

Département du Doubs

Commune de  
**POUILLEY-FRANÇAIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

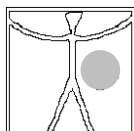
**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION**

*P i è c e   n ° 3*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
le 27.11.15

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
le 03.02.17

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4, passage Jules Didier - 70 000 VESOUL  
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
e.mail : initiativead@orange.f

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISE A JOUR

## ***Sommaire***

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Avant-propos</b>                                                                              | <b>2</b>  |
| <b>Orientations d'aménagement de la zone AU au lieu-dit « A la<br/>Noüe »</b>                    | <b>4</b>  |
| 1. Localisation de la zone :                                                                     | 4         |
| 2. Vocation de la zone :                                                                         | 5         |
| 3. Principes d'aménagement à respecter :                                                         | 6         |
| <b>Orientations d'aménagement de la zone UEoap au lieu-dit<br/>« Aux Planches Du Gros Bois »</b> | <b>12</b> |
| 1. Localisation de la zone :                                                                     | 12        |
| 2. Vocation de la zone :                                                                         | 13        |
| 3. Principes d'aménagement à respecter :                                                         | 13        |

## ***Avant-propos***

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : *« dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

Dans le cas de Pouilley-Français, les dispositions portent uniquement sur l'aménagement.

*« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ».*

Les OAP sont accompagnées de schémas qui illustrent les principes d'aménagement retenus. Ces schémas ne sont pas à appliquer strictement mais possèdent plutôt une fonction pédagogique puisqu'ils expliquent de quelles façons les orientations d'aménagement peuvent être prises en compte.

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est prévue par l'article L. 123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : *« 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 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 (voir art. L. 421-6 du code de l'urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

### Notion de compatibilité :

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.

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements de la zone à urbaniser 1AU du PLU de Pouilley-Français.

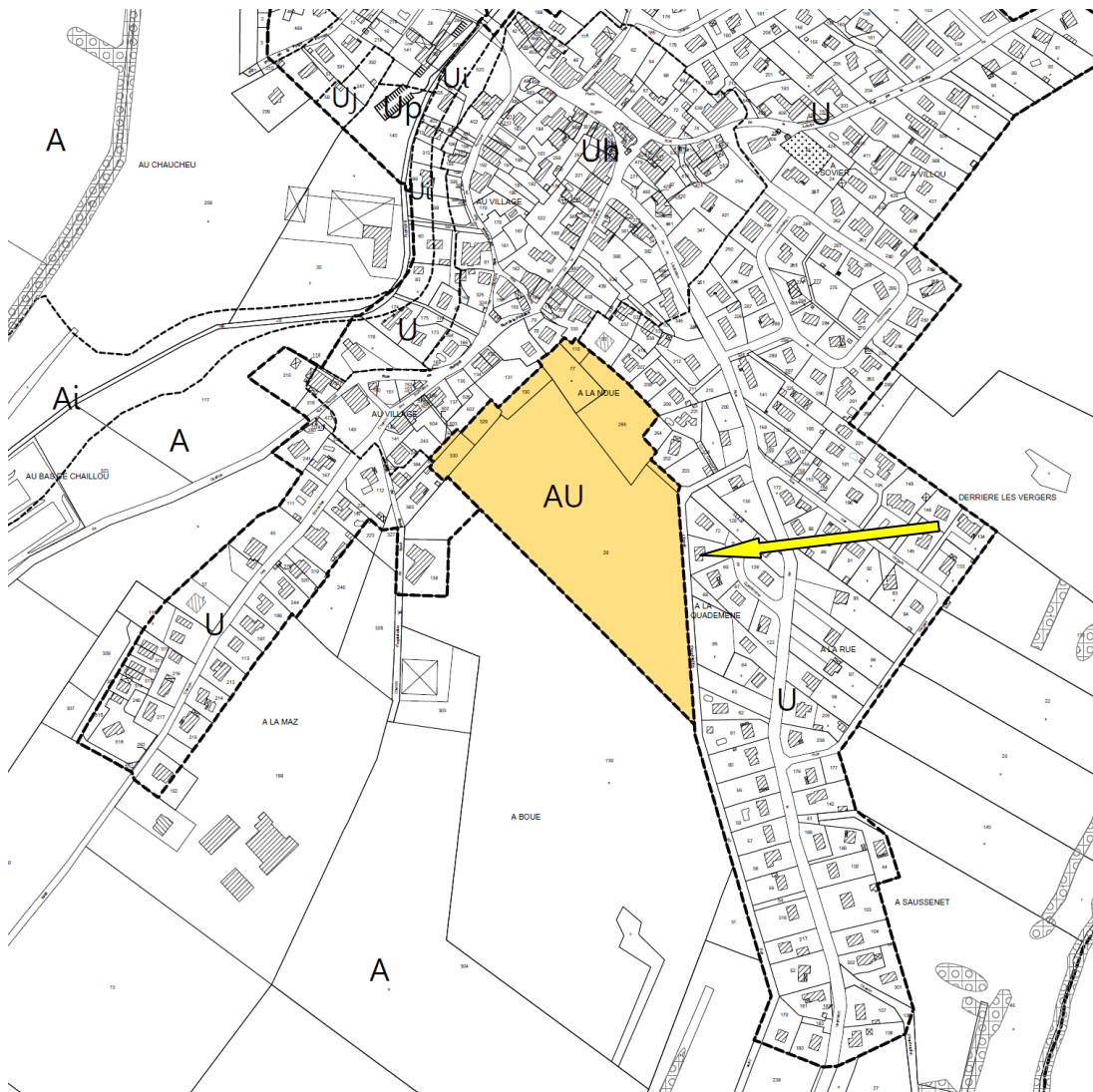
Il faut noter que cette zone est une zone ouverte à l'urbanisation.

En effet, conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, les conditions de constructibilité sont déterminées en fonction de la capacité des réseaux et voiries. On distingue ainsi deux catégories de zones à urbaniser.

*« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».*

## 4

Cette zone est localisée au sud du village. Elle est située entre deux voiries structurantes et possède une superficie de 3,8 ha.



Cette zone correspond à une prairie mésophile. Elle ne recèle aucune contrainte environnementale (absence de zone humide). Les parcelles ne possèdent pas de vocation agricole et ne sont pas déclarées à la PAC.



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

Cette zone était déjà classée en zone NA au précédent POS.

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

Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension de la partie agglomérée.

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services et d'activités compatibles avec l'habitation. Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent 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. Cette zone AU peut s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC,...) avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

### 3. Principes d'aménagement à respecter :

- Compte tenu de sa surface, cette zone s'urbanisera dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.
- L'ensemble de la zone accueillera entre 40 logements.  
L'opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.

#### Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

#### Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune.

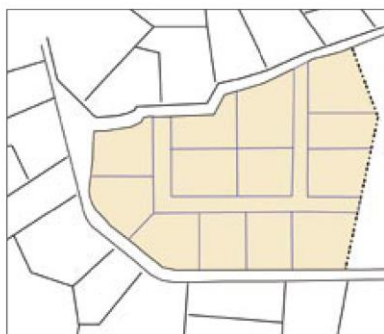
Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

#### L'implantation

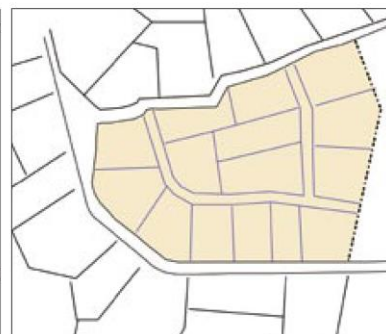
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faîtage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

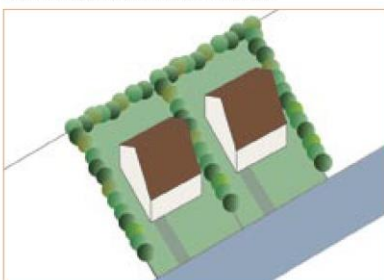
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.



Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

**L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?**

**Source : CAUE 25.**

*Textes et illustrations sans valeur prescriptive.*

- L'aménageur prendra soin d'intégrer une certaine mixité à la zone, avec par exemple la possibilité de maisons individuelles groupées ou des maisons individuelles pas seulement en accession à la propriété mais aussi en locatif à vocation social ou pas.

### Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25

### Illustrations non opposables

- Les accès et la voirie seront aménagés à l'échelle de l'opération. Les voiries secondaires et primaires seront autant que possible localisée sur les conduites d'eau potable et d'assainissement traversant la zone.  
La voirie primaire sera orientée nord-nord-ouest/sud-sud-est et reliera la rue de Rompré au chemin Jules Grosseperin.  
Cette voirie traversante se bouclera sur l'emplacement réservé n°1.
- La zone sera desservie par un cheminement piéton qui se bouclera sur le chemin de Boué par l'emplacement réservé n°2.
- Un espace vert sera implanté dans la zone, par exemple au niveau des bosquets existants en limite est. Cet espace sera desservi par un cheminement doux.
- Des plantations tampons seront réalisées en limites sud et est de la zone.
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs.

### Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

- L'aménagement doit prévoir dans la mesure du possible des espaces pour les conteneurs à déchets.

### Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

#### - Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.



Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.

#### - Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.

#### - Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.

#### - Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.

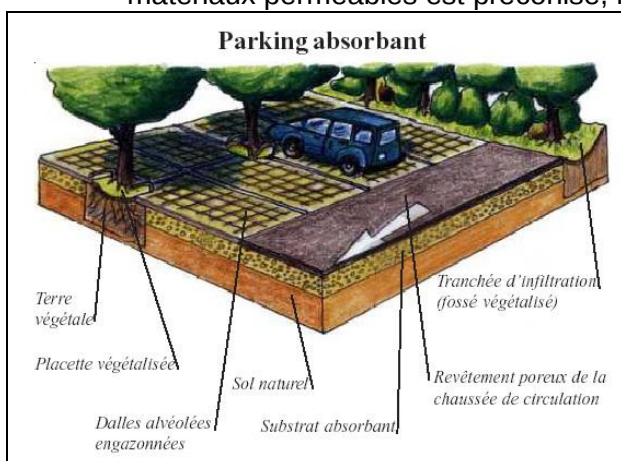
Source : CAUE 25

### Illustrations non opposables

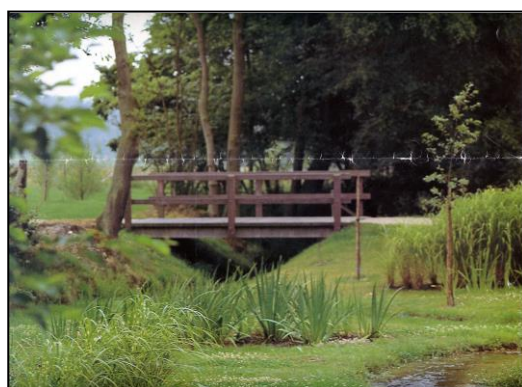
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable.

Pour cela :

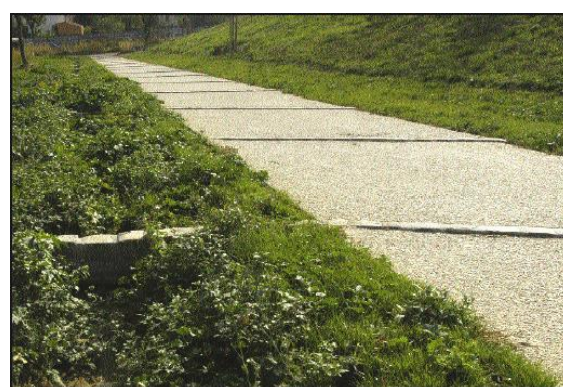
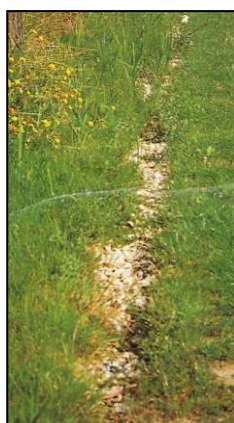
- Les surfaces imperméabilisées seront les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.



- L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales seront préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).



*Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager*



*Allée piétonne et sa noue latérale*

#### Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisé par exemple).
- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.
- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

**Source : CAUE 25.**

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.



Une noue collectrice des eaux pluviales.

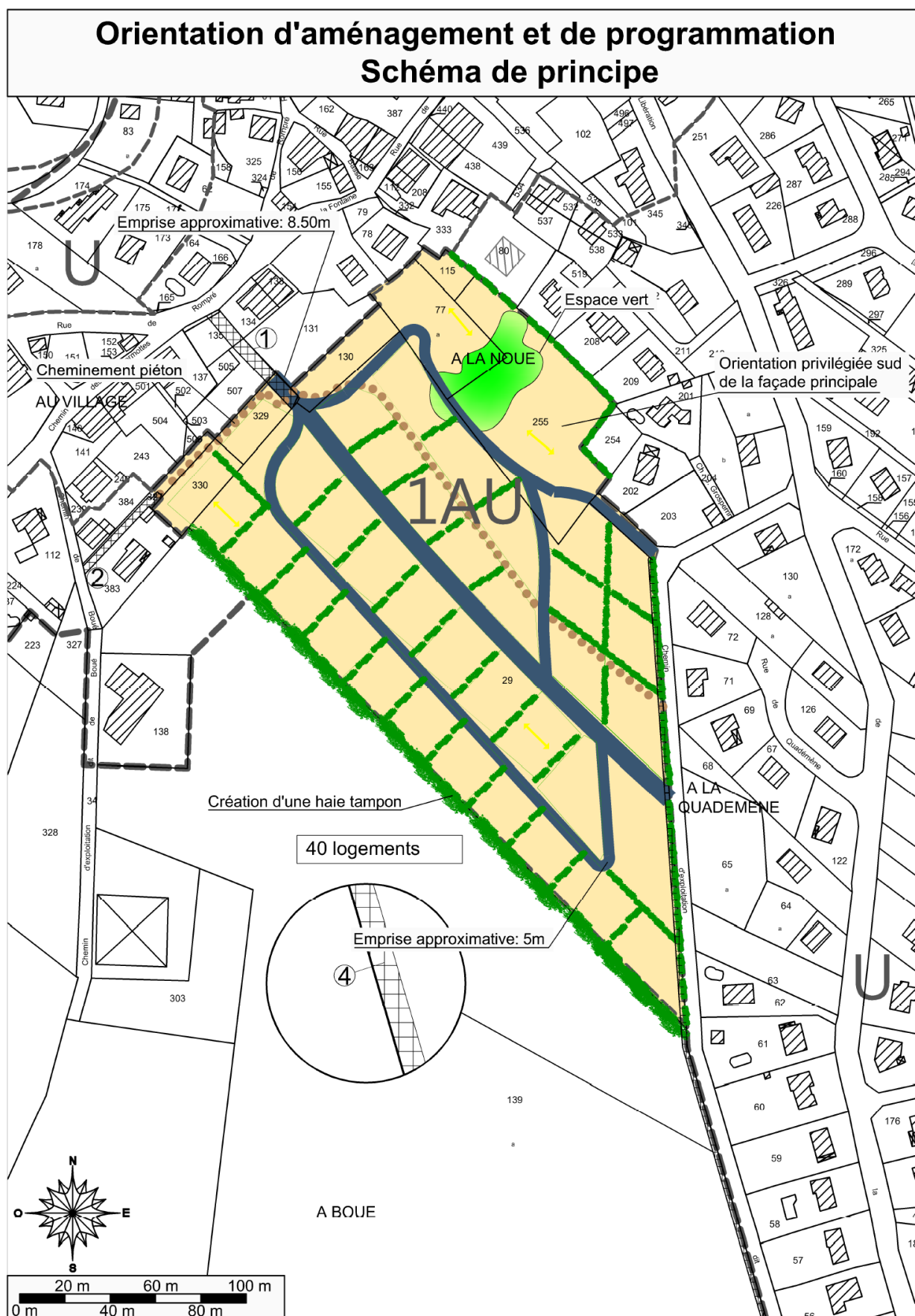


Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.

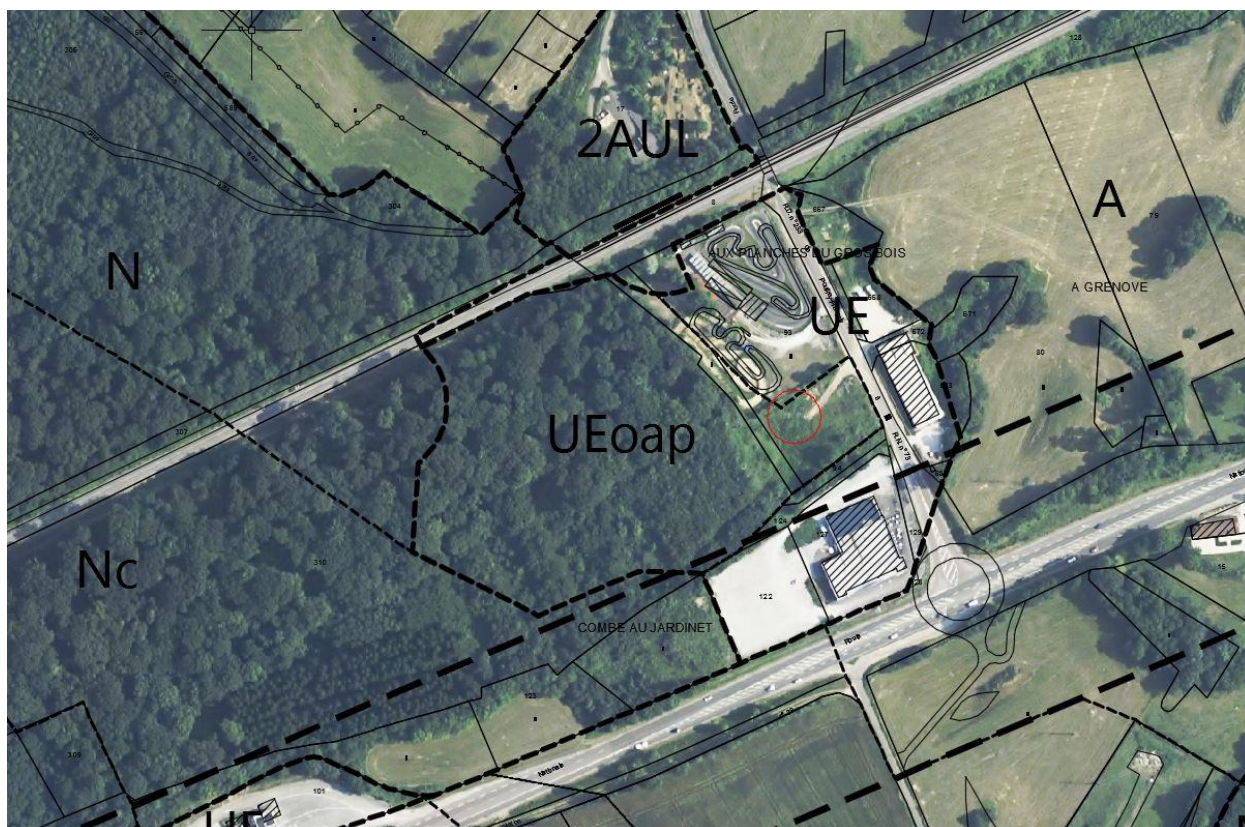
***Illustrations non opposables***

- Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone (schéma de principe non opposable aux tiers).







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

Cette zone à maîtrise foncière communale a pour vocation d'accueillir des constructions à caractère commercial, de service, artisanal et industriel.

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent au secteur non urbanisée de la zone. Ce secteur a alors été appelé UEoap.

## **3. Principes d'aménagement à respecter :**

- Il est imposé un bouclage complet de la zone (limitation des voies en impasse) et un accès unique aboutissant à la RD 233.
- La desserte forestière de la forêt communale à l'ouest doit être maintenue.
- Les constructions sont interdites à moins de 30 m des lisières forestières.
- Les constructions doivent s'implanter à plus de 75 m de l'axe de la RD 673 (aucune étude complémentaire n'est nécessaire afin de déroger à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme).
- Les constructions sont interdites sur l'emplacement de la doline qui est représentée par un cercle rouge sur le plan ci-après. Le positionnement précis de cette doline sera à préciser par des études géotechniques.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone (schéma de principe non opposable aux tiers).

