

DEPARTEMENT DU DOUBS

Commune de Les Fins

Plan Local d'Urbanisme

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

Pièce n°3



Document approuvé par délibération du conseil municipal le 19-03-2019

Verdi Ingénierie Bourgogne Franche-Comté

13 Avenue Aristide Briand

39100 DOLE



Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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.

L'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000.

L'objectif était de combler les lacunes laissées par la suppression des Plan d'Aménagement de Zone et aussi de légaliser certaines pratiques comme celle des schémas d'aménagement d'ensemble dans les espaces à urbaniser. C'est la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 qui les qualifie d' « orientations d'aménagement » et en fait une composante autonome du dossier de PLU.

Enfin, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination.

D'après la loi ENE, 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.

La loi ALUR et la recodification du code de l'urbanisme (décret du 28 décembre 2015) traduisent une volonté de développement d'un urbanisme de projet pour donner une nouvelle impulsion à la réalisation des OAP. Le décret met en place 3 types d'OAP :

- Des OAP sectorielles
- Des OAP patrimoniales
- Des OAP sans règlement

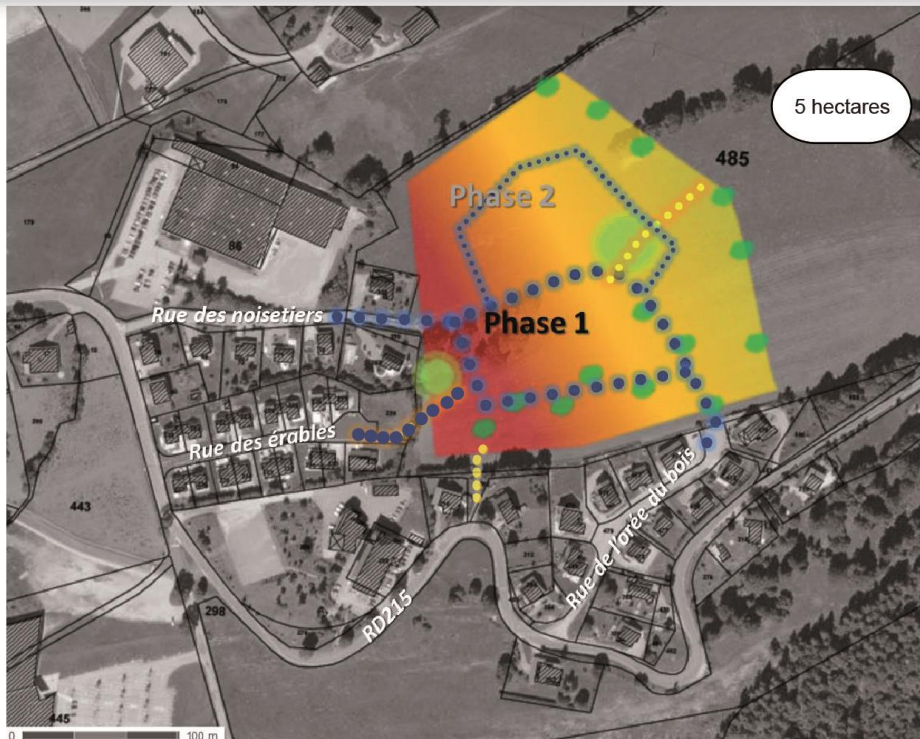
Les OAP deviennent par ailleurs obligatoires sur les zones à urbaniser à court ou moyen terme.

Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées et avec leurs documents graphiques.

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Les sites des OAP des Sangles et de Meix Brenet ne pourront pas être construits en même temps. La priorité sera donnée au site dont l'aménagement commence en premier.



- Principe de desserte principale/bouclage
- Cheminement doux
- Création d'espaces verts
- Aménagement paysager
- Principe de gradient de densification
- Phase 1**
- Phase 2** Echancier d'ouverture des zones

Insertion

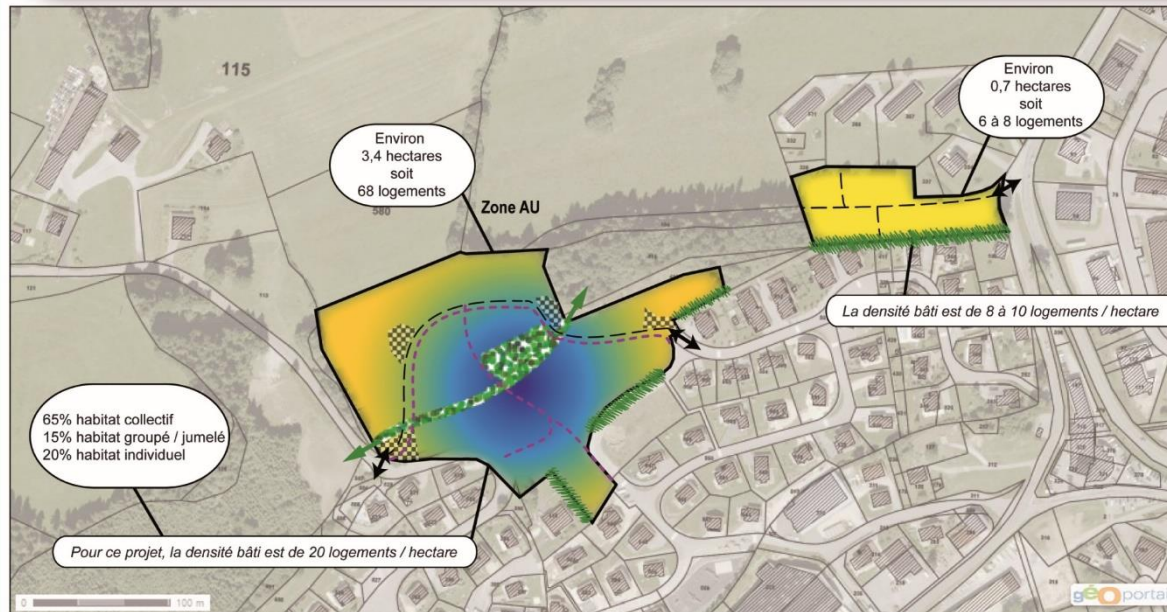
- Tenir compte de la topographie du lieux et s'en inspirer fortement pour composer avec le site (constructions en harmonie avec la pente...)
- Accueillir progressivement les habitations et les nouveaux habitants par un phasage en deux zones : la phase 1 et la phase 2 dont l'aménagement ne pourra intervenir après l'urbanisation à hauteur d'au moins 80% de la phase 1
- Une aire de jeux et une aire de stockage de neige sont à prévoir

Densité / Habitat

- 25 logements/ha soit au moins 125 logements à produire sur la zone (5ha)
- Créer un cœur de quartier dense et 'diluer' l'urbanisation au fur et à mesure de la topographie

Mobilité / Énergie

- Bouclage par la rue des noisetiers et la rue de l'orée du bois
- Profiter de la bonne exposition du site pour les apports solaires passifs



Traitement paysager

- Un espace de convivialité participera à la vie du quartier. Il sera traité en harmonie avec le milieu environnant.
- Une continuité végétale permettra d'assurer le maintien du déplacement de la petite faune qui participe à la préservation du milieu et des réserves de biodiversité.
- Les fonds de parcelle seront traités avec des franges végétales pour garantir une bonne insertion du projet dans le paysage et aussi préserver l'intimité des habitants.

Eau / Énergies renouvelables

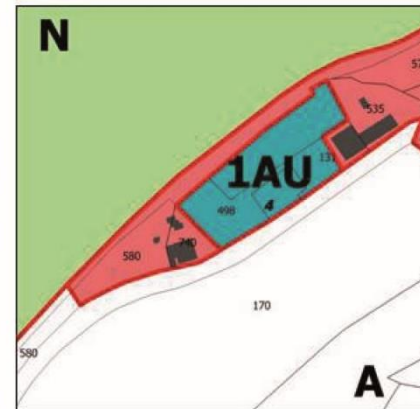
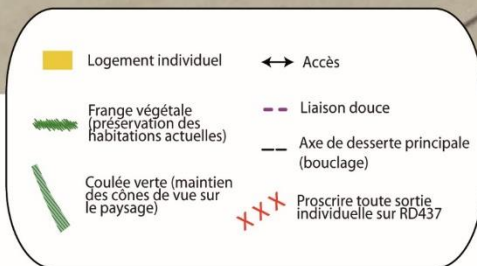
- La gestion des eaux pluviales se fera au maximum par infiltration à la parcelle. Les eaux de ruissellement de voirie seront collectées par des noues végétalisées qui participeront également à la qualité de l'ambiance paysagère du projet.
- Le projet devra tirer profit de la bonne exposition du site pour les apports solaires passifs.

Accès / Déplacements

- Le principe de bouclage entre la rue du Bosquet et la route du Mont Vouillot est indispensable pour connecter le nouveau quartier.
- Le projet doit intégrer un cheminement doux pour faciliter les circulations piétonnes d'un quartier à l'autre, d'une rue à l'autre. Dans ce contexte de pente, il est important de prévoir des liaisons douces traversantes en plus des trottoirs ou accotements piétons qui accompagnent la voirie.
- L'aménagement des espaces de stationnement visiteurs qui servira également d'aire de stockage de la neige doit faire partie du projet.

Densité / Habitat

- L'opération devra privilégier les constructions denses (petit collectif, pavillons en bande..) sur la partie haute et les constructions moins denses (pavillons jumelés, individuels...) sur la partie basse. Une diversité des formes d'habitat est recherchée.



Accès / Déplacements

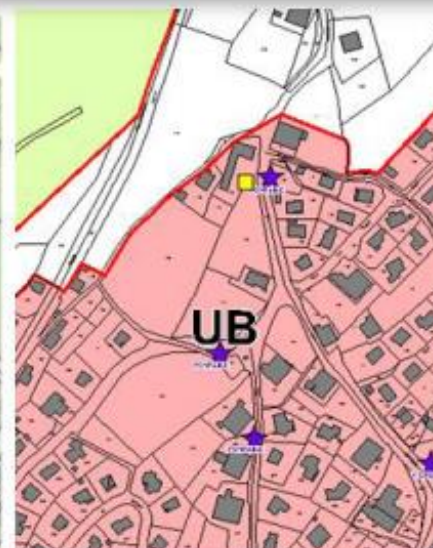
- Créer un accès depuis la rue du Quartier Neuf, assurer un principe de bouclage de voirie avec l'accès privé existant donnant sur la RD437.
- La voirie sera accompagnée d'un cheminement piéton.

Traitement paysager

- Le maintien d'une vue dégagée sur la paysage (Val de Morteau) doit être assuré par le maintien d'espaces libres entre les bâtiments.
- Mise en place d'un traitement végétal sur les fonds de parcelles ainsi que le long de la RD437 pour préserver les habitations et à la fois mettre en valeur l'entrée de ville.

Densité / Habitat

- L'opération sera composée d'habitat individuel pour une densité de 10 logements par hectare soit environ 4 à 5 logements sur le site.



Proposition de 10 logements/ha minimum

- Secteur haut : 1,12ha → 9 logements mini
- Secteur bas : 0,86ha → 7 logements mini
- Mixité des formes urbaines à encourager

Intégration :

- Prévoir des aménagements paysagers au contact de l'urbanisation existante
- Intégrer le bâti dans la pente
- Limiter au maximum des affouillements du sol et les terrassements

- Principe de desserte principale/bouclage
- Principe de desserte principale/bouclage
- Cheminement doux à préserver
- Maintenir un accès à la parcelle



Proposition de 15 logements / ha minimum

- Superficie : 1 ha, soit 15 logements minimum
- Privilégier des typologies denses (logements en bande ou collectif) et éventuellement des typologies moins denses (pavillons individuels)

Intégration :

- Prévoir des aménagements paysagers au contact de l'urbanisation existante
- Assurer l'accès par la rue des Pervenches et éviter un débouché sur la rue des Clarines (sur la section étroite)

- Aménagements paysagers
- Accès au site
- Accès interdit

