

L'agence de développement et d'urbanisme
www.adu-montbeliard.fr

*Révision prescrite le 22 mai 2017
Dossier d'approbation*

Vu pour être annexé à la délibération du 24 février 2020

Le Maire



Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE

- 5 MARS 2020

MONTBELIARD

Plan Local d'Urbanisme de Dampierre-les-Bois

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)**

février 2020



Introduction

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...). »

Elles « peuvent notamment :

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 échancier 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. ».

En outre, l'article R151-6 du code de l'urbanisme précise :

Elles « définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone,

notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Cette pièce, distincte et cohérente avec le PADD, décline des principes d'aménagement pour le secteur de la Feschotte du Haut, illustrés par un schéma.





PLU de Dampierre les Bois.

Localisation des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Légende

- Limites Communales
- Cours d'eau
- Secteurs à OAP

Secteur 1:

la Feschotte du Haut - 1.40 ha

Source: ADU
Fond cartographique: GoogleSatellite
Traitement: SIG ADU
Realisation: ADUPM, 2019



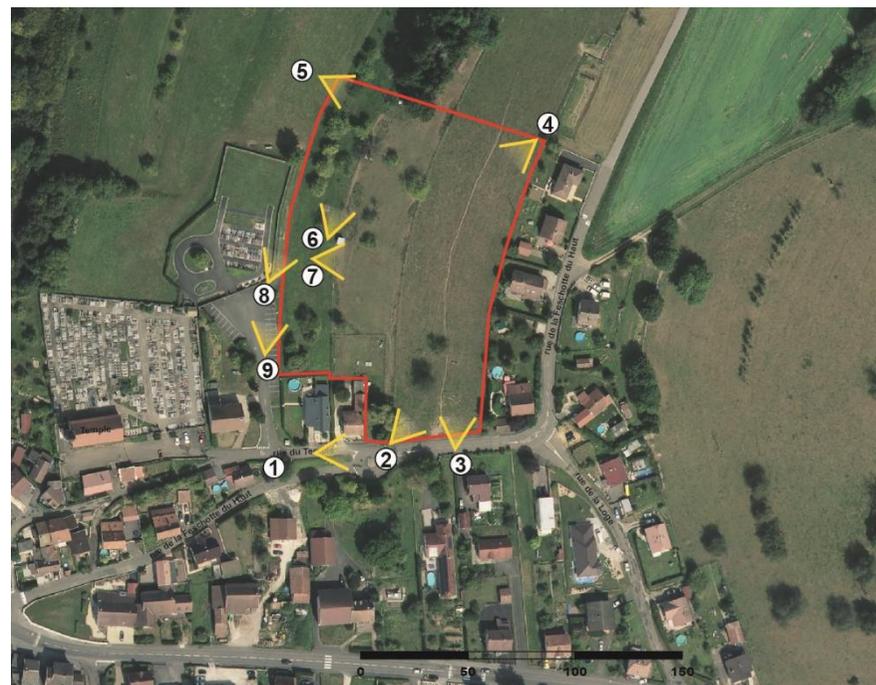
La Feschotte du Haut

1. Contexte

Situé sur les hauteurs du plateau nord-est de la commune, le secteur est un espace de prairie pâturée bordée sur 3 de ses trois côtés par :

- le cimetière communal à l'ouest,
- des maisons individuelles le long de la rue de la Feschotte du Haut en direction de la zone du Moulin,
- les espaces bâtis de la zone d'habitat résidentiel peu dense UD au sud.
- Le site est exploité par M. Beucler, polyculteur-éleveur basé à Allenjoie. Les terres actuellement exploitées en prairie permanente sur sols de bonne valeur agronomique participent à la ressource fourragère de l'exploitation. A terme, elles pourraient être exploitées en cultures maraichères dans le cadre d'une évolution de l'exploitation actuelle.

Le terrain naturel forme un point haut au centre de la zone.



2. Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logements, à proximité du centre.
- Contribuer à la diversification de l'offre d'habitat dans la commune.
- Consolider l'urbanisation d'un secteur bâti en périphérie du village en laissant une poche.
- Préserver la desserte des espaces agricoles.



1- Vue depuis la rue du Temple sur l'accès sud (rue de la Feschotte du haut)



2- Accès principal au Sud de la zone



3- Vue générale depuis l'accès Sud



4- Vue sur le point haut de la zone et sur le clocher depuis la limite Nord



5- Limite Nord



6- Verger ancien à l'est près du cimetière



7- Arrières des habitations (rue de la Feschotte et rue de la Loge)

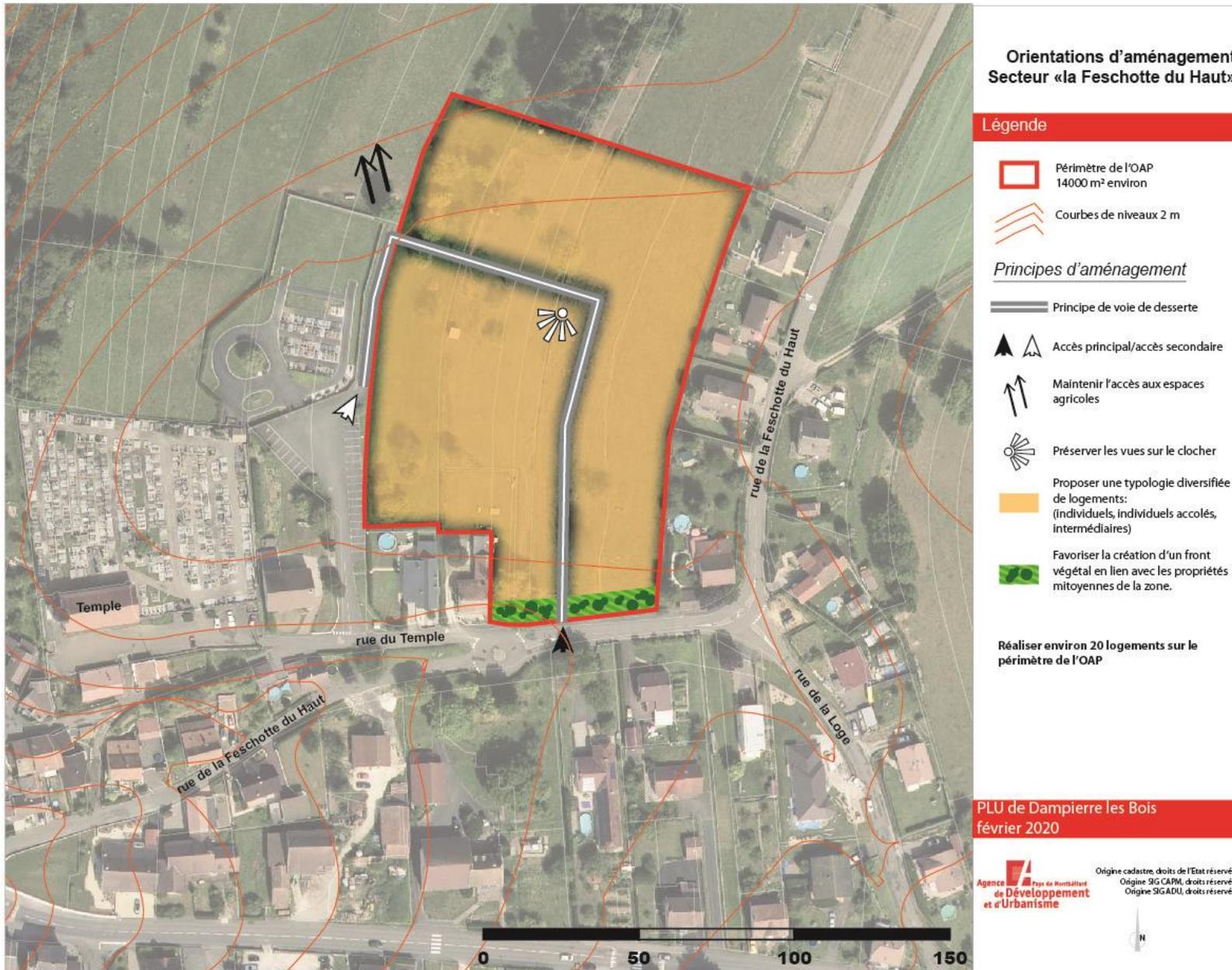


8- Accès à la zone agricole et verger



9- Parking du cimetière (à l'Est) et vue sur les habitations rue de la Feschotte





3. Principes d'aménagement

Déplacements / dessertes

L'accès principal se situe sur la rue de la Feschotte du haut. La desserte du site se fera par une voirie minimum permettant de traverser la zone du sud (rue la Feschotte du haut) au nord-ouest (parking du cimetière).

Le stationnement sera réalisé sur chaque parcelle individuelle. Pour les éléments de programme plus dense (logements en bande), le parking pourra être mutualisé avec le parking du cimetière.

L'accès aux espaces agricoles entre le mur du cimetière et la zone à urbaniser devra être conservé et de dimension suffisante pour les engins agricoles.

Paysage et environnement

A la périphérie des espaces urbanisés, le secteur est situé en point haut de la commune.

L'environnement naturel du site est résolument agricole. Il présente toutefois des éléments de végétation particuliers (vergers ou fruitiers isolés, bosquets, haies) à prendre en compte en l'état ou à recréer lors de l'aménagement.

Le traitement des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles permettra d'intégrer l'opération dans son environnement naturel et de favoriser la biodiversité, en particulier au sud de la zone.

La hauteur des constructions permettra de préserver le cône de vue principal sur le clocher du Temple.

La végétation arbustive existante au sud de la zone sera conservée au restaurée après travaux pour maintenir l'ambiance de la rue Feschotte du Haut.

Pour les clôtures, des haies arbustives d'essence locales diversifiées seront privilégiées.

Urbanisation

15 à 20 logements devront être créés sur la zone. La densité est d'environ 14 logements à l'hectare (densité brute à préciser en prenant en compte les orientations en faveur de la préservation de l'environnement et la topographie du terrain).

Le programme de logements devra être diversifié : logements jumelés, logements individuels, « carrés de l'habitat ».

Phasage :

L'urbanisation du secteur pourra être réalisée par phases successives à articuler entre elles pour optimiser l'utilisation foncière. Le programme des phases devra respecter l'objectif de diversifier les produits logements de la commune.

L'urbanisation est mise en œuvre après la réalisation des objectifs de construction prioritaires du projet de la commune :

- Le programme de la combe Saint Laurent (environ 40 logements) et
- La construction de 50% du potentiel de densification identifié dans dents creuses situées dans les zones U (environ 15 logements).



