



DOSSIER D'APPROBATION



OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : le 19 novembre 2018



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	2
I. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation du PLU d'Essert.....	3
II. La zone 1AU « Les Prés Coudrai ».....	4
a- Description du site.....	4
b- Intentions urbaines.....	4
c- Principes d'aménagement	4
d- Réseaux.....	6
III. La Zone 1AU « Au Grelot »	7
a- Description du site.....	7
b- Intentions urbaines.....	7
c- Principes d'aménagement	7
d- Réseaux.....	10

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) de certains quartiers ou secteurs.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du code de l'urbanisme.

Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologies urbaines des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, les orientations en matière de réhabilitation du bâti, l'intégration paysagère.

Les OAP permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

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.

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.

I. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation du PLU d'Essert

Les OAP concernent deux zones à urbaniser (AU).

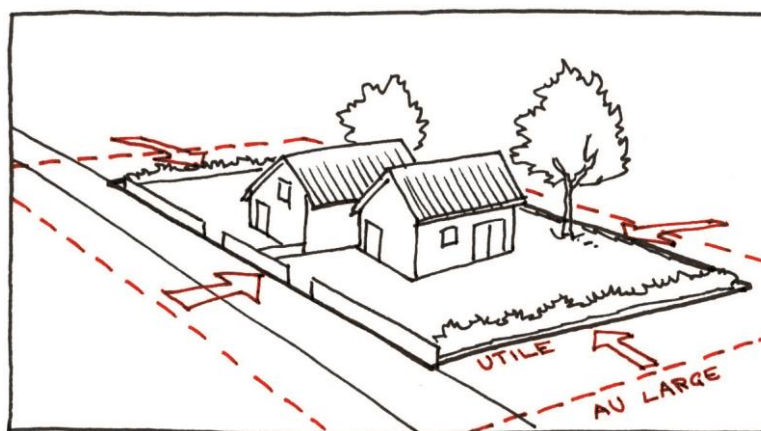
Établies dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles contiennent des principes d'aménagement qui garantissent un cadre de vie de qualité : travail sur les espaces publics, les trames végétales, les liaisons douces et les caractéristiques des voiries et réseaux.

À travers ces OAP, est visée la maîtrise dans leurs grandes lignes des futurs aménagements avec pour intention de favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

La densité est appréhendée au niveau de chacune des zones à urbaniser, en tenant compte des caractéristiques urbaines existantes des quartiers concernés.

L'aménagement de chaque zone à urbaniser s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il devra être compatible avec les principes d'aménagement, de transport, déplacements et d'habitat définis. Les voiries et les espaces verts et/ou publics devront être réalisés concomitamment et de manière proportionnelle dans le cadre de l'aménagement général de la zone.

Favoriser une utilisation économe des surfaces urbanisables
par la promotion de formes urbaines compactes



©AUTB

II. La zone 1AU « Les Prés Coudrai »

Préambule :

Ce secteur est la seconde tranche du lotissement « Les Prés Coudrai » pour lequel un permis d'aménager portant sur l'ensemble de l'opération a été accordé en juillet 2012 et modifié en octobre 2014. Les travaux sur cette seconde tranche n'étant pas enclenchés au moment de l'élaboration du document d'urbanisme, la seconde tranche est classée en zone 1AU car elle dispose des viabilités en capacité à proximité immédiate.

a- Description du site

La zone est actuellement occupée par des prairies et présente un aspect légèrement vallonné. La pente est orientée vers le Sud-Est, bénéfique pour les apports en énergie solaire.

La zone se situe entre une opération récente, comprenant des logements intermédiaires (Carrés de l'Habitat) et quelques logements individuels à l'Ouest, et, à l'Est, la première tranche du lotissement « Les Prés Coudrai », comprenant environ 24 logements individuels dont certains ne sont pas encore édifiés. Cet ensemble, à vocation résidentielle, est compris entre la RD 19, axe structurant de la commune, et le massif forestier du Coudrai.

Elle couvre une superficie d'environ 2,2 hectares.

Seconde tranche du lotissement « Les Prés Coudrai »



Photo : AUTB, 2017

b- Intentions urbaines

L'aménagement de ce secteur a pour but de développer un quartier résidentiel dans lequel d'autres activités, compatibles avec l'habitat, peuvent s'implanter.

Environ 16 lots sont prévus pour cette seconde tranche, dont un lot comportant des logements (environ 8 à 10) à caractère social. La typologie de logement, collectif ou intermédiaire, sur ce dernier lot est laissée à la discrétion du futur acquéreur.

La densité minimale imposée par l'ancien document d'urbanisme était de 12 logements à l'hectare ; sur la deuxième tranche de l'opération, la densité devrait être de l'ordre de 11 logements à l'hectare.

c- Principes d'aménagement

- Insertion dans le site

L'implantation des constructions se fera en préservant au maximum les caractéristiques initiales du site :

- les remblais et les déblais seront limités,
- les accès aux constructions seront définis en tenant compte des courbes de niveaux,
- la partie haute au Nord-Ouest de la zone sera moins dense en raison des servitudes (*ligne à haute tension, canalisation de gaz*).

Une frange paysagère plantée est à assurer entre les futurs espaces bâtis et les espaces agro-naturels alentours.

- Accès et desserte de la zone

La zone à urbaniser comporte deux amorces d'accès issues des deux opérations précédentes. L'aménagement de la zone devra s'appuyer sur ces amorces pour accéder et desservir la zone afin de créer un bouclage entre l'ensemble des opérations et la RD 19.

Les entrées et sorties sont gérées par les opérations précédentes.

Accès depuis la première tranche du lotissement « Les Prés Coudrai »



Photos : AUTB, 2017

Accès depuis l'opération « Pas de Brebis »



- Cheminements piétons et cycles

De part et d'autre de la zone, des accès menant aux chemins de randonnée au Nord doivent être préservés.

Un cheminement piéton doit être aménagé entre les deux tranches du lotissement ; il doit permettre de relier un chemin rural existant débouchant sur la RD 19 qui fera l'objet d'un aménagement communal.

Par ailleurs, la création de deux liaisons douces comportant des passerelles traversant le canal doit permettre de faciliter l'accès des futurs essertois à la Coulée Verte depuis la RD 19. Cet aménagement sera assuré par la commune. Pour la passerelle la plus en amont du canal, une entente pourra être trouvée avec GRT Gaz pour mutualiser cette passerelle avec le passage aérien actuel de la canalisation de gaz.

- Gestion de l'eau de pluie

Au-delà des prescriptions réglementaires, les aménagements à l'air libre sont privilégiés pour leur aspect paysager : notamment emploi de matériaux perméables, système de noues, toitures végétalisées, etc.

- Prise en compte de la conduite de gaz

Le ou les aménageurs devront prendre en compte le passage de la conduite de gaz de haute pression car celle-ci est concernée par des servitudes d'utilité publique. Des espaces verts ou l'aménagement de voie pourront être créés aux abords de la canalisation.

- Transport collectif

Deux lignes de bus passent à proximité immédiate de cette zone (ligne 5 et ligne 8) avec l'arrêt de transport en commun « De Gaulle ».



d- Réseaux

- Alimentation en eau potable (AEP)

Le réseau se trouve à proximité immédiate de la zone (Ø125), au sein de la 1^{ère} tranche de l'opération.

- Eaux usées (EU)

Le réseau se trouve à proximité immédiate de la zone (Ø200), au sein de la 1^{ère} tranche de l'opération.

- Eaux pluviales (EP)

Un système de noues a été créé au sein de la première tranche et sera poursuivi pour la 2^e tranche de l'opération. Les eaux pluviales sont stockées dans deux bassins de rétention situés au niveau de la RD 19. Ces bassins ont été dimensionnés pour accueillir les eaux pluviales présentes dans les noues sur la totalité de l'opération (1^{ère} et 2^e tranche). Les deux bassins sont raccordés au collecteur d'eaux pluviales de la commune, rue du Général de Gaulle.

- Réseaux secs

Tous les réseaux se situent à proximité immédiate.

Les réseaux télécom et gaz seront prolongés pour alimenter la 2^e tranche. Par contre, pour le réseau basse tension et l'éclairage public, la 2^e tranche sera alimentée par les installations implantées à l'Ouest de celle-ci.

Le passage de la ligne haute-tension sur le terrain devra également être pris en compte par l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces publics aux abords et sous la ligne.

III. La Zone 1AU « Au Grelot »

a- Description du site

Le secteur se situe, en coteau, au Nord de la commune. Il est composé notamment de prairies, d'espaces en friches et de quelques bosquets.

La topographie et l'ensoleillement de ce secteur facilitent la mise en œuvre de constructions bioclimatiques.

En termes de covisibilité, des vues ouvertes sur le Massif du Jura et les espaces urbanisés alentours (*centre d'Essert, Belfort, Bavilliers*) se dégagent depuis ce secteur, tandis que le site lui-même est peu visible depuis l'extérieur.

La zone couvre environ 2,9 hectares dont environ 2,3 hectares constructibles.

Le secteur « Au Grelot » depuis la rue du Sous-Lieutenant Cadinot



Photo : AUTB, 2017

b- Intentions urbaines

L'aménagement a pour objectif de développer un quartier à vocation résidentielle, proche du développement pavillonnaire qu'a connu le secteur dans les années 1970 et 1980. Le règlement permet également d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

La pente, d'environ 7 à 8% orientée Nord-Est/Sud-Ouest, devra être traitée avec une attention particulière afin notamment que les nouvelles constructions puissent s'adapter au relief, que des cônes de vues soient préservés et que les eaux pluviales n'impactent pas les constructions présentes au Sud.

Pour information, et si l'on exclue les espaces réservés aux espaces verts privés à l'arrière des terrains et à la frange paysagère, la densité devrait être de l'ordre de 13 à 14 logements à l'hectare.

c- Principes d'aménagement

- *Insertion dans le site*

Le cadre paysager devra être préservé et la part dédiée aux espaces verts (public ou privé) devra être importante.

Une frange paysagère au Sud du secteur d'aménagement devra être créée ou renforcée. Cet espace vert planté servira de zone tampon entre les constructions existantes et nouvelles, tout en offrant une certaine perméabilité (pour les vues notamment).

La voie de desserte sera doublée d'une noue plantée qui jouera également un rôle de transition entre les constructions nouvelles.

Deux secteurs, de part et d'autre de la zone 1AU, sont classés en tant qu'éléments du paysage où aucune construction n'est autorisée. Il s'agit :

- des arbres présents à l'entrée Sud-Ouest de la zone qui devront être préservés notamment pour leur effet structurant dans le paysage (*seule la création de la réserve incendie est autorisée au sein de cet élément*),
- et d'un secteur au Sud-Est du site où sont présents quelques arbres qui participent également au cadre global de la zone.

- Accès à la zone

L'accès à la zone se fera par la rue Cadinot. Une emprise minimale de 7 mètres de large devra être mobilisée pour supporter une circulation à double sens.

Les boisements longeant la rue Cadinot à l'Ouest devront être maintenus ou recréés si l'aménagement de la voie nécessite qu'une partie des arbres soit coupée.

Des cheminements piétons existent à proximité de la zone : depuis la rue des Pins et depuis le Mont. L'aménagement interne de la zone devra permettre des accès piétons permettant de relier *à minima* le Mont. Par ailleurs, l'accès piéton et agricole existant dans le prolongement de la rue Cadinot devra être préservé.

Cheminement piéton à préserver depuis le Mont



Photos : AUTB, 2016-2017

Accès piéton et agricole à préserver (prolongement de la rue Cadinot)



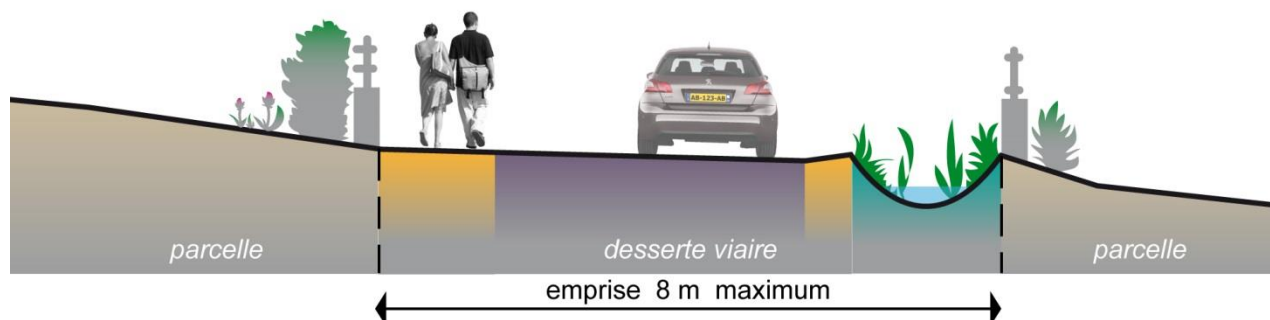
- Voie de desserte interne

La voie de desserte interne sera une voie à double sens comportant une aire de retournement. Cette voie de largeur modérée et sans trottoir, desservira les futures constructions. La chaussée devra cependant permettre une cohabitation des différents usagers, véhicules, cycles, piétons, en toute sécurité.

Un revêtement perméable ou semi-perméable sera privilégié pour la circulation des modes doux tout en permettant la circulation des véhicules en cas de croisement.

La voie pourra être doublée d'une noue permettant une meilleure gestion des eaux pluviales à l'intérieur de la zone.

L'emprise publique, noue comprise, ne devra pas excéder 8 mètres.



- Stationnement

Le stationnement devra être géré au sein de chaque futur lot. Un revêtement perméable ou semi perméable devra être privilégié.

Le nombre de places de stationnement à créer sera conforme aux prescriptions du règlement.

- Cheminements piétons et cycles

Un accès exclusivement dédié aux modes doux devra être créé afin de rejoindre le futur parc paysager et le sentier de randonnée existant (chemin des Bornes).

- Armature paysagère

Au-delà des espaces verts existants qui seront préservés par le projet, des espaces verts privatifs (dédiés aux jardins, potagers, vergers ou constructions légères) devront être maintenus à l'arrière des parcelles, soit au Nord et au Sud de la zone.

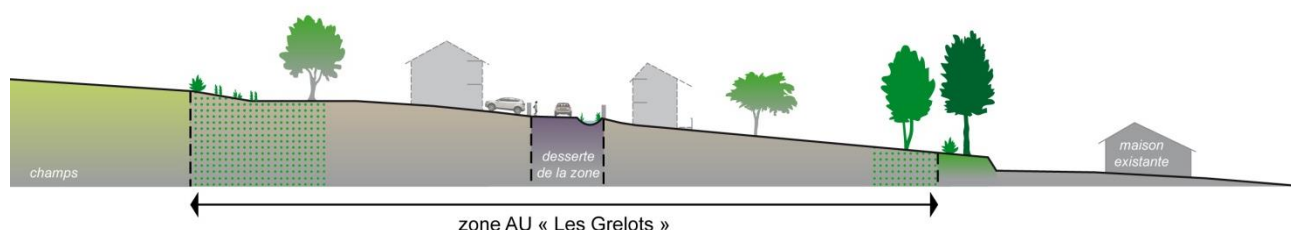
Afin de renforcer cet objectif, pour chaque opération individuelle, le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,45 (*le CBS est fixé à au moins 0,4 pour les autres zones urbaines et à urbaniser*).

- Implantation des constructions principales

Les constructions principales devront s'implanter à proximité de la voie de desserte afin de ménager des espaces verts à l'arrière des parcelles.

Plusieurs principes sont essentiels pour l'implantation des futures constructions principales :

- adapter les niveaux de construction à la pente du terrain en évitant les affouillements et exhaussements de sol ;
- limiter les accès et prendre en compte la position des garages par rapport aux accès du terrain pour éviter une trop forte imperméabilisation des sols ;
- orienter les façades en rapport avec la pente et l'ensoleillement.



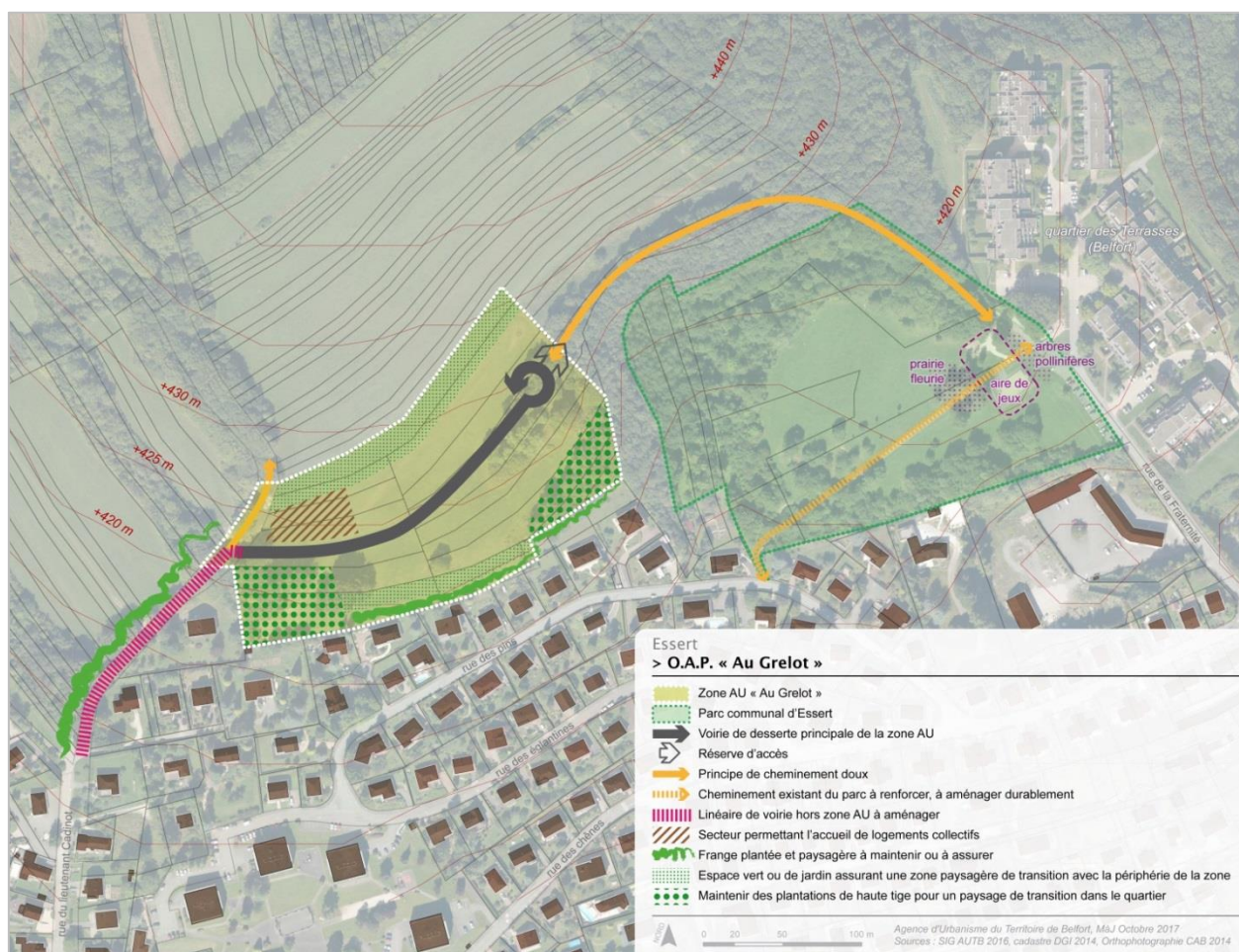
- Hauteur des constructions

Un secteur, au Nord-Ouest de la zone, bénéficie de la possibilité de dépasser la hauteur maximale fixée sur l'ensemble des zones 1AU permet la construction de logements collectifs. Celle-ci ne pourra toutefois pas excéder trois niveaux plus un niveau formé de combles sous toiture ou en attique (R+2+C).

Cette disposition permettra d'augmenter la densité de ce secteur.

- Aménagements publics aux abords du futur quartier

La commune est en train de créer un parc paysager à proximité immédiate de l'aire de jeux existante. Ce parc sera notamment composé d'une prairie fleurie et comportera des arbres aux essences mellifères ou pollinifères.



d- Réseaux

Les différents réseaux ne sont pas en capacité suffisante à proximité immédiate de la zone. Toutefois, la collectivité s'engage à réaliser les viabilités (voirie, réseaux) jusqu'à l'entrée de la zone. Pour ce faire, la taxe d'aménagement devrait être portée à 15 % sur ce secteur.

Le calendrier prévisionnel des travaux de viabilisation de la rue Cadinot est le suivant :

- Finalisation des études et réseaux : 2017
- Lancement du marché de travaux : 1^{er} semestre 2018
- Début des travaux : fin de l'année 2018

Le réseau d'eau potable (Ø100) sera aménagé au sein de la rue Cadinot avec un système de surpresseur pour prendre en charge la topographie.

Le réseau d'eaux usées (Ø200) sera également créé au sein de la rue Cadinot, en prolongement de l'existant.

Le réseau électrique sera également prolongé et renforcé rue Cadinot.

L'aménagement interne et les équipements propres au nouveau quartier sont à la charge de l'aménageur.

Une réserve incendie enterrée devra également être aménagée. Le volume de cette réserve devra être de 120 m³ (*une possibilité de créer deux réserves de 60 m³ est également possible*). La consultation du SDIS est requise en amont du projet, pour une bonne prise en compte du risque incendie.

Cette réserve devra être disposée à l'entrée de la zone, à proximité des arbres à préserver. Si pour la faisabilité technique de l'aménagement de la réserve certains arbres doivent être abattus, de nouveaux arbres devront être replantés (compensation à 100 %) à proximité immédiate du bosquet protégé.