



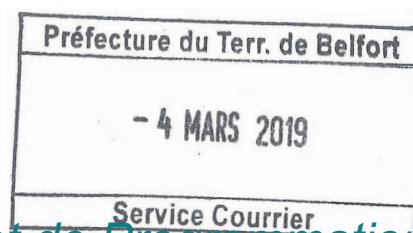
Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION



OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Février 2019



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRÉAMBULE

Objectif :

L'orientation 1-1 du PADD fixe comme objectif de répondre à l'attractivité de la commune en prévoyant des espaces de développement maîtrisé pour accueillir de nouveaux logements dans trois secteurs.

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 des orientations d'aménagement et de programmation qui encadrent les opérations d'ensemble des zones AU.

Portée juridique :

Conformément au code de l'urbanisme, **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.**

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 ces secteurs sans pour autant figer les aménagements.

Ainsi, toute opération d'aménagement ou de construction dans les zones citées devra respecter les principes décrits dans le présent document.

Le PLU d'Evette-Salbert comporte trois OAP dites 'sectorielles' conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme :

1. **Les « Champs Peltiers »** : l'OAP s'applique sur le secteur de la zone 1AU et sur une partie de la zone U.
2. **Les « Fougerets »** : l'OAP s'applique sur le secteur de la zone 1AU.
3. **Les « Chenevières »** : l'OAP s'applique sur le secteur de la zone 1AU.

Le plan de zonage identifie par une trame la localisation des secteurs concernés par les OAP.

1/ « Champs Peltiers »

Évette-Salbert
Orientations d'aménagement et de programmation
« Champs Peltiers »

> AU = 0,9 ha / U = 0,25 ha
> objectif 16 logements



Description du site :

Ces orientations portent sur la majeure partie de parcelle cadastrée BM 350 (hors terrain d'aisance de la maison sise sur la parcelle BM 338), ainsi que sur la parcelle BM 369, et le chemin communal (dit 'chemin des écoliers') passant entre les deux. Elles touchent en outre les parcelles BM 348 et BM 351 (à l'extrémité de la rue des Champs Peltiers) afin de permettre la future desserte.

Ces terrains s'organisent dans une pente globalement orientée au nord-est.

L'ensemble jouxte le récent lotissement pavillonnaire des Champs Peltiers, à proximité de l'école, et représente une superficie de 1,15 hectare dont 0,9 ha en zone AU.



*Vue de la zone AU depuis la liaison douce existante
à proximité du groupe scolaire*

Types et nombre de logements attendus :

Le secteur sur lequel portent ces OAP se compose de deux sous-ensembles urbanisables :

- Une emprise en zone AU à court terme, destinée préférentiellement à de l'habitat de type individuel, d'environ 0,9 hectare, au contact du récent lotissement des Champs Peltiers.
- Une emprise en zone U réservée à de l'habitat de type intermédiaire, d'environ 0,25 hectare, de l'autre côté de la nouvelle desserte (parcelle BM 369).

L'objectif pour l'ensemble de ce secteur est d'accueillir au moins 16 logements, individuels et intermédiaires confondus.

Insertion des futures constructions :

L'implantation et la volumétrie des bâtiments s'adapteront aux caractéristiques du terrain, notamment à son relief, en minimisant les terrassements.

Pour la partie en zone AU, le principe d'insertion retenu combine terrains en lanières longues et étroites, et constructions proches de la voie ménageant de confortables terrains d'aisance orientés au sud-ouest.

Accès et desserte :

Un emplacement réservé (n°1) pour la création d'une voie en prolongement de l'existant permettra de boucler la rue des Champs Peltiers et la rue des Champs afin de relier les nouvelles habitations à leur environnement en évitant les impasses.

La voie de desserte se composera sur toute sa longueur

- d'une largeur de chaussée revêtue d'au plus 5,50 m ;
- d'une bande en pleine terre ou noue végétalisée pour le recueil des eaux de surface ;
- d'une largeur emprise réservée aux déplacements en modes doux d'au moins 1,50 m.

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.

Cheminements doux :

Le chemin communal existant, reliant la rue des Champs Peltiers à l'école, sera maintenu dans son principe. Son tracé sera ajusté si besoin, suite à la création de la nouvelle voie de desserte. La liaison douce sera parallèle à la voie automobile et distincte de celle-ci.

Par ailleurs, une liaison piétonne sud-ouest/nord-est devra être réalisée, perpendiculaire au chemin des écoliers, afin de pouvoir rejoindre celui-ci depuis le lotissement ; elle pourra prendre la forme d'un trottoir.

Armature paysagère :

Les fonds de parcelles de la zone AU sont destinés à être plantés. Leur faible constructibilité garantit une distance entre les futures constructions et l'arrière des pavillons existants. D'autre part la constitution à terme d'une bande paysagée (jardins, vergers...) participera à forger une ambiance propre au lotissement en harmonie avec le caractère rural de la commune.

L'axe de desserte (voie et chemin) sera souligné par la plantation d'arbustes sous forme d'alignement ou de haie vive non opaque maintenant des vues vers le grand paysage.

Les plans des réseaux sont en pièce 5.3. du présent dossier

Gestion de l'eau de pluie :

Compte tenu de la topographie marquée de la zone, la gestion de l'eau pluviale doit être prise en compte au niveau du site afin de limiter le ruissellement à l'aval. Une noue équipera la voie de desserte. L'emploi de matériaux perméables et les aménagements à l'air libre seront partout privilégiés.

L'annexe sanitaire expose que « Cette zone est desservie par un réseau d'eaux pluviales sur la rue des champs Peltiers. Toutefois le traitement des eaux pluviales devra être réalisé à la parcelle par infiltration ou et rétention. Le rejet doit rester limité à l'équivalent rejeté avant aménagement ».

Réseaux :

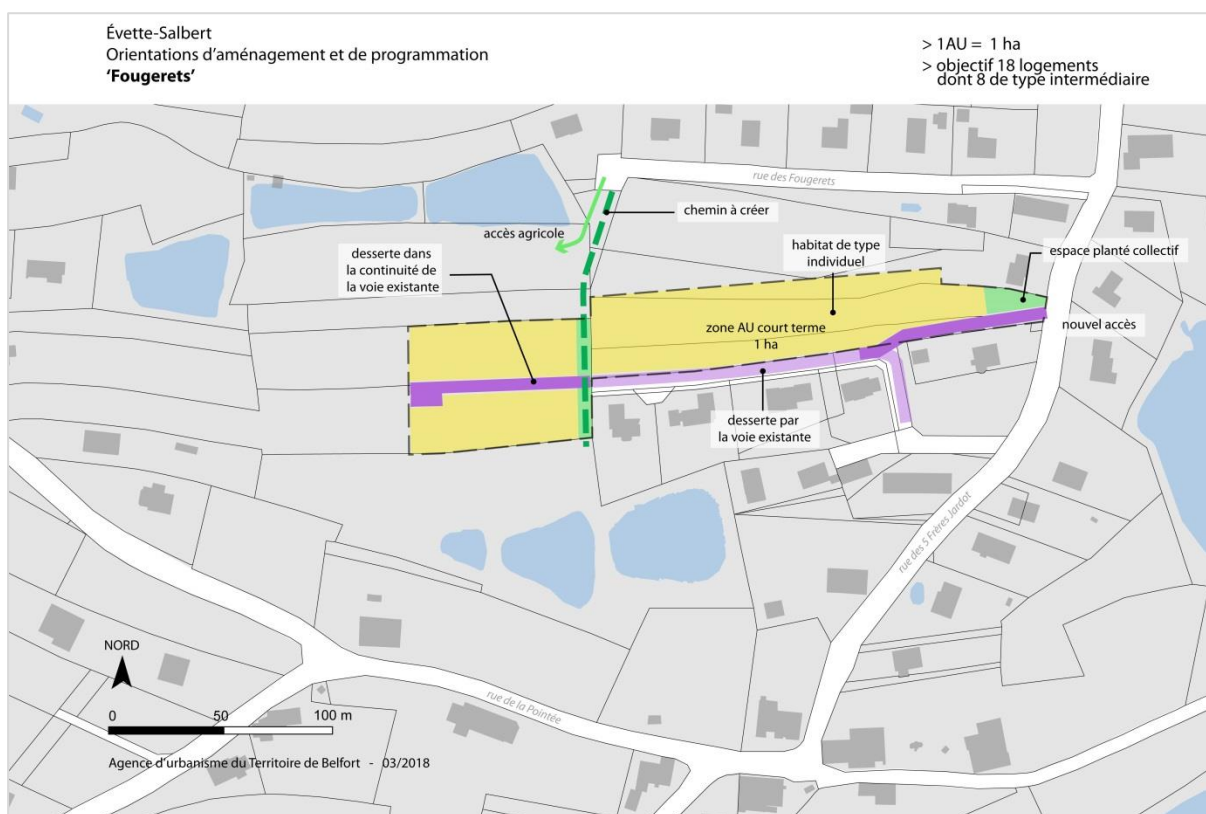
Alimentation en eau potable :

*Cette zone est desservie depuis la rue des Champs Peltiers par le réseau Ø 100 mm et également depuis la rue des Champs par le réseau en DN 100 mm.
Un maillage entre les 2 rues sera à réaliser.*

Assainissement :

Cette zone peut être raccordée sur le réseau Ø 200mm existant rue des Champs Peltiers. Une extension du réseau (20ml) sera nécessaire afin de desservir l'angle Nord/Est de la zone.

2/ « Fougerets »



Description du site :

Ces orientations portent sur les parcelles BD 279 (en partie), BD 287, BD 288, BD 289 et BD 300 (en partie). Elles touchent par ailleurs l'impasse Géron qui est actuellement une voie privée.

Au sein d'un secteur de prairies et d'étangs, la zone AU « Fougerets » prend la forme d'une bande parallèle à la rue des Fougerets, et dont l'accès est prévu par la rue des cinq frères Jardot.



Vue de la zone depuis l'impasse Géron

Types et nombre de logements attendus :

L'emprise de ce secteur est de un hectare. L'objectif fixé est de 18 logements, dont 8 logements de type intermédiaire (sur la base de parcelles moyennes d'environ 750 m² pour l'habitat individuel).

Insertion des futures constructions :

L'implantation des bâtiments, des accès et des circulations, s'adaptera aux caractéristiques du terrain. Le terrassement sera minimal et les remblais réemployés sur place.

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

Accès et desserte :

L'accès se fera par la rue des cinq frères Jardot. La voie à créer sera dans le prolongement de l'impasse Géron qui devra elle-même être recalibrée. La desserte en impasse suppose l'aménagement d'un espace de retournement.

La voie de desserte se composera sur toute sa longueur :

- d'une largeur de chaussée revêtue à double sens d'au plus 5,50 mètres ;
- d'une largeur de trottoir ou allée réservée aux modes doux, d'au moins 1,5 m, pouvant comporter des plantations.

Stationnement :

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

Cheminements doux :

Outre le cheminement parallèle à la desserte automobile, une liaison piétonne nord-sud devra être réalisée, perpendiculaire à la voie principale, afin de pouvoir rejoindre l'extrémité de la rue des Fougerets depuis le lotissement. Un accès à la zone agricole au sud sera maintenu, afin de garantir la possibilité de prolonger ultérieurement ce chemin jusqu'à la rue de la Pointée.

Armature paysagère :

La plantation d'arbres, arbustes et haies vives étoffera la trame végétale existante, et accompagnera en particulier le chemin Nord-Sud.

Un espace planté à usage collectif sera aménagé à l'entrée du secteur.

Tous les espaces végétalisés liés à l'aménagement d'ensemble de la zone feront l'objet d'une démarche de gestion différenciée, économe et respectueuse de la santé et de l'environnement.

Les plans des réseaux sont en pièce 5.3. du présent dossier

Gestion de l'eau de pluie :

La gestion des eaux pluviales (collecte, stockage et réutilisation) sera pensée à l'échelle de l'ensemble de la zone AU. Les aménagements à l'air libre seront privilégiés, ainsi que l'emploi de matériaux perméables.

L'annexe sanitaire expose que « Cette zone n'est pas desservie par un réseau d'eaux pluviales. Toutefois un fossé existe sur la rue des Cinq Frères Jardot. Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé à la parcelle par infiltration ou et rétention. Le rejet au fossé doit rester limité à l'équivalent rejeté avant aménagement. ».

Réseaux :

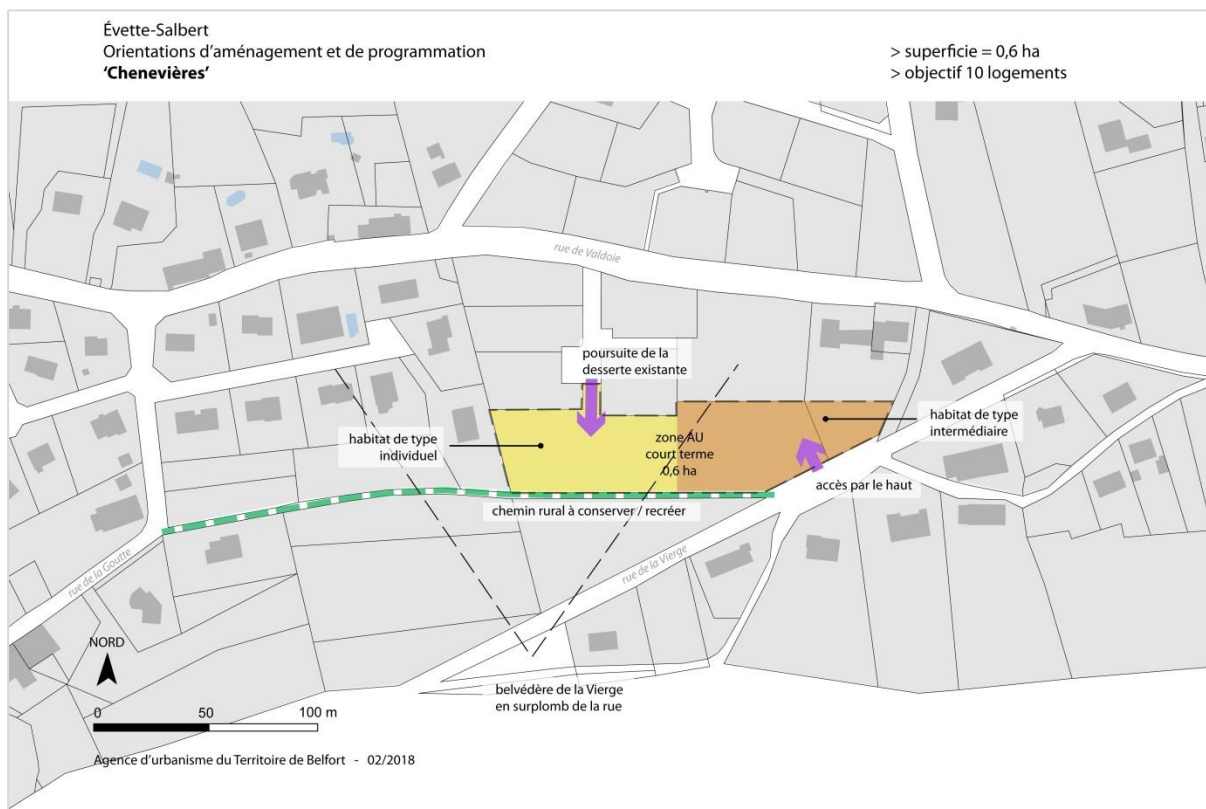
Alimentation en eau potable :

Cette zone est desservie depuis la rue des Cinq Frères Jardot.

Assainissement :

Cette zone peut être desservie par un réseau (DN 200) d'assainissement collectif, séparatif depuis la rue des cinq Frères Jardot.

3/ « Chenevières »



Description du site :

En piémont du Salbert, ce terrain en pente orienté au nord se situe en contrebas de la rue de la Vierge, au-dessus du récent lotissement des 'Balcons des Vosges' et dans la continuité de ce dernier.

Un chemin rural marque la limite sud de l'emprise urbanisable, ménageant une distance entre les futures constructions et le belvédère de la Vierge afin de garantir la préservation du panorama.



*Vue depuis la Vierge,
les constructions se font dans la continuité du hangar à droite de la photo*

Types et nombre de logements attendus :

L'emprise du secteur est d'environ 0,6 hectare, dont une moitié est réservée à de l'habitat de type intermédiaire.

L'objectif pour l'ensemble de cette zone AU est d'accueillir au moins 10 logements.

Insertion des futures constructions :

L'implantation des bâtiments, des accès et des circulations, s'adaptera aux caractéristiques du terrain. Le terrassement sera minimal et les remblais réemployés sur place.

Le projet d'ensemble répondra aux exigences d'insertion des constructions dans leur environnement, et de confort des habitations.

Accès et desserte :

La partie Ouest de la zone AU sera desservie dans la continuité du récent lotissement (par le bas, depuis la rue de Valdoie).

La partie Est (habitat de type intermédiaire) sera accessible depuis la rue de la Vierge (par le haut du terrain).

Stationnement :

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle ou à l'immeuble. Tout espace de stationnement non couvert devra comporter un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

Cheminements doux :

Le chemin rural marquant la limite sud de la zone AU sera conservé, et recréé si nécessaire.

Les plans des réseaux sont en pièce 5.3. du présent dossierGestion de l'eau de pluie :

Compte tenu de la topographie marquée, la gestion de l'eau pluviale doit être partie intégrante de la réflexion sur l'aménagement d'ensemble de la zone, afin de limiter le ruissellement à l'aval. Les aménagements à l'air libre seront privilégiés, ainsi que l'emploi de matériaux perméables, aussi bien pour les aménagements concernant les terrains privés.

L'annexe sanitaire expose que « Cette zone n'est pas desservie par un réseau d'eaux pluviales. Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé à la parcelle par infiltration ou et rétention ».

Réseaux :

Alimentation en eau potable :

Cette zone est desservie depuis la rue de la Vierge par le réseau Ø 80mm et également par le lotissement NEOLIA par le réseau en DN 80 mm

Assainissement :

Cette zone n'est pas desservie par un assainissement collectif. Les parcelles seront traitées en assainissement non collectif.