



COMMUNE DE DASLE

Plan Local d'Urbanisme

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
www.adu-montbeliard.fr



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

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du **16 novembre 2020**

Le Maire



Visa sous-préfecture



Prescription de la révision : 13 avril 2017
Arrêt du projet de PLU : 19 septembre 2019

Carole THOUESNY





SOMMAIRE

Préambule.....	5
1 Zone AU Les Gadinots	7
1.1 Constats	7
1.2 Objectifs	7
1.3 Orientations d'aménagement.....	8
1.3.1 Les accès et déplacements	8
1.3.2 Paysage et environnement	8
1.3.3 Urbanisation – programme.....	8
2 Zone AU Champs Lagrange.....	11
2.1 Constats	11
2.2 Objectifs	11
2.3 Orientations d'aménagement.....	12
2.3.1 Les accès et déplacements	12
2.3.2 Paysage et environnement	12
2.3.3 Urbanisation – programme.....	12





Préambule

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...). »

Elles « 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. ».

En outre, l'article R151-6 du code de l'urbanisme précise :

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. »






juillet 2020

PLU de Dasle

Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)

Légende

 Localisation des secteurs
faisant l'objet d'une OAP

① « les Gadinots »
Surface 3800 m² environ

② « Champ Lagrange »
Surface 13200 m² environ

échelle

0 50 100 150 200


Agence Pays de Montbéliard
de Développement
et d'Urbanisme

sources : organisme, données et date
Traitements : SIG ADU
fond cartographique : origine et droits, date
réalisation : © ADUPM 2020 — SR



1 Zone AU | Les Gadinots

1.1 Constats

La zone des Gadinots est située sur les pentes du plateau agricole situé au nord de la commune.

C'est un espace de prairie pâturée bordé sur ses trois côtés par l'urbanisation peu dense développée au coup par coup en extension du centre bourg historique (rue centrale au sud).

Considéré dans le PLU comme un secteur d'extension urbaine, il correspond néanmoins à un espace non bâti inclus dans l'enveloppe urbaine.

Le périmètre de l'OAP intègre à l'Est une parcelle classée en zone UB (à l'identique du PLU en vigueur avant révision).

La piste cyclable d'agglomération Audincourt – Fesches-le-Châtel (réalisée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée) se situe en contre bas de cet espace et en marque la limite nord.

Non loin, le GR5 en provenance d'Etupes traverse la forêt et les espaces agricoles. Il longe le cimetière et croise la piste cyclable avant de rejoindre le centre du bourg.

La typologie du bâti environnant est constituée de pavillons implantés sur des parcelles de taille variable. Le bâti ne présente pas d'homogénéité en terme de volume, âge et matériaux de construction.






1.2 Objectifs

- Optimiser l'utilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine,
- Proposer une nouvelle offre de logements,
- Respecter l'environnement urbain peu dense du secteur.



La zone des Gadinots au nord du centre historique de Dasle

Légende

	Périmètre de l'OAP 3 800 m ² environ
	Courbes de niveaux 0.5 m
	Piste cyclable d'Agglomération
	GR 5
	Cheminement piéton public existant

1.3 Orientations d'aménagement

1.3.1 Les accès et déplacements

L'accès à la zone est en grande partie réalisé.

L'amorce de la voie est publique mais son prolongement Est existant est à caractère privé : il dessert les parcelles de la zone UB situées au sud de la zone des Gadinots.

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune est identifié sur cette portion privée de desserte pour prolonger la rue des Gadinots.

A l'extrémité de ce prolongement actuellement privé, un cheminement piéton public a été réalisé entre la limite Est de la zone et la rue du Pont. La continuité de cheminement doux devra être intégrée dans l'aménagement pour être connectée au GR5 qui traverse ce quartier résidentiel au niveau de la rue des Vernes (à l'ouest de la zone des Gadinots).

La desserte interne du projet est à concevoir en impasse.

Elle pourrait contribuer à desservir l'arrière des parcelles bâties situées le long de la rue du Pont.

Le stationnement sera réalisé sur chaque parcelle.

1.3.2 Paysage et environnement

La végétation arbustive existante au nord du site devra être maintenue.

Les clôtures seront de préférence végétalisées avec des essences locales ; elles ne sont pas obligatoires.

Pour une meilleure insertion du programme dans son environnement, celui-ci devrait être conçu de manière à ce que les implantations du bâti puissent être respectueuses des pentes naturelles du terrain Sud-Ouest / Nord-Est.



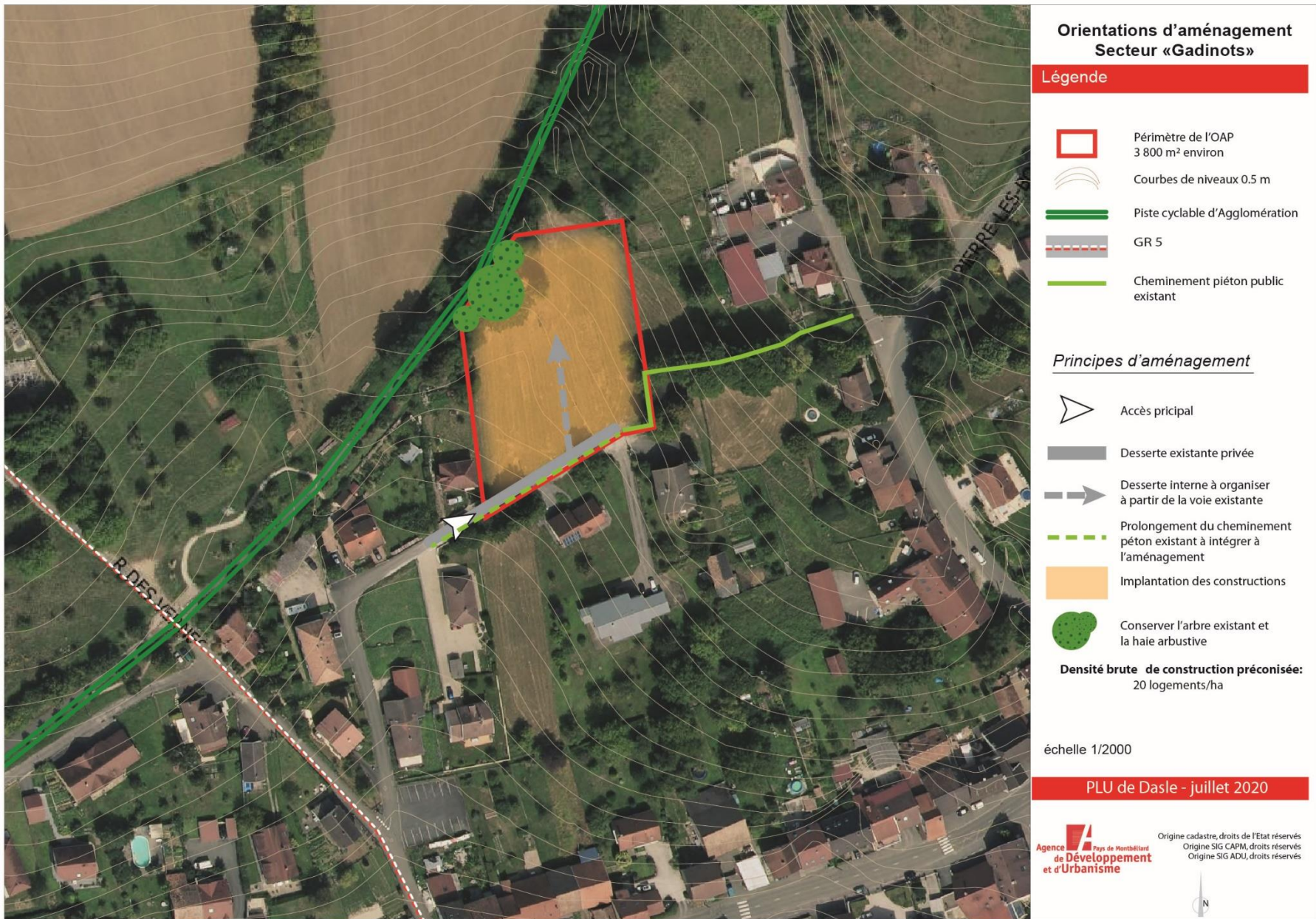
Source : Google-street view - La rue des Gadinots, à la limite de la partie publique et privée.



Source : Google-street view - La zone des Gadinots : une prairie pâturée bordée d'une haie arbustive






1.3.3 Urbanisation – programme

La densité de logements de la zone des Gadinots est de 20 logements à l'hectare, soit environ 6 logements pour la zone de 0,38ha.



Orientations d'aménagement Secteur «Gadnots»

Légende

-  Périmètre de l'OAP
3 800 m² environ
-  Courbes de niveaux 0.5 m
-  Piste cyclable d'Agglomération
-  GR 5
-  Cheminement piéton public existant

Principes d'aménagement

-  Accès principal
-  Desserte existante privée
-  Desserte interne à organiser à partir de la voie existante
-  Prolongement du cheminement piéton existant à intégrer à l'aménagement
-  Implantation des constructions
-  Conserver l'arbre existant et la haie arbustive

Densité brute de construction préconisée:
20 logements/ha

échelle 1/2000

PLU de Dasle - juillet 2020

Agence Pays de Montbéliard
de Développement
et d'Urbanisme

Origine cadastre, droits de l'Etat réservés
Origine SIG CAPM, droits réservés
Origine SIG ADU, droits réservés





2 Zone AU | Champs Lagrange

2.1 Constats

Le secteur Champs Lagrange est situé au Sud-Ouest de la partie urbanisée de Dasle.

Considéré dans le PLU comme un secteur d'extension urbaine, il correspond néanmoins en partie à un espace non bâti inclus dans l'enveloppe urbaine.

L'urbanisation est effectivement présente dans l'environnement immédiat de la zone, excepté au sud.

Un chemin de desserte agricole marque la limite Est. Ce chemin correspond aussi au passage du GR 5 qui traverse la commune du Nord au Sud (de la limite avec Etupes en direction de Vandoncourt).

Le secteur conserve des éléments significatifs de la ceinture arborée du bourg historique : des vergers subsistent au nord de la zone et sont inclus dans le périmètre de celle-ci.

Le site est pour partie exploité en prairie permanente ou culture.

On note enfin que la ceinture arborée subsiste aussi au sud, hors de la zone à urbaniser, entre les espaces aujourd'hui dédiés à l'agriculture.



La zone des Champs Lagrange au sud-ouest du bourg, entre les rues d'Audincourt (CD 126) et de Seloncourt.

2.2 Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logements,
- Diversifier l'offre de logements (taille et statuts),
- Préserver les éléments paysagers existants : vergers, haies et arbres,
- Préserver la desserte agricole.

Légende

-  Périmètre de l'OAP
13 2 00 m² environ
-  Courbes de niveaux 0.5 m
-  GR 5

2.3 Orientations d'aménagement

2.3.1 Les accès et déplacements

L'accès principal à la zone est prévu rue de Seloncourt.

Un accès secondaire peut être envisagé rue d'Audincourt (en concertation avec PMA qui dispose d'une réserve foncière en bordure de la voie et après avoir consulté le Service Territorial d'Aménagement du Département 25, gestionnaire de la voirie).

La desserte interne devra être conçue pour limiter la monotonie des d'alignements bâtis sur la voirie d'une part, et, d'autre part pour limiter la vitesse (longueur de voirie : environ 150 mètres).

Un accès piéton devra être aménagé à l'Est pour rejoindre le GR5.

2.3.2 Paysage et environnement

Les alignements d'arbres correspondent au parcellaire en lanières couvrant la longueur est – ouest de la zone. Les arbres existant en limite nord seront conservés sur la parcelle qui fait la limite entre les habitations bordant la rue d'Audincourt et la zone à urbaniser Champs Lagrange. Là, le passage d'une canalisation d'eau potable (FEEDER ...) rend inconstructible la parcelle 417. La conservation des arbres permettra une transition paysagère entre les habitations existantes et le nouveau quartier résidentiel.

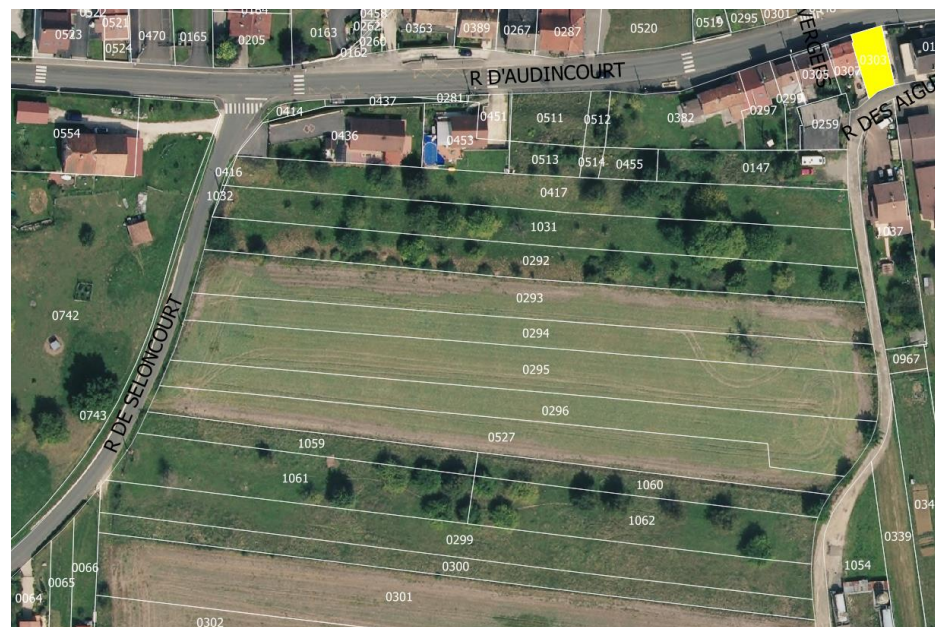
Dans le même esprit, les vergers ou arbres présents sur les parcelles 031 et 492 (au sud de la parcelle 418) pourraient être conservés dans le terrain d'aisance des futures habitations.

2.3.3 Urbanisation – programme

La densité de logements de Champs Lagrange est de 20 logements par hectare, soit environ 26 logements pour 1,32 hectare.

La densité nécessite de concevoir une opération qui développe plusieurs typologies de logements : logements collectifs, logements accolés et logements individuels.

L'urbanisation pourra être réalisée en phases successives en fonction des besoins justifiés au regard du bilan du Programme Local de l'Habitat et de l'avancement de la mobilisation des dents creuses, qui est une priorité mais qui ne se réaliserait pas au rythme envisagé d'environ 4 logements par an (sur la période 2020 - 2035).





Vue sur la zone à urbaniser Champs Lagrange depuis la rue de Seloncourt : au second plan, le village de Dasle n'est pas visible. Le rideau de végétation constitué d'arbres ou fruitiers cache les habitations existantes rue Centrale (ou rue d'Audincourt).



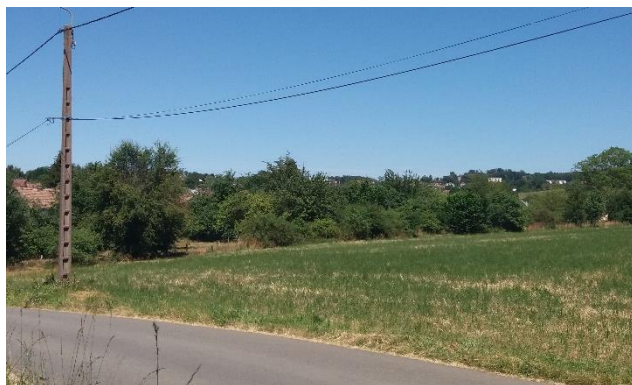
Rue Centrale (ou rue d'Audincourt), un espace non bâti (propriété partielle de PMA) pourrait constituer un accès secondaire à la zone Champs Lagrange située à l'arrière du cordon boisé.



Une desserte agricole borde la limite Est de la zone à urbaniser. La voie correspond également au passage du GR5. Le chemin est connecté à la rue Centrale (ou rue d'Audincourt) avant de desservir quelques habitations.



Rue de Seloncourt au niveau de son croisement avec la rue centrale (ou rue d'Audincourt). Le filtre paysager ne laisse pas percevoir l'entrée dans le bourg.



Rue de Seloncourt : les habitations existantes rue d'Audincourt ne sont pas visibles derrière le rideau de végétation, arbres ou vergers.



Au sein de l'espace agricole, le finage est propice à la conservation d'un verger hors de la zone à urbaniser. Il assure une transition entre les espaces périphériques du bourg et les espaces agricoles du plateau.

