

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U. approuvé par délibération du 18 février 2014



Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

P.L.U. d'Allenjoie - O.A.P. - P.L.U. approuvé par délibération du 18 février 2014 - Modification n°1 approuvée le 26 septembre 2022



Vu pour être annexé
à la délibération du 26 septembre 2022

Visa Sous-Préfecture



Sommaire

Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ?

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U. d'Allenjoie

Les secteurs faisant l'objet d'O.A.P.

1. Le Chauffour	7
1.1. Constats.....	7
1.2. Enjeux.....	8
1.3. Préconisations d'aménagement	9
2. Les Pesses	11
2.1. Constats.....	11
2.2. Enjeux.....	13
2.3. Préconisations d'aménagement	13
3. Le Centre	15
3.1. Constats.....	15
3.2. Enjeux.....	16
3.3. Préconisations d'aménagement.....	17



Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ?

Le P.L.U. est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme énonce notamment sa composition :

« Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques ».

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) doivent être définies dans le respect des orientations du P.A.D.D.

Les orientations d'aménagement sont conçues pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine, la lutte contre l'insalubrité et par ailleurs permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune.

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme prévoit que *«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité. Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U. d'Allenjoie

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est réglementé à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Elles comportent des dispositions sur l'aménagement dans tous les cas, et sur l'habitat les transports et les déplacements uniquement dans le cas de l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal.

Les orientations d'aménagement peuvent prendre deux formes distinctes : des orientations ou dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et des orientations spécifiques à certaines zones.

Les orientations d'aménagement peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les orientations d'aménagement et de programmation d'Allenjoie concernent trois secteurs, tous placés sur le plan de zonage en « à urbaniser » (AU).

Établies « en cohérence » avec le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), elles prennent la forme d'un schéma d'aménagement et précisent un fonctionnement voulu de chaque secteur.

Ces orientations permettront de mener à bien l'urbanisation future du village.



Les secteurs faisant l'objet d'O.A.P.

1. Le Chauffour

1.1. Constats

Ce secteur, d'une surface brute de 7,2 hectares est situé au sud-ouest de la commune, en entrée de village. Il est partagé par la rue du Chauffour qui le traverse d'est en ouest. Cette rue représente également une limite de zone sur le plan de zonage du P.L.U. En effet, le secteur sud Chauffour est placé en 1AU (4,2 hectares), qui fait l'objet d'OAP, et le secteur nord Sur Courbot est placé en 2AU (environ 3 hectares), et ne fait plus l'objet d'OAP depuis la modification du 26 septembre 2022.

La présence d'un nombre important de vergers au cœur et au Nord du secteur participe à la conservation d'une identité rurale et d'une faune et flore diversifiées. Le long de la route du Chauffour, puis autour du cheminement piéton surplombant la rue de Brognard, une végétation dense permet aux promeneurs de s'enivrer de sensations pittoresques jusqu'au centre villageois. L'environnement naturel de ce secteur est donc très riche, d'autant qu'un espace naturel remarquable, constitué de bois, de pelouses sèches et de paysages bocagers, est situé en limite ouest du secteur : la Source des Fées. Cette limite marquée par la rue du Chauffour est également constituée d'une haie qui participe à réduire le risque de ruissellement.

Ce secteur de coteaux, marqué par une forte pente, est entouré par un bâti diffus principalement d'ordre résidentiel au sud-est et en contrebas le long de la rue de Brognard. Sur cette rue, il existe deux arrêts de bus à double sens. Au nord du secteur, on trouve les équipements sportifs et de loisirs de la commune tandis qu'au sud-ouest, un bâtiment agricole est inséré dans le tissu diffus résidentiel.

A proximité de la Z.A.C d'extension de Technoland dite Technoland 2, l'aménagement de ce secteur est une opportunité pour accueillir de nouveaux habitants.





6



1



3



2



5



4 (Source : A.D.U.)

1.2. Enjeux

- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions afin de conserver la qualité de traitement des entrées du village et les vues depuis le plateau,
- Garantir une insertion optimale en respectant l'environnement dans lequel s'insère l'opération : moduler les densités,
- Poursuivre le maillage doux et intégrer l'accès depuis le secteur à l'arrêt de bus et à l'euro-véloroute,
- Préserver le chemin piétonnier existant au nord de la rue du Chauffour tout en structurant un espace partagé paysager (vergers, vues sur le village, ambiance bucolique ...),
- Prévenir les risques de ruissellement,
- Conserver les vergers,
- Aménager la rue du Chauffour et ses différents carrefours,

S'inscrire en compatibilité avec les densités fléchées par le SCoT, à savoir 13 logements par hectare pour les extensions des villages.

Tout d'abord, la surface utile de la zone 1AU étant évaluée à 2,37 hectares, dans le cadre d'une opération d'ensemble, une trentaine de logements environ devront être réalisés.

Enfin, la surface utile de la zone 2AU étant évaluée à 2,4 hectares, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être situé entre 24 et 72.

1.3. Préconisations d'aménagement

1. Principes de desserte :

- Prévoir un accès sécurisé depuis la rue du Chauffour sur laquelle devra être aménagé un carrefour ;
- Prévoir une desserte viaire vers le cœur du quartier. A l'intérieur du quartier, les voiries devront être aménagées en tant que « zones de rencontre » laissant la priorité aux piétons ;
- Aménager un espace central autour duquel s'organisera la desserte interne ;
- Conserver la possibilité d'aménager des cheminements piétons : au nord-est du site, pour permettre un lien vers le centre du village ; au sud-ouest, pour permettre un accès vers l'Eurovéloroute, le canal du Rhône au Rhin et l'arrêt de bus.

2. Principes programmatiques :

- Démolir le bâtiment agricole repéré ;
- Prévoir une moyenne densité de logements au nord et à l'est du secteur, et permettre une modulation des densités et des typologies de logements.

3. Principes paysagers :

- Préserver la pente inconstructible afin de maintenir les talus boisés et les traces historiques du site (blockhaus, tranchées) ;
- Préserver la frange agricole à l'ouest du site en ne prévoyant aucune construction sur ces parcelles ;
- Préserver un espace de respiration central non artificialisé, et intégrer autant que possible les vergers, qu'ils soient dans des espaces destinés à être publics comme privés ;
- Garantir un traitement qualitatif et arboré des franges du secteur pour limiter son impact sur le paysage.

4. Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Sur Courbot :

La zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation que si la commune a pu démontrer une incapacité manifeste à voir se réaliser ses développements au sein des zones 1AU (rétention foncière, difficultés techniques, etc.). Aussi, il est demandé en amont d'une modification du P.L.U. destinée à ouvrir à l'urbanisation ce secteur de :

- Conduire le bilan des réalisations effectuées sur les zones 1AU,
- Mesurer les écarts entre les objectifs en volume de logements réalisés et en densités atteintes puis définir un règlement en conséquence,
- Respecter les objectifs de densité fixés par le S.Co.T.



Secteur du Chauffour - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Janvier 2022
OAP modifiée suite à la modification n°1 du PLU d'Allenjoie



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES DE DESERTE

-  Prévoir un accès sécurisé depuis la rue du Chauffour
-  Prévoir une descente vaine vers le cœur du quartier

-  Aménager un espace central autour duquel s'organise la desserte interne
-  Conserver la possibilité d'aménager des cheminements piétons

PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

-  Densifier le bâtiment agricole
-  Prévoir une moyenne densité de logements

PRINCIPES PAYSAGERS

-  Préserver la pente inconstructible
-  Préserver la frange agricole
-  Préserver un espace de respiration central non artificialisé
-  Garantir un traitement qualitatif et sûr des franges du secteur pour limiter son impact sur le paysage

CONTEXTE

-  Périphérie de la zone AU



2. Les Pesses

2.1. Constats

Ce secteur, d'une surface brute de 2,33 hectares est situé au nord-est de la commune et surplombe le village. Il est composé de deux entités : les pesses ouest de 1,1 hectare et les pesses est de 1,23 hectare.

Ce secteur, marqué par une légère pente, est entouré par un bâti groupé pavillonnaire au sud et par des champs agricoles au nord. Il est visible depuis l'euro-véloroute qui longe le canal et par de nombreux autres points de vues. Il offre ainsi lui-même des vues appréciables sur le grand paysage de la plaine alluviale de l'Allan. De plus, il est possible d'accéder à la forêt par la rue de la Prusse au nord-ouest. La rue des Tourillons, permettant d'accéder aux maisons se situant entre les deux entités du secteur, se termine quant à elle en impasse, devant une source captée reliée à un canal souterrain d'époque romaine. La rue de Fontenette boucle le quartier le plus à l'est et longe le sud de l'entité est du secteur.

La situation géographique de ce secteur est donc particulièrement intéressante (paysage, identité, proximité nature et activités agricoles) et nécessitera une attention toute particulière afin d'intégrer au mieux l'urbanisation du secteur dans le paysage.



PESSÉS OUEST



1



3



2



4

PESSÉS EST



5



7



6 (Source : A.D.U.)

2.2. Enjeux

- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions afin de valoriser les vues depuis l'euro-véloroute,
- Garantir une insertion optimale en respectant l'environnement dans lequel s'insère l'opération,
- Assurer un maillage doux continu entre les espaces ouverts verts, le tissu urbain et la coulée verte,
- Veiller à délimiter clairement et qualitativement la limite entre la zone à urbaniser et les champs tout en conservant un accès pour les engins agricoles aux parcelles concernées,
- Prévenir les risques de ruissellement,
- Conserver le bosquet constitué de cinq chênes (*Quercus robur*),
- Assurer le bouclage viaire du secteur et éviter les impasses,
- Garantir la sécurité des piétons,
- Respecter les densités du S.Co.T., qui sont définies dans une fourchette entre 10 et 30 logements par hectare pour ce secteur. Ainsi, la surface utile de la zone AU étant évaluée à 1,9 hectare, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être situé entre 19 et 57 (Pesses ouest : 0,9 hectare de surface utile, entre 9 et 27 logements par hectare ; Pesses est : 1 hectare de surface utile, entre 10 et 30 logements par hectare).

2.3. Préconisations d'aménagement

1. Promouvoir une diversité de statuts d'occupation des logements :

- Locatif privé, locatif public, accession à la propriété.

2. Aménager la zone autour d'une voirie de desserte évitant les effets d'impasse :

- Réaliser un accès à l'entité ouest depuis la rue des tourillons,
- Apporter les réseaux par l'emplacement réservé au sud de l'entité ouest,
- Assurer le bouclage de l'entité est à partir de la rue Fontenette,
- Aménager l'espace public en tant que « zone de rencontre » : priorité aux piétons et cycles, zone 30, ralentisseurs, absence de trottoirs, remplacés par des bandes enherbées ou non, où le stationnement est autorisé...

3. Aménager des cheminements et espaces piétons de qualité assurant les liens entre les quartiers résidentiels, le centre du village et les espaces naturels :

- Aménager un cheminement piéton de qualité avec vues sur le grand paysage tout le long de la partie sud de l'entité ouest, de la rue de la Prusse jusqu'à la rue des Tourillons,
- Aménager et assurer la continuité des cheminements au sein de l'entité est depuis l'espace partagé prévu par un emplacement réservé au nord de la rue des Tourillons au niveau de la source, jusqu'au nord-est de la rue Fontenette,
- Prendre en considération le piéton dans tous les aménagements de voirie du secteur.



4. Développer des opérations résidentielles respectueuses de l'environnement :

- Infiltrer les eaux pluviales à la parcelle (terrains privés),
- Prévenir les risques de ruissellement par un traitement paysager de la limite nord du secteur,
- Préserver et intégrer le bosquet de chênes dans l'espace privé ou public.



3. Le Centre

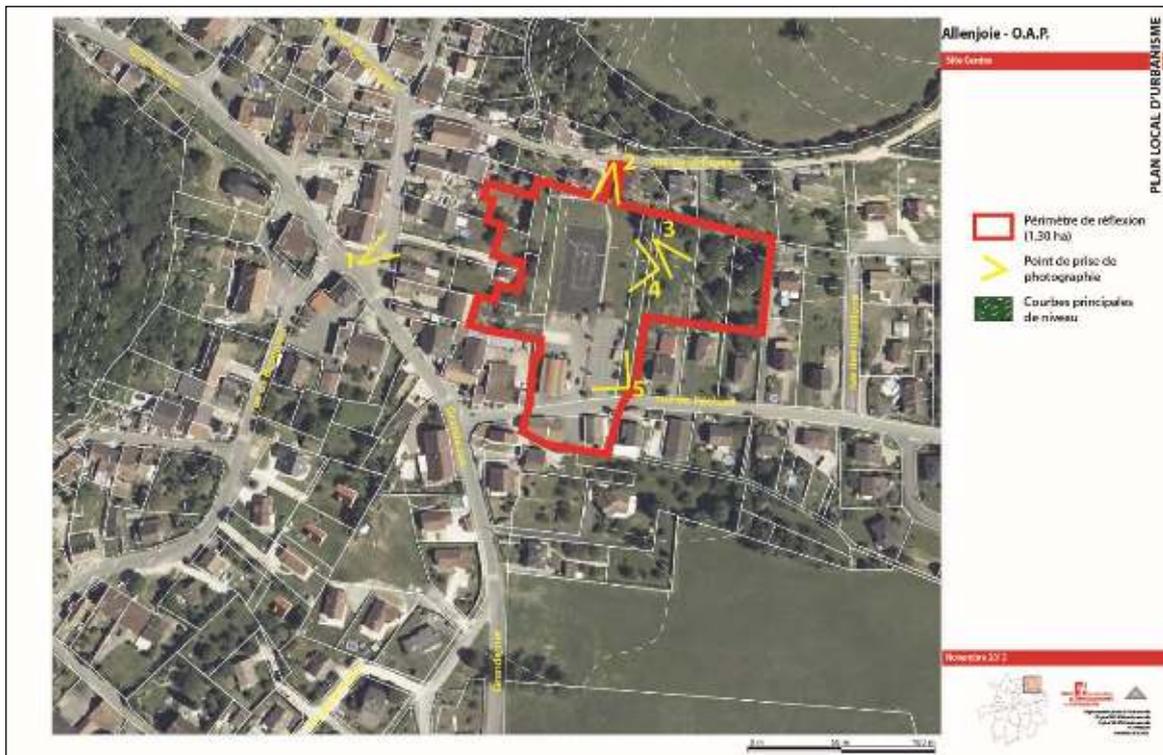
3.1. Constats

Ce secteur, d'une surface brute de 1,3 hectare est situé au cœur du village. Inséré entre le bâti ancien du centre villageois et son extension, caractérisée par un bâti diffus, ce secteur représente une excellente opportunité pour conforter la centralité villageoise.

En effet, entouré de commerces (bar, reprographie) et d'équipements (Mairie, école), le secteur centre accueille une salle polyvalente, des terrains de tennis, les ateliers communaux qui peuvent être relocalisés à côté du stade à l'ouest du village afin de réduire les nuisances liées à leur implantation à proximité des habitations. L'accès au poste de relevage reste néanmoins une contrainte en prendre en considération lors d'un aménagement d'ensemble.

Des hangars vétustes obstruent aujourd'hui les vues et les passages mais des éléments de patrimoine bâti (église, fontaine) valorisent l'identité villageoise. Seul un passage piétonnier par la rue de la Prusse permet aujourd'hui de traverser le secteur.

Les accès automobiles se font par la Grande Rue et la rue de l'Ecluse. Un arrêt de bus au niveau de la Mairie permet de relier le village au cœur de l'agglomération.





1



2



3



4



5 (Source : A.D.U.)

3.2. Enjeux

- Conforter la centralité du village : densité et mixité des fonctions,
- Garantir une insertion optimale en respectant l'environnement bâti dans lequel s'insère l'opération (lien physique entre le centre et son extension),
- Intégrer l'aménagement du chemin piéton reliant le centre au sentier des bornes le long de la Grande Rue et de la rue de l'Ecluse,
- Aménager des cheminements piétons et qualifier l'espace public pour mailler l'espace et renforcer le lien social,
- Conforter la place publique avec la fontaine,
- Prévoir la destruction des hangars,
- Assurer la relocalisation de la salle polyvalente, des terrains de tennis, et des ateliers municipaux,
- Assurer le bouclage viaire du secteur et éviter les impasses,
- Garantir la sécurité des piétons,
- Respecter les densités du S.Co.T., qui sont définies dans une fourchette entre 20 et 35 logements par hectare pour ce secteur. Ainsi, la surface utile de la zone AU étant évaluée à 1,04 hectare, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être situé entre 21 et 36.

3.3. Préconisations d'aménagement

1. Assurer une moyenne densité et offrir une diversité de typologies de logements :

- Appliquer une moyenne densité sur l'ensemble du secteur,
- Ne pas réduire l'offre à de l'habitat individuel de type pavillonnaire : proposer des petits collectifs, de l'habitat intermédiaire, et de l'habitat individuel groupé...

2. Promouvoir une diversité de statuts d'occupation des logements :

- Locatif privé, locatif public, accession à la propriété, résidences séniors.

3. Aménager la zone autour d'une voirie de desserte évitant les effets d'impasse :

- Organiser les accès depuis la rue de l'Ecluse et la rue des Tourillons pour assurer le bouclage du secteur,
- Envisager d'accueillir une résidence dédiée aux personnes âgées sur une partie du secteur et ainsi assurer la trajectoire résidentielle sur la commune,
- Utiliser l'emplacement réservé pour aménager la voirie de desserte depuis la rue des Tourillons,
- Aménager l'espace public en tant que « zone de rencontre » : priorité aux piétons et cycles, zone 30, ralentisseurs, absence de trottoirs, remplacés par des bandes enherbées ou non, où le stationnement est autorisé...

4. Aménager des cheminements piétons et un espace public qualifié assurant le lien social entre les habitants, le lien physique entre les quartiers, et valorisant l'identité villageoise :

- Aménager un chemin piéton traversant le secteur depuis le passage de la rue de la Prusse jusqu'à la salle polyvalente rue de l'Ecluse,
- Requalifier la rue de l'Ecluse en intégrant le bouclage du sentier des bornes dans l'opération,
- Prendre en considération le piéton dans tous les aménagements de voirie du secteur.



