

Commune de

**Baulay**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

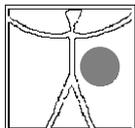
*Pièce n° 3.*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
le 13 septembre 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :

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  
e.mail : initiativead@orane.fr



# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU A L'EST DU VILLAGE	4
1. Localisation de la zone :	4
2. Vocation de la zone :	4
3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :	4

## **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 de la zone à urbaniser (zone AU) du PLU de Baulay. Il faut noter que la zone à urbaniser est ouverte à la construction car les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Vu l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement autonome aux normes devra être réalisé.

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.

### **Notion de conformité et 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.

## **Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU à l'Est du village**

### **1. Localisation de la zone :**

La zone se situe entre le cimetière et la voie ferrée, à proximité de la sortie Nord-Est du village. Il s'agit à l'heure actuelle de terrains servant à stocker des matériaux, notamment du bois.

Cette zone permettra de compléter la trame urbaine à cet endroit, et n'est soumise à aucune nuisance ni risque, excepté du ruissellement, qui est pris en compte dans le parti d'aménagement.

Le secteur couvre 1.1 ha.

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

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

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 et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

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

#### **Objectif de production de logements :**

Respecter le nombre de logements prévus dans le PADD afin d'économiser le foncier. Ainsi, le programme prévoit 9 logements au minimum.

Cependant la création d'un bassin de gestion des ruissellements occupera une partie non négligeable de l'emprise de la zone, ainsi que la création d'un hangar privé sur la zone, mèneront la densité effective à 10 logements à l'hectare.

Note : la zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité de 10 logements à l'hectare ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

#### **Principes de dessertes :**

La rue de desserte interne de la zone, qui sera en sens unique, devra présenter un bouclage routier avec le chemin de l'Achenau, qui pourra être redéfini afin de permettre le croisement des véhicules le long du cimetière et de la zone.

L'accès à la voirie interne se fera à proximité du parvis du cimetière, et la sortie de la voirie interne se fera à proximité de l'extrémité Sud-Est du cimetière.

Les accès aux parcelles privatives se feront directement et obligatoirement depuis la voirie interne au lotissement.

Un accès privatif sera préservé pour l'accès au hangar.

Des trottoirs seront réalisés dans les normes en vigueur dans la partie interne de la voirie interne à la zone, ainsi que le long du cimetière.

Des stationnements traités qualitativement devront être prévus le long du chemin de l'Achenau, en sortie de la zone, en direction du bois l'Achenau.

Un accès privatif et clôturé devra être prévu dans l'aménagement de la zone afin d'accéder au bassin de rétention.

Un chemin permettra à la mairie d'entretenir les haies en limite de zone.

### Principes de prévention du risque de ruissellement :

Un bassin de rétention des eaux de ruissellement, traité qualitativement et de sorte à faciliter son entretien, sera réalisé en partie Sud-Est de la zone, dimensionné suffisamment pour anticiper l'artificialisation des sols en raison du développement urbain.

Une tranchée sera réalisée en continuité du fossé existant au Nord de la zone afin de capter le réseau de ruissellement et les rediriger vers le réseau de fossés existant. Le réseau de fossés existant devra par ailleurs renvoyer ses eaux dans le bassin afin de ne pas créer de risque d'inondation de la voie ferrée en raison de l'artificialisation des sols.

Une tranchée sera également réalisée en partie Sud de la zone, en bordure de voirie, afin de capter les eaux de ruissellement qui auraient pu traverser la première tranchée, et les rediriger vers le bassin de rétention.

Pour des raisons de sécurité, une canalisation devra permettre le rejet des eaux du bassin de rétention vers le fossé bordant la zone au Sud et longeant la voie ferrée.

### Principes d'aménagement de la zone :

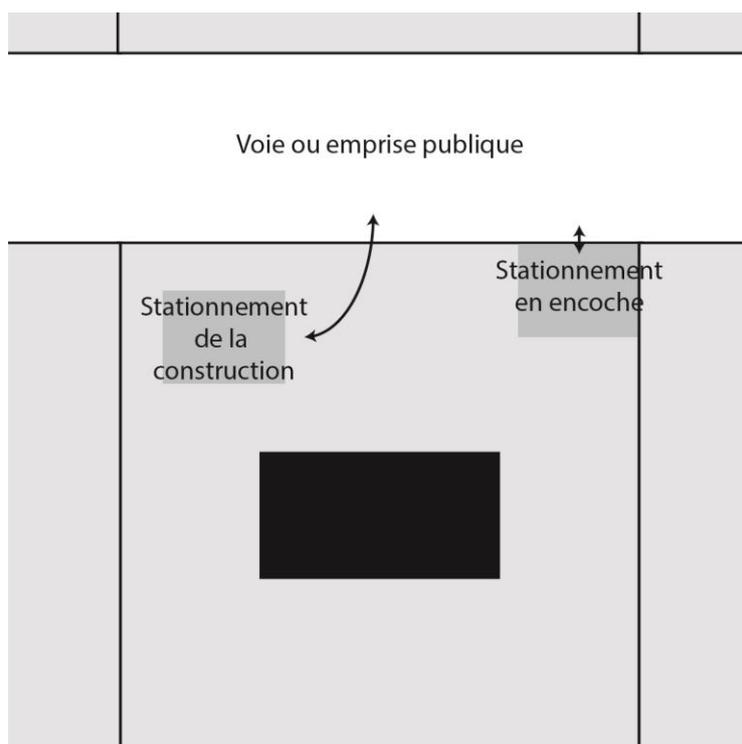
Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Une haie vive, haute et dense, sera réalisée en bordure Sud de la zone, contre la voie ferrée.

Une haie vive, haute et dense, sera réalisée en bordure Nord de la zone, masquant le cimetière depuis les habitations.

Les espaces publics devront être traités de manière qualitative, à l'image des réfections récentes du centre-village.

En cas d'activité nécessitant des stationnements supplémentaires à ceux indiqués dans le règlement, des emplacements seront prévus en bordure d'espace public, à l'intérieur de l'unité foncière concernée.



Les constructions principales (logement ou activité) peuvent s'implanter en limite séparative uniquement en cas de projet de mitoyenneté entre deux constructions principales sur deux unités foncières différentes. La création d'un habitat groupé sur une unique unité foncière reste réalisable.

Le schéma en page suivant illustre ces principes d'aménagement (schéma indicatif et non opposable).



-  Nouveau parcellaire
-  Nouvelles constructions
-  Hangar de stockage
-  Nouvelle voirie
-  Sens de la voirie
-  Places de stationnement
-  Haies à créer  
Seules les haies en limite de zone sont obligatoires
-  Réseau de fossés et tranchées, bassin de rétention
-  Accès sécurisé au bassin de rétention
-  Arbres (à titre illustratif)

Dessin non opposable