Département du Doubs

Commune de

E P E U G N E Y

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 06.10.17

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 05.10.18

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR

INITIATIVE, Aménagement et Développement

4 passage Jules Didier - 70 000 VESOUL

Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Sommaire

Avant-propos **3**

Orientations d'aménagement des parcelles 10 et 11 au lieu-dit « Devant La Ville » **4**

Orientations d'aménagement de la parcelle 59 et 60 (en partie) **7**

Orientations d'aménagement de la parcelle 69 « Champs de la Croix » **10**

Orientations d'aménagement de la parcelle 229 **13**

Orientations d'aménagement de la parcelle 137 **16**

Orientations d'aménagement de la zone 1AU **19**

Avant-propos

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comportent : « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

L'article L151-7 du code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu de ses orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de :
« *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 »

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements des zones urbaines (zone U) et d'une zone à urbaniser (zone 1AU) du PLU d'Epeugney. Il faut noter que la zone à urbaniser est ouverte à la construction car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La portée juridique des OAP est prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme: « *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 OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

<u>Notion de conformité et de compatibilité :</u>

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.
Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.
Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Orientations d'aménagement des parcelles 10 et 11 au lieu-dit « Devant La Ville »

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée à l'ouest du village. Il s'agit d'une dent creuse d'une superficie de 0,6 ha. Elle est située en bordure de la route de Besançon qui comporte tous les réseaux. Ce secteur est zoné Uoap.

Cette zone correspond à une prairie mésophile. Elle ne recèle aucune contrainte environnementale (absence de zone humide notamment).

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements (commerces, services divers dont services médicaux).

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif 1 : respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 4 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. Principe à respecter 1 : la zone accueillera 2 logements minimum.

- Objectif 2 : desservir les nouveaux logements par la rue de Besançon exclusivement.

. Principe à respecter 2 : les accès véhicules seront uniquement autorisés sur la rue de Besançon. Seul des accès piétons sont autorisés sur le chemin rural qui borde la zone à l'ouest.

- Objectif 3 : se raccorder au réseau collectif au moindre coût.

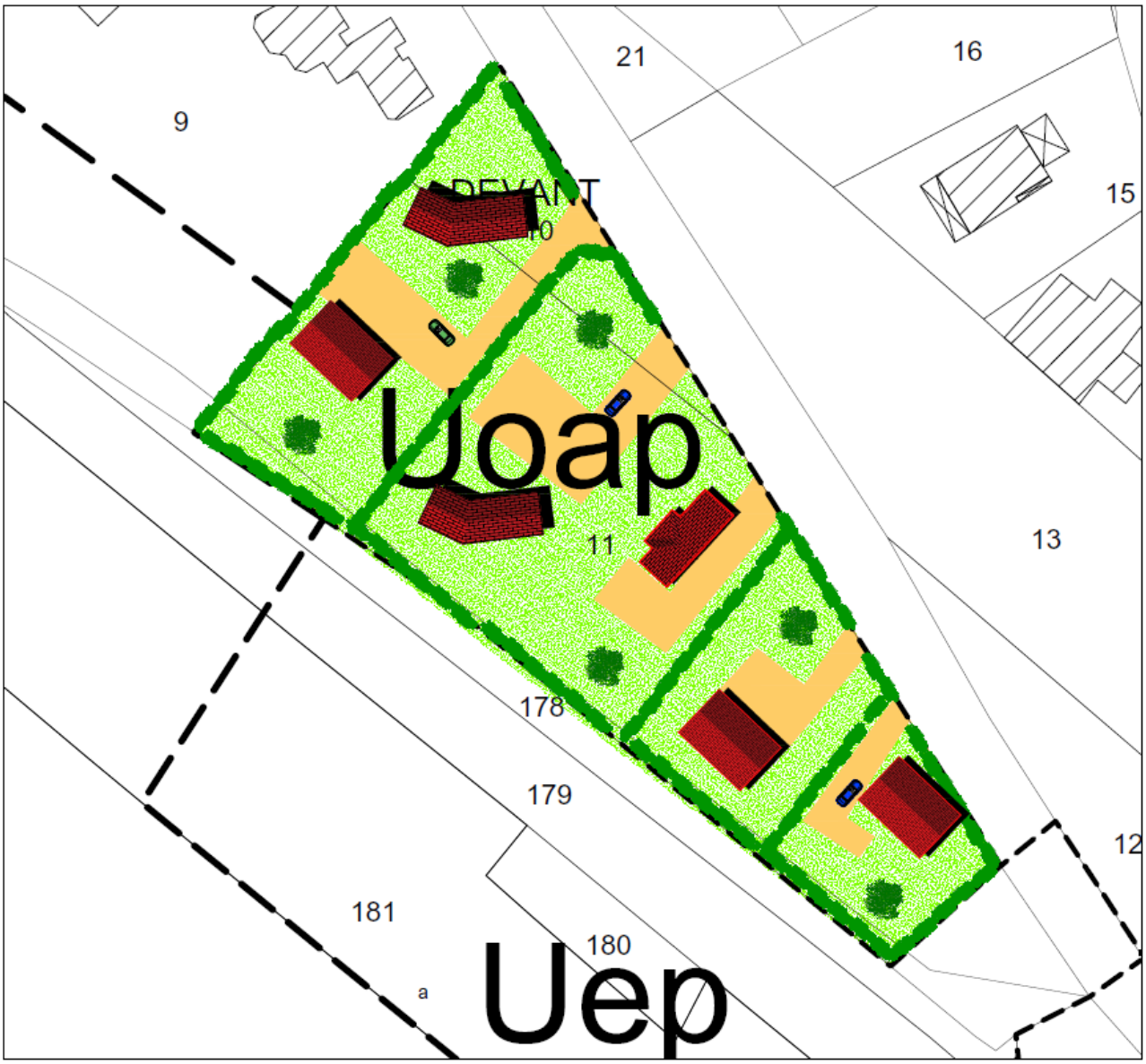
. Principe à respecter 3 : le raccordement au réseau public d'assainissement sera réalisé uniquement du coté du sud (vers le vieux village).

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone (note : les bâtiments représentés sur ce plan ne correspondent pas systématiquement à des logements).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

Uoap - Devant la Ville



Orientations d'aménagement de la parcelle 59 et 60 (en partie)

1. Localisation de la zone :

Cette parcelle est localisée au nord du village en bordure de la rue de l'ancienne gare. Elle possède une superficie de 4 234 m2. Cette parcelle est zonée Uoap car elle dispose de l'ensemble des réseaux.

Cette zone correspond à une prairie de pâture et a été identifiée comme une dent creuse (cf. le chapitre relatif aux dents creuses dans le rapport de présentation). Elle ne fait l'objet d'aucune contrainte environnementale (absence de zone humide notamment).

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités (commerces ou services notamment) qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

Objectif 1 : aménager la zone de façon cohérente.

. Principe à respecter 1 : le secteur ne peut être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

- Objectif 2 : respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 10 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. Principe à respecter 2 : la parcelle comportera 4 logements minimum.

- Objectif 3 : assurer une desserte cohérente de la zone et anticiper le développement futur.

. Principe à respecter 3 : la voirie d'accès comportera à son extrémité une aire permettant d'effectuer un demi-tour. La possibilité de desservir le reste des parcelles 59 et 60 devra être préservée.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

Uoap - Parcelles 59-60

Orientations d'aménagement de la parcelle 69 « Champs de la Croix »

1. Localisation de la zone :

Cette parcelle est localisée au nord du village en bordure de la rue de l'ancienne gare. Elle possède une superficie de 3040 m2. Cette parcelle est zonée Uoap car elle dispose de l'ensemble des réseaux.

Cette zone correspond à une prairie mésophile et a été identifiée comme une dent creuse (cf. le chapitre relatif aux dents creuses dans le rapport de présentation). Elle ne fait l'objet d'aucune contrainte environnementale (absence de zone humide notamment).

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités (commerces et services notamment) qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 10 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. Principe à respecter 1 : la parcelle comportera 3 logements minimum.

- **Objectif 2 :** anticiper le développement ultérieur de la zone.

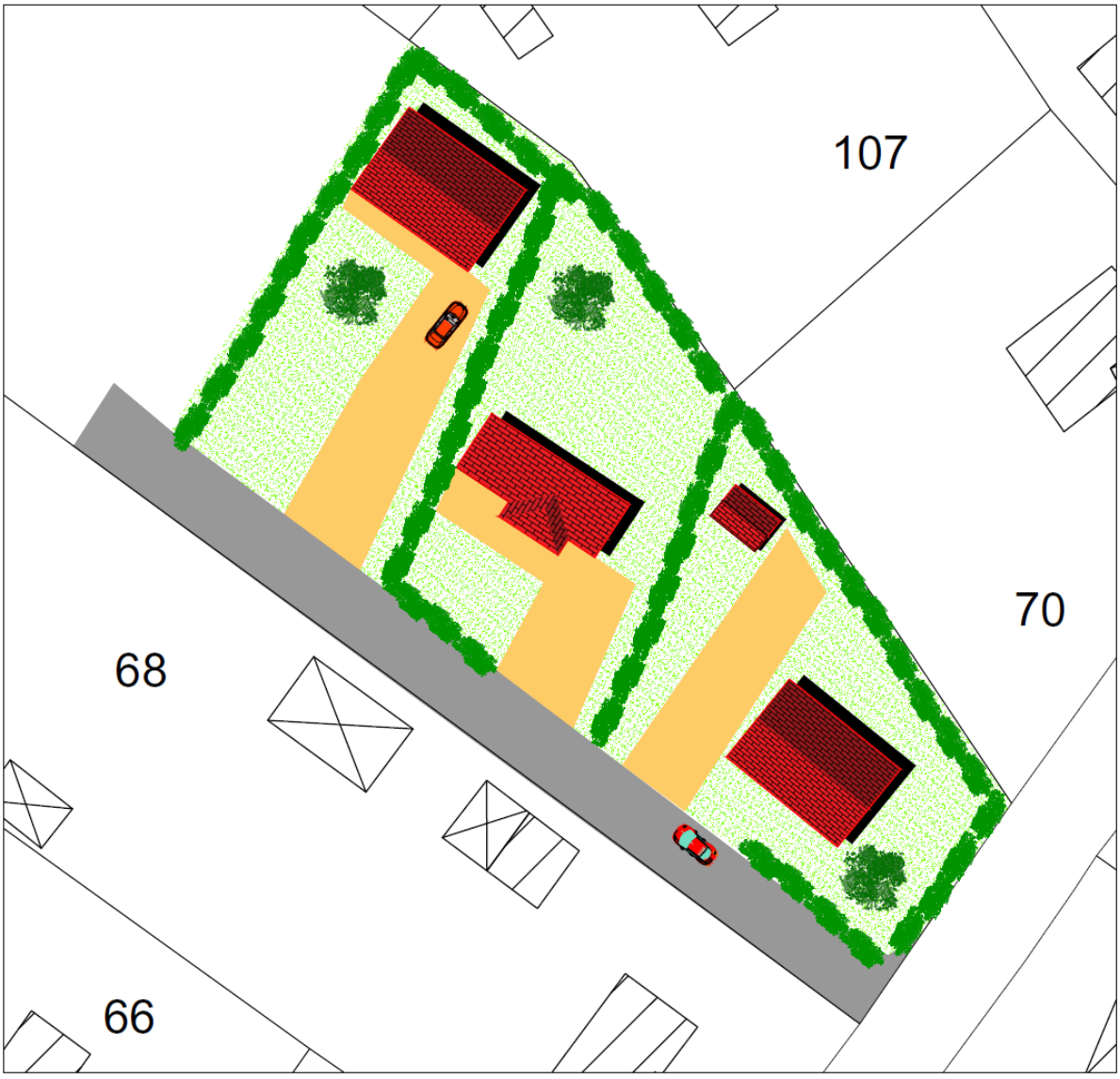
. Principe à respecter : la possibilité de desservir le reste de la parcelle 69 devra être préservée.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

Uoap - Parcelle 69



Orientations d'aménagement de la parcelle 229

1. Localisation de la zone :

Cette parcelle est située dans le village en bordure de la rue de la Bascule qui dispose de l'ensemble des réseaux. Cette parcelle possède une surface de 3300 m2. Elle est zonée Uoap.

Cette zone correspond à une parcelle occupée par un verger et une prairie. Elle n'est pas humide et n'est pas utilisée par l'agriculture.

2. Vocation de la zone **:**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités (commerces et services notamment) qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif : respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 10 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. Principe à respecter : la parcelle comportera 3 logements minimum.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

Uoap - Parcelle 229

Orientations d'aménagement de la parcelle 137

1. Localisation de la zone :

Cette parcelle est située en face de la parcelle précédente en bordure de la rue de la Bascule qui dispose de l'ensemble des réseaux. Cette parcelle possède une surface de 3500 m2. Elle est zonée Uoap.

Cette zone correspond à une parcelle occupée par une prairie. Elle n'est pas humide et n'est pas utilisée par l'agriculture.

***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités (commerces et services notamment) qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif : respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 10 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

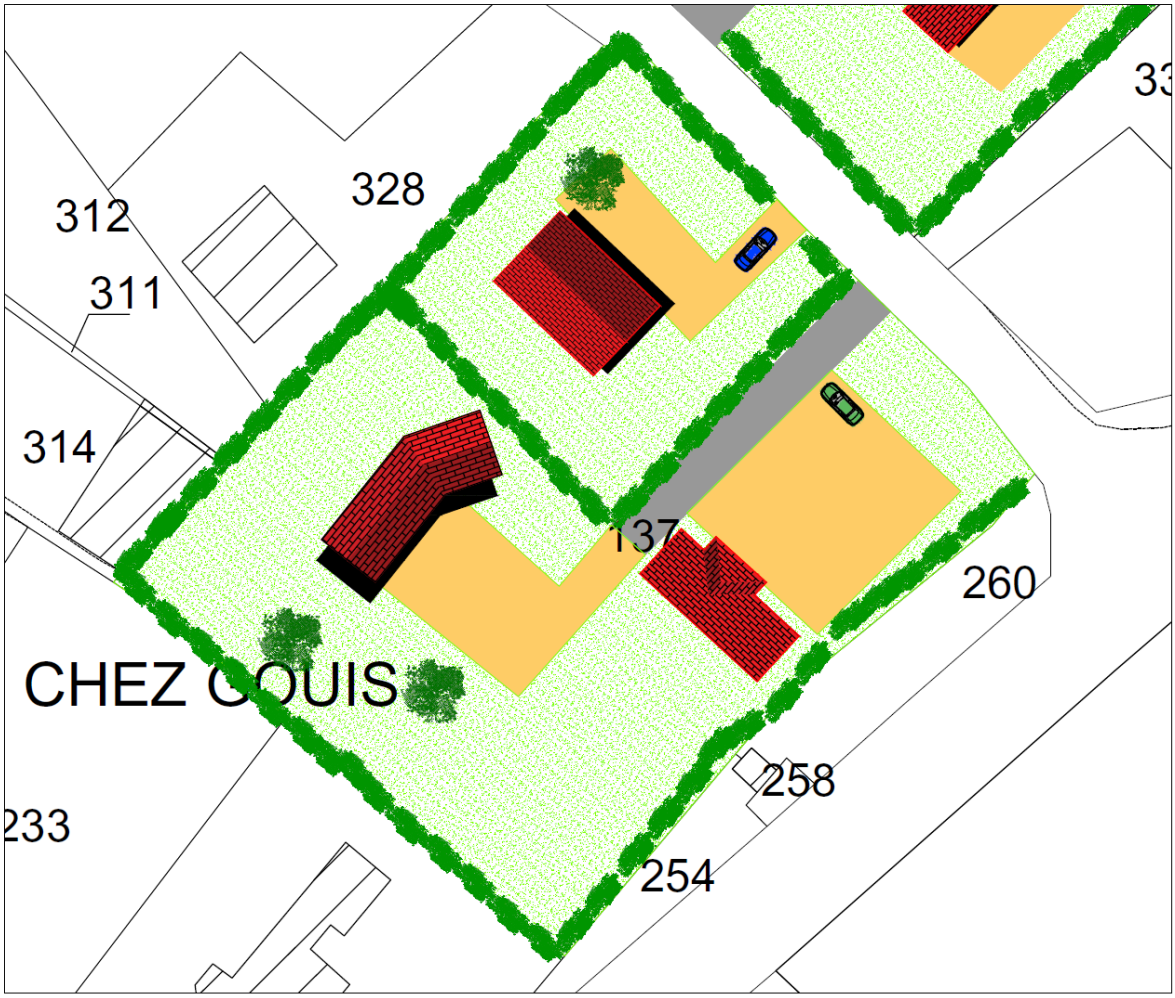
. Principe à respecter : la parcelle comportera 3 logements minimum.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

Uoap - Parcelle 137



Orientations d'aménagement de la zone 1AU

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée à l'entrée ouest du village en bordure de la route de Besançon. Les réseaux publics n'arrivent pas aux droits de toutes les parcelles de la zone mais sont situés à moins de 100 m. La capacité des réseaux en périphérie de la zone est suffisante pour accueillir l'urbanisation de toute la zone. Les parcelles sont alors classées 1AU.

Cette zone correspond à une prairie de fauche bordée côté village par une haie dense. La zone n'est pas humide.

2. Vocation de la zone :

La zone 1AU d'une superficie totale de 1,8 ha correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La zone 1AU dispose, à proximité, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.
Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs tranches.

La zone 1AU a été scindée en deux secteurs :

- le secteur 1AU (1 ha) est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que des constructions à destination, de services et d'activités (commerciales, bureaux notamment) compatibles avec l'habitation. Ces constructions à vocation d'habitat peuvent être un foyer logement ou des logements adaptés pour des personnes âgées par exemple ;
- le secteur 1AUc (0,8 ha) est exclusivement réservé aux constructions à destinations commerciales, de bureaux, de services et aux entrepôts liés à ces activités autorisées.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif 1 : limiter les logements à une faible partie de la zone, sa vocation principale étant le commerce et les constructions à vocation de service et de santé.

. Principes à respecter 1 : les logements sont interdits dans le secteur 1AUc.

- Objectif 2 : sécuriser les accès depuis la route de Besançon

. Principes à respecter 2 : uniquement deux accès sont autorisés sur la route de Besançon (une entrée et une sortie de zone par exemple).

- Objectif 3 : assurer une insertion paysagère optimale.

. Principes à respecter 3 : les haies en limite Est de zone (côté village) mais aussi en limite Nord devront être préservées. Les constructions devront respecter un recul de 15 m depuis l'axe de la route de Besançon.

- Objectif 4 : assurer une desserte piétonne entre la zone et le village.

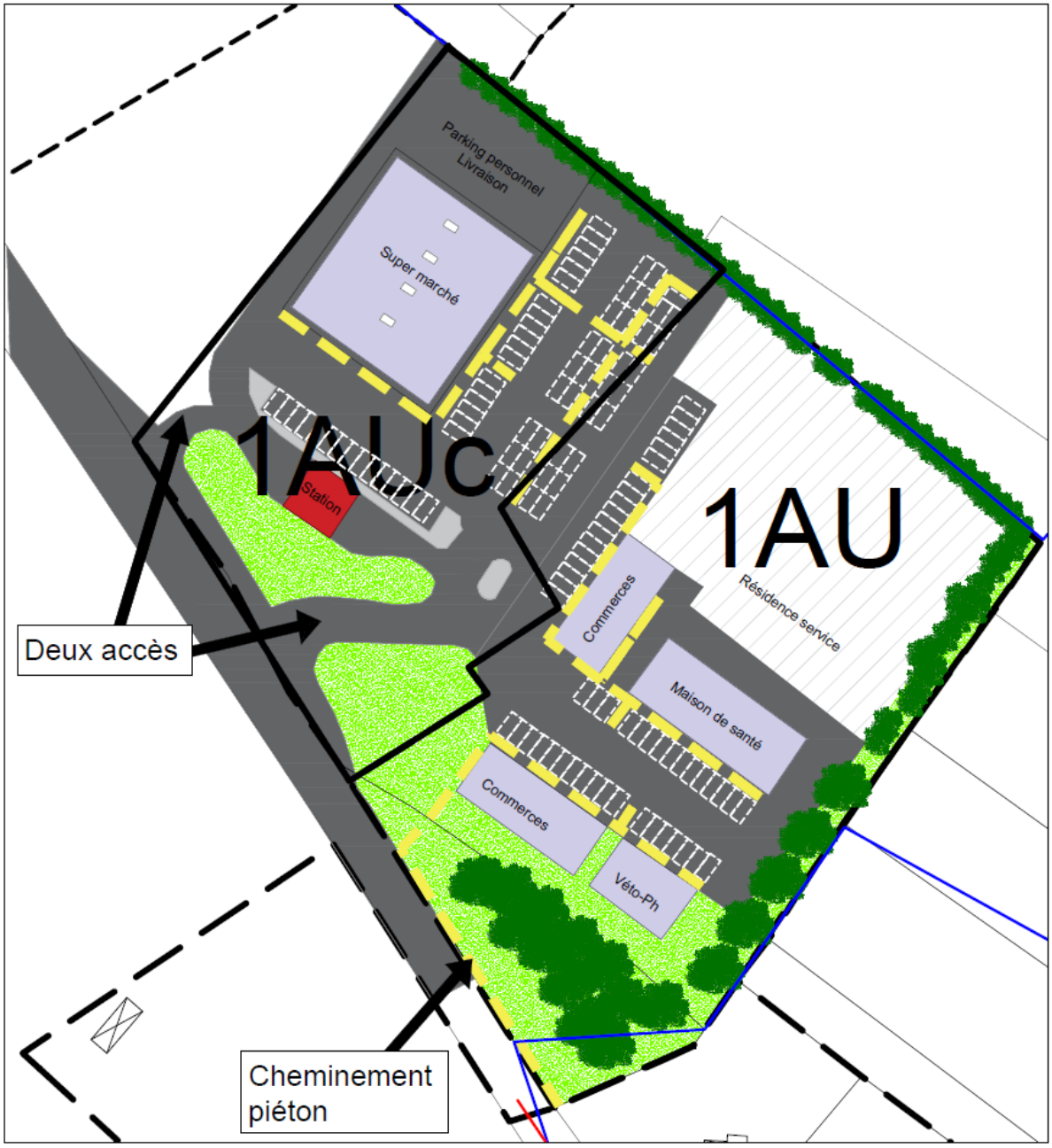
. Principes à respecter 4 : une continuité piétonne devra être assurée le long de la route de Besançon afin de rejoindre les cheminements piétons existants (trottoirs).

- Objectif 5 : respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 10 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. Principe à respecter 5 : le secteur 1AU comportera au minimum 10 logements.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

Zone commerciale