

Département du Doubs

COMMUNE DE
LES ALLIES

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Pièce n° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le :
le 18.10.2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :
29.11.2018

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE Aménagement et Développement

Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.



initiative

Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr

Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr

SOMMAIRE

Avant-propos.	2
Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser à vocation d'habitat.	3
1. <i>Programmation de l'alimentation en eau potable.</i>	3
2. <i>Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AUb.</i>	6
2.1. Localisation et intérêt des secteurs.	6
2.2. Vocation des secteurs.	6
2.3. Principes d'aménagement des secteurs.	6
3. <i>Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AU et AUc.</i>	8
3.1. Localisation et intérêt des secteurs.	9
3.2. Vocation des secteurs.	9
3.3. Principes d'aménagement des secteurs.	9
4. <i>Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Ap :la combe, un paysage à préserver.</i>	11
4.1. Localisation et intérêt du secteur.	11
4.2. Principes d'aménagement du secteur.	11
Annexes.	14

AVANT-PROPOS.

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « comprennent, 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 L.151-7 du Code de l'Urbanisme, ci-dessous, précise le contenu des O.A.P.

« Les orientations d'aménagement et de programmation 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 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 de programmation de l'alimentation en eau potable des zones à urbaniser.
- Les principes d'aménagement des différentes zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.
 - . les **secteurs AU** situés en continuité du bâti **et AUc** situés le long de la rue de la Pérouse (en orange sur le plan en page 5).
 - . les **secteurs AUb1 et AUb2** situés entre le centre du village et le lotissement les Chêneys (en rose sur le plan en page 5).
- Les principes de construction dans le **secteur Ap** : construction agricole et protection du paysage de la combe.

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les orientations d'aménagement retenues mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, ne sont pas opposable et devront être adaptés en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être **compatibles** avec les O.A.P., c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT.

1. Programmation de l'alimentation en eau potable.

Les réseaux situés à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone.

Toutefois la capacité de la ressource en eau potable est aujourd'hui insuffisante pour pouvoir ouvrir ces zones à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U.

La commune des Alliés est alimentée en eau potable par Ville-du-Pont. La production d'eau potable est assurée sur la commune de Ville-du-Pont à partir de la source Salange, source non protégée et qui arrive tout juste à couvrir les besoins actuels des communes raccordées (Ville-du-Pont, Hauterive-la-Fresse et Les Alliés).

La commune des Alliés, située en bout de réseau, est la première à subir le manque d'eau pendant les périodes de sécheresse.

Cette problématique dépasse le niveau communal puisque l'ensemble de la Communauté de Communes de Montbenoit possède des demandes croissantes pour des ressources en eau limitées : actuellement, la population communale du secteur représente presque 6 000 habitants (estimée à 7 200 en 2030), et un volume moyen prélevé de 43 m³/h. Cet EPCI recherche donc de nouvelles ressources en eau potable afin de répondre aux besoins de 12 de ses communes.

La première étape des études a été menée fin 2015 par ICF Environnement. L'objectif était la reconnaissance et la caractérisation préliminaires des sources potentielles. 18 sources ont été présélectionnées à partir de recherches bibliographiques, et 5 d'entre elles ont été sélectionnées après une visite de terrain. Des mesures de débit et des paramètres physico-chimiques des eaux ont été réalisées sur ses sources.

En fonction de ces données et de leur interactions avec le milieu environnant, une source a été identifiée comme étant de bonne qualité, exploitable et présentant un débit suffisant pour alimenter les communes concernées : il s'agit de la Grotte de la Cheminée (important réseau des drains karstiques noyés) située sur la commune de Ville-du-Pont. Une première estimation donne un débit de 115 m³/h, soit plus de trois fois le débit moyen prélevé en 2016.

La deuxième étape des études est actuellement en cours. Un suivi à moyen/long terme de la ressource située à la grotte de la Cheminée a été engagé, à partir de l'installation d'un piézomètre jusqu'au drain noyé. L'objectif est de confirmer les caractéristiques de la ressource (débit et qualité) par un suivi multi-paramètres en continu (conductivité électrique, température, niveaux piézométriques et turbidité). Des campagnes d'échantillonnages sont également prévues pour des analyses chimiques et le suivi microbiologique.

Une période minimale de 6 mois est nécessaire pour ce suivi.

La troisième étape, installation du forage pour l'alimentation en eau potable, sera engagée après confirmation que la ressource est adaptée. Les procédures administratives nécessaires seront également réalisées (autorisation de prélèvement et d'utilisation d'eau pour la consommation humaine, ...).

L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sur la commune des Alliés dépend de cette nouvelle ressource, et de la programmation de la recherche et de l'exploitation de cette ressource :

- Détermination de l'existence d'une ressource : étude terminée en janvier 2016.
- Suivi de la ressource identifiée : étude terminée fin 2016.
- Réalisation du forage AEP, autorisations administratives et raccordement aux réseaux : estimées à fin 2021.

Les zones AU pourront être ouvertes à l'urbanisation dès que la nouvelle ressource en eau sera disponible (disponibilité espérée autour de 2022 mais non définie).

Le plan ci-dessous localise les secteurs à urbaniser soumis à une O.A.P. au sein du village : secteurs AUb1 et AUb2 en rose, secteurs AU et AUc en orange. Les croix rouges indiquent la mairie et l'église.



2. Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AUB.

2.1. Localisation et intérêt des secteurs.

Les secteurs concernés se situent dans l'enveloppe urbaine du village. Ils correspondent à une dent creuse unique (groupe de parcelles non bâties) de taille importante.

Cette dent creuse se situe à l'Est du centre ancien avec lequel elle est en lien direct. Elle fait la liaison entre le cœur du village et le lotissement les Chêneys.

Cette dent creuse a été identifiée car elle n'est pas construite, sa surface est importante et elle répond au principe d'économie de l'espace puisqu'elle se situe à l'intérieur du village.

L'ensemble des deux secteurs a aujourd'hui une vocation agricole et couvre 0,9 ha (0,32 ha pour le secteur AUB1 et 0,58 ha pour le secteur AUB2).

2.2. Vocation des secteurs.

La vocation principale des secteurs est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires ou collectifs.

Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une certaine densification sur les secteurs.

2.3. Principes d'aménagement des secteurs.

- Les secteurs AUB sont desservis par les équipements publics. Toutefois, leur urbanisation est différée dans l'attente d'une nouvelle ressource en eau potable (*voir pages 3 et 4*).

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble des secteurs.

Deux secteurs, AUB1 et AUB2, ont été distingués en fonction des possibilités de desserte.

Pour le secteur AUB1, seuls les accès aux parcelles sont à aménager, les constructions sont autorisées donc dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup ».

Pour le secteur AUB2, une opération d'aménagement d'ensemble sera réalisée, au moins pour la partie centrale, qui ne peut être desservie que par une voirie interne à créer.

Chaque construction ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Les principes d'aménagement des secteurs sont définis ci-dessous :

- **Le secteur AUB1** sera desservi par la rue du lotissement Les Chêneys.

- **Dans le secteur AUB2**, un bouclage routier sera réalisé entre la rue Raymond Poincaré et la rue Isabelle de Neuchâtel via la voie qui située au Sud de la mairie.

Cette nouvelle voie desservira l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Son emprise tiendra compte du type de voie choisie (double-sens ou sens unique), de la gestion des eaux pluviales et des contraintes liées à l'enneigement.

La mise en sens unique de la voirie est conseillée pour optimiser l'espace et réduire la circulation en raison de l'accès restreint depuis la rue Isabelle de Neuchâtel. Le sens de la circulation sera à réfléchir, en lien avec l'aménagement des abords de la mairie. Le sens unique n'est toutefois pas obligatoire.

Cette rue pourrait être de type voirie partagée vu le faible trafic qu'elle accueillera : piétons, véhicules motorisés et cycles circulent sur le même espace. Si ce n'est pas le cas, un chemin piéton sera créé pour assurer le déplacement doux dans la zone.

- Une liaison piétonne reliant la rue du lotissement « le Chêneys » au chemin situé au Sud-Est du secteur AUb2 sera créée.
 - La densité brute minimale sur l'ensemble des deux secteurs AUb (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 10 logements par hectare, avec un minimum de 9 logements à créer répartis en 3 logements au minimum sur le secteur AUb1 et 6 logements au minimum sur le secteur AUb2.
 - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
 - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
 - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
 - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
 - **Dans le secteur AUb2**, l'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces. Des places de stationnement seront en partie réalisées sur des aires extérieures (les places de stationnement « visiteurs », au minimum) facilement accessibles à partir du domaine public.
 - 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 à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. 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 principales doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur, pour traiter leurs eaux usées domestiques.
 - L'installation de dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, tels que des citernes, est fortement demandée. L'eau de pluie collectée peut être utilisée pour différents usages domestiques (arrosage, lavage, ...) et permet de répondre à la nécessité d'économiser l'eau potable. La récupération des eaux de pluie présente par ailleurs un intérêt en limitant les impacts des rejets d'eau pluviale, face notamment à la croissance de l'imperméabilisation des sols et aux problèmes de ruissellement qui peuvent en découler.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif et non opposable).

3. Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AU et AUc.

3.1. Localisation et intérêt des secteurs.

Les secteurs AUc se situent le long de la rue de la Pérouse, dans l'enveloppe urbaine du village. Ils correspondent aux seuls terrains non encore urbanisés le long de cette rue et constituent deux dents creuses de taille modérée. Les secteurs AU se situent à 3 endroits du village en continuité du bâti.

Les deux secteurs AUc ont aujourd'hui une vocation agricole et couvrent chacun environ 0,23 ha. Les trois secteurs AU ont également une vocation agricole et couvrent chacun 0.1 ha.

L'urbanisation de ces terrains répond au principe d'économie de l'espace puisqu'ils se situent dans le village ou en continuité immédiate. Elle finalisera l'urbanisation bilatérale de la rue de la Pérouse. Elle n'impacte pas de façon importante l'activité agricole et les îlots d'exploitation concernés.

3.2. Vocation des secteurs.

La vocation principale du secteur est l'habitat. Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

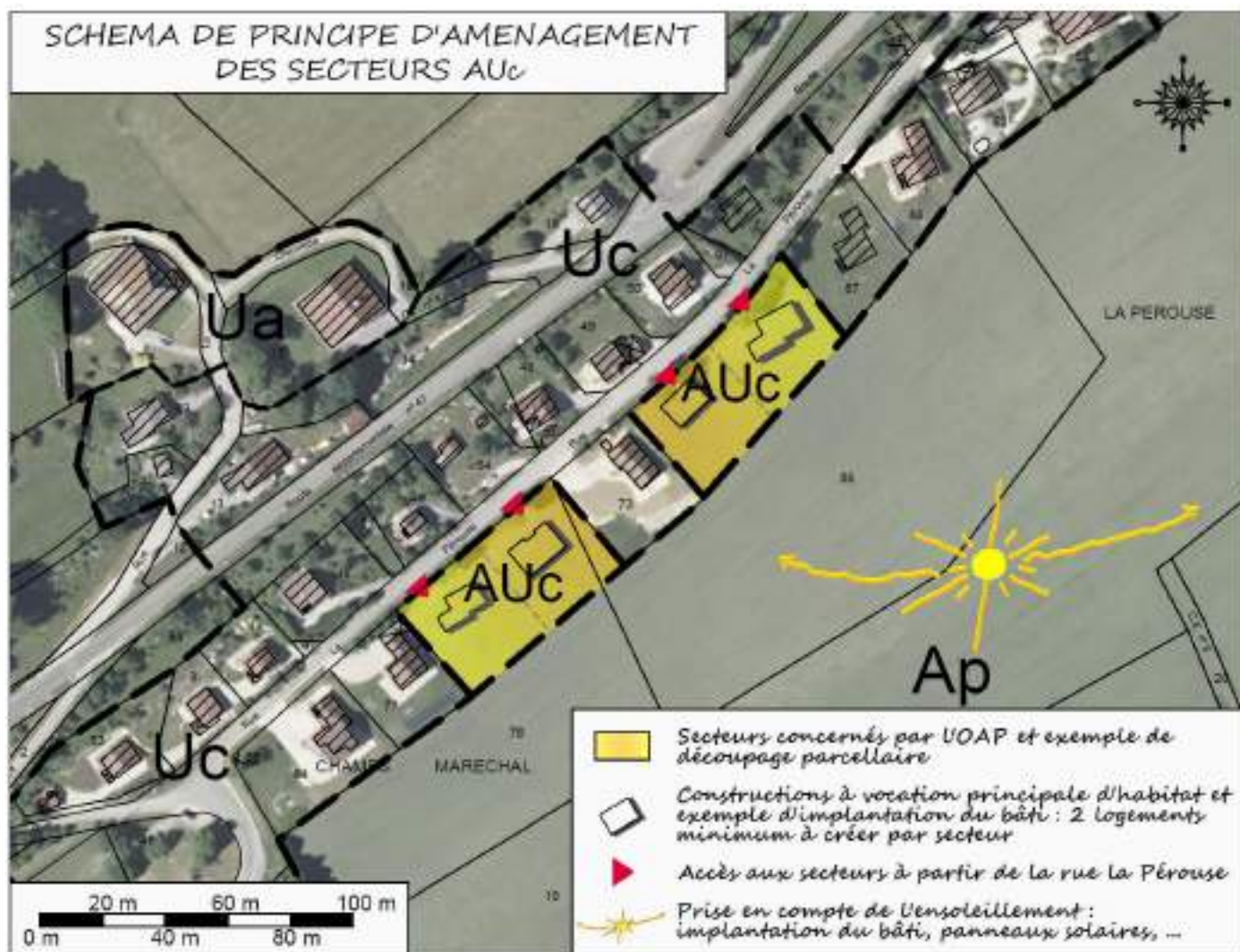
3.3. Principes d'aménagement des secteurs.

- Les secteurs AU et AUc sont desservis par les équipements publics. Toutefois, l'urbanisation des secteurs est différée dans l'attente d'une nouvelle ressource en eau potable (voir p.4). Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup ». Chaque construction ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause les principes d'aménagement présentés ci-dessous. Pour les secteurs AU une seule construction est attendue.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
 - Des accès particuliers aux futures parcelles sont autorisés à partir de la rue de la Pérouse et de la rue de la révolution.
 - Afin d'optimiser le terrain constructible, un minimum de 2 logements sera réalisé par secteur AUc, un seul pour les secteurs AU.
 - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur). Un soin particulier sera apporté à l'intégration des constructions dans la pente.
 - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
 - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
 - 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 à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. 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 principales doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur, pour traiter leurs eaux usées domestiques.

- L'installation de dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, tels que des citernes, à des fins est fortement demandée. L'eau de pluie collectée peut être utilisée pour différents usages domestiques (arrosage, lavage, ...) et permet de répondre à la nécessité d'économiser l'eau potable.

La récupération des eaux de pluie présente par ailleurs un intérêt en limitant les impacts des rejets d'eau pluviale, face notamment à la croissance de l'imperméabilisation des sols et aux problèmes de ruissellement qui peuvent en découler.

- Le schéma ci-dessous illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif et non opposable).



4. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Ap : la combe, un paysage à préserver.

4.1. Localisation et intérêt du secteur.

Le secteur Ap correspond à une belle et longue combe qui s'étend de Les Gras jusqu'à Pontarlier.



Cette combe offre de belles perspectives et un paysage remarquable à préserver : espaces prairiaux linéaires encadrés de forêts qui définissent un espace ouverts plus ou moins larges selon les secteurs.

Le village des Alliés est implanté sur le rebord de la combe.

La préservation du paysage de la combe sur le secteur des Alliés est d'autant plus importante qu'elle est parcourue par des pistes de ski de fond en hiver.

L'objectif de la présente OAP est de préserver cet espace paysager sensible, notamment en limitant et en encadrant les possibilités de constructions agricoles dans la combe. Il faut en effet éviter de créer des barrières visuelles dans cet espace où les perspectives sont importantes.

Le développement du village des Alliés a notamment pris en compte cet objectif : les futurs terrains constructibles sont tous situés à l'intérieur du village actuel.



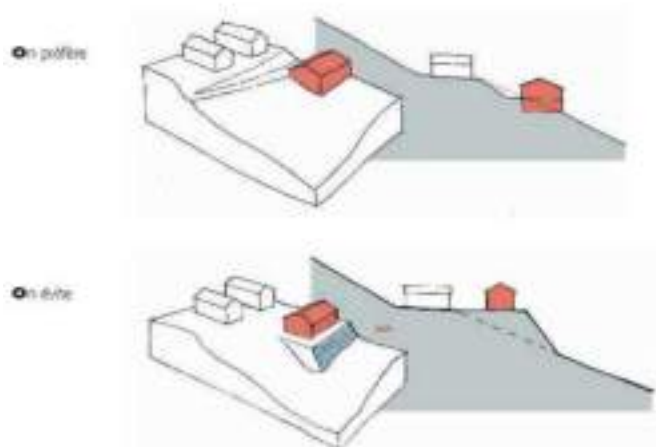
4.2. Principes d'aménagement du secteur.

Un secteur Ap a été défini autour de l'axe de la combe sur l'ensemble du territoire des Alliés.

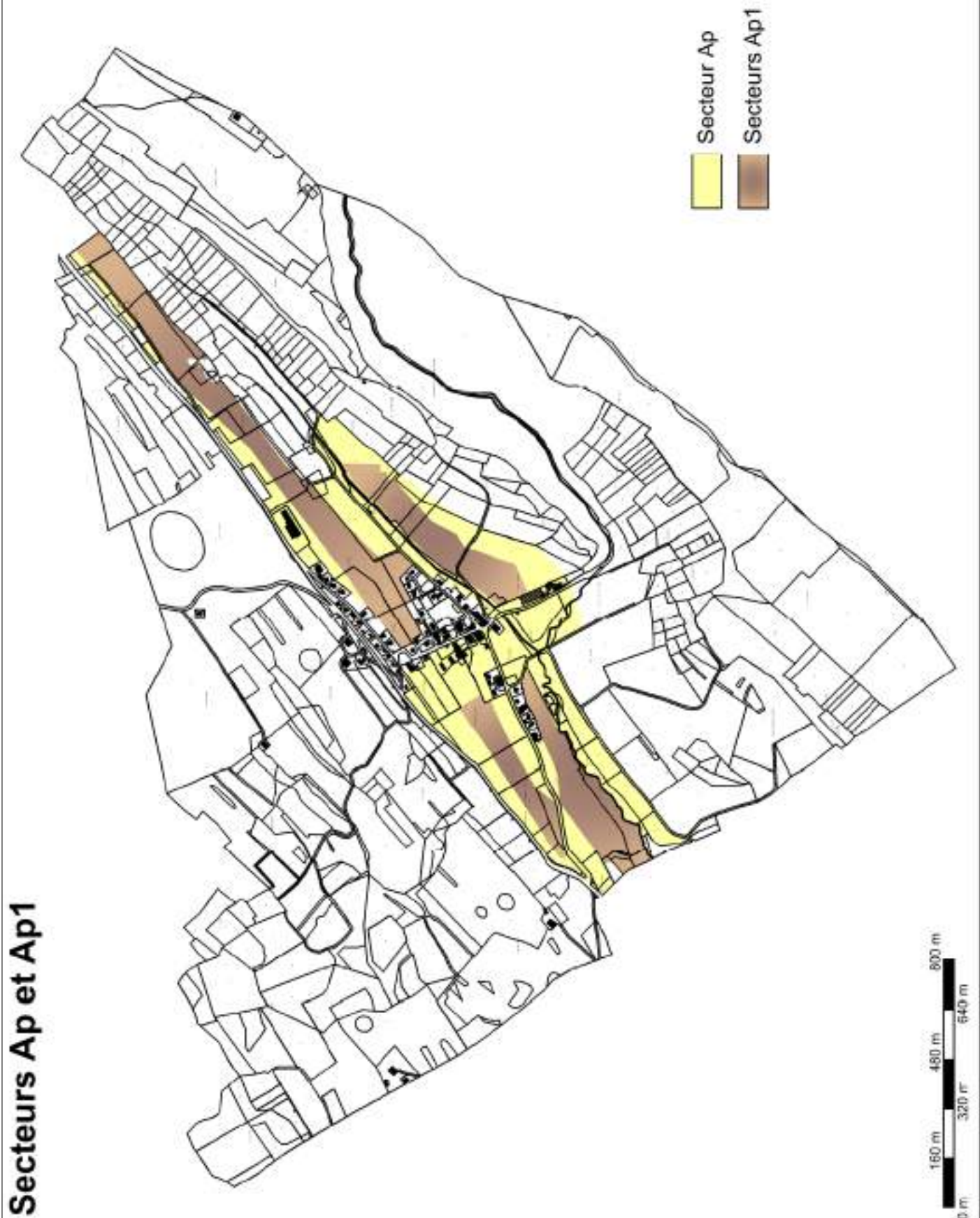
L'espace central et les parties les plus soumises à la vue, les plus sensibles en termes de paysage, resteront **inconstructibles**, même pour les bâtiments agricoles (classés en secteur Ap1).

Dans le **reste du secteur Ap**, les prescriptions suivantes devront être respectées en cas de construction agricole :

- Privilégier les **constructions agricoles à proximité des constructions existantes**, si possible dans un rayon de 100 m autour des constructions agricoles existantes pour préserver l'aspect groupé du village.
- Si la construction à proximité de l'existant n'est pas réalisable, il faudra privilégier la construction en bord de combe (le plus proche de la limite de la zone Ap).
- Les projets de construction devront optimiser l'insertion paysagère des bâtiments, et notamment respecter les points suivants :
 - . implantation (sens du faitage) parallèle à l'axe de la combe.
 - . couleur des toitures et des façades la plus neutre possible.
 - . privilégier le bois en façade (au moins sur une partie des façades).
 - . limiter les talus et les intégrer par des plantation et des aménagements paysagers.
 - . rechercher un volume compact.



Un talus de faible pente permet une meilleure intégration au site et à la végétation bocagère de prospérer.



ANNEXES.

Illustrations des principes d'aménagement.

Illustrations n°1 : exemples de types et formes d'habitat.

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 :

- décohobitation,
- 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 de 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



Habitat intermédiaire.



Petits collectifs.

Illustrations n°2 : exemples d'espaces de stationnement.

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 éloignés le long de la rue structurent le front bâti.



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

Source : CAUE 25

Illustrations n°3 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

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.

- 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

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.

- 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.



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.



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

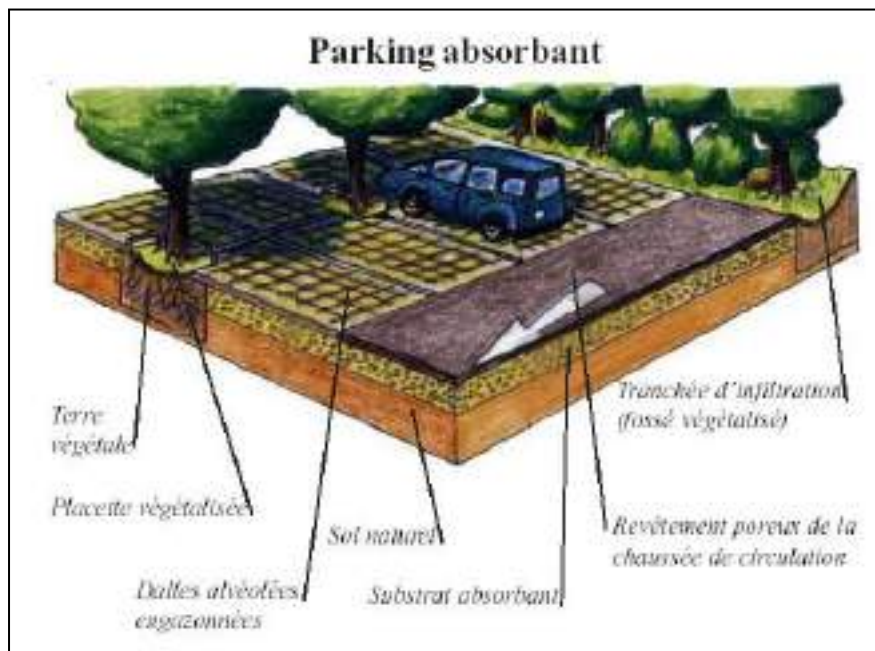


Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.

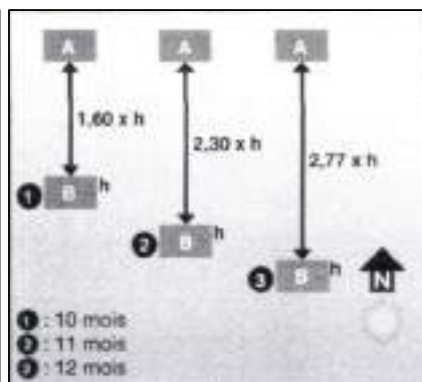


Source : CAUE 25

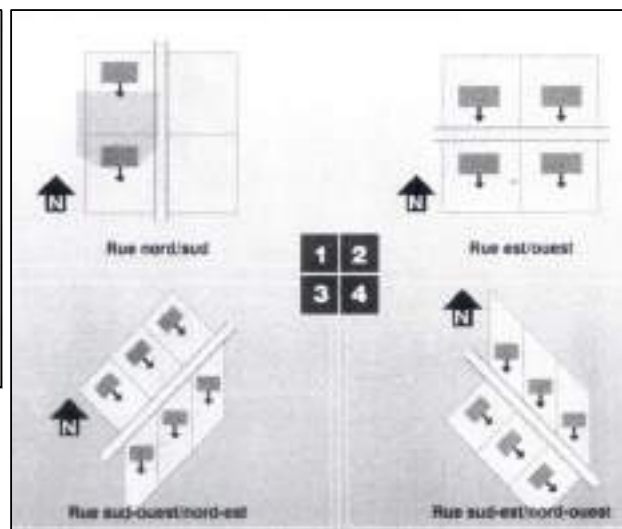
Illustrations n°4 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



Illustrations n°5 : implantation du bâti et ensoleillement.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

