



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

4

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

13 Février 2020



SOMMAIRE

I.	PRÉAMBULE.....	2
II.	PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT	3
	1- Implantation des constructions.....	4
	2- Confort thermique des constructions	4
	3- Gestion de l'eau de pluie	4
III.	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR UN QUARTIER À DOMINANTE RÉSIDEN- TIELLE.....	5
	1- Description et situation du site	5
	2- Intentions urbaines	5
	3- Armature paysagère et sensibilités environnementales	6
	4- Organisation viaire.....	7
	5- Réseaux	9

I. PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) expose le projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) des secteurs destinés à l'urbanisation future de Joncherey.

Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et permettent d'organiser l'urbanisation à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les adaptations liées à ce dernier.

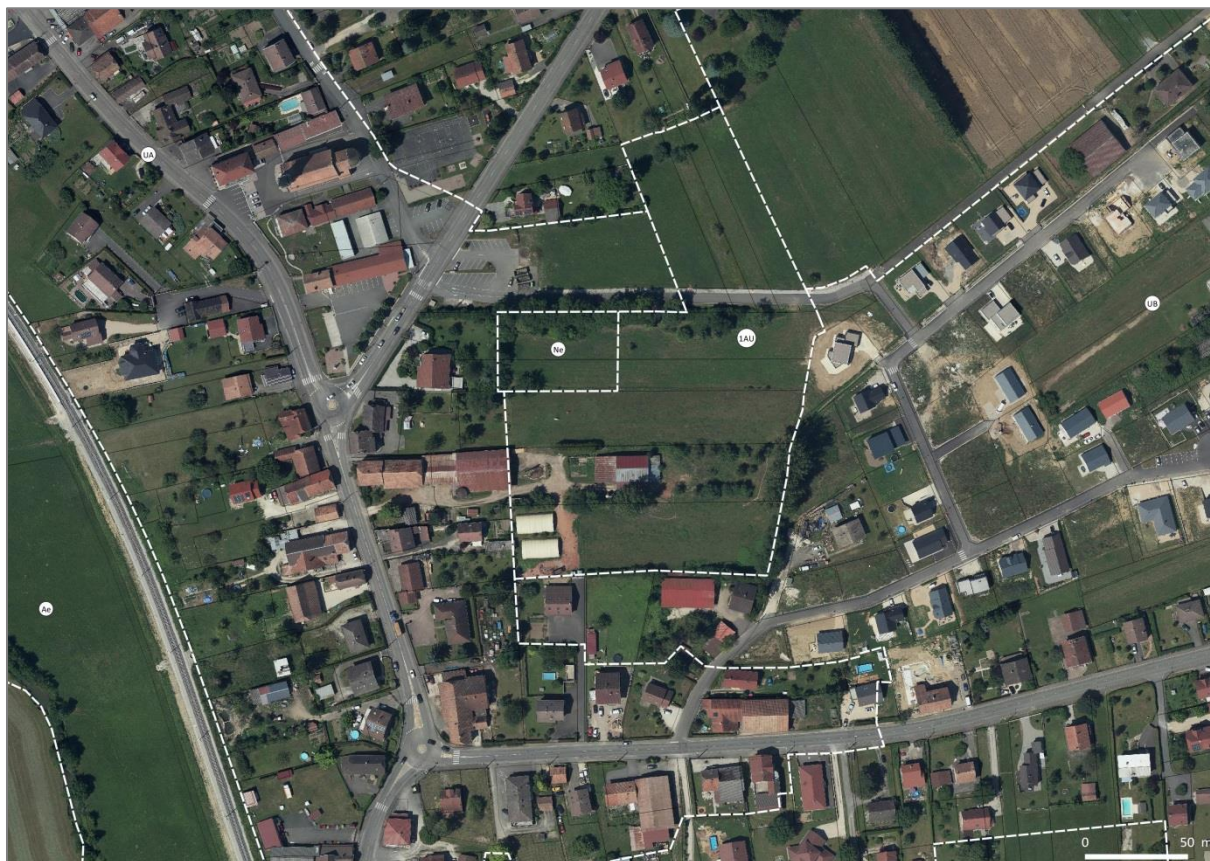
La portée juridique des Orientations d'aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *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 avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité. La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété majeure entre les dispositions de l'OAP et la mesure d'exécution, c'est-à-dire le projet.

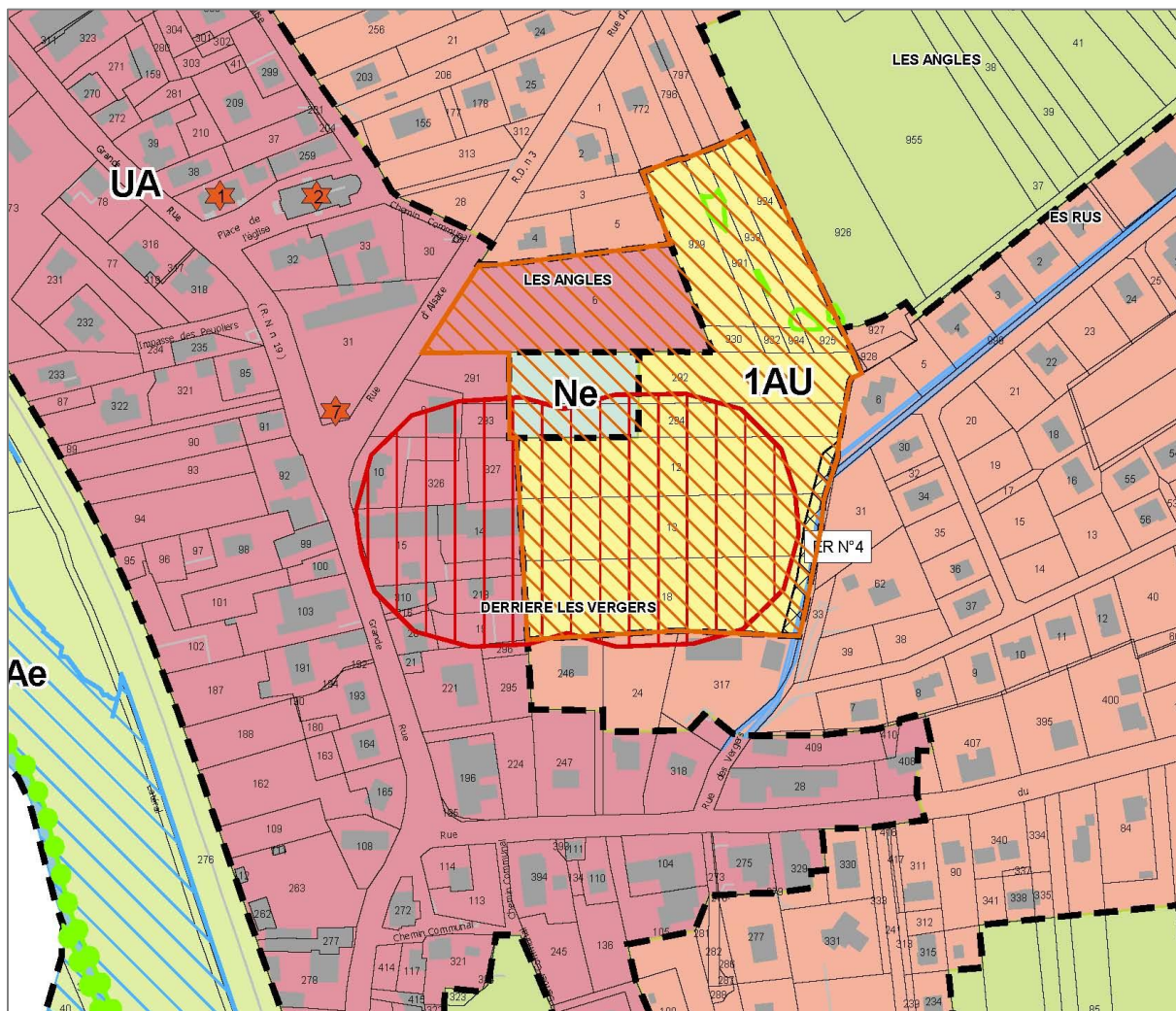
Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans les secteurs d'OAP doivent être compatibles avec les principes d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.



II. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Les OAP concernent plusieurs secteurs du plan de zonage :

- UA, centre ancien
- 1AU, prévu pour être aménagé et construit à court ou moyen terme,
- Ne, caractérisé par la présence d'une zone humide.



Établies dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les OAP contiennent des principes d'aménagement qui garantissent notamment une prise en compte suffisante des caractéristiques liées aux voiries, à la création de liaisons douces et à la présence des réseaux.

À travers ces OAP, les élus souhaitent maîtriser dans les grandes lignes les futurs aménagements. Leur intention est de favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

La densité attendue dans le secteur de l'OAP approche une moyenne de 13 logements à l'hectare.

Les voiries et les espaces verts et/ou publics prévus par les OAP doivent être réalisés concomitamment aux opérations d'urbanisation et de manière proportionnelle dans le cadre de l'aménagement général du secteur.

1- Implantation des constructions

- Tendre vers une organisation des constructions, qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logement ou d'activité ainsi que des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façade Sud et fermées en façade Nord. En façade Sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.
- Mettre en place une forme urbaine compacte : habitat collectif ou formes urbaines de constructions agrégées verticalement ou horizontalement (habitat intermédiaire).
- Dans cette conception, les implantations devraient aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Prendre en compte lors de la construction du risque retrait-gonflement des argiles, de niveau moyen sur la partie Nord du secteur 1AU.

2- Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre végétalisée) pourrait être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions pourrait favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'une construction passive, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

3- Gestion de l'eau de pluie

En raison de la nature du sol et des risques de ruissellement qui existent au niveau du secteur de l'OAP (Lieux-dits « Les angles » et « Derrières les vergers ») il convient de garantir une bonne gestion des eaux pluviales grâce à la mise en place de systèmes alternatifs :

- de types noues, fossés, bassins de rétention paysagers et puits d'infiltration. La surface des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,
- d'espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.), qui permet de stocker temporairement les eaux.

Une infiltration des eaux à la parcelle pourra éventuellement être effectuée après étude de sol et essais de perméabilité.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il est exigé lors de la création de places de stationnement de privilégier les actions suivantes :

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales et l'approvisionnement des nappes phréatiques,
- éviter le ruissellement de surface et la saturation des réseaux,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique,
- utiliser des produits recyclés et recyclables.

Cette démarche environnementale contribue à la qualité du cadre de vie de Jonchery.

III. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR UN QUARTIER À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE

1- Description et situation du site

Situé au centre de la commune, dans le prolongement des zones urbanisées, entre les rues d'Alsace (RD 3) et du Caporal Peugeot (RD463), le secteur d'OAP porte sur un espace de plus de 2 hectares, dont 0,48 ha en secteur UA, 2,1 en 1AU et le reste en zone humide (classement en Ne).

Ce secteur à vocation d'extension de l'habitat se localise en continuité du lotissement « Le Clos des vergers » (58 lots), dont les constructions sont encore en cours.

La 1^{ère} partie de la parcelle n°6 (secteur UA) est actuellement occupée par un parking de 18 places et par des bennes réservées au tri sélectif.

Le reste de la parcelle et la partie Nord de la zone AU jouxtent plusieurs propriétés, le plus souvent non clôturées et dont les terrains engazonnés 'flirtent' avec la prairie.

Quelques petits arbres fruitiers sont présents à l'Est du site, lequel correspond à une vaste prairie de fauche.

La zone 1AU se présente en deux secteurs : un au Nord du Chemin des Écoliers, au lieu-dit 'Les Angles', et l'autre au Sud, au lieu-dit 'Derrière les vergers', avec un accès depuis la rue des Vergers.

Elle se compose de quatre parcelles privées en partie Nord et cinq parcelles en partie Sud. Un agriculteur, encore en activité, occupe une partie du secteur Sud avec un bâtiment agricole implanté sur la parcelle n°13.

Néanmoins, la cessation de cette activité est envisagée d'ici deux à trois ans, sans possibilité de reprise. C'est pourquoi, les élus ont considéré, en concertation avec le propriétaire de l'activité agricole, que la définition d'un secteur d'urbanisation à cet endroit était opportune pour développer le village. La proximité avec les équipements publics et la difficile exploitation de ces terres en font un lieu stratégique de développement, qui ne nuit pas à la préservation de l'agriculture.

2- Intentions urbaines

Un projet en faveur des personnes âgées

Comme évoqué dans le PADD, les élus souhaitent que la parcelle n°6 accueille un programme immobilier destiné aux aînés.

Les bâtiments à construire pourraient prendre la forme de petits collectifs ou de maisons jumelées. Au minimum, six logements pourraient être créés.

Les aires de stationnement existantes semblent suffisantes. Resterait à aménager l'extérieur des bâtiments en prévoyant notamment la création d'un espace collectif de type square ou parc.

Cet espace pourrait être doté de bancs ou d'aires de jeux (structures et aménagements légers) pour enfants, ce qui permettrait de créer un espace intergénérationnel en cœur de village.

Il convient de noter que la parcelle appartient à la commune de Joncherey et que par conséquent, l'urbanisation du secteur d'OAP devrait être impulsée par les élus, dès lors que leur projet sera arrêté.

Un projet d'urbanisme cohérent. Du pavillon au logement intermédiaire, dans le cadre d'un aménagement envisagé globalement.

L'ambition est ici de parvenir à un urbanisme plus rationnel : la densité ne pourra pas être inférieure à celle existante dans le lotissement 'Le Clos des vergers'.

Le projet de développement du PLU proposé est d'ailleurs plus dense que les réalisations passées, avec une densité moyenne de plus de 14 logements à l'hectare contre 12 précédemment, suite à la construction de 90 logements sur 7,6 hectares.

L'aménagement du secteur 1AU doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui devra être compatible avec les principes d'aménagement énoncés dans le présent document.

La partie Nord du site, d'une surface de 4720 m² ne devrait pouvoir s'urbaniser qu'après réalisation du secteur UA ou après que les VRD (voirie et réseaux divers) permettent son aménagement.

L'urbanisation du secteur Sud, qui représente une superficie de 15880 m² n'interviendra que lorsque l'exploitation agricole aura cessé son activité.

Dans tous les cas, hormis le secteur UA, l'OAP concerne des terrains privés : l'aménagement du site ne se fera qu'avec le consentement des propriétaires concernés.

Programmation estimée des logements

Secteurs de l'OAP	Surface	Densité attendue (rapport de compatibilité)	Nombre minimal de logements à créer
Secteur UA	4800 m ²	14 logements / ha	6 logements
Secteur 1AU Nord	4720 m ²	15 logements / ha	7 logements
Secteur 1AU Sud	15880 m ²		24 logements

La zone AU permettra d'accueillir un habitat pavillonnaire supplémentaire pour le village, mais le découpage parcellaire n'empêche pas la création d'habitat plus regroupé ou du petit collectif.

La construction en limite séparative autorisée dans certaines hypothèses devrait permettre une meilleure organisation et orientation cardinale des espaces de jardins sur chaque parcelle et faciliter par ailleurs les formes d'habitat jumelé ou groupé.

3- Armature paysagère et sensibilités environnementales

Le secteur d'OAP n'est pas concerné par des périmètres de protection environnementale de type Natura 2000 ou ZNIEFF¹.

Il est également localisé en dehors d'une zone inondable.

Les inventaires des zones humides menées par la DREAL Franche-Comté et le conseil départemental du Territoire de Belfort ont été pris en compte lors de la détermination des zones constructibles. Ainsi, le secteur de l'OAP a fait l'objet d'expertises pédologiques et botaniques relatives à la présence ou non de zones humides. L'une a porté sur le site Nord lieu-dit 'Les angles' (avec un périmètre élargi), l'autre a été réalisée sur le site au Sud lieu-dit 'Derrière les Vergers'.

Les résultats de ces expertises concluent à la présence de petits secteurs de zones humides. Ces derniers sont reportés sur le schéma de l'OAP et figurent également sur les plans de zonage.

Le secteur le plus significatif est classé en Ne ; les autres zones humides sont repérées par des trames au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, avec une disposition réglementaire interdisant leur constructibilité.

¹ Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.

Le secteur d'OAP se situe à l'écart des voies départementales, puisque l'entrée par la rue d'Alsace (RD3) donne sur un parking.

La création d'un espace vert tampon ou un traitement paysager particulier ne semble pas être nécessaire vis-à-vis de ces routes.

En lien avec les liaisons douces (ou pas), pourront être prévus des espaces collectifs paysagers, de type plantations d'arbres, squares, etc.

En effet, le secteur ne comporte guère de plantations. Certains alignements d'arbres sont toutefois présents le long de la rue des Vergers, en bordure du fossé. La Commune a d'ailleurs tenu à inscrire un emplacement réservé le long de celui-ci afin de garantir son entretien. Dans le même temps, elle veillera à la conservation de ce petit linéaire boisé.

En partie Sud du secteur 1AU, le long du chemin des Écoliers, les quelques boisements existants risquent d'être détruits lors de l'urbanisation du secteur : pour compenser cette disparition, d'autres arbres pourraient être plantés sur des espaces collectifs.

Chaque parcelle devra contribuer à une image globale accueillante et cohérente de la zone par le travail et le respect du traitement des clôtures et des haies.

D'une manière générale pour l'ensemble de la zone, les clôtures, si elles existent, seront soignées, de qualité en recherchant à exclure autant que possible les matériaux plastiques à usage d'occultation rapportée.

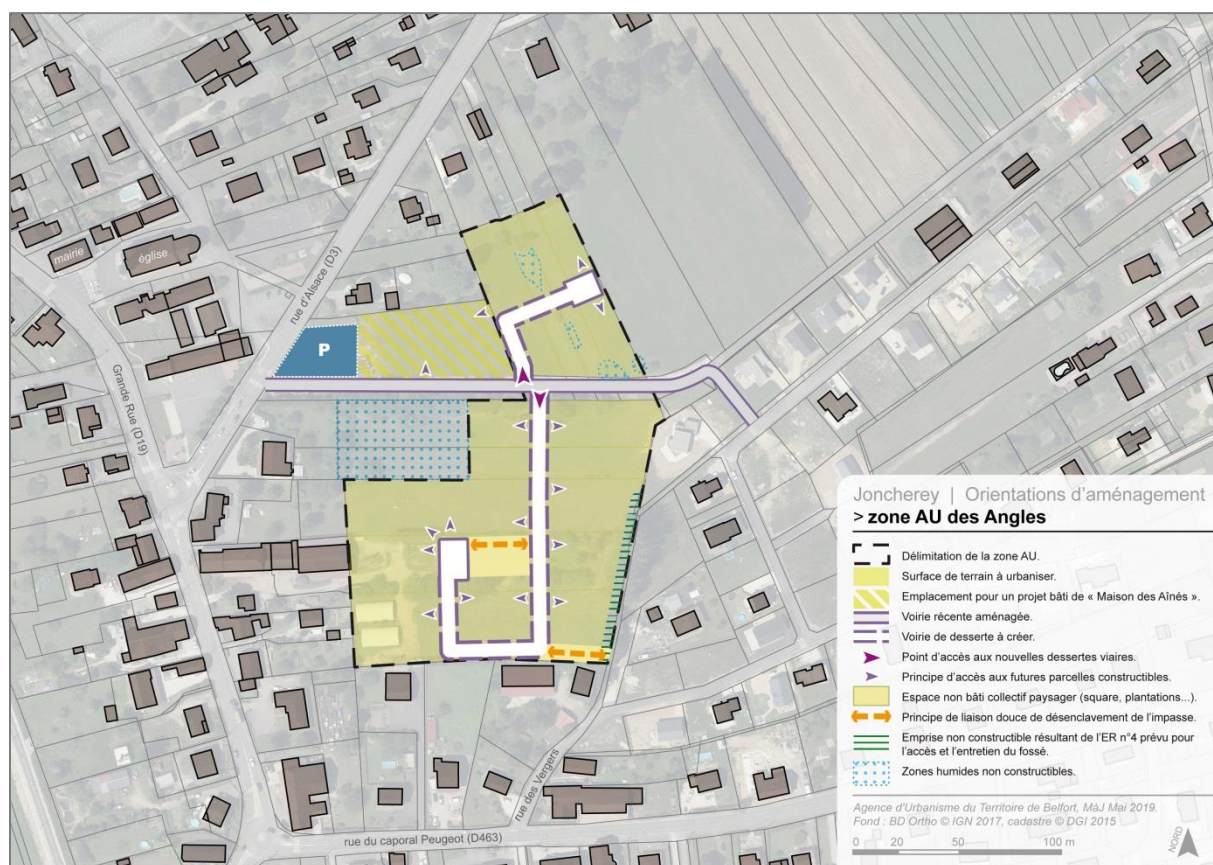
4- Organisation viaire

Accès et desserte du site

La parcelle n°6 bénéficie d'un accès direct depuis la rue d'Alsace et le chemin des Écoliers. Ce dernier est d'ores et déjà réalisé au Sud de la parcelle n°6 et sur les parcelles n°930, 932, 934 et 925. C'est pour des raisons de lecture visuelle, que ces 4 petites parcelles ont été intégrées au secteur 1AU, puisque ce chemin est communal.

L'ensemble du secteur pourrait aussi, à terme, être desservi par la Grande Rue par la mise en place d'un accès (grâce à une servitude de passage ou suite à l'acquisition de terrains) sur les parcelles situées entre cette voie et le secteur 1AU.

En revanche, il n'est pas souhaitable d'accéder par la rue des vergers, car cette voie est mal calibrée et non adaptée à recevoir les véhicules du futur quartier. Le passage est exigü et perturberait la tranquillité des riverains.



Voiries internes / Cheminements piétons et cycles

Les accès au secteur seront reliés par des voies de desserte traversantes, principalement orientées Nord-Sud.

Dans le secteur Nord, la voie pourrait se terminer par un espace de retournement, comprenant éventuellement quelques places de parking.

Cette voie permettrait de desservir le projet communal et les futurs logements du secteur 1AU.

Au Sud, le linéaire de voirie est plus long car la superficie de la zone AU est trois fois plus importante que le secteur Nord.

Le schéma indicatif propose un terminal en impasse au vu de la configuration des lieux mais à terme si cela est possible, il serait intéressant de réaliser un bouclage de voirie avec la Grande Rue.

En termes de liaisons douces, deux sont envisagées : une pour faire la jonction entre l'impasse et la voirie interne, l'autre pour rejoindre la rue des Vergers.

De même, il serait opportun que les voiries internes à la zone intègrent des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles.

Stationnement

Un parking (existant) présent en entrée de secteur permettra d'accueillir les véhicules des usagers de la zone. Par ailleurs, des places seront créées sur chaque parcelle privée et dans le cadre de constructions plus spécifiques, notamment dédié à l'hébergement ; leur nombre sera adapté à la destination du projet et à ses besoins, conformément au règlement du PLU.

À l'intérieur du secteur d'OAP, dans le cadre des aménagements, des espaces supplémentaires pourront être réservés au stationnement. Il est difficile de les positionner précisément au stade de la présente OAP.

Accès aux transports en commun

Le secteur se situe à proximité de l'arrêt de bus « Joncherey », qui se trouve sur la ligne principale n°25 du réseau suburbain Optymo 'Delle-Gare TGV'.

5- Réseaux

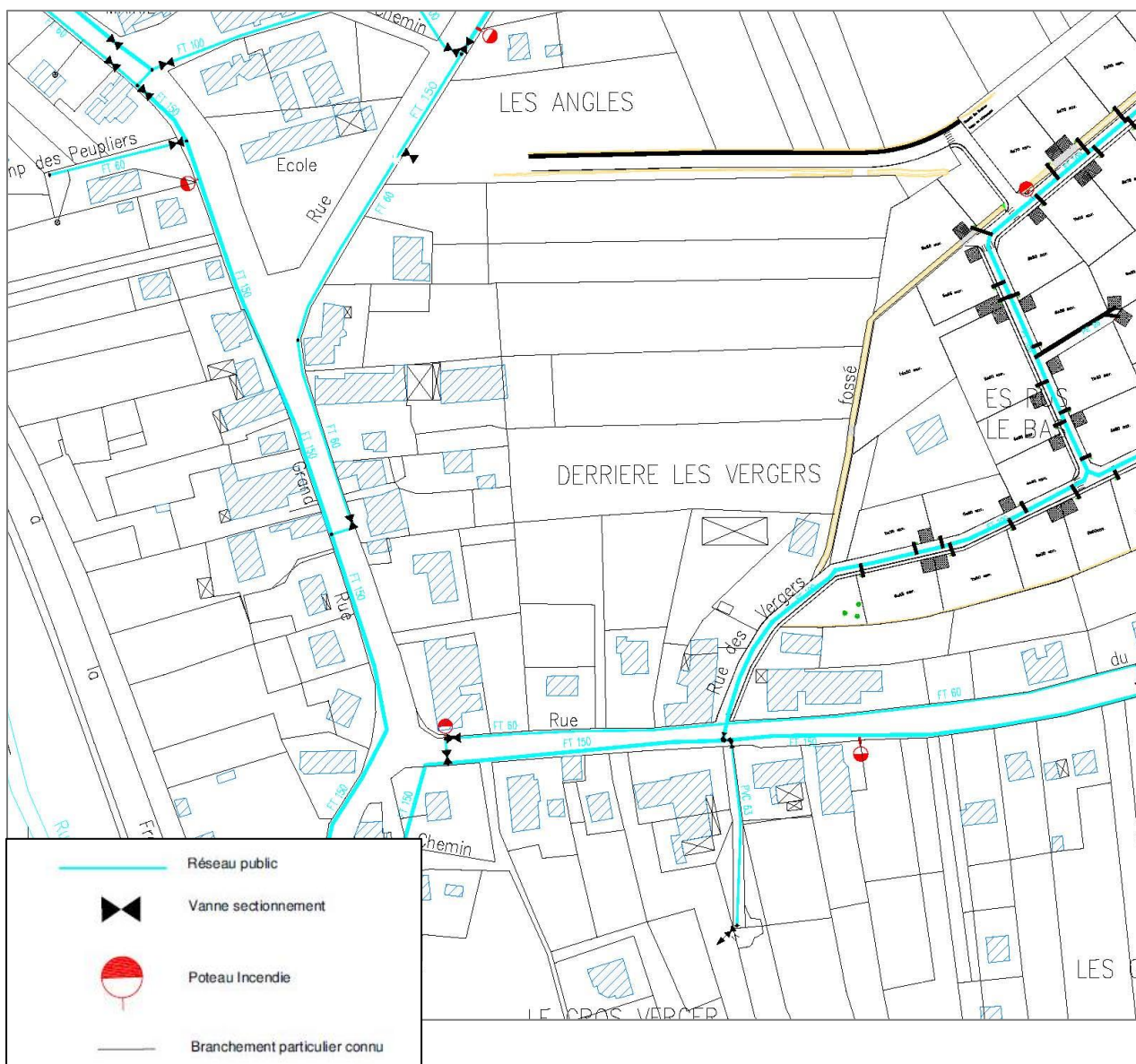
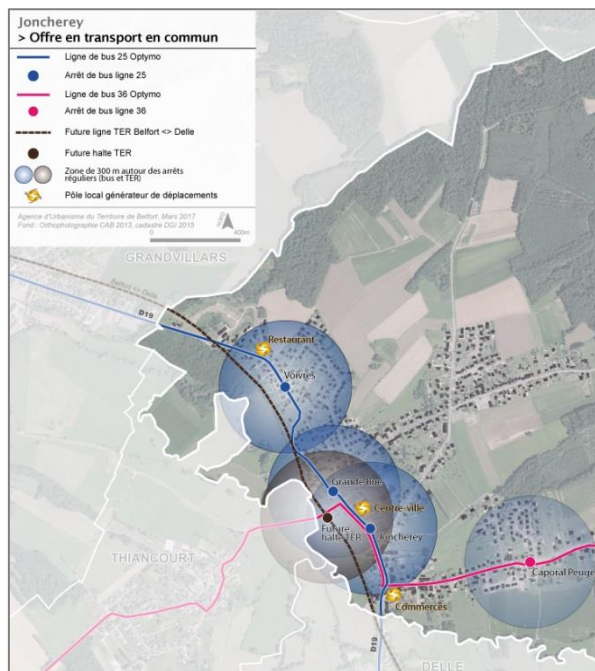
- Alimentation en eau potable

Le secteur est desservi par le réseau en DN 150 depuis la Grande Rue et la rue d'Alsace.

Par ailleurs, le réseau créé pour le lotissement du clos des vergers passe à proximité du secteur 1AU rue des Vergers (DN 100).

A terme, un bouclage de l'ensemble du secteur permettra d'optimiser le bon fonctionnement de la défense incendie.

Deux poteaux incendie sont très proches du site.



L'assainissement du secteur 1AU se fera en mode collectif, séparatif.

Le secteur Nord est desservi par un réseau d'eaux usées à proximité en DN 200 au niveau de la rue d'Alsace.

Le secteur Sud est desservi par deux réseaux d'eaux usées à proximité de diamètre 200 mm à proximité (rue d'Alsace ou rue des Vergers).



- Électricité

La zone est desservie par le réseau électrique de capacité suffisante.