



Commune d'ÉLOIE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

4

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



JUIN 2019



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



SOMMAIRE

I–	PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
II–	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU 'SUR LA VIE DE ROUGEGOUTTE	3
	1– Présentation du site	3
	2– Destination du secteur	4
	3– Organisation générale du site	4
	4– Intentions urbaines	8
	5– Réseaux	10

I- PRÉAMBULE : PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) des secteurs à enjeux de la commune.

Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et permettent d'organiser le développement à venir de certains secteurs de la commune 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.

Le PLU d'Éloie, au titre de l'article R 151-6 du code de l'urbanisme, comporte une seule OAP dite 'sectorielle' qui concerne un ensemble de parcelles situées à l'arrière de la mairie. Cette OAP concerne la seule zone 1AU du PLU.

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'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. 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 doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.



II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 'SUR LA VIE DE ROUGE GOUTTE'

Établies dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les OAP contiennent des principes d'aménagement qui garantissent un cadre de vie de qualité : traitement des espaces publics, trames végétales, création de liaisons douces, prise en compte des caractéristiques liées aux voiries et présence des réseaux.

À travers ces OAP, les élus souhaitent maîtriser dans les grandes lignes les futurs aménagements, lesquels devront conduire à la réalisation d'un projet urbain à vocation principale d'habitat. Leur intention est de favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

L'intitulé de l'OAP correspond au nom du lieu-dit du secteur.

Les OAP de ce secteur ne se substituent pas au règlement de la zone (pièce n°3 du PLU). Elles apportent des compléments en matière de qualité de l'insertion urbaine et paysagère et de qualité environnementale. Elles sont accompagnées d'un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1- Présentation du site

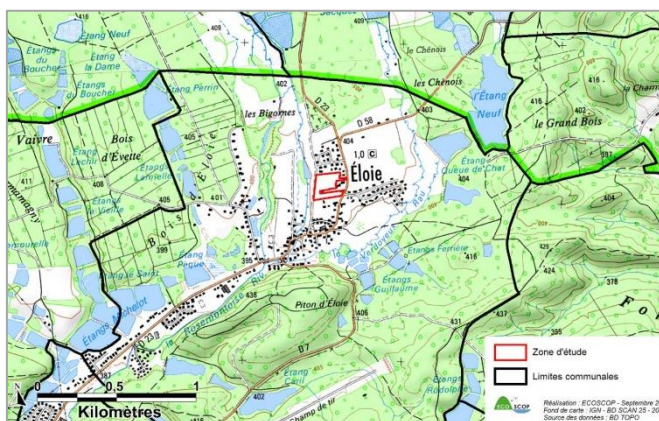
Le terrain couvre un ensemble de parcelles d'une superficie approximative de 2,3 hectares, appartenant à plusieurs propriétaires privés.

Il se situe dans la partie Nord du village, à l'Est de la Rosemontoise.

Il s'agit d'une prairie mésophile, gérée de façon plutôt extensive.

Deux autres petites occupations sont relevées sur cette zone :

- Un potager et un jardin engazonné au Nord,
- Une zone de sol nu correspondant à un poulailler présent sur la partie Sud.



Le

Le secteur est bordé, à l'Ouest par l'Allée de la Vie de Rougegoutte et à l'Est par la route de Grosmagny (D 23).

Deux secteurs déjà bâtis encadrent au Nord et au Sud la zone AU.

Le terrain, situé à l'arrière du cœur de village, enserré entre deux routes, est très peu perceptible depuis l'axe principal de la D23.

La topographie y est assez plane.



2- Destination du secteur

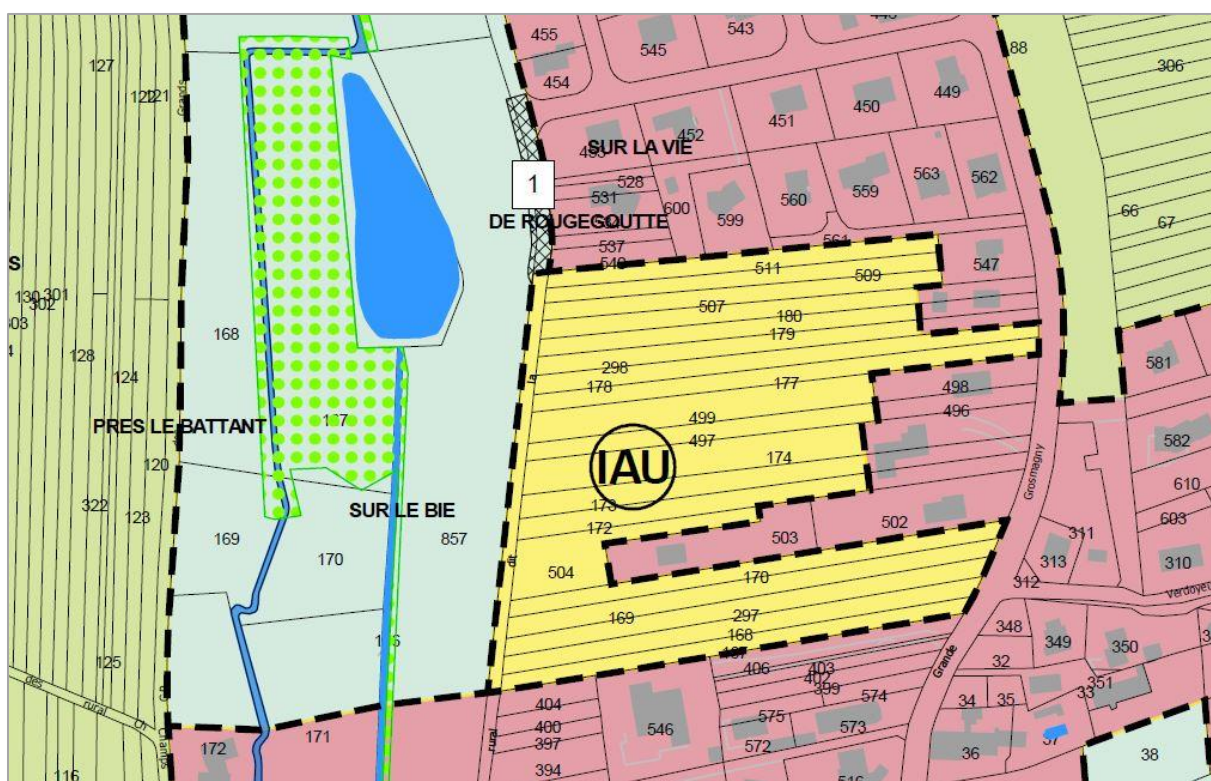
Ce secteur est destiné à accueillir un quartier à dominante d'habitat (logement et hébergement). Les activités y sont possibles, sauf celles qui pourraient induire un risque de nuisances, tel l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros et l'industrie.

3- Organisation générale du site

La composition et le tracé des voies du projet doivent s'appliquer à trouver une solution de maillage, par la création de nouvelles voies et par la requalification de l'allée de la Vie de Rougegoutte.

Les aménagements doivent intégrer des espaces de circulation réservés aux modes doux (piétons et vélos), qui pourront prendre la forme de voiries partagées.

Concernant les cheminements piétons, leur optimisation sera recherchée à la fois pour l'utilisation quotidienne vers le centre du village tout proche et des connexions avec les chemins ruraux, déjà lieux de promenades.



Desserte et accès :

La zone 1AU repose sur le principe d'une desserte viaire interne qui refuse toute voie en impasse.

En ce sens, deux voies sont prévues pour desservir l'ensemble des terrains de la zone, toutes deux reliant d'un côté l'allée de la Vie de Rougegoutte, de l'autre la route de Grosmagny (D23).

- L'une de ces nouvelles voies est rectiligne et dessert la partie Sud de la zone. Cette voie pourrait être aménagée en bordure Sud des parcelles déjà bâties A502 et A503 de sorte à permettre une urbanisation des terrains facilitant l'organisation d'espaces de jardins en partie arrière des futures parcelles. Ceci afin de privilégier une orientation Sud, et/ou Ouest selon l'implantation du bâti par rapport aux limites latérales de la parcelle.
- La deuxième voie à créer doit desservir la partie Nord de la zone 1AU. Un tracé globalement en forme de baïonnette est préféré à une autre forme de voie qui serait en Y ou en peigne qui induirait des tronçons en impasse.

Quelques parcelles pourraient être desservies directement depuis l'allée de la Vie de Rougegoutte. Une préférence est faite à la partie Nord de la zone, de sorte à regrouper les accès aux parcelles avec celles du lotissement existant au Nord (allée de la Chaume).

L'allée de la Vie de Rougegoutte, intégrée à la zone 1AU, joue un rôle certain dans son fonctionnement et son cadre de vie. La circulation des véhicules y sera inéluctablement plus importante qu'avant l'urbanisation de la zone.

Cependant, il apparaît nécessaire que cette voie conserve 'son caractère paysager' (qui est en partie le fait de la proximité des prés attenants) et que la circulation des modes doux et des promenades y soit encouragée afin de créer une alternative à la route de Grosmagny (route départementale beaucoup plus passante).

L'aménagement du secteur devrait faire apparaître 'l'allée de la Vie de Rougegoutte' comme une voie plus apaisée.

Implantation des constructions :

Au titre de la précédente orientation, il semble opportun de prévoir un recul significatif des constructions le long de l'allée de la Vie de Rougegoutte, de sorte à maintenir un cadre paysager depuis cette voie. La définition de ce retrait s'appuie sur le recul des deux constructions déjà existantes au Sud du lotissement Nord. Ce recul est de l'ordre de 16 m, matérialisé sur le plan par une bande hachurée verte.

En dehors de cette bande, les constructions respecteront un recul beaucoup moins important. Le recul entre le bâti et la voie de desserte doit présenter un intérêt fonctionnel et/ou paysager (stationnement de voiture sur la parcelle, jardin en avant-cour...).

Les implantations en limites séparatives des parcelles doivent être possible, afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens, jumelés ou groupés, et/ou de dégager un espace de jardin latéral préférentiellement orienté vers l'Ouest.

En termes de risques, il conviendra de bien prendre en compte, lors de la construction, le risque retrait-gonflement des argiles, de niveau moyen sur une bonne partie du secteur 1AU.

Espaces collectifs :

Deux espaces de la zone AU ne seraient pas des terrains à bâtir.

L'un d'eux est une bande de terrain en bordure de la voie de desserte Nord à créer. C'est un reliquat de la zone qui ne permet de bâtir, mais peut habilement faire office de secteur où pourrait être aménagé tout point de collecte, de déchet, de 'stationnement visiteur' utile à la zone. Par ailleurs, cette bande intègre aujourd'hui près de la route de Grosnagny un pylône électrique. Celui-ci pourrait être déplacé ou supprimé (ligne enterrée) en cas de besoin pour un accès confortable et sécurisé à la zone.

L'autre espace non-bâti à destination de l'ensemble de la zone est prévu contre l'inflexion de la voie en baïonnette. Cet espace serait un square collectif, apportant de l'espace libre et légèrement arboré, au cœur de la zone et en accompagnement paysager des virages de la voie de desserte.



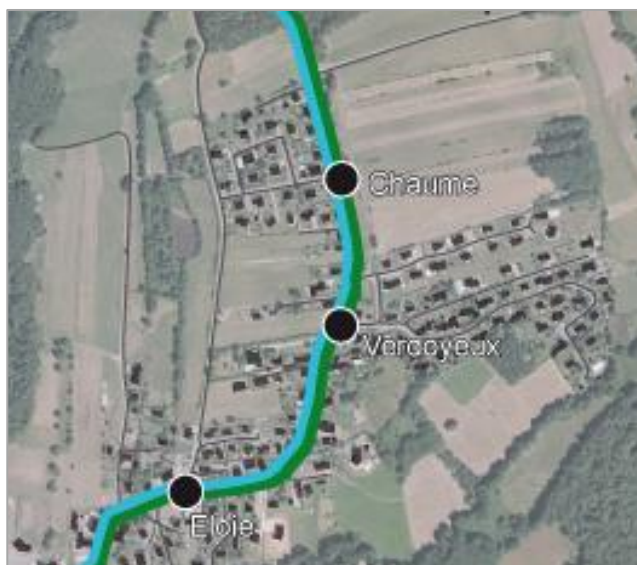
Transports collectifs :

Éloie est desservie par la ligne urbaine 5 Éloie-Essert du réseau Optymo. La commune est également desservie par la ligne suburbaine 31 du réseau reliant Valdoie à Giromagny (fréquence de passage plus faible que la ligne précédente).

Enfin, un service de transport scolaire existe en direction des différents établissements d'enseignement secondaire (1 aller-retour par jour minimum).

Dans le cadre de ces dessertes, Éloie compte sept arrêts de bus dont deux situés à proximité du secteur 1AU : l'arrêt 'Chaume' au Nord et l'arrêt 'Verdoyeux' plus au Sud.

Le secteur 1AU dispose donc d'un accès aisé aux transports en commun.



Traitement paysager et qualité environnementale :

Chaque parcelle doit contribuer à donner une image globale accueillante et cohérente de la zone par le travail et le respect du traitement des clôtures et des haies.

Les haies existantes en frange de la zone, par exemple allée Virginie ou au Sud du secteur 1AU, méritent d'être maintenues.

D'une manière générale pour l'ensemble de la zone, les clôtures respecteront une hauteur raisonnable et seront soignées, de qualité, en recherchant à exclure autant que possible les matériaux plastiques à usage d'occultation rapportée.

Le traitement des clôtures est particulièrement important à prendre en compte à l'Ouest de la zone, avec un intérêt à conserver une vue dégagée sur le nouveau quartier depuis l'allée de la Vie de Rougegoutte. En limite de cette voie, les clôtures végétales, composées majoritairement de feuillus, seront préférées.

Gestion de l'eau :

Une attention particulière doit être apportée à la problématique de la gestion des eaux pluviales, qui doit être intégrée à l'aménagement du secteur : bassin(s) paysager(s), part de parkings drainants, noues paysagères, limitation de l'imperméabilisation, etc.

Performances énergétiques renforcées :

Il conviendra lors du projet de rechercher à :

- optimiser l'apport énergétique en incitant un choix d'implantation des constructions intégrant une réflexion sur leur orientation et les effets de masque ;
- privilégier la compacité et la simplicité des volumes bâtis afin de minimiser les déperditions en énergie (confort d'Hiver et d'Eté) ;
- favoriser l'éclairage naturel.

L'aménagement des espaces collectifs sous forme de poches paysagères, avec plantations d'arbres participera au traitement paysager du site.

Insertion des constructions dans le site :

Le nouveau quartier doit 'se mouler' entre les deux secteurs bâtis présents au Nord et au Sud de la zone. Cela passe par un bon choix des formes urbaines, des découpages parcellaires opportuns et une limitation de la hauteur des bâtiments, en cohérence avec l'existant.

4- Intentions urbaines

La zone AU permettra d'accueillir un habitat pavillonnaire supplémentaire au village, mais le découpage parcellaire n'empêche pas la création d'habitat plus regroupé ou du petit collectif.

La diversité de l'habitat et des formes urbaine permet d'apporter des réponses aux divers besoins des habitants, s'adapter à ceux des personnes handicapées et à ceux générés par le vieillissement de la population ou les évolutions des ménages liés aux décohabitations.

Comme énoncé précédemment, la construction en limite séparative permet une meilleure organisation et orientation cardinale des espaces de jardins sur chaque parcelle et facilite par ailleurs les formes d'habitat jumelé ou groupé.

La partie Nord de la zone dispose de part et d'autre de la voie de desserte des terrains d'une profondeur très confortable, ce qui invite à organiser un parcellaire davantage en bande. Le linéaire parcellaire sur la voie étant plus faible qu'ailleurs, les constructions peuvent profiter de la situation pour se grouper en limite parcellaire.

La partie Sud de la zone dispose d'une profondeur de terrain plus réduite, ce qui peut inviter à un découpage de parcelles globalement carrées ou larges ; ceci peut permettre des maisons d'emprise au sol importante ou compliquée, et/ou au risque de voir s'implanter des maison en milieu de parcelle. Il est rappelé que même en l'espèce un décentrage du bâti par rapport au centre de la parcelle, voire une implantation en limite latérale reste possible, et profitable dans l'esprit d'une bonne organisation de l'espace de jardin.

De façon à proposer un projet qui respecte au mieux les intentions et principes retenus par la Commune, il est vivement souhaitable que les constructions et installations soient autorisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Densité :

L'objectif est de tendre vers une densité minimale de 12 logements à l'hectare, sur l'ensemble du secteur, en tenant compte des espaces nécessaires pour la réalisation des voiries et des espaces collectifs.

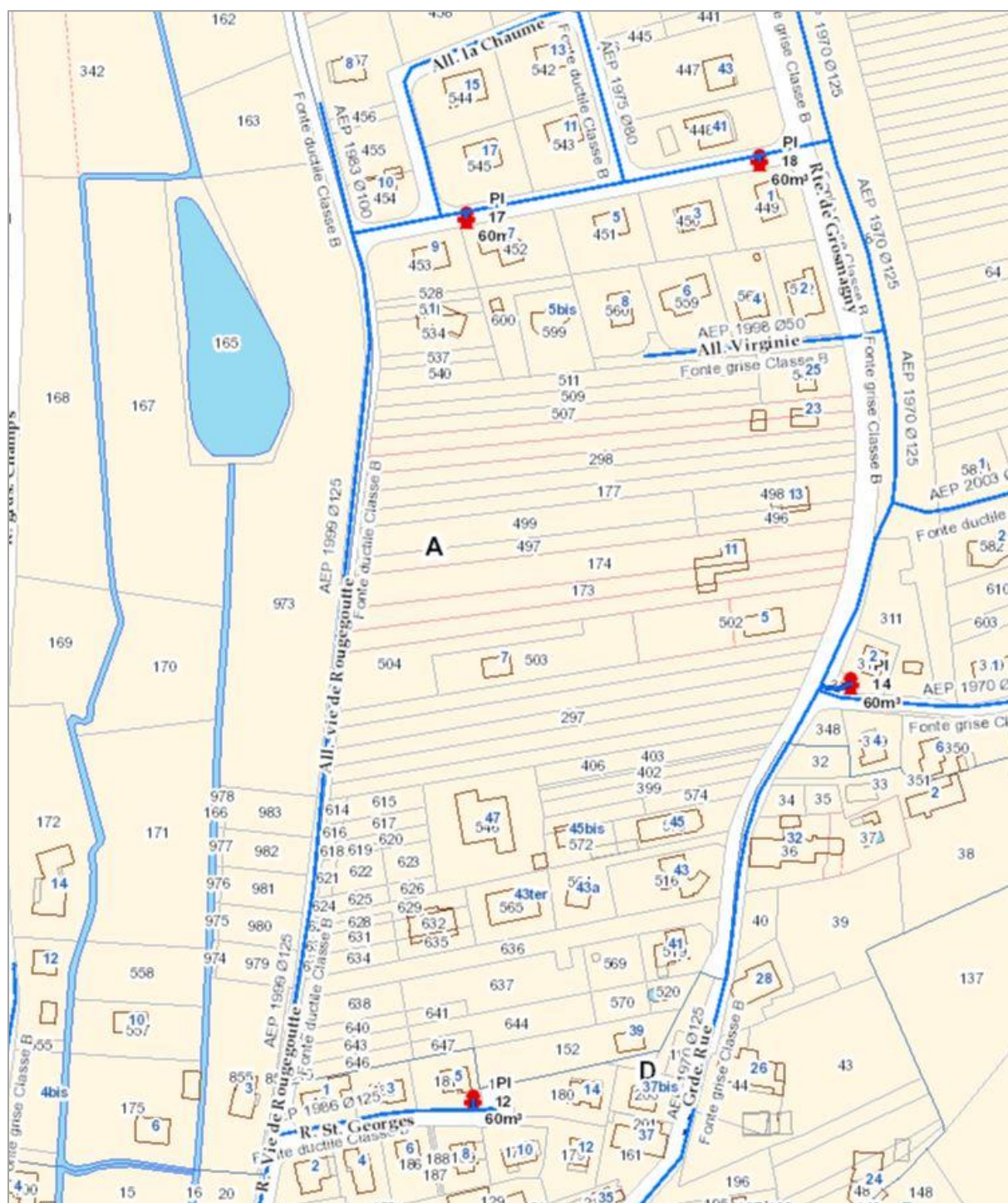
La proposition indicative figurant sur le schéma ci-dessous permet d'envisager la construction d'une trentaine de logements, sous forme individuelle ou groupés.



5- Réseaux

- *Alimentation en eau potable*

Le secteur est desservi, depuis l'allée de la Vie de Rougegoutte, par un réseau de diamètre 150 mm



L'ensemble du site sera relié à l'assainissement collectif.



