



Commune de DELUZ

Code INSEE : 25197

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Orientations d'Aménagement et de
Programmation*

Approbation du PLU	18 mai 2017
Mise à jour n°28 juin 2019
Mise à jour n°2.....	202
Mise à jour n°3.....05 mai 202
Mise à jour n°4.....	...26 mars 2026

Département du Doubs

COMMUNE DE

DELUZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
le 10 octobre 2016

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire
le 18 mai 2017

INITIATIVE Aménagement et Développement

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

Tél : 03. 84. 75. 46. 47 - email : initiativead@orange.fr

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



initiative

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Mise à jour n°1: 28 juin 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 18 mai 2017 approuvant le P.L.U.*

Le Maire

SOMMAIRE

Avant-propos.	1
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat située au lieu-dit « A la Sacarde » (secteurs 1AU et 1AUs).	3
1. Localisation et intérêt de la zone.	3
2. Vocation de la zone.	3
3. Principes d'aménagement de la zone.	4
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées situé au lieu-dit « Les Longeaux du Dessus » (secteur Ae).	6
1. Localisation et intérêt du secteur.	6
2. Vocation du secteur.	7
3. Principes d'aménagement du secteur.	8
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine à vocation d'habitat située au lieu-dit « Pré la Dame » (secteur Ud).	12
1. Localisation et intérêt du secteur.	12
2. Vocation du secteur.	13
3. Principes d'aménagement du secteur.	13

AVANT-PROPOS.

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « *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, ci-dessous, précise le contenu des O.A.P.

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

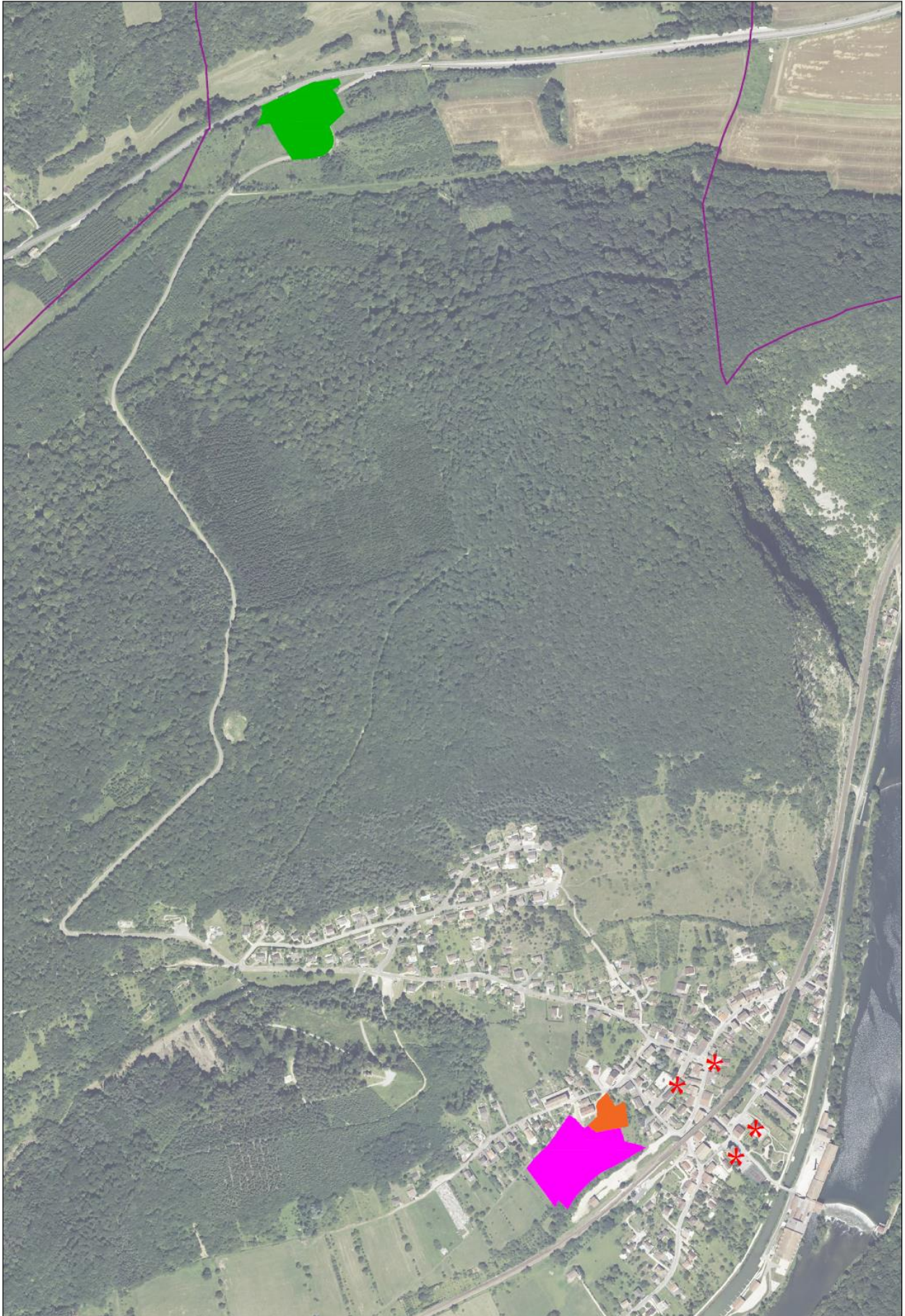
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser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

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagement de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** située au lieu-dit « A la Sacarde », du **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de la zone A** situé au lieu-dit « Les Longeaux du Dessus » et de la zone urbaine à vocation principale d'habitat située au lieu-dit « Pré la Dame ».

Les O.A.P. sont accompagnées d'un schéma de principe qui **illustre** les orientations d'aménagement retenues mais qui ne constitue pas un plan figé ou définitif. Il est donné à titre indicatif, n'est pas opposable et devra être adapté en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être **compatibles** avec les O.A.P., c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein de la commune. Les croix rouges indiquent la mairie, l'église, l'école et la salle polyvalente.



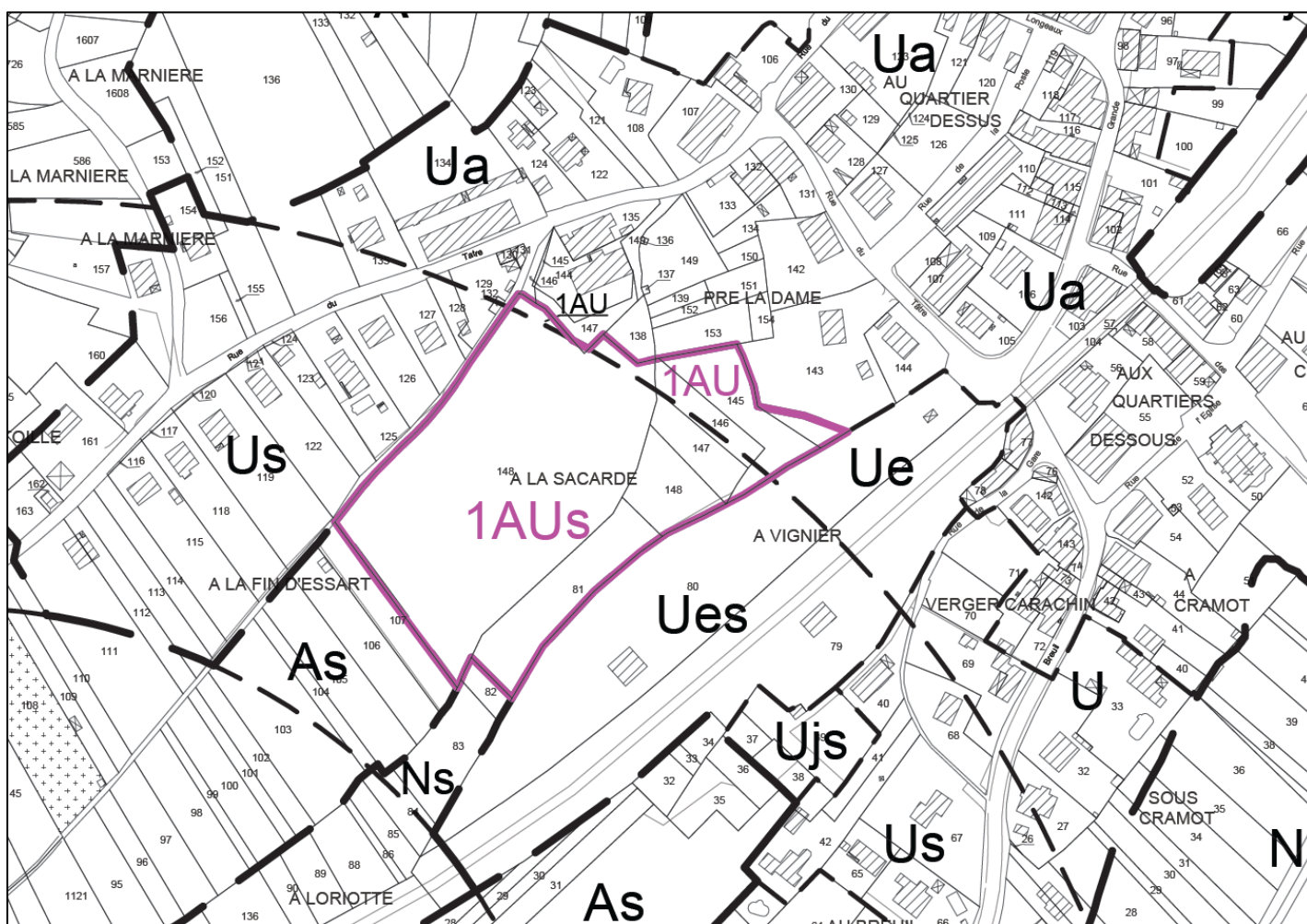
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'HABITAT SITUÉE AU LIEU-DIT « A LA SACARDE » (secteurs 1AU et 1AU_s).

1. Localisation et intérêt de la zone.

La zone à urbaniser (en rose ci-dessous) se situe à proximité du centre du village et de ces équipements structurants : école, mairie, gare, salle polyvalente,....

Elle a été définie afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle complète l'urbanisation à l'Ouest du village entre la rue du Tatre et la gare. Elle bénéficie d'une bonne exposition au soleil.

Cette zone couvre 1,5 ha et possède aujourd'hui une vocation agricole.



2. Vocation de la zone.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires ou collectifs, ...

3. Principes d'aménagement de la zone.

Un permis d'aménager a été demandé sur cette zone en décembre 2014 et a été accordé fin juin 2015 alors que le P.L.U. était en cours d'élaboration. Les principes d'aménagement de la zone reprennent les éléments du permis d'aménager

- La zone à urbaniser est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible. Elle sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble des deux secteurs (1AU et 1AUs). Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.
- Les principes d'aménagement de la zone sont définis ci-dessous :
 - Deux accès desservant l'ensemble de la zone et permettant son bouclage routier sont prévus. Les deux accès se feront à partir de la rue du Tatre et de la rue de Vignier : ils seront reliés par la voirie interne à la zone qui pourra être en sens unique.
 - L'emprise de la voie principale comprend au minimum un chemin piéton distinct de la chaussée et un dispositif de gestion de l'eau pluviale sous la forme d'une bande engazonnée. Les préconisations inscrites dans le document « prescriptions et recommandations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers » (*voir pièce 5.2.4 du PLU*) seront prises en compte (les constructeurs et aménageurs contacteront le service Direction Gestion des Déchets du Grand Besançon).
 - La densité brute minimale sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de l'ordre 15 logements par hectare, avec un minimum de 22 logements à créer.

Remarque : la majeure partie de la zone à urbaniser est concerné par la zone bleu clair du périmètre du PPRT (secteur 1AUs) qui impose un coefficient d'occupation du sol de 0,3. Cette règle limite les possibilités de densification de la zone.
 - La zone à urbaniser accueillera de l'habitat qui pourra présenter différentes typologies.
 - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
 - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères ainsi que les équipements de compostage à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
 - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
 - Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement de la zone (schéma à titre indicatif et non opposable).

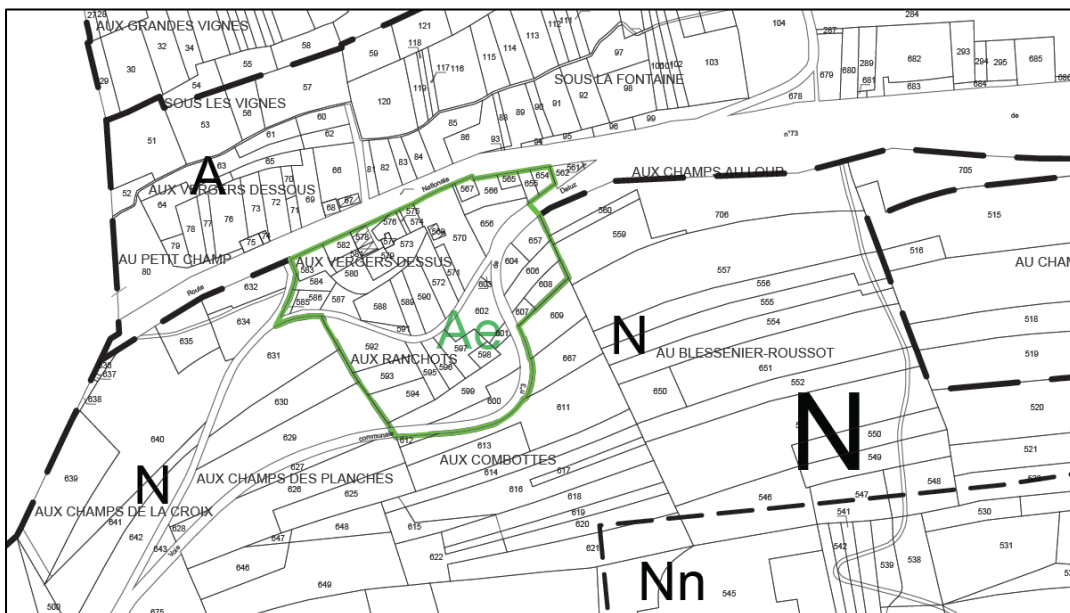
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES SITUÉ AU LIEU-DIT « LES LONGEAUX DU DESSUS » (secteur Ae).

1. Localisation et intérêt du secteur.

➤ Localisation du secteur.

La zone concernée se situe au Nord du territoire communal au lieu-dit « Les Longeaux du Dessus », le long de la RD 683. Elle couvre une surface d'environ 1,3 hectares.

Le site correspond à une propriété, comprenant une habitation, une dépendance et le jardin attenant, bordée au Sud par un bois.



➤ Intérêt du secteur.

Le site des Longeaux-du-Dessus a été pressenti pour répondre à la demande de la Société Protectrice des Animaux (SPA) d'implanter un refuge.

Ce nouveau site présente l'avantage d'être facilement accessible, d'être loin de toute habitation, de comporter deux constructions réutilisables et d'être en partie propriété de la CAGB. Les parcelles, où sont implantées les deux constructions existantes, ont fait l'objet d'un compromis de vente entre les propriétaires et la SPA de Besançon.

Le site, qui correspond majoritairement à une propriété bâtie, n'a aucun intérêt agricole et un faible intérêt écologique.

Dans ce contexte le projet d'implantation du refuge a été inscrit au P.A.D.D. au niveau de l'orientation 3 « *Un projet axé sur les activités touristiques et maintenant les activités agricoles et économiques de la commune* ».

Remarque : Le site est implanté en bordure de la RD 683 reliant Besançon à Montbéliard, et classée route à grande circulation. Un périmètre inconstructible de 75 m est défini, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, de part et d'autre de l'axe de la RD 683 sur le territoire de Deluz. Afin de déroger à ce recul de 75 m, une étude dite « L.111-8 » a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. Elle décrit le contexte environnemental, les risques, les nuisances et leur prise en compte dans le projet. Cette étude est annexée au rapport de présentation. L'O.A.P. et le règlement du P.L.U. reprennent les éléments et les conclusions de cette étude.

2. Vocation du secteur.

Ce secteur a été défini à la demande de la SPA : il répond à un besoin de délocalisation du refuge existant sur la zone d'activités économiques des Marnières de Besançon-Thise-Chalezeule. Ce projet est soutenu par la commune de Deluz et la CAGB.

Le programme du projet s'articule autour :

- de constructions pour l'accueil du public et les soins aux animaux,
- de boxes pour une cinquantaine de chiens avec les espaces de fonctionnement,
- de chalets pour les chats,
- de parkings pour les permanents (4 à 5 places) à proximité de l'accueil,
- de parkings pour les visiteurs (une dizaine de places au maximum),
- d'un accès pour les poids lourds (entretien du site et de l'assainissement, apport de nourriture, ...),
- d'une clôture de l'ensemble du site sur 2 m minimum de hauteur avec un système de sécurité pour éviter la sortie des animaux,
- d'espaces de détente et de promenade pour les animaux. Ces espaces sont prévus à l'intérieur du site clos, mais des promenades (en laisse) peuvent également être effectuées dans l'espace forestier limitrophe.

La vocation principale de ce secteur est donc l'accueil du refuge et des activités liées à ce projet. Il est implanté au cœur d'un espace agricole et forestier et sera classé Ae, secteur de la zone agricole où une activité autre qu'agricole est autorisée. Il correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lequel les constructions doivent être limitées et s'insérer dans l'environnement.

3. Principes d'aménagement du secteur.

Le secteur d'études est actuellement restreint, positionné dans une combe étroite et mis en valeur par le jardin arboré et sans clôture. Ce secteur est soumis à de fortes nuisances sonores et de trafic liés à la RD 683. Son évolution (sans le projet SPA) est incertaine.

Trois enjeux principaux peuvent être retenus suite à l'étude L.111-8 :

- L'enjeu de sécurité et d'accès au site.
- L'enjeu paysagé, d'ouverture visuelle sur le jardin et d'implantation des clôtures, principalement par rapport à la RD 683 (effet de couloir ...).
- L'enjeu lié aux risques naturels (marnes en pentes).

↳ *Constructions existantes et projetées (gabarit, implantation, aspect extérieur, ...).*

Le projet devra en partie s'appuyer sur les constructions existantes en préservant leur architecture et aspect extérieur et en les mettant en valeur. Les façades des constructions existantes seront traitées en joints à pierres vues, la toiture sera maintenue en tuiles ou avec un matériau d'aspect tuiles et de teinte terre cuite.

Pour les constructions nouvelles, l'objectif est de s'inscrire dans le jardin actuel en arrière des constructions existantes ou en lien avec celles-ci. Le projet devra répondre aux principes suivants :

- Ne pas dépasser les hauteurs des constructions existantes (ne pas dépasser le faîtage de la construction principale), soit une hauteur de 8 m maximum au faîtage par rapport au sol naturel.
- Planter les constructions nouvelles en retrait des constructions existantes. Des variations de recul sont à prévoir en fonction de l'implantation à l'Ouest ou à l'Est de la construction principale (implantée à l'alignement). A l'Ouest de cette construction, un recul minimum de 3 m sera demandé par rapport à l'alignement de la RD 683. A l'Est de la construction, l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul minimum de 12 m par rapport à la RD 683 (soit une implantation au minimum calée sur la seconde construction du site, la dépendance).
- Proposer une clôture pour les boxes à animaux de teinte grise ou le plus neutre possible par rapport au paysage.
- Pour les constructions d'accueil (personnel ou visiteurs) et les abris pour animaux, prévoir des façades aspect pierre, ou enduites ou recouvertes d'un bardage bois majoritairement horizontal. Les constructions en bois sont également autorisées. Il sera préférable de ne pas multiplier les petits chalets en bois type « abris de jardin du commerce » et de privilégier des constructions en harmonie avec le bâti existant : quelques volumes bâtis conçus comme une annexe ou une extension des constructions existantes.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants tels que les tôles métalliques non traitées est interdite notamment en toiture.
- Intégrer une compacité des constructions sur le site et éviter leur dispersion pour limiter le mitage dans le paysage. Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,4 permettra de répondre à la création du STECAL.

↳ *Accès au site.*

- Interdire les accès routiers directs sur la RD 683.
- Proposer un accès unique depuis la RD 426 en utilisant l'accès au jardin existant. Le gestionnaire de la voirie devra donner son avis sur le projet et l'accès.
- La réalisation d'une aire de retournement au niveau du parking ou de l'accès à créer sera nécessaire si la collecte des déchets est assurée par le Grand Besançon. Cette mesure ne sera pas obligatoire si la SPA recourt à un prestataire privé.

- Concernant le parking visiteur : réduire la végétation en bordure de la RD 426 pour permettre la visibilité, prendre en compte la sécurisation de l'accès des piétons vers le site de la SPA (signalisation particulière, traitement au sol,...) et planter l'intérieur du parking avec quelques arbres d'essence forestière.

↳ *Traitement des abords des constructions, du jardin et des clôtures.*

- Prévoir des décrochements dans la clôture d'enceinte du site ainsi qu'un recul par rapport à l'alignement le long de la RD 683. Ces décrochements et reculs pourront varier de 1 à 4 m entre la maison existante et le carrefour RD 683/RD 426, avec pour objectif de favoriser la visibilité au carrefour. La clôture sera de teinte neutre (grise de préférence) et à claire-voie (non opaque). Elle pourra présenter des variations d'aspect et de teinte afin de renforcer les variations paysagères.



Photomontages illustrant l'intégration de la clôture sur le site.



- L'espace entre la clôture et la route sera traité en engazonnement et restera non arboré afin de préserver les vues sur le site.

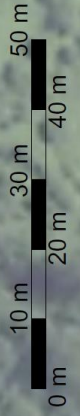
- Les abords des constructions seront paysagers en conservant l'espace jardin existant et les arbres repères (chêne, noyer notamment) entre la RD 683 et la dépendance existante et jusqu'au carrefour RD 683/ RD 426.
- Les espaces forestiers pourront être aménagés pour la promenade au même titre que l'espace de jardin conservé.
- L'enseigne ou la signalétique indiquant le site de la SPA devra s'intégrer au site et au paysage. Une signalétique au carrefour RD 683 / RD 426 sera nécessaire pour indiquer l'accès et le parking visiteur. La clôture ne devra pas être le support de publicité ni d'affichage.
- Les bois et forêts entourant le secteur Ae devront rester boisés à l'exception de la zone de « parking visiteur » qui pourra être déboisée, mais qui devra garder un aspect de parking naturel.

↳ *Raccordement aux réseaux.*













- Le projet devra prévoir un assainissement autonome sur site et accessible depuis la RD 426. Les autres réseaux sont présents sur le site et sont utilisables en l'état.

Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).

Principes d'aménagement du secteur Ae



Légende

-  Secteur Ae
-  Limite séparative entre le domaine privé et le domaine départemental
-  Bâti préservés et à réutiliser
-  Zone d'implantation des chalets pour les chats
-  Zone d'implantation des boxs pour les chiens
-  Accès au site
-  Zone du parking visiteur
-  Espaces verts maintenus, zone de promenade pour les animaux
-  Arbres, haies à préserver
-  Espace à aménager, zone d'aisance et de promenade pour le fonctionnement du refuge
-  Implantation de la clôture
-  Espace de transition par rapport aux RD

2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires ou collectifs, ...

3. Principes d'aménagement du secteur.

- Ce secteur est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible.

Il doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup ».

Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
 - La densité brute minimale sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera d'environ 16 logements par hectare, soit un minimum de 4 logements à créer.
 - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
 - Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.