participeront à l'effort global et devront intégrer, le cas échéant, un ensemble de solutions de stockage en vue de tamponner les volumes pour en favoriser l'infiltration et limiter l'imperméabilisation.

La gestion du cycle de l'eau et des eaux usées sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau. En cas de possibilité d'infiltration à la parcelle, une synthèse hydrogéologique avec traçage permettra de qualifier la fonctionnalité du karst et ses exutoires éventuels ainsi que les axes de circulations d'eau souterraines, les risques de contamination des aquifères captés ou non et les capacités d'absorption sans générer de désordre (inondations et soutirage souterrain).

>> Prise en compte du risque

L'édification des constructions doit être conçue de façon à réduire la vulnérabilité des bâtiments par des solutions constructives qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction.

>> Formes urbaines

La densité moyenne de 13 logements/ha, VRD incluses, est à respecter dans l'aménagement des zones 1AU (seuil fixé par le SCoT de l'agglomération bisontine). Sur la période 2010-2018, 12 logements ont été construits (hors réhabilitations) sur un total de 0.57 ha, soit une densité moyenne de 21 logements par hectare et une consommation foncière moyenne de 0.063 ha par an. La densité imposée par le SCoT est donc inférieure à celle pratiquée ces dernières années sur la commune, en raison notamment de la construction d'un collectif de 8 logements sur une surface de 1 554m². La commune affiche donc depuis plusieurs années son souci de densification des espaces urbains de la commune, dans une volonté d'économie du foncier particulièrement importante en raison, notamment, des contraintes et risques naturels et de la qualité environnementale présents sur le territoire communal.

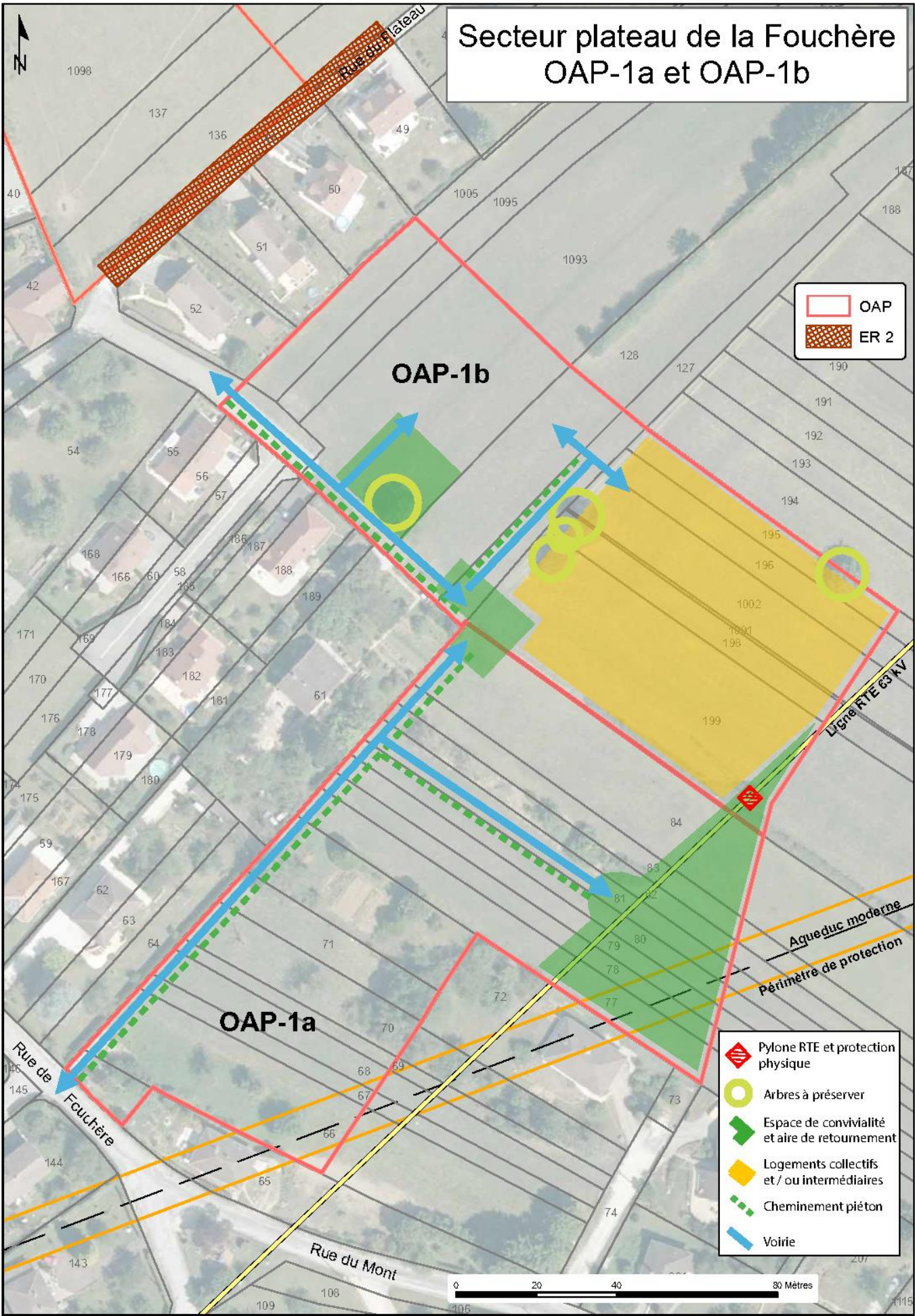
Au même titre, la mixité des formes urbaines doit, dans la mesure du possible, être recherchée : habitat individuel, intermédiaire (jumelés et/ou en bandes), et collectif (avec des logements conventionnés) et sur des parcelles de tailles variées, permettant ainsi de répondre aux différentes attentes et demandes des futurs habitants.

>> *Traitement paysager / Environnement*

La commune dispose d'un cadre naturel et paysager de qualité très présent. Les aménagements devront donc veiller à la préservation des continuités écologiques, et porter une attention particulière à l'insertion paysagère des nouvelles constructions. De plus, l'aménagement de chaque zone dans une démarche éco-environnementale est encouragée avec notamment :

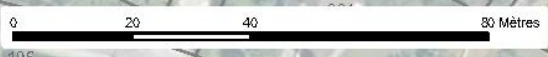
- la recherche d'efficacité et de sobriété énergétique ;
- la mobilisation des énergies renouvelables ;
- la mise en œuvre de principes d'isolation.

Secteur plateau de la Fouchère OAP-1a et OAP-1b



	OAP
	ER 2

	Pylone RTE et protection physique
	Arbres à préserver
	Espace de convivialité et aire de retournement
	Logements collectifs et / ou intermédiaires
	Cheminement piéton
	Voirie



>> Localisation de la zone

Cette zone 1AU1, située sur le Plateau de la Fouchère, est, sur ses parties Nord-Ouest et Sud-Est, insérée dans le tissu pavillonnaire ; elle s'étend, sur ses parties Nord et Nord-Est, en direction du plateau agricole. Elle couvre une surface de 2.12ha dont environ 1.9ha urbanisables en raison de la présence du périmètre de protection de l'aqueduc moderne et de la ligne à haute tension (63 000 volts), tous les deux en bordure Est et Sud-Est du secteur. Le périmètre de protection de l'aqueduc moderne sera strictement inconstructible. Le périmètre situé sous la ligne à haute tension ne sera, quant à lui, pas dédié à l'accueil de constructions d'habitations mais permettra l'aménagement d'un espace de convivialité et de retournement nécessaire au développement de la zone. Cette dernière est, en outre, bordée par la zone Natura 2000 « Moyenne Vallée du Doubs » sur sa partie Est.

Le site est relativement plat et présente une bonne exposition au soleil.

>> Vocation et enjeux de la zone

La vocation dominante de la zone est tournée vers une programmation de type habitat avec 21 logements comprenant au moins 9 logements collectifs et/ou intermédiaires, dont au moins 6 logements conventionnés. **Une seule opération d'aménagement d'ensemble ou deux opérations d'ensemble distinctes** pourront cependant être réalisées sur le secteur afin de prendre en compte la rétention foncière et les accès existants.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessaire compatibilité avec le SCoT induisent la recherche d'un aménagement cohérent, d'une densification urbaine et d'une mixité de l'habitat sur ce secteur.

En raison de la bonne exposition de la zone au soleil, l'implantation des constructions en tiendra compte afin de favoriser l'utilisation de cette énergie renouvelable.

A proximité directe du quartier résidentiel développé depuis les années 1960, l'opération est porteuse de plusieurs enjeux. Le projet devra constituer un nouveau morceau de village parfaitement intégré au quartier limitrophe tout en permettant de développer une offre d'habitat diversifié et de qualité et une mixité des fonctions (commerces, services, artisanat) favorisant la qualité de vie du quartier.

Il s'agira également de favoriser la convivialité du lieu et l'organisation d'une vie de quartier à travers un fonctionnement urbain et une mobilité apaisés.

>> Principes d'aménagement de la zone

La présence d'équipements publics (eau, assainissement, électricité notamment) à proximité facilitera la réalisation des équipements nécessaires à la zone. Les espaces communs, dont un espace de jeux, couvriront environ 20% de la surface.

a. Accès et stationnement

➔ **Principes communs**

Les accès devront être traités qualitativement, comme des espaces partagés à l'ambiance apaisée, favorisant le partage des différents modes de déplacement.

L'objectif du projet est de désenclaver le site tout en le préservant au maximum de la prégnance automobile et exclure le flux de transit. Il s'agira également de favoriser la convivialité du lieu à travers l'organisation d'un fonctionnement urbain et une mobilité apaisée.

Un cheminement piéton sera également réalisé en doublage de la voirie et en accompagnement du maillage interne à l'opération, ce afin de favoriser les modes doux.

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et faire partie intégrante d'un traitement global et de qualité.

Ce traitement devra limiter leur perception depuis l'espace public et depuis les logements, et devra participer à la qualité du projet.

Le règlement prévoit 1.5 places de stationnement par logement, hors logements conventionnés où il ne sera pas exigé plus d'1 aire de stationnement par logement.

→ **Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (zone 1AU1)**

L'accès sera en sens unique avec l'entrée par la rue de Fouchère et la sortie par la rue du Plateau.

→ **Dans le cas où l'une des deux sous-zones (1AU1a ou 1AU1b) s'aménage en premier :**

Les accès principaux seront à double sens et se situeront soit

- au droit de la rue de Fouchère (pour le sous-secteur 1AU1a)
- au droit de la rue du Plateau (pour le sous-secteur 1AU1b)

Une aire de retournement provisoire sera réalisée au terme cette voirie afin de permettre la circulation des véhicules dans l'attente de la réalisation de la seconde opération d'ensemble. Cette aire de retournement provisoire est matérialisée sur le schéma d'aménagement de principe ci-dessus.

Le bouclage de la voirie en sens unique sera assuré au terme de la réalisation de la deuxième opération d'ensemble.

b. Typologie de l'habitat

L'OAP 1AU1 prévoit une programmation de l'ordre de 21 logements. La densité de la zone sera ainsi de l'ordre de 11 logements à l'hectare, légèrement inférieure aux objectifs du SCoT.

Ces 21 logements comprendront au moins 9 logements collectifs et/ou intermédiaires dont au moins 6 logements conventionnés. L'emplacement privilégié pour la réalisation de ces logements est matérialisé sur le schéma d'aménagement de principe de la zone.

Les constructions devront s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur). La hauteur maximale des constructions sera limitée à 7.5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, et à 10 mètres au faîtage.

c. Gestion des déchets

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité) et la collecte en service complet.

Chaque opération doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères les jours de collecte, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule, et en lien avec les préconisations du service public de gestion des déchets (voir « Règlement de collecte » joint en annexe du Rapport de Présentation du PLU).

d. Gestion des eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra gérer de manière optimale les eaux pluviales.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite.

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

e. Traitement paysager

Le schéma d'aménagement de principe de la zone 1AU1 identifie des éléments paysagers remarquables à préserver et à mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement.

Pour l'espace de convivialité, une protection physique devra être installée autour du pylône de haute tension afin de protéger les personnes.

Les traitements intérieurs des îlots devront être soignés afin de participer à la perception paysagère de l'ensemble du quartier.

L'imperméabilisation des espaces communs (espaces partagés, sentes, venelles...) sera limitée ; leur conception sera basée sur un usage collectif du lieu (lieux de sociabilité, de rencontre). Ils accueilleront des équipements collectifs (jardins collectifs, potagers, compos, jeux...).

Dans le cas d'implantations du bâti en recul par rapport à l'espace commun, les espaces libres sur rue devront faire l'objet d'une attention particulière au niveau de leur traitement. Ces derniers contribueront, en effet, à la qualité des axes et places qui les borderont et irrigueront le futur quartier. Leur imperméabilisation sera limitée. Des jardins privatifs ou des espaces plantés seront privilégiés.

Concernant les clôtures et le traitement des limites, les solutions peu qualitatives dégradant la perception de l'espace seront à proscrire. Une approche commune en matière d'écrite sera recherchée à l'échelle de l'ensemble du quartier.

Les constructions s'inscriront dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. Les volumétries et les principes constructifs permettront de tendre vers un ensoleillement maximum dans les pièces de vie au solstice d'hiver. De façon plus générale, ils favoriseront les principes bioclimatiques (exposition favorable et solutions efficaces et esthétiques en matière de protection solaire, rapport aux vents, inertie...) et accompagneront le principe possible d'espaces extérieurs confortables accompagnant le logement (loggias, vérandas...).

>> Localisation de la zone



Cette zone 1AU2 située sur le Plateau de la Fouchère est, sur ses parties Sud-Est et Ouest, insérée dans le tissu pavillonnaire. Elle couvre une surface de 0.87ha dont environ 0.77ha urbanisable en raison de la présence, sur sa partie Nord-Ouest, du risque g2 « Glissement de terrain » rendant inconstructible cette partie.

>> Vocation et enjeux de la zone

La vocation dominante de la zone est tournée vers une programmation de type habitat, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mixte de l'ordre de 9 logements de libre typologie.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessaire compatibilité avec le SCoT induisent la recherche d'un aménagement cohérent, d'une densification urbaine et d'une mixité de l'habitat sur ce secteur.

En raison de la bonne exposition de la zone au soleil, l'implantation des constructions en tiendra compte afin de favoriser l'utilisation de cette énergie renouvelable.

A proximité directe du quartier résidentiel développé depuis les années 1960, l'opération est porteuse de plusieurs enjeux. Le projet devra constituer un nouveau morceau de village parfaitement intégré au quartier limitrophe tout en permettant de développer une offre d'habitat diversifié et de qualité et une mixité des fonctions (commerces, services, artisanat) favorisant la qualité de vie du quartier.

Il s'agira également de favoriser la convivialité du lieu et l'organisation d'une vie de quartier à travers un fonctionnement urbain et une mobilité apaisés.

La partie Nord-Ouest de la zone 1AU2, soumise au risque géologique g2 « Glissement de terrain », sera préservée de toute construction.

>> Principes d'aménagement de la zone

Les équipements publics (eau, assainissement, électricité notamment) sont présents à proximité et faciliteront la réalisation des logements nécessaires à la zone.

L'intégration des constructions au site prendra en considération l'existant ; l'implantation des constructions sera privilégiée afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, et notamment l'énergie solaire.

a. Accès et stationnement

L'accès principal se fera à double sens au croisement de l'Impasse des Champs de Fouchère et de la Rue du Plateau afin d'assurer le bouclage de la voirie avec la partie urbanisée existante. Toutefois, la configuration de la zone 1AU2, et notamment sa situation Nord-Ouest, en frange immédiate d'une zone Ng2, empêche le bouclage de la voirie sur cette zone. Cette dernière prendra donc la forme d'une impasse terminée par une aire de convivialité et de retournement nécessaire, notamment, aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Un cheminement piéton sera également réalisé en doublage de la voirie et en accompagnement du maillage interne à l'opération, ce afin de favoriser les modes doux.

Un cheminement piéton sera, en outre, réalisé au Nord-Ouest en prolongement de de l'aménagement, ce afin d'assurer un bouclage piétonnier avec le sentier existant permettant de rejoindre la partie basse du village.

Ces accès devront être traités qualitativement, comme des espaces partagés à l'ambiance apaisée, favorisant le partage des différents modes de déplacement.

L'objectif du projet est de désenclaver le site tout en le préservant au maximum de la prégnance automobile et exclure le flux de transit. Il s'agira également de favoriser la convivialité du lieu à travers l'organisation d'un fonctionnement urbain et une mobilité apaisée.

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et faire partie intégrante d'un traitement global et de qualité.

Ce traitement devra limiter leur perception depuis l'espace public et depuis les logements, et devra participer à la qualité du projet.

Le règlement prévoit 1.5 places de stationnement par logement, hors logements conventionnés où il ne sera pas exigé plus d'1 aire de stationnement par logement.

b. Typologie de l'habitat

L'OAP 1AU2 prévoit une programmation de l'ordre de 9 logements. La densité de la zone sera ainsi de l'ordre de 12 logements à l'hectare, légèrement inférieure aux objectifs du SCoT.

Les constructions devront s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur). La hauteur maximale des constructions sera limitée à 7.5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, et à 10 mètres au faîtage.

c. Gestion des déchets

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité) et la collecte en service complet.

Chaque opération doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères les jours de collecte, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule, et en lien avec les préconisations du service public de gestion des déchets (voir « Règlement de collecte » joint en annexe du Rapport de Présentation du PLU).

d. Gestion des eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra gérer de manière optimale les eaux pluviales.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite.
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

e. Traitement paysager

Les traitements intérieurs des îlots devront être soignés afin de participer à la perception paysagère de l'ensemble du quartier.

L'imperméabilisation des espaces communs (espaces partagés, sentes, venelles...) sera limitée ; leur conception sera basée sur un usage collectif du lieu (lieux de sociabilité, de rencontre).

Ils accueilleront des équipements collectifs (jardins collectifs, potagers, compos, jeux...).

Dans le cas d'implantations du bâti en recul par rapport à l'espace commun, les espaces libres sur rue devront faire l'objet d'une attention particulière au niveau de leur traitement. Ces derniers contribueront, en effet, à la qualité des axes et places qui les borderont et irrigueront le futur quartier. Leur imperméabilisation sera limitée. Des jardins privatifs ou des espaces plantés seront privilégiés.

Concernant les clôtures et le traitement des limites, les solutions peu qualitatives dégradant la perception de l'espace seront à proscrire. Une approche commune en matière d'écrite sera recherchée à l'échelle de l'ensemble du quartier.

Les constructions s'inscriront dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. Les volumétries et les principes constructifs permettront de tendre vers un ensoleillement maximum dans les pièces de vie au solstice d'hiver. De façon plus générale, ils favoriseront les principes bioclimatiques (exposition favorable et solutions efficaces et esthétiques en matière de protection solaire, rapport aux vents, inertie...) et accompagneront le principe possible d'espaces extérieurs confortables accompagnant le logement (loggias, vérandas...).