



Commune de Cravanche

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION



OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



DÉCEMBRE 2020



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) expose le projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) d'un secteur. Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements. Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les adaptations liées à ce dernier.

La portée juridique des Orientations d'aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que *« 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 orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité. La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété majeure entre les dispositions de l'OAP et la mesure d'exécution, c'est-à-dire le projet.

Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Objectif :

Parmi les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Cravanche, figurent le développement et la diversification de l'offre résidentielle sans extension, en utilisant des espaces disponibles de taille suffisante dans l'emprise urbaine (cf. Orientation 1-1).

Cela passe notamment par un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier que par le passé, une diversité typologique dans l'offre nouvelle en logements, et une insertion harmonieuse des futurs projets dans leur environnement.

Dans cet esprit, les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent l'urbanisation du Secteur de l'ancien site de l'ADIJ.

Description du site :



Accès depuis la rue de vesoul

Proche du carrefour de la rue de Vesoul et de la rue des Commandos d'Afrique, entouré d'habitat à dominante individuelle (anciennes fermes réhabilitées, pavillons) et jouxtant le square de l'école, le secteur de l'ancien site spécialisé se présente comme un terrain relativement plat, libre de constructions depuis les récentes démolitions.

La commune souhaite y développer un quartier résidentiel en lien avec le cœur de ville, avec une typologie de logements mixte favorisant l'accueil de jeunes ménages et de personnes seules ou âgées notamment.

Sont concernées les parcelles AB 442, AB 443, AB 444, AB 448, AB 449 et AB 563, soit une superficie d'environ 7 650 m².

Types et nombre de logements attendus :

L'objectif pour l'ensemble de ce secteur est d'accueillir environ 25 logements, tous types confondus.

L'opération comportera une part d'habitat de type collectif et une part d'habitat de type intermédiaire.

La densité est comprise entre 30 et 35 logements à l'hectare.



Insertion des futures constructions :

Le projet d'ensemble répondra aux exigences d'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager, mais également aux besoins de confort des habitations (vues, ensoleillement, performances énergétiques...).

La disposition longitudinale du terrain, orienté Est/Ouest, favorise l'implantation d'un projet faisant la part belle aux énergies passives.

Les constructions implantées au Sud de la voie de desserte principale seront proches de celle-ci afin de ménager des terrains à l'arrière, exposés au Sud.

Les constructions seront implantées de manière à ne pas occulter totalement les vues réciproques entre le secteur urbanisé et les terrains non bâtis à l'Ouest (terrain de sport et square).

Accès et desserte automobile :

L'accès se fera depuis la rue de Vesoul, avec une desserte en impasse conclue par un espace de retournement.

Stationnement :

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle ou à l'immeuble. L'aménagement de la voie de desserte pourra en outre comporter des places de stationnement longitudinal. Tout espace de stationnement non couvert, privé comme collectif, devra comporter un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.



Accès à la zone, côté est



Vue sur le site, côté ouest

Cheminements doux :

Le réseau existant de cheminements piétons et cycles sera complété en prenant en compte les équipements à proximité.

Une liaison douce principale Est-Ouest, distincte de la voie de desserte, sera aménagée pour relier la rue de Vesoul au square de l'école.

Armature paysagère :

Un espace vert arboré collectif sera aménagé à l'entrée du secteur donnant sur la rue de Vesoul. Dans l'hypothèse où le bosquet existant de bouleaux ne pourrait pas être conservé, il devra être remplacé par un groupe d'arbres à grand développement adaptés à la nature du sol et aux contraintes du milieu urbain.

La limite Ouest du secteur sera soulignée par des arbres à grand développement à feuillage non persistant.

La liaison douce sera doublée d'une bande végétalisée en pleine terre, non clôturée.

Tous les espaces verts collectifs seront conçus pour pouvoir être entretenus en gestion différenciée, économe et respectueuse de la santé et de l'environnement.

Gestion de l'eau de pluie (réseaux et aménagements paysagers) :

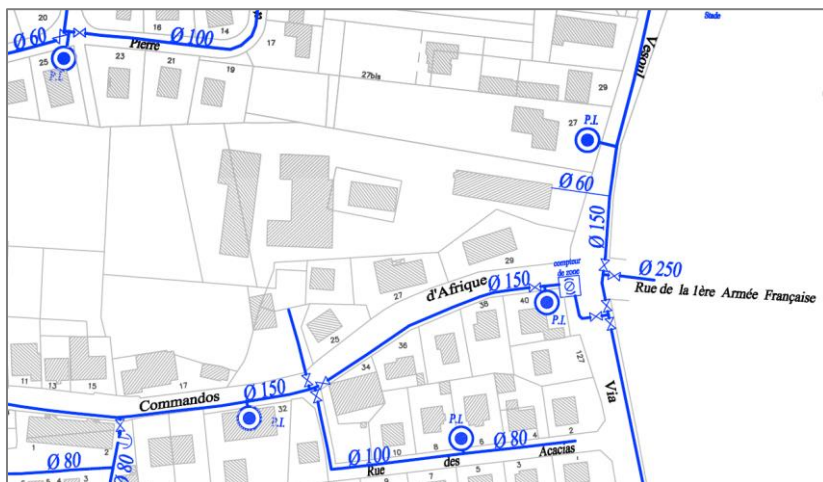
La gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle mais sera pensée à l'échelle de l'ensemble du secteur (voies, stationnement, habitat).

Au-delà des prescriptions réglementaires, les aménagements à l'air libre et l'emploi de matériaux perméables seront privilégiés pour leur intérêt paysager.

Réseaux :

– Alimentation en eau potable

Cette zone est desservie par le réseau rue de Vesoul DN 150.



– Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

Cette zone est desservie par un réseau des eaux usées en DN500 rue de Vesoul qui est en unitaire (en orange) ; les eaux pluviales sont actuellement récoltées par un réseau (en bleu) qui rejoint le réseau unitaire rue de Vesoul.

Le futur aménagement limitera ces rejets d'eaux pluviales dans le réseau unitaire tels que décrits dans l'annexe sanitaire et le règlement de la zone UB.



– Électricité

La zone est desservie par le réseau électrique et peut faire l'objet d'un renforcement à partir de la rue de Vesoul.