

Septembre 2022

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etupes

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

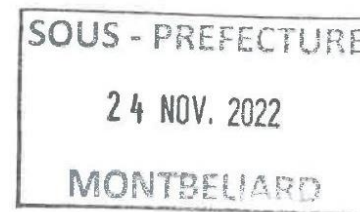
AU TITRE DES ARTICLES R.151-6 A R.151-8 DU CODE DE L'URBANISME ET ORIENTATIONS GENERALES
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RELATIVES A DES SECTEURS PARTICULIERS

- ✓ *PLU approuvé par le Conseil Municipal le 11 juillet 2006*
- ✓ *PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet du complexe aquatique du Pays de Montbéliard le 8 juillet 2011*
- ✓ *Modification n°1 du PLU approuvée par le Conseil Municipal du 21 septembre 2012*

Vu pour être annexé à la délibération
15 septembre 2022


LE MAIRE
Philippe CLAUDEL

Visa Sous-Préfecture



Sommaire

1.	Ce que dit la loi...	3
2.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	7
2.1.	Secteur « chemin de la Forêt des Bresses »	7
2.2.	Secteur « Vauthier »	9
3.	Les orientations d'aménagement particulières	13
3.1.	Secteur « Les Chailles »	13
3.2.	Secteur « Sur Crevay »	15
3.3.	Secteur « Le Parc »	17
3.4.	Secteur « Centre »	18
3.5.	Secteur « Bresses sur les Vernes	19
3.6.	Secteur « Voirannes de la croix - Les Goutils »	20
3.7.	Secteur « Champs la derrière - Champs Voirannes »	21
3.8.	Secteur « Champs Fraquets »	22
3.9.	Secteur « Champs Courmont »	23

1. Ce que dit la loi...

Concernant les secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **Trois articles du code de l'urbanisme définissent le principe et la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Sont concernés par une OAP, le secteur du chemin de la Forêt des Bresses ainsi que le secteur Vauthier (ajoutés dans le cadre de la modification n°2 du PLU).**

Article R.151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent 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 ».

Article R.151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 ».

Article R.151-8 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

Concernant les autres secteurs d'aménagements particuliers :

- Deux articles du code de l'urbanisme définissent le principe et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Article L.123-1 du code de l'urbanisme :

« Les PLU exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Article R.123-3 du code de l'urbanisme :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110* et L.121-1*, les orientations d'urbanisme et d'aménagement en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...) ».

Ainsi, le PADD correspond à l'énoncé de la politique d'ensemble pour l'organisation générale du territoire communal, apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et mis en évidence dans l'état initial du site et de l'environnement pour l'organisation générale du territoire communal.

- **Deux articles précisent la valeur réglementaire du PADD**

Article R.123-1 du code de l'urbanisme :

« (...) Les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durables et les prescriptions du règlement ainsi que les documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5 ».

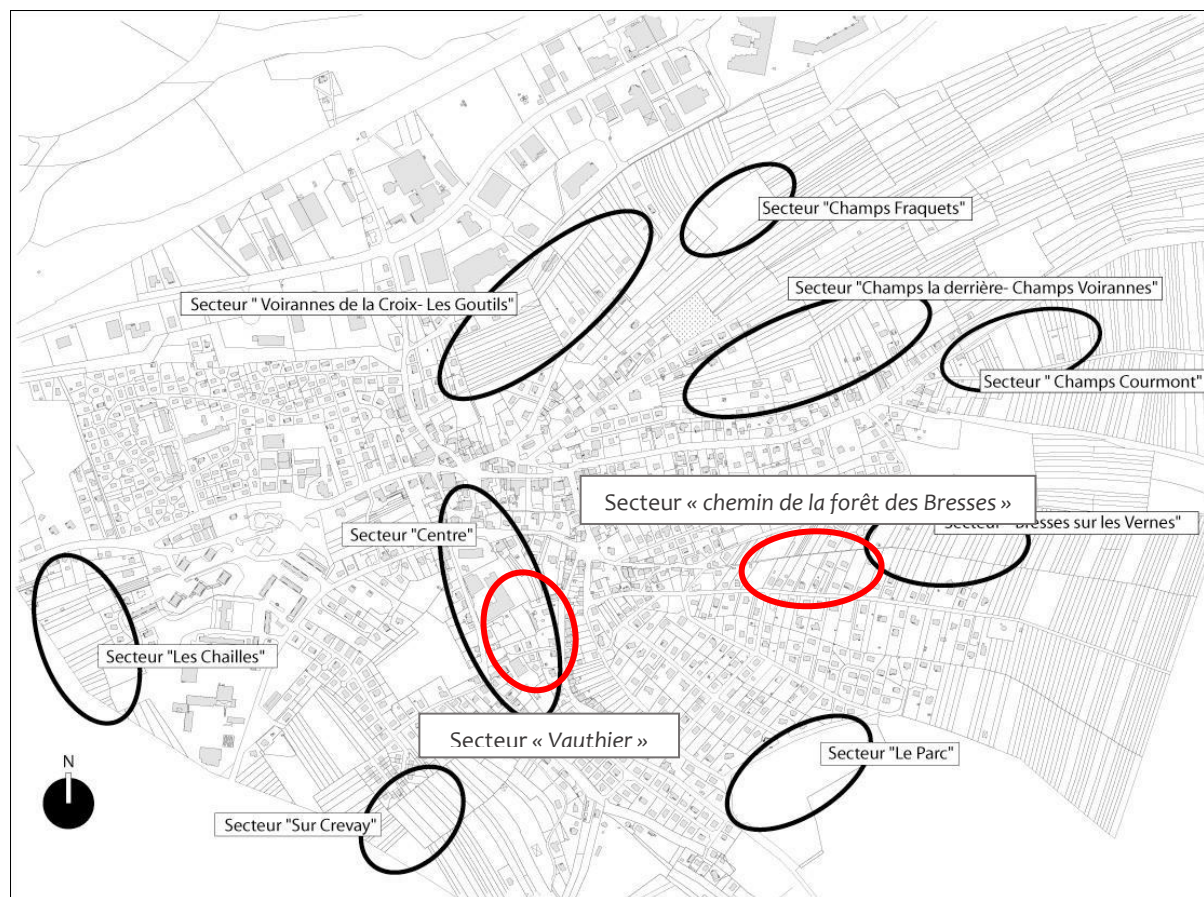
Article L.123-5 du code de l'urbanisme (issu de la loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au 3° alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques ».

Le présent document expose les orientations relatives à des secteurs particuliers.

Les secteurs à OAP (en rouge) et d'aménagements particuliers (en noir) de la commune d'Etupes

Le PADD « cadre » des principes d'aménagement sur certaines des zones à urbaniser de la commune dont les aménagements requièrent une attention ou des dispositions particulières au regard du fonctionnement ou de la richesse du milieu écologique, des paysages... ou pour garantir leur desserte et son maillage avec des voies existantes ou à créer.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

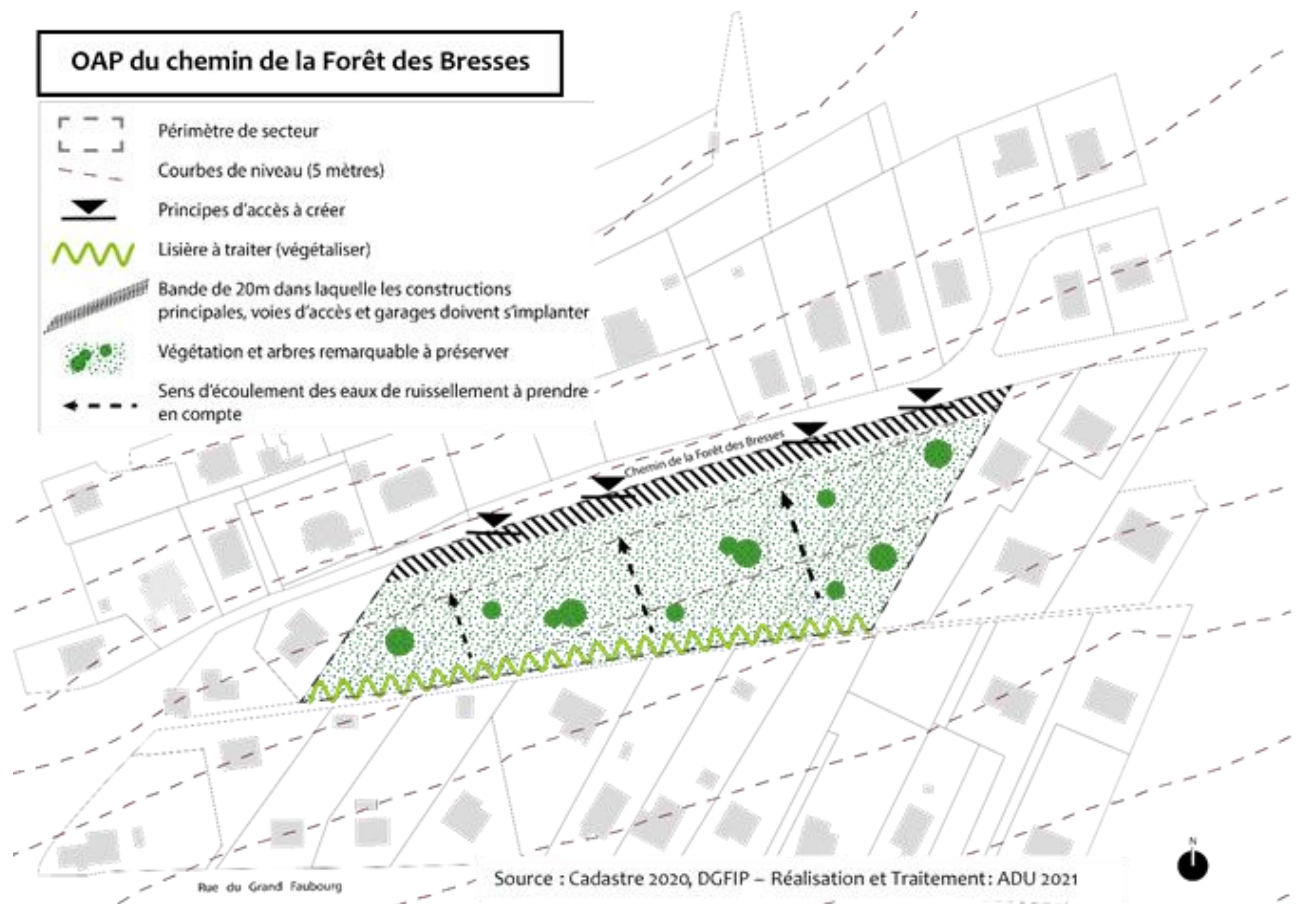
2.1. Secteur « chemin de la Forêt des Bresses »

Objectifs :

Assurer la gestion des sols et des eaux (pluviales/usées) en proposant des principes d'intégration des constructions adaptés au contexte ;

Préserver au maximum la végétation remarquable, patrimoine paysager de la commune ;

L'OAP fixe une densité moyenne de 10 logements/ha que les opérations d'aménagements devront respecter.



Principes d'aménagement :

Prendre en compte la gestion des sols et des eaux :

- Maintenir sur l'ensemble du secteur un minimum de 50% de surface perméable ;
- Implanter les constructions dans la pente en privilégiant une implantation en encastrement, semi-enterrée ou en palier. Les constructions posées à plat sur un terrassement seront proscrites afin de limiter les mouvements de terrain ;
- Favoriser la réalisation du faîtage principal des constructions de manière à ce qu'il soit parallèle à la voie et aux courbes de niveaux du terrain (hormis parti pris architectural justifiant une position contraire) ;
- Prévoir la création de dispositifs de récupération des EP (ex : bassins de rétention, avaloirs, noues, tranchées drainantes, ...). Ces éléments seront situés au point bas des parcelles pour protéger les propriétés situées de l'autre côté du chemin de la Forêt des Bresses : feront l'objet d'un traitement paysager et seront à la charge de l'aménageur ;
- Prévoir un raccordement des eaux usées sur le réseau existant (côté rue Neuve) en réalisant une servitude sur la parcelle AS n°270 (cf. Annexe Sanitaires « Au Vernois ») ;
- Réaliser les constructions principales, voies d'accès et garages, dans une bande de 20 mètres depuis la voie de desserte afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Prendre en compte la qualité paysagère :

- Maintenir et traiter la lisière végétale au Sud ;
- Préserver un maximum de végétation et d'arbres notamment fruitiers (arbres remarquables) sur le secteur. Les arbres existants (hautes tiges) seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales ;
- Créer quatre accès qui desserviront les constructions de l'OAP en prenant en compte les caractéristiques du talus existant (dénivelé, végétation). L'aménagement de ces accès devra limiter au maximum la dénaturation du talus existant.

« Les projets concernés par les éléments identifiés dans l'OAP devront respecter ces prescriptions ».

2.2. Secteur « Vauthier »

Objectifs :

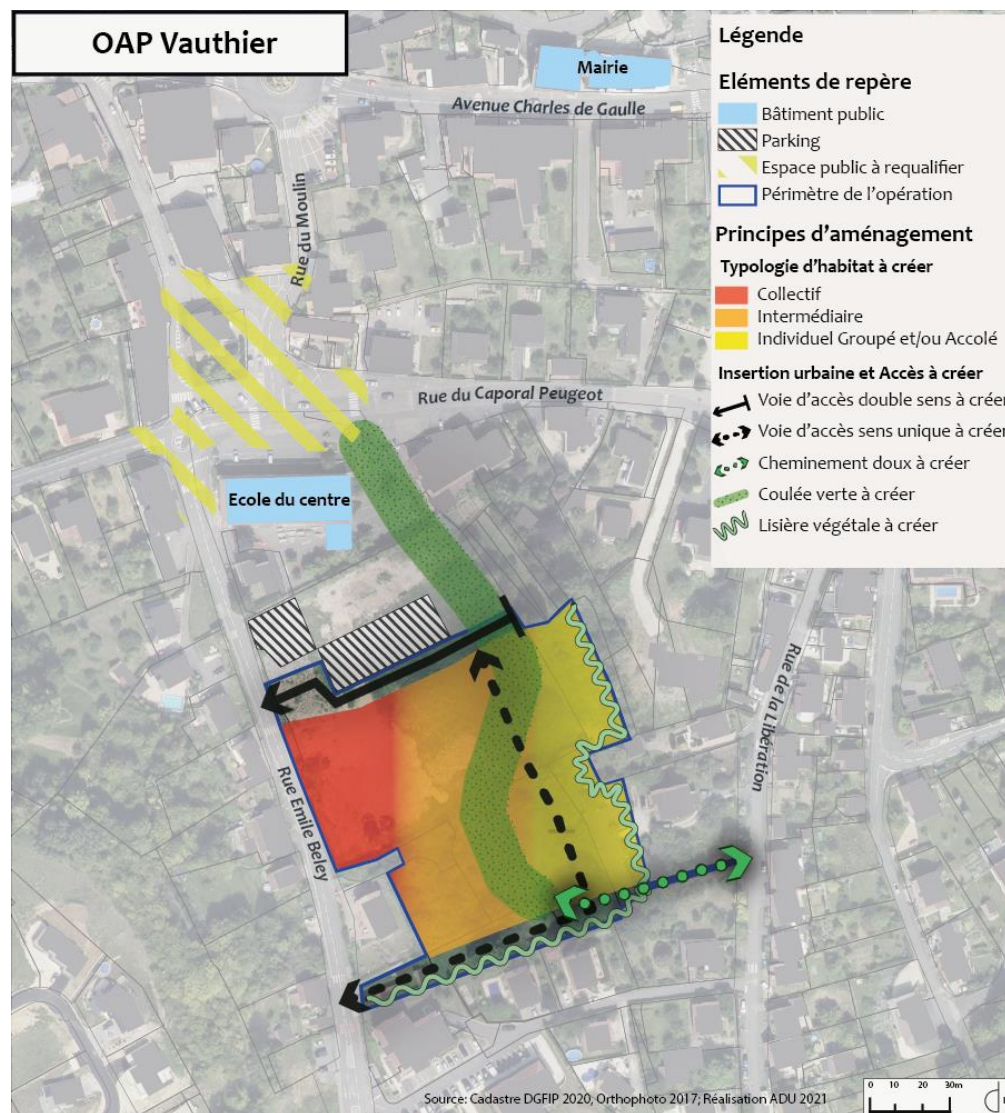
Assurer une programmation diversifiée de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, groupés, individuels) pour diversifier le parc et répondre à la demande (mixité sociale) ;

Assurer la gestion des sols et des eaux pluviales en proposant des principes d'intégration des constructions adaptés au contexte et en réalisant des aménagements assurant l'infiltration des eaux pluviales (EP) ;

Viser une gestion économe des sols en limitant l'artificialisation du foncier de l'opération ;

Intégrer le futur quartier à son environnement urbain immédiat en le raccordant à la voirie existante (rue Emile Beley), en créant des connexions douces (rue de la Libération) et une coulée verte qui irriguera l'ensemble de l'opération et la connectera à l'environnement urbain existant ;

L'OAP fixe une densité minimum de 19 logements/ha que l'opérateur devra respecter.



Principes d'aménagement :

Parc de logements

- L'OAP prévoit un programme de logements qui se fera au travers d'une **opération d'aménagement d'ensemble** sans que celle-ci ne remette en cause la faisabilité du projet et le respect des principes énoncés ;
- L'OAP fixe une **densité moyenne de 19 logements/ha** ;
- L'OAP prévoit des **formes d'habitat diversifiées** (collectifs, intermédiaires, individuels groupés et accolés) qui seront réparties graduellement sur un axe Ouest-Est comme indiqué sur le plan de l'OAP ;

Insertion urbaine

- Les **hauteurs maximales** suivantes devront être respectées pour les constructions programmées :
 - Collectifs : 9 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 12 mètres au faîtage et/ou attique ;
 - Intermédiaires : 6 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 9 mètres au faîtage et/ou attique ;
 - Individuels groupés et accolés : 6 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;
- Les **alignements de façade** suivants devront être respectés :
 - Des décrochés de façades ou de hauteurs sont encouragés notamment dans les opérations d'intermédiaires et/ou individuelles groupées afin d'éviter 'l'effet masse' de l'opération et créer une animation sur la rue ;
- Les futures opérations devront rechercher une conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des bâtiments, logements traversants ou multi-orientés, baies vitrées toute hauteur dans les pièces de vie pour profiter de la lumière naturelle ...) et cela, tout en préservant l'intimité des futurs habitants.

Desserte et accès

- La zone sera desservie par une **voie en double sens sur la partie Nord du site sur laquelle viendra se greffer une voie tertiaire à sens unique**. La nouvelle desserte se greffera à la voirie existante (rue Emile Beley).
- Une **liaison douce** sera à créer. Elle viendra se greffer à la voie de bouclage à sens unique au Sud et permettra la connexion avec la rue de la Libération.

Qualité environnementale

- Dans un objectif de respect de l'environnement et de limitation de l'artificialisation des sols, l'opération veillera à **limiter l'imperméabilisation des sols** ;
- Une **coulée verte** sera à créer. Elle irriguera le futur quartier en son centre et le traversera du Sud au Nord pour déboucher sur la rue du Caporal Peugeot ;
- Une **lisière végétale** sera à créer. Elle sera traitée sur les parties Est et Sud de l'opération et assurera la bonne intégration du nouveau quartier avec l'environnement urbain existant ;
- Les **stationnements** prévus sur l'opération devront contribuer à la **préservation des sols** en proposant des revêtements semi-perméable / perméable et/ou végétal ;
- Des **dispositifs de récupération des eaux pluviales (EP) seront à prévoir** (ex : bassins de rétention, avaloirs, noues, tranchées drainantes, ...). Ces éléments feront l'objet d'un traitement paysager et seront à la charge de l'aménageur.
- Un **réseau d'EP** passe sur le périmètre du projet. Ce réseau engendre une **servitude que le projet d'aménagement devra prendre en compte en respectant un recul des constructions et des plantations de 2,50 mètres de part et d'autre de l'axe de la conduite**. Le réseau devra toujours être accessible et étant donné que ce secteur reste sensible au niveau de la pluviométrie, il ne pourra être dévié.

« Les projets concernés par les éléments identifiés dans l'OAP devront respecter ces prescriptions ».

Prescriptions :

- Mailler les nouvelles voies au réseau existant de la commune pour éviter l'enclavement du secteur ;
- Préserver des possibilités de mailler au moins une des voies nouvelles avec un voie qui sera créée sur le territoire de la commune d'Exincourt ;
- Aménager dans la zone un espace communautaire.

*Rappel : Les servitudes 1A et 2A sont instituées au titre de l'article L 123-2-c du Code de l'Urbanisme.
Les emplacements réservés sont signalés pour mémoire. Pour plus de précisions se reporter au plan de zonage du PLU.*

Nota : Le schéma indique un principe de maillage de voiries (◀▶). Les principes de desserte devront être respectés même si l'implantation de la voie interne de desserte varie dans son implantation.

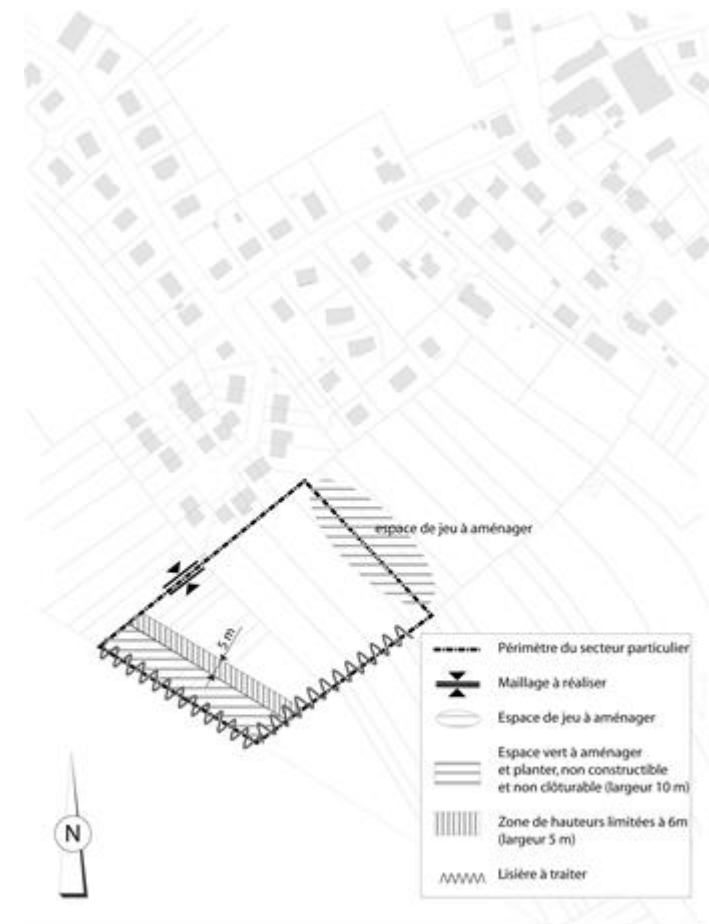
3.2. Secteur « Sur Crevay »

Objectifs :

Limiter l'impact visuel des nouvelles constructions dans le paysage, notamment en approche éloignée depuis Taillecourt et donc éloigner les nouvelles constructions de la crête puis limiter leur hauteur mais aussi limiter les effets « barrières des clôtures et des haies végétales.

Prescriptions :

- Traiter la lisière Sud-Est de la zone pour assurer une interface entre les nouvelles constructions et l'espace naturel (interpénétration du bâti et du végétal).
- Sur la lisière Sud-Ouest : une bande de 10 m non constructible, puis une bande de 5m dans laquelle la hauteur de tout point des bâtiments calculée verticalement par rapport à sa projection verticale sur le terrain naturel avant travaux 6m. Sur cette lisière seules les clôtures transparentes (de type grillage à grosse maille) sont autorisées et leur hauteur est limitée 1 m maximum. De plus elles seront végétalisées.



Préconisation :

- Planter des arbres fruitiers sur la zone non constructible, pour former des écrans visuels variés.

Pour information : La zone est traversée par une canalisation d'eau qui engendre une servitude. Se reporter aux annexes sanitaires du PLU.

Nota : La notion de vélum est une hauteur constante, calculée verticalement, à partir de tout point du terrain naturel avant travaux, au-delà de laquelle aucun point d'une construction ne doit émerger. Cette notion laisse toute liberté au constructeur d'organiser les volumes et d'équilibrer les proportions du bâti afin de l'insérer harmonieusement dans le paysage naturel ou urbain.

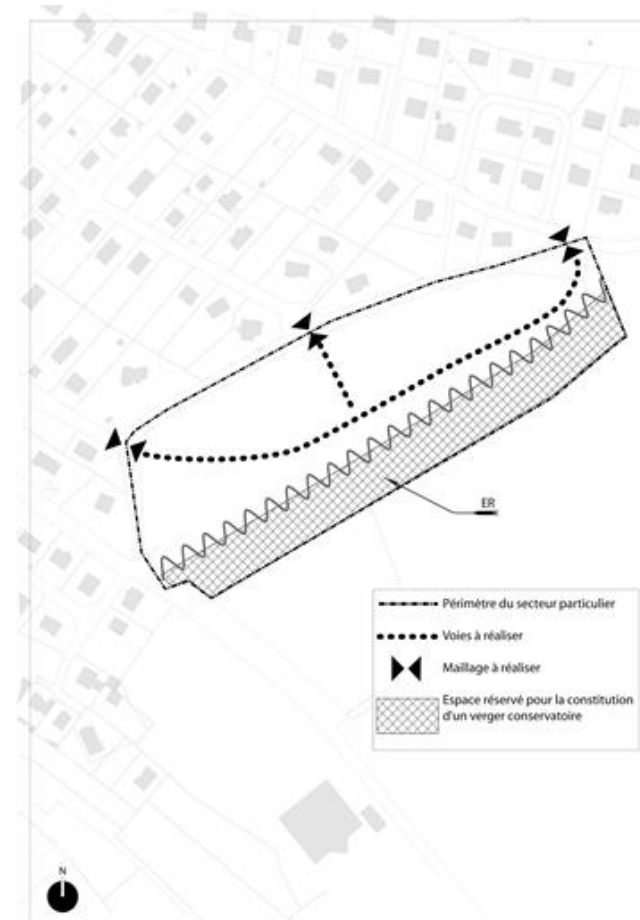
3.3. Secteur « Le Parc »

Objectifs :

L'urbanisation de cette zone doit prendre en compte sa situation en lisière de forêt.

Prescriptions :

- La zone devra être totalement déboisée et une bande de 30 m en lisière de forêt doit être conservée (et entretenue) en espace naturel ouvert. Cette zone est inconstructible et les animaux doivent pouvoir y circuler librement. Néanmoins elle pourra accueillir quelques aménagements légers de loisirs (type jeux d'enfant).
- Les voies de dessertes seront maillées avec les voies existantes.



Rappel : Les emplacements réservés sont signalés pour mémoire. Pour plus de précisions se reporter au plan de zonage du PLU.

Nota : Le schéma indique un principe de maillage de voiries (◄►). Les principes de desserte devront être respectés même si l'implantation des voies varie de plusieurs mètres.

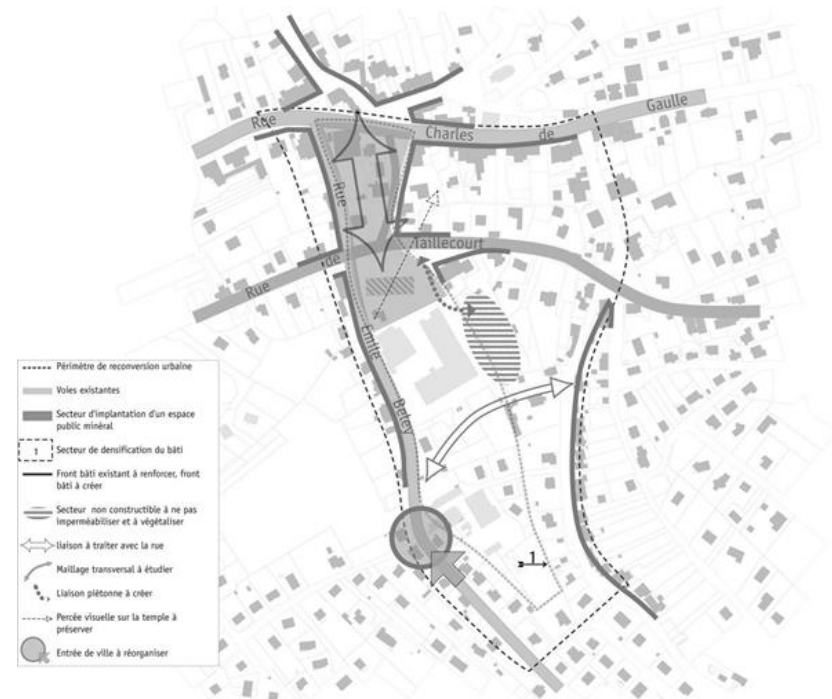
3.4. Secteur « Centre »

Objectifs :

Permettre la reconversion urbaine et la mutation du secteur, pour constituer, à terme, un « cœur de ville » qui prolonge et renforce le centre actuel.

Prescriptions :

- Renforcer la centralité en « épaississant », sur l'axe Nord-Nord-Ouest/Sud-Sud-Est, le centre actuel, aménager un vrai morceau de ville intégré au tissu existant ;
- Créer un espace public minéral, lieu d'animation et repère de centralité ;
- Autoriser l'implantation de commerces et services en rez de chaussée des bâtiments ;
- Traiter l'articulation de ce nouveau site avec le centre-rue actuel ;
- Densifier le tissu et renforcer l'habitat collectif ;
- Créer une nouvelle voie entre la rue de la Libération et le rue E. Beley pour mailler plus finement le quartier ;
- Traiter l'entrée de ville depuis Dasle et réaménager le carrefour rue E.Beley/rue Rougeau ;
- Préserver une zone non constructible en fond de talweg, ne pas imperméabiliser ;
- Assurer une mixité dans le programme des logements.



Nota : Le schéma indique un principe de maillage de voiries (◀▶). Les principes de desserte devront être respectés même si l'implantation des voies varie de plusieurs mètres.

3.5. Secteur « Bresses sur les Vernes »

Objectifs :

Assurer une urbanisation cohérente et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

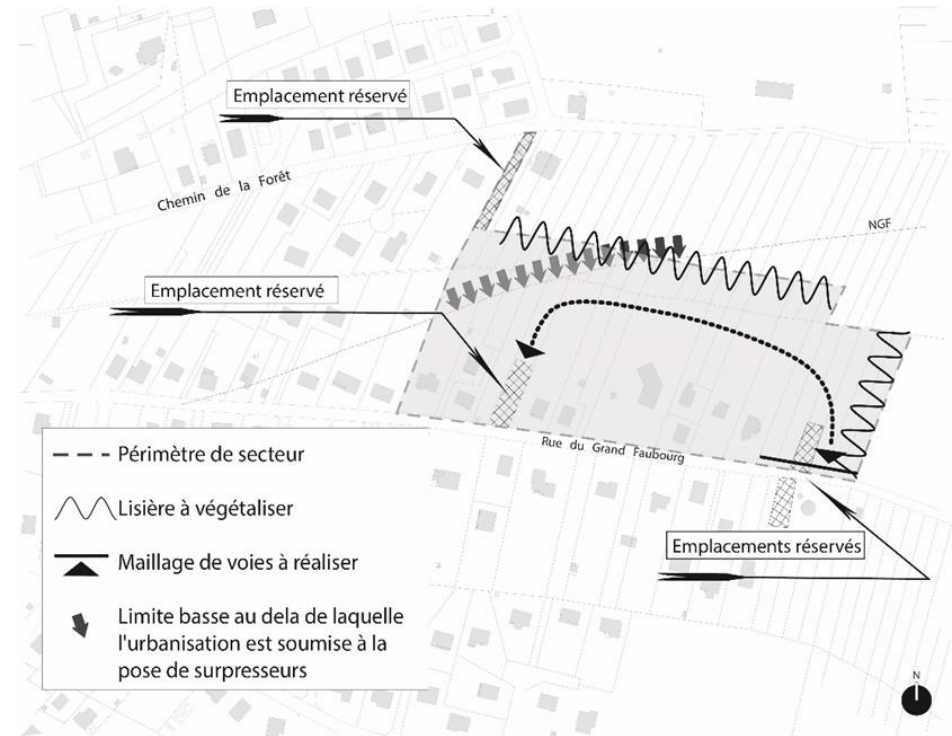
Prescriptions :

- Assurer les débouchés de la voie de desserte de la zone ;
- Assurer une desserte interne de la zone cohérente ;
- Traiter spécifiquement les lisières entre les nouveaux espaces aménagés et les espaces naturels. Sur ces lisières seules les clôtures transparentes (de type grillage à grosse maille) sont autorisées et leur hauteur est limitée à 1m.

Préconisation :

- Planter des arbres fruitiers, pour former des écrans visuels variés sur les lisières et conserver la mémoire des vergers.

Pour information : La zone est traversée par une canalisation d'eau qui engendre une servitude. Se reporter aux annexes sanitaires du PLU.



Nota : Le schéma indique un principe de maillage de voiries (◀▶). Les principes de desserte devront être respectés même si l'implantation des voies varie de plusieurs mètres.

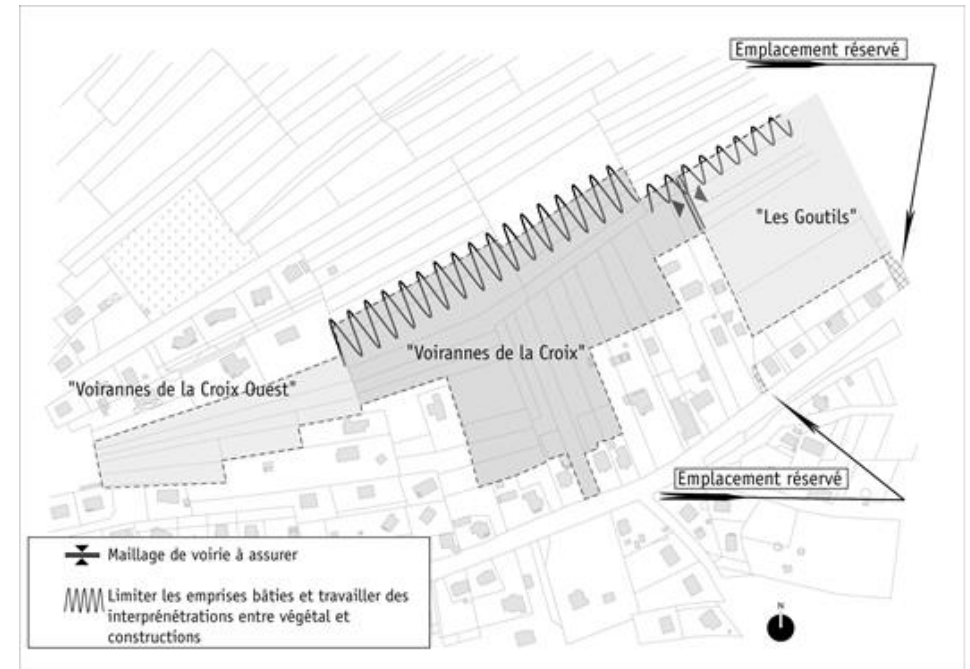
3.6. Secteur « Voirannes de la croix - Les Goutils »

Objectifs :

Assurer l'intégration des bâtiments dans le paysage ;
Assurer un maillage de voirie entre les deux zones d'urbanisation future.

Prescriptions :

- Assurer un maillage de voirie entre les deux zones d'urbanisation future ;
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions sur la partie haute de ces secteurs, limiter le plus possible les emprises bâties et organiser les implantations pour ménager une interpénétration du bâti et du végétal.



Rappel :

Les emplacements réservés sont signalés pour mémoire. Pour plus de précisions se reporter au plan de zonage du PLU.

Nota : Le schéma indique un principe de maillage de voiries (◀▶). Les principes de desserte devront être respectés même si l'implantation de la voie interne de desserte varie dans son implantation.

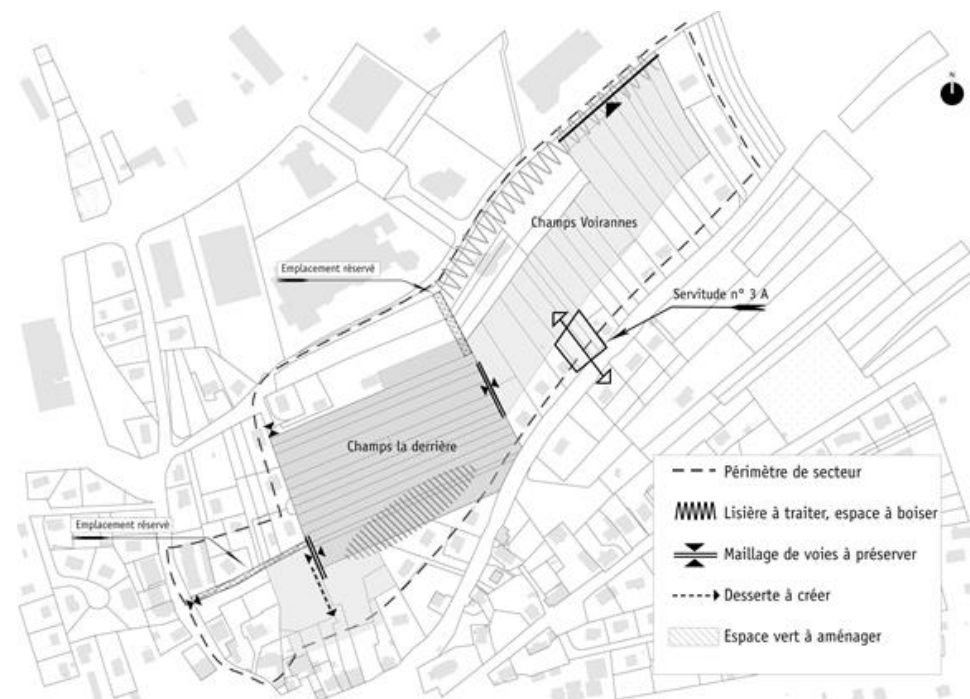
3.7. Secteur « Champs la derrière - Champs Voirannes »

Objectifs :

Créer un nouveau quartier d'habitat près du centre. Développer des formes urbaines assez denses.

Prescriptions :

- Créer un écran végétal en limite de la zone d'activité : aménager et arborer une bande lisière de 10 m, préalablement à toute construction ;
- Réaliser un axe de desserte qui irrigue l'ensemble de la zone et soit sécurisé pour les piétons ;
- Réaliser un maillage des voiries nouvelles avec les voies existantes.
- Les voiries doivent comprendre des accès piétons sécurisés.



Rappel :

Les servitudes 7A et 8A sont instituées au titre de l'article L 123-2-c du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Les emplacements réservés et Espaces Boisés Classés sont signalés pour mémoire. Pour plus de précisions se reporter au plan de zonage du PLU.

Le secteur est traversé par des collecteurs. Se reporter aux annexes sanitaires du PLU.

Nota : Le schéma indique un principe de maillage de voiries (◄►). Les principes de desserte devront être respectés même si l'implantation de la voie interne de desserte varie dans son implantation.

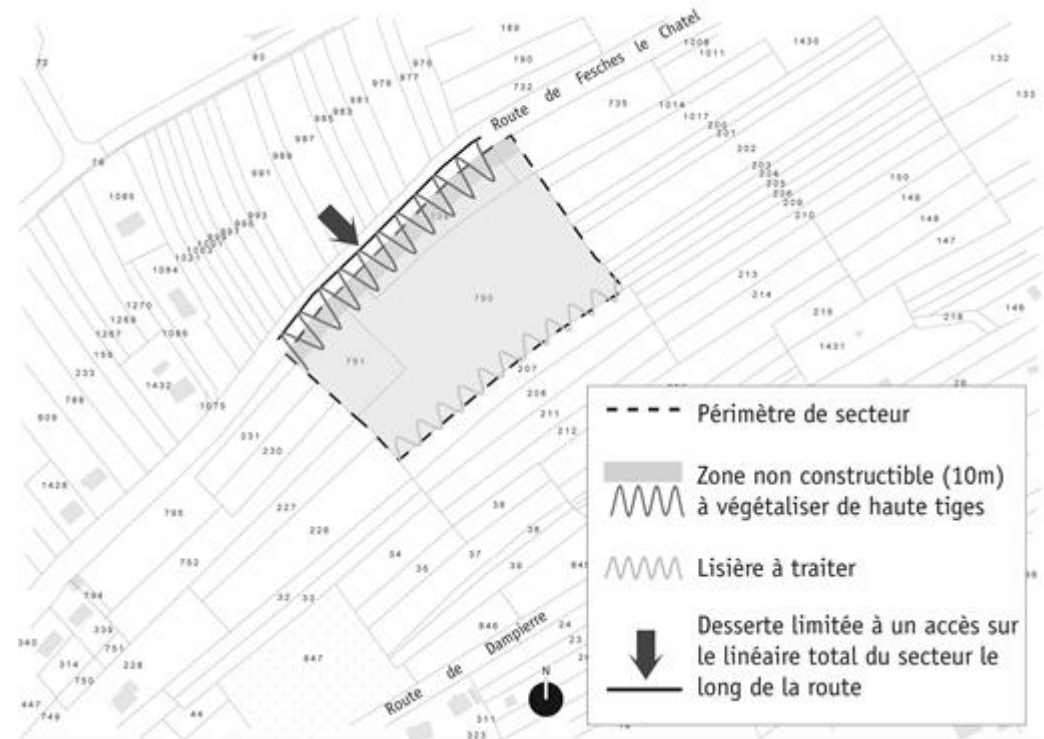
3.8. Secteur « Champs Fraquets »

Objectifs :

Limiter l'impact visuel des constructions depuis la route de Fesches-le-Châtel ;

Prescriptions :

- Préserver une bande non constructible le long de la route de Fesches-le-Châtel ;
- Bocager (végétaliser) cette surface pour constituer un écran et éviter que les nouvelles constructions ne soient en belvédère depuis cette rue ;
- Limiter à un accès la desserte depuis la route de Fesches le Châtel.



Nota : Le schéma indique un principe de maillage de voiries (◄►) Les principes de desserte devront être respectés même si l'implantation de la voie interne de desserte varie dans son implantation.

3.9. Secteur « Champs Courmont »

Objectifs :

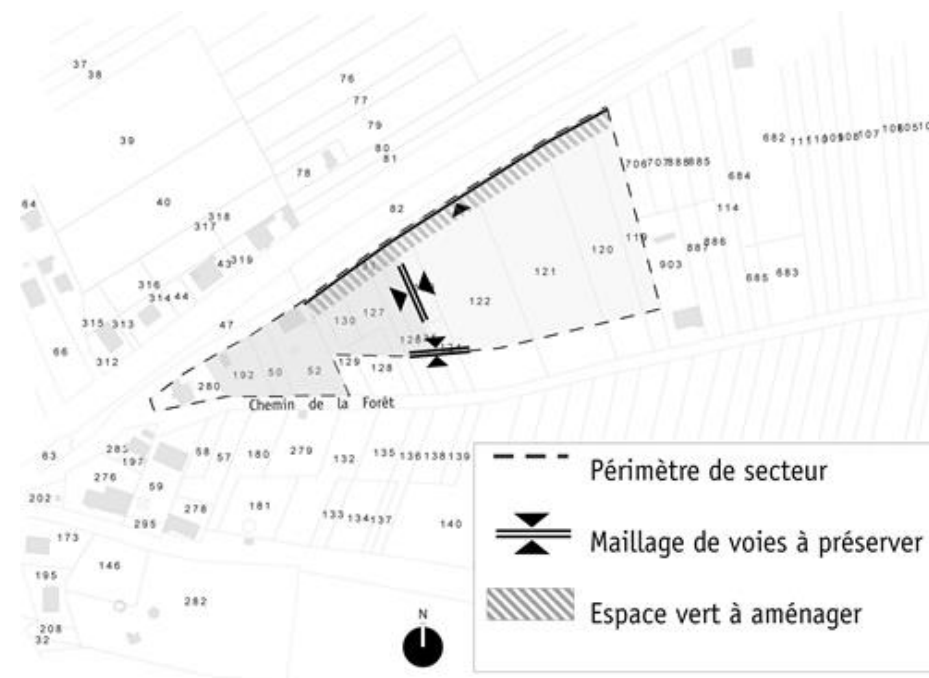
Limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la route de Dampierre et assurer le maillage des voies de la zone AUE et AU1.

Prescriptions :

- Préserver une zone non constructible de 10 m le long de la route de Dampierre ;
- Bocager cette surface pour constituer un écran et éviter que les nouvelles constructions ne soient en belvédère depuis cette route ;
- Limiter à un accès la desserte du secteur depuis le chemin de la Forêt et à un accès la desserte depuis la route de Dampierre.

Préconisation :

- Planter des arbres fruitiers sur la zone non constructible, pour former des écrans visuels variés.



Rappel : Les emplacements réservés et Espaces Boisés Classés ont signalés pour mémoire. Pour plus de précisions se reporter au plan de zonage du PLU.

Nota : Le schéma indique un principe de maillage de voiries (◄►). Les principes de desserte devront être respectés même si l'implantation des voies varie de plusieurs mètres.