

Commune de VEZELOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

5. OAP

Dossier d'approbation

Avril 2024

Débat sur le PADD en date du : 16/12/2021	Arrêt du PLU par délibération en date du : 02/03/2023	Enquête publique réalisée : Du 11/09 au 12/10/2023	Approbation du PLU par délibération en date du :
---	---	--	---

Réalisé par :

Cabinet DELPLANQUE Xavier (*Reprise des travaux du cabinet RUEZ en juin 2021*)



1 Rue Martin Niemoller,
Centre d'Affaires Pierre Carmien
70400 HERICOURT
Tél : 03 84 46 03 81
Fax : 03 84 56 72 18
contact@cabinet-delplanque.fr

Sommaire

SOMMAIRE	3
RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES	6
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	8
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUT PROJET	8
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU (OAP SECTORIELLES)	9
3. DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA VALORISATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (OAP « CONTINUITES ECOLOGIQUES »)	16

REMARQUE :

Les OAP, comme le règlement littéral et graphique, traduisent les objectifs du PADD. Néanmoins, l'application des OAP est différente de l'application du règlement. En effet, si tout projet doit être conforme aux règles fixées par le règlement et le ou les plans de zonage, il doit en revanche respecter un rapport de compatibilité avec les OAP qui permet de conserver une certaine souplesse dans l'instruction de toute autorisation (permis de construire...) et dans la mise en œuvre de tout projet ; il ne sera donc pas fait application d'une règle stricte mais le projet ne sera autorisé que s'il respecte les objectifs et les principes d'aménagement définis dans les OAP.

Rappel des textes réglementaires

Le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces orientations doivent être établies en respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles sont définies comme suit par le code de l'urbanisme.

Article L.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.»

Article L.151-6-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L.151-6-2

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L.151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

Article R.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.»

Article R.151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.»

Article R.151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP comportent :

- Des dispositions communes à tout nouveau projet,
- Des dispositions relatives aux trois secteurs à aménager en zone 1AU du PLU (OAP sectorielles),
- Des dispositions relatives à la valorisation des continuités écologiques (OAP « continuités écologiques »).

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUT PROJET

Densité

Il est rappelé que les nouveaux projets chercheront à atteindre une densité minimale de 14 logements par hectare.

Habitat

Afin de proposer une offre d'habitat diversifiée et à même de satisfaire tous les besoins et répondre aux enjeux de la mixité sociale, toute forme d'habitat pourra être développée au sein du village. Les logements collectifs ou intermédiaires et les logements locatifs seront à favoriser dans la mesure du possible dans le centre du village, à proximité des équipements existants.

Problématiques environnementales

Chaque nouveau projet privilégiera dans la mesure du possible :

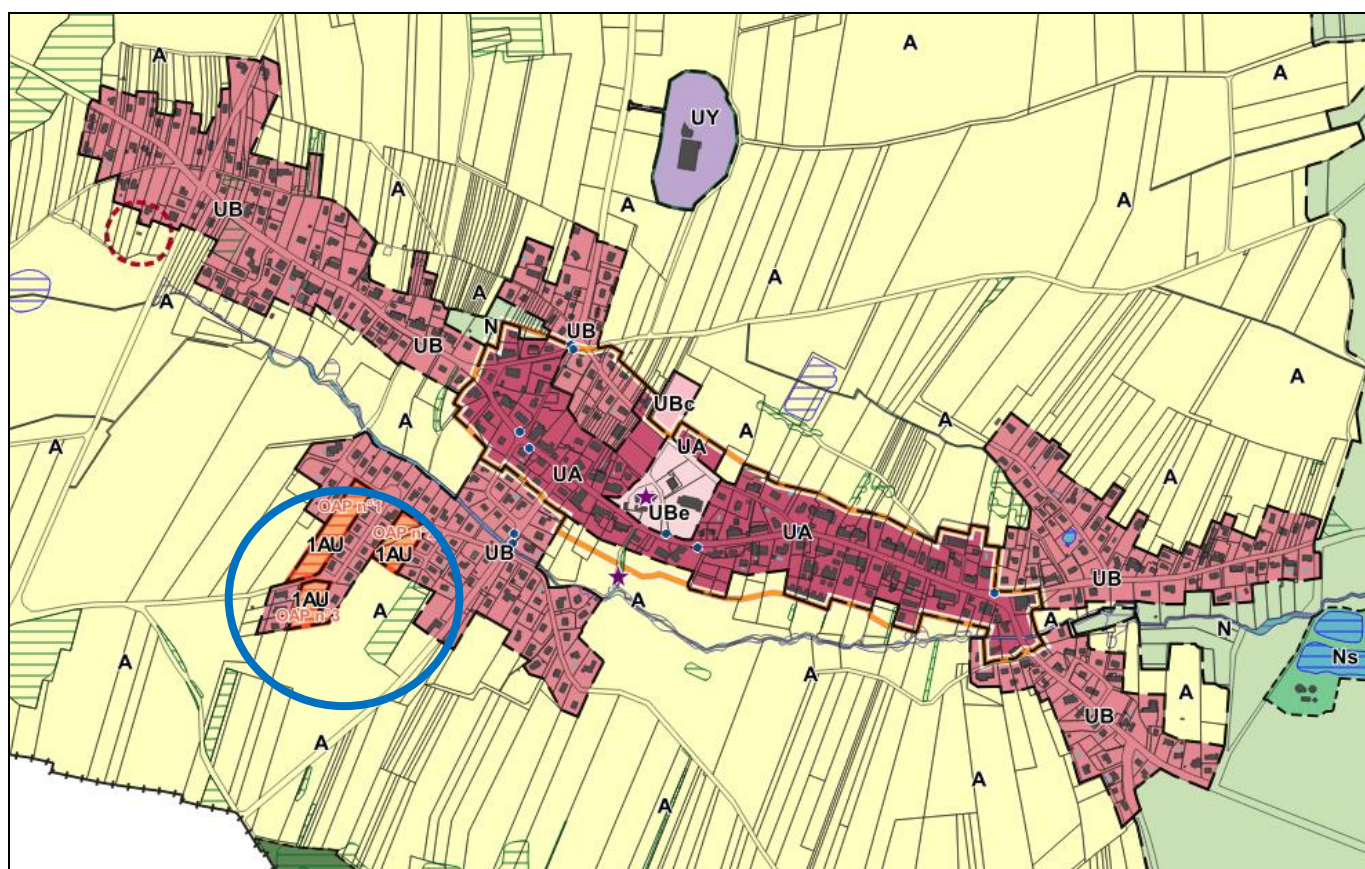
- Une implantation du bâti mettant à profit la topographie naturelle (en cas de légère pente vers le sud par exemple),
- Une orientation bioclimatique du bâti afin de tirer profit des vents et de l'ensoleillement (cf. exemple ci-dessous),
- Le recours aux énergies renouvelables telles que les panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur,
- Le recours à des matériaux perméables ou drainants pour le traitement au sol des aires de stationnement et des allées de garage.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU (OAP SECTORIELLES)

Les zones 1AU faisant l'objet d'OAP sont situées au sud de la commune, le long de la rue des Longeroies et du chemin rural du Chatus.

- L'OAP n°1 concerne la zone 1AU au lieu-dit « Longerois » ;
- L'OAP n°2 concerne la zone 1AU au lieu-dit « Chatus » en bordure de la rue des Longeroies ;
- L'OAP n°3 concerne la zone 1AU en bordure du chemin du « Chatus ».

L'objectif des OAP est de permettre une perméabilité de ces nouveaux secteurs d'aménagement notamment en limitant les accès individuels.



Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

OAP N°1	Zone 1AU « Longerois »	Court terme
OAP N°2	Zone 1AU « Chatus »	Court terme
OAP N°3	Zone 1AU chemin du « Chatus »	Moyen terme ou lorsqu'une des premières zones 1AU (OAP n°1 ou 2) aura été aménagée à hauteur de 50% de sa surface.

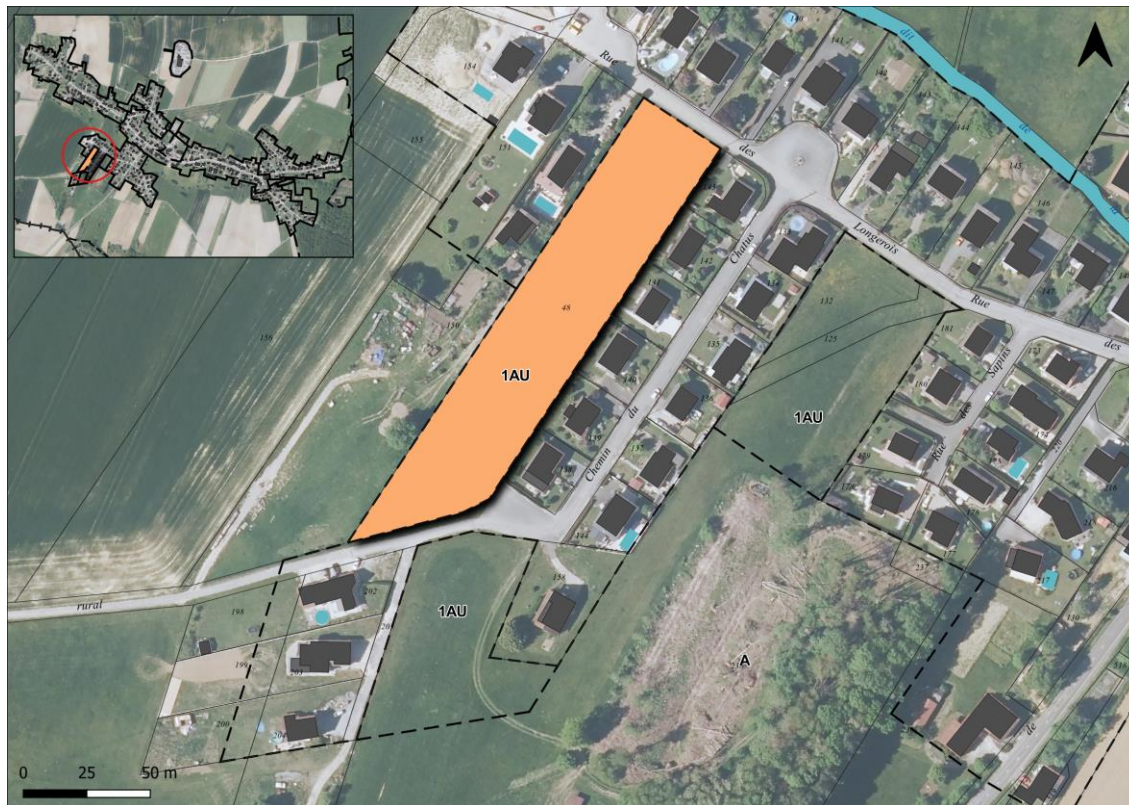
Court terme : dès l'approbation du PLU

Moyen terme : à partir de 5 ans après l'approbation du PLU

OAP n°1 – zone 1AU au lieu-dit « Longerois »

Caractéristique du secteur

Localisation



Superficie

Sa superficie est de 0,7 ha environ.

Description du terrain

Il s'agit d'un pré. La déclivité du secteur est quasi nulle. Compte-tenu des habitations voisines, ce secteur peut être considéré pour partie comme une dent creuse.



Desserte et réseaux

Les équipements et réseaux qui la desservent ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation « immédiate » de la zone.

Principe d'aménagement et d'urbanisation

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation sera réalisée :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve de démontrer que le projet ne compromet pas les principes de l'OAP et l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

Vocation de la zone

Sa vocation est d'accueillir de nouveaux logements. Les activités compatibles avec l'habitat sont également autorisées.

Habitat et densité

Une densité de 14 logements à l'ha est recherchée. Différentes tailles de parcelles pourront être proposées afin de favoriser le principe de mixité et permettre de répondre à toutes les demandes.

Accès et voirie

Une voie de desserte unique devra garantir un bouclage entre la rue des Longerois et le chemin du Chatus.

Traitement paysager

Des transitions paysagères seront aménagées sur les fonds de parcelles au contact d'espaces agricoles. Il s'agira par exemple de planter des arbres fruitiers ou des haies paysagères.

Schéma de principe



La localisation des accès et voies sur le schéma ci-dessus sera à préciser lors de la phase opérationnelle pour chaque projet d'aménagement.

OAP n°2 – Zone 1AU au lieu-dit « Chatus »

Caractéristique du secteur

Localisation



Superficie

Sa superficie est de 0,47 ha environ.

Description du terrain

Il s'agit d'un pré. La déclivité du secteur est quasi nulle. Compte-tenu des habitations voisines, ce secteur est considéré comme une dent creuse.



Desserte et réseaux

Les équipements et réseaux qui la desservent ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation « immédiate » de la zone.

Principe d'aménagement et d'urbanisation**Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'urbanisation sera réalisée :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve de démontrer que le projet ne compromet pas les principes de l'OAP et l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

Vocation de la zone

Sa vocation est d'accueillir de nouveaux logements. Les activités compatibles avec l'habitat sont également autorisées.

Habitat et densité

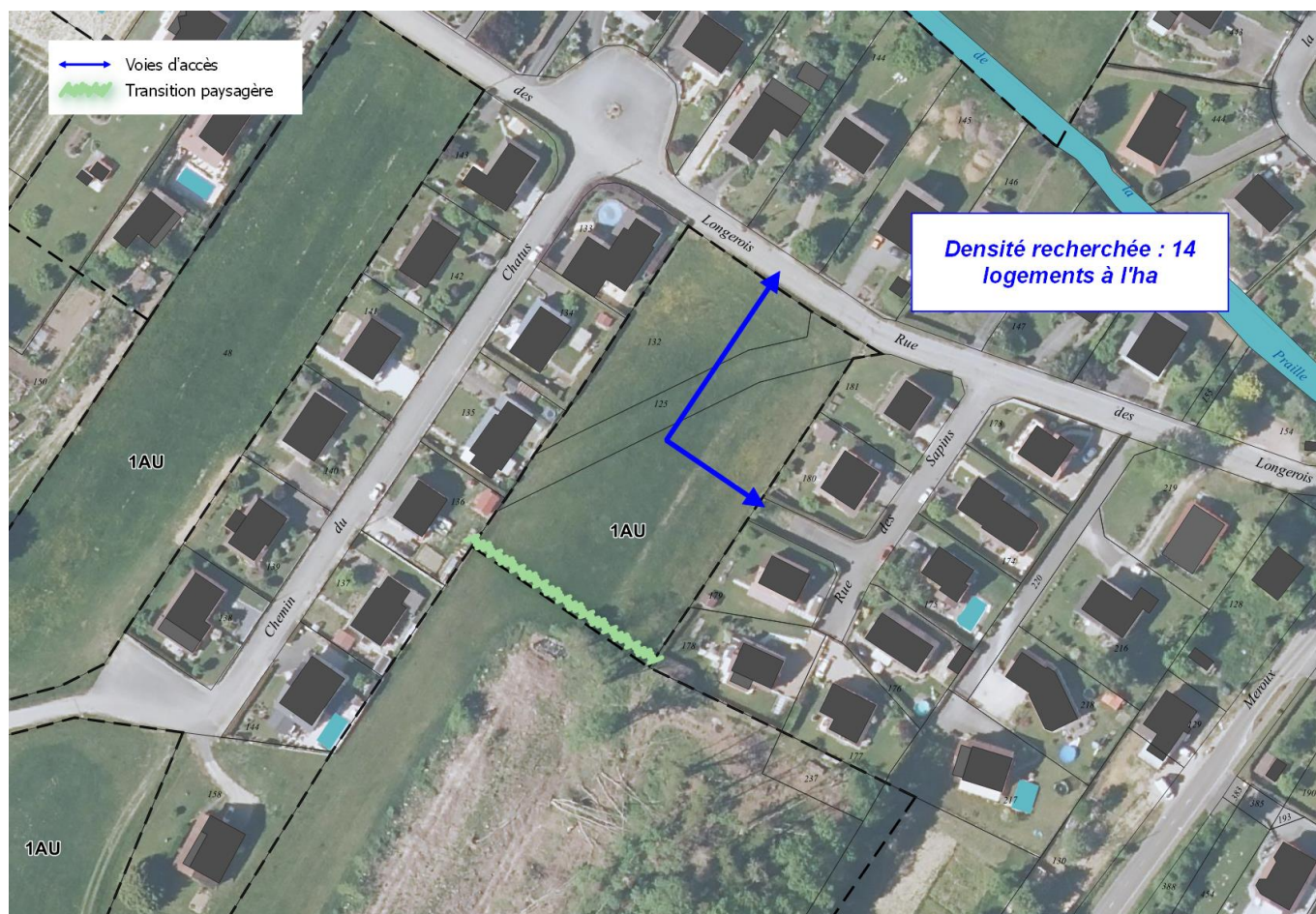
Une densité de 14 logements à l'ha est recherchée. Différentes tailles de parcelles pourront être proposées afin de favoriser le principe de mixité et permettre de répondre à toutes les demandes.

Accès et voirie

Une voie de desserte unique devra garantir un bouclage entre les rues des Longerois et des Sapins.

Traitement paysager

Des transitions paysagères seront aménagées sur les fonds de parcelles au contact d'espaces agricoles. Il s'agira par exemple de planter des arbres fruitiers ou des haies paysagères.

Schéma de principe

La localisation des accès et voies sur le schéma ci-dessus sera à préciser lors de la phase opérationnelle pour chaque projet d'aménagement.

OAP n°3 – Zone 1AU chemin du « Chatus »

Caractéristique du secteur

Localisation



Superficie

Sa superficie est de 0,38 ha environ.

Description du terrain

Il s'agit d'un pré. La déclivité du secteur est quasi nulle. Compte-tenu des habitations voisines, ce secteur peut être considéré pour partie comme une dent creuse.



Desserte et réseaux

Les équipements et réseaux qui la desservent ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation « immédiate » de la zone.

Principe d'aménagement et d'urbanisation**Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'urbanisation sera réalisée :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve de démontrer que le projet ne compromet pas les principes de l'OAP et l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

Vocation de la zone

Sa vocation est d'accueillir de nouveaux logements. Les activités compatibles avec l'habitat sont également autorisées.

Habitat et densité

Une densité de 14 logements à l'ha est recherchée. Différentes tailles de parcelles pourront être proposées afin de favoriser le principe de mixité et permettre de répondre à toutes les demandes.

Accès et voirie

La zone sera desservie par une voie unique. Celle-ci devra être dimensionnée de manière à permettre le passage des engins agricoles. Par ailleurs, un accès au reliquat de la parcelle 238 devra être maintenu pour les exploitants agricoles (emprise foncière non aménagée, place de retournement par exemple).

Traitement paysager

Des transitions paysagères seront aménagées sur les fonds de parcelles au contact d'espaces agricoles. Il s'agira par exemple de planter des arbres fruitiers ou des haies paysagères.

Schéma de principe

La localisation des accès et voies sur le schéma ci-dessus sera à préciser lors de la phase opérationnelle pour chaque projet d'aménagement.

3. DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA VALORISATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (OAP « CONTINUITES ECOLOGIQUES »).

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et Résilience » du 22 août 2021) impose désormais aux documents d'urbanisme de définir des actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques (article L.151-6-2 du code de l'urbanisme).

En cohérence avec la trame verte et bleue élaborée dans l'état initial (voir cartes pages 83 à 86 du rapport de présentation) et avec les objectifs poursuivis dans l'axe 3 du PADD (« Préserver les richesses naturelles »), l'OAP « valorisation des continuités écologiques » édicte des principes applicables à l'ensemble du territoire :

Préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces nécessaires aux continuités écologiques à l'échelle de la commune

- Les massifs boisés et tout autre espace naturel seront préservés de l'urbanisation afin de continuer d'assurer leur rôle de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques. La constructibilité y sera très strictement limitée.
- Les milieux humides seront protégés. La réalisation d'une étude conforme à la législation en vigueur et permettant de vérifier la présence, la délimitation et le fonctionnement d'une zone humide¹ est vivement recommandée en amont de tout projet d'aménagement au sein d'un secteur identifiant un milieu humide repéré dans le document graphique 3.5. Si cette étude conduit à l'identification d'une zone humide avérée², le principe « éviter – réduire – compenser » devra être appliqué conformément aux attentes du SDAGE.
- Les abords des cours d'eau devront être protégés en maintenant le caractère naturel des berges et en évitant de porter atteinte aux ripisylves.
- Les éléments naturels existants au sein des espaces agricoles seront préservés afin d'assurer leur rôle de corridors écologiques de « pas japonais » au niveau local. Il peut s'agir de haies, d'alignements d'arbres, de vergers, de bosquets, etc.
- Les clôtures seront édifiées de manière à favoriser la perméabilité des dispositifs et permettre de ce fait le passage de la petite faune.

Prendre en compte les enjeux des continuités écologiques en milieu urbain (zones urbaines et à urbaniser)

- Afin de favoriser la perméabilité des milieux urbains, des espaces de pleine terre non imperméabilisés devront être respectés dans tout projet d'aménagement et de construction.
- Les projets d'aménagement et de construction devront préserver la végétation existante dans la mesure du possible. Pour chaque arbre supprimé, un arbre devra être replanté.
- Le recours à des essences locales est recommandé lors de la constitution de haies en limite de propriété. Il est recommandé que ces haies soient composées de plusieurs espèces différentes.
- La plantation d'espèces fruitières est encouragée.

¹ Au sens de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides

² Au sens de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides

- L'aménagement d'espaces publics devra :
 - Privilégier des espaces verts de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
 - Privilégier une certaine diversité des végétaux (strates herbacées, arbustives ou arborées) et recourir à des essences locales non invasives en cas de plantation,
 - Mener une réflexion sur l'accompagnement végétal de la voirie (alignement d'arbres ou d'arbuste le long des voies par exemple).
- Dans les nouveaux projets, les éclairages seront limités au strict nécessaire (en nombre et en durée) et des dispositifs d'éclairage économique seront mis en place afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau (voir plan de zonage), les constructions et installations, ainsi que les clôtures, devront être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la rive (sauf contrainte technique ou de sécurité particulière, à justifier).