

Commune de

**Bougnon**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

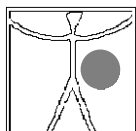
**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION**

*Pièce n° 3.*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
Le 08 juillet 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
Le 12 juin 2019

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4, passage Jules Didier - 70 000 VESOUL  
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
e.mail : initiativead@orane.fr

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR



# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	4
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU – AUP, U ET UP AU SUD-OUEST DU VILLAGE	5
1. Localisation de la zone :	5
2. Vocation de la zone :	5
3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :	5

## **Avant-propos**

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comportent : « *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 L151-7 du code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu de ses orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de :

« 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'aménagements de la zone à urbaniser (zone AU-AUp) du PLU de Bougnon. Il faut noter que la zone à urbaniser est ouverte à la construction car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone. La station de traitement des eaux devra cependant être remise aux normes avant toute urbanisation.

La portée juridique des OAP est prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

### Notion de conformité et de compatibilité :

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.

Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## **Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU – Aup, U et Up au Sud-Ouest du village**

### **1. Localisation de la zone :**

La zone se situe en continuité du village et du dernier lotissement réalisé (lotissement de la Pellerotte). Elle permettra à terme de redéfinir l'enveloppe urbaine de manière plus cohérente.

Cette zone n'est soumise à aucune nuisance ni risque.

La zone AU couvre 2.23 ha, la zone AU<sub>p</sub> couvre 0.45 ha, pour un total de 2.68 ha. Il s'agit de la parcelle 335.

Deux parcelles en zone U, à l'initiative d'un projet privé, couvrent 0.51 ha. Il s'agit des parcelles 87 et 88.

L'accès à la zone situé en zone Up couvre 0.09 ha. Il s'agit de la parcelle 335.

### **2. Vocation de la zone :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements et éventuellement des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements (commerces, services divers).

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le schéma présenté incite à la réalisation de la zone en trois phases.

La première phase, au Nord de la zone, devra contenir au minimum 11 logements.

La deuxième phase, au cœur de la zone, devra contenir au minimum 7 logements. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois 75% des logements de la première phase réalisés.

La troisième phase, au Sud de la zone, devra contenir au minimum 11 logements. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois 75% des logements de la deuxième phase réalisés.

### **3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :**

#### **Objectif de production de logements :**

Respecter le nombre de logements prévus dans le PADD afin d'économiser le foncier. Ainsi, le programme prévoit 29 logements au minimum.

La densité sur l'ensemble de la zone sera alors de 12.4 logements à l'hectare.

Note : la zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Les secteurs de densité, repérés sur le plan par un « **d** » devront prévoir une architecture adaptée du fait de la taille réduite des parcelles (constructions mitoyennes, petits volumes, habitat intermédiaire bas...). Chacun de ces deux secteurs devra accueillir quatre logements au minimum.

Les deux parcelles en zone U prévoient 3 logements.

### **Principes de dessertes :**

La voie principale de desserte de la zone prendra effet dans la rue de la Pellerotte, au niveau de l'emplacement prévu lors de la précédente phase d'urbanisation, et ressortira rue de la Piquotte. Cette voie sera à double sens.

A l'intérieur de la zone, une voirie à sens unique sera aménagée dans le sens rue de la Piquotte – rue de la Pellerotte.

La voirie principale à double sens devra être réalisée de sorte à créer un coude afin de réduire la vitesse des automobilistes. Ce coude pourra également servir de jonction avec la voie à sens unique.

Un cheminement piéton devra rejoindre la rue de la Pellerotte par l'emplacement prévu « en haut » de la rue de la Pellerotte.

Des trottoirs seront disposés de part et d'autre de la voie à double sens, et uniquement sur la partie extérieure de la voie à sens unique.

Des passages piétons devront assurer la traversée sécurisée de la voirie aux endroits stratégiques.

Les futures parcelles en zone U seront desservies :

- pour la parcelle la plus à l'Est par la parcelle voisine (parcelle 146) et par la voirie interne à la zone AU,
- pour les parcelles à l'Ouest par la rue de la Pellerotte.

### **Principes architecturaux :**

Les constructions devront être implantées de sorte que la façade principale soit orientée au Sud.

L'implantation des constructions devra être réfléchie de sorte à ne pas créer de gêne pour les constructions voisines. A cet effet, des implantations en quinconce devront être réalisées la plupart du temps afin de faire profiter de l'ensoleillement la majorité des constructions.

### **Principes d'aménagement de la zone :**

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Les espaces publics devront être traités de manière qualitative, à l'image des réfections récentes du centre-village.













En cas d'activité nécessitant des stationnements supplémentaires à ceux indiqués dans le règlement, des emplacements seront prévus en bordure d'espace public, à l'intérieur de l'unité foncière concernée, en emplacements supplémentaires à ceux précisés dans le règlement.

La transition avec l'espace agricole sera assurée par la création de haies en limite entre les zones AU-AUp et A. Ceci est inscrit au règlement.

En bordure des zones AU-AUp et de la zone A, une bande de 12 mètres de large sera réservée exclusivement au jardin et à l'implantation d'annexes.

Le schéma en page suivant illustre ces principes d'aménagement (schéma indicatif et non opposable).

# Schéma de principe d'aménagement de la zone AU-AUp, U et Up

-  Limite de l'OAP
-  Phases d'urbanisation à respecter
-  Exemple de parcellaire
-  Exemple d'implantation des constructions
-  Zones de densité plus élevée à respecter
-  Espace de transition et recul à respecter
-  Exemple d'implantation d'arbres
-  Voiries carrossables
-  Cheminements piétons
-  Sens de la voirie à sens unique
-  Niveau topographique
-  Zonage du PLU

