

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

Elaboration du PLU : dossier d'approbation
Vu pour être annexé à la délibération du 12 juillet 2018

Le Maire



Visa sous-préfecture



Plan Local d'Urbanisme de Badevel

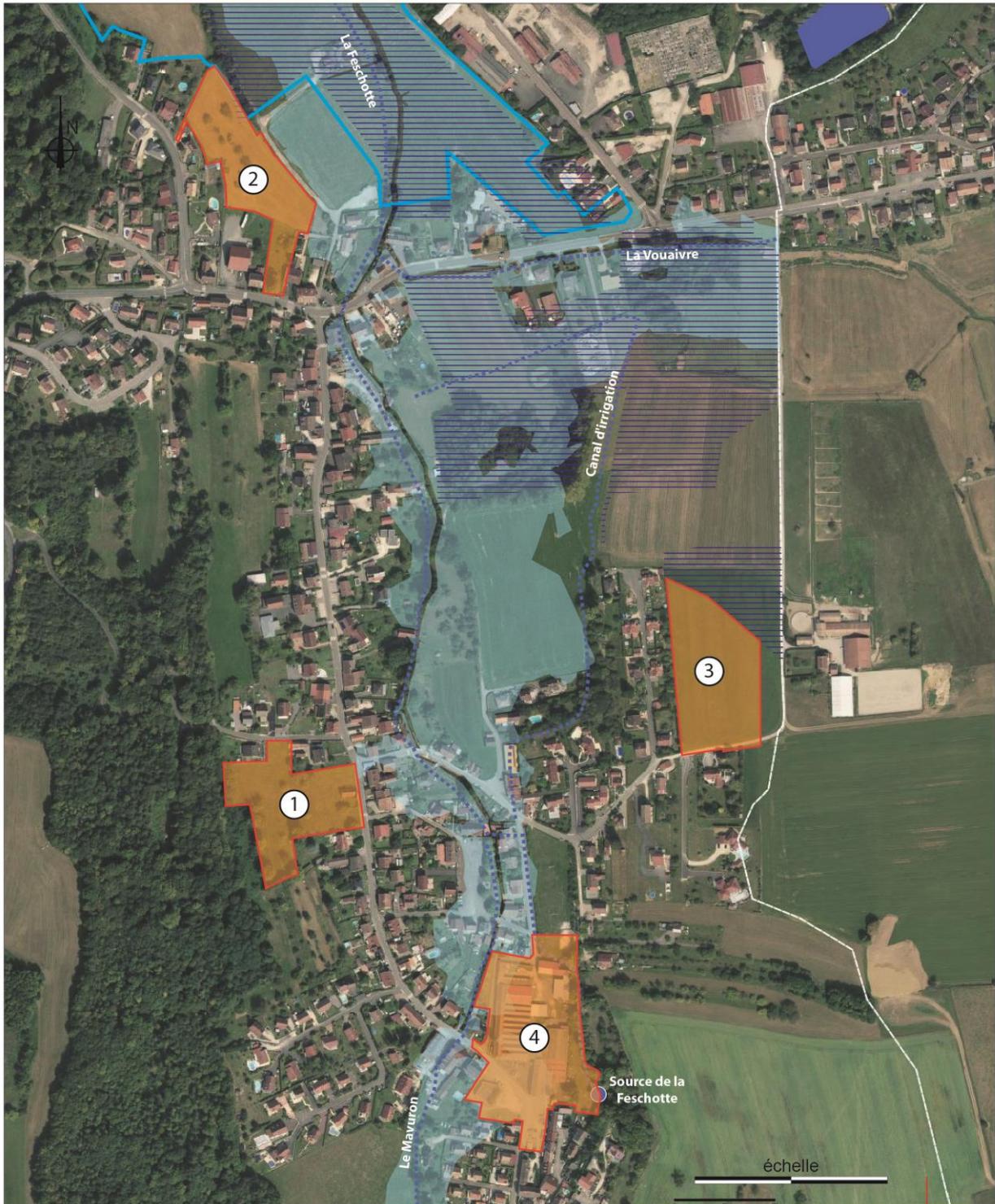
Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

12 juillet 2018



Sommaire

Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?.....	5
La portée juridique des OAP	5
Contenu des OAP du PLU de Badevel.....	5
1. Secteur « Champs devant »	9
1.1.1. Constats et enjeux	9
1.1.2. Objectifs	11
1.1.3. Préconisations d'aménagement	11
2. Secteur « Les lottes du Haut »	13
2.1.1. Constats et enjeux	13
2.1.2. Objectifs	15
2.1.3. Préconisations d'aménagement pour le secteur « les lottes du Haut »	15
3. Secteur « Les Terreaux »	17
3.1.1. Constats et enjeux	17
3.1.2. Objectifs	19
3.1.3. Préconisations d'aménagement pour le secteur « Les Terreaux »	19
4. Secteur « La Fabrique»	21
4.1.1. Constats et enjeux	21
4.1.2. Objectifs	23
4.1.3. Préconisations d'aménagement	23



PLU Badevel : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation des secteurs - mai 2018

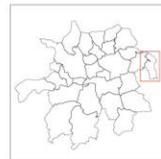
 Secteurs faisant l'objet d'une OAP

- ① «Les Champs Devant»
- ② «Les Ilottes du Haut»
- ③ «Les Terreaux »
- ④ «La Fabrique »

 PPRI de la Feschotte - 2017

 Zones humides

(Atlas des zones humides de Franche Comté - DREAL 2009 et Inventaire des zones humides - Etablissement Public Territorial de Bassin Saône Doubs 2014)



Traitement(s) : SIG ADU
fond cartographique : SIG ADU
réalisation : © ADUPM 2018 — SR

Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

L'article L151-6 du code de l'urbanisme stipule que « Les orientations d'aménagement et de programmation 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 précise :

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 portée juridique des OAP

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, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont donc opposables en termes de compatibilité.

Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non « au pied de la lettre ».

La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété.

Contenu des OAP du PLU de Badevel

Les orientations d'aménagement concernent plusieurs secteurs.

Trois secteurs d'OAP sont des zones à urbaniser (AU), le site de renouvellement de la Fabrique est intégrée à la zone UA : voir carte de localisation page ci-contre

- 1 : Champs devant
- 2 : Ilottes du haut
- 3 : Les Terreaux
- 4 : La Fabrique

Établies « en cohérence » avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles prennent la forme de schémas illustrant les principes d'aménagement et précisent le fonctionnement voulu pour chaque secteur. Elles précisent en outre le programme de logements attendus.

Les orientations de programmation :

Ces OAP doivent permettre d'augmenter le parc de logements communal d'une cinquantaine de logements environ.

Compte-tenu de l'obligation de Badevel de promouvoir une diversité de statuts d'occupations de logements et d'être compatible avec le SCoT approuvé en 2006, une partie de cette programmation devra comporter des logements sociaux.

Pour tendre à 6% de logements sociaux dans le parc total de logements de la commune, le programme cumulé des OAP vise de réaliser 20% de logements sociaux.





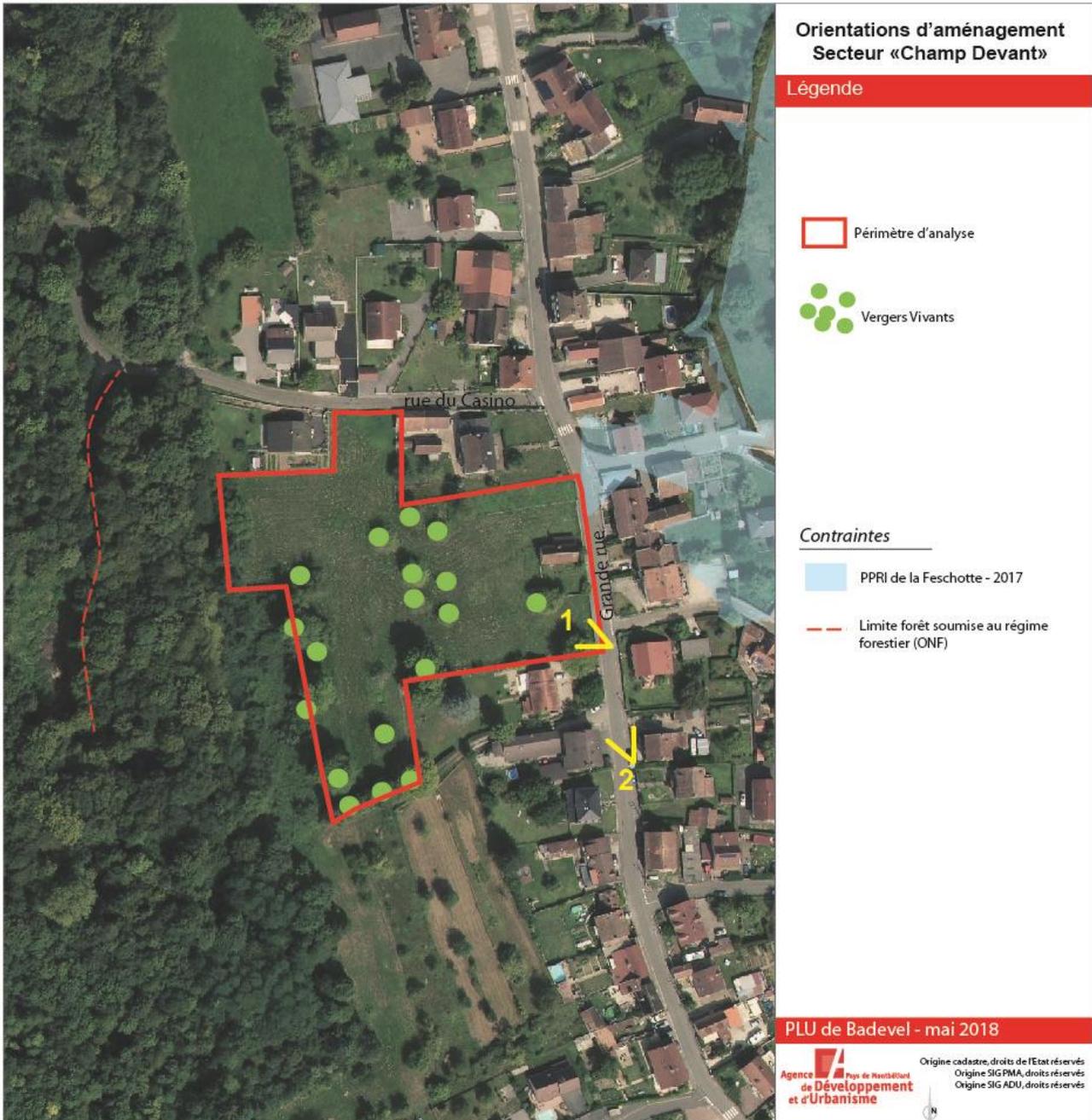
Sources : ADU

1. Secteur « Champs devant »

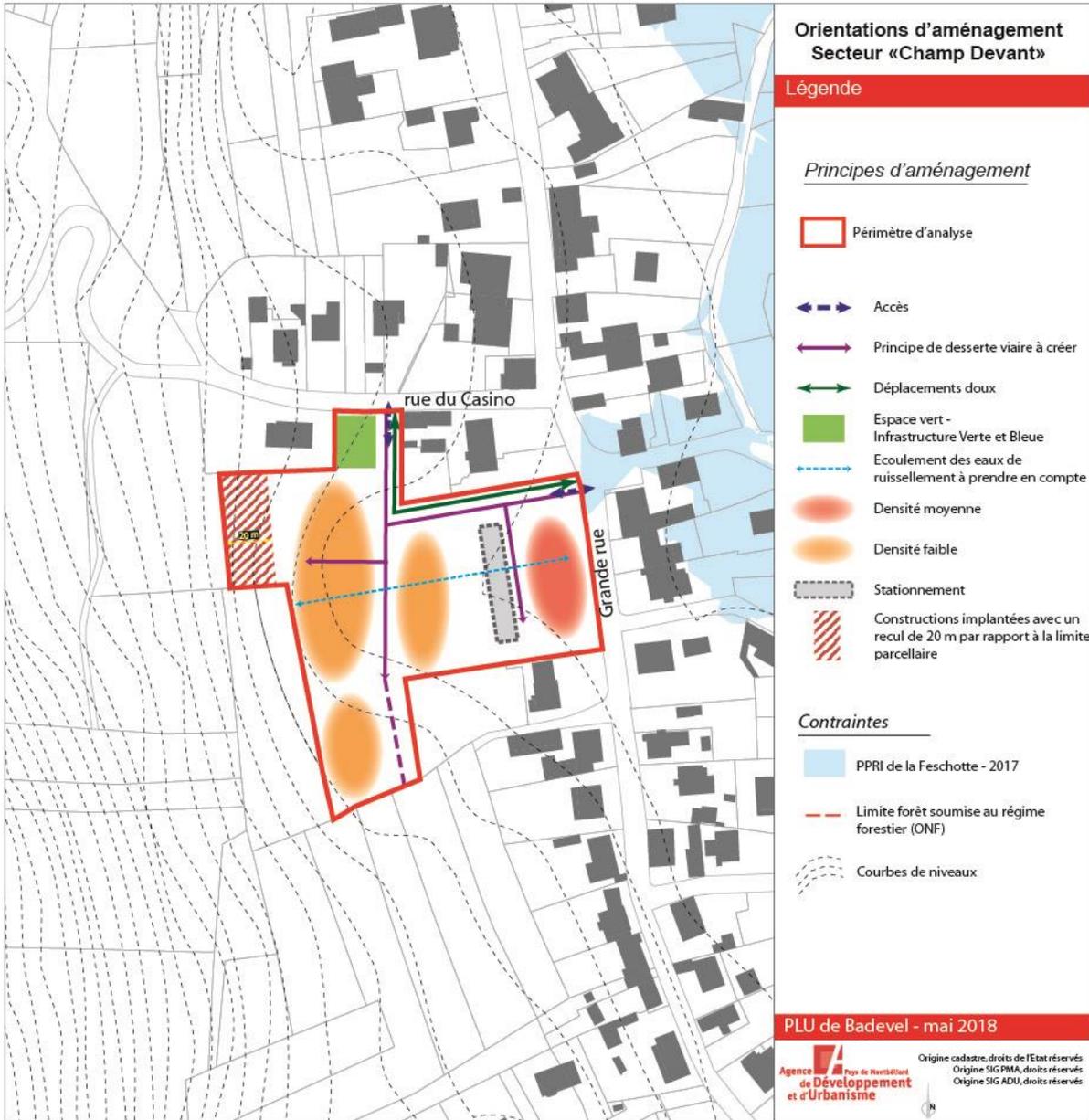
1.1.1. Constats et enjeux

« Champs devant » est un secteur d'urbanisation future située entre le centre ancien et le lotissement du Bois de la Côte. Le secteur correspond à un important tènement foncier privé constitué d'une vaste pâture et d'un verger ancien et clairsemé. La partie bâtie a été vendue avec des surfaces d'aisance et ne fait pas partie du périmètre de l'OAP. Un bâtiment de qualité moyenne subsiste sur le foncier en limite de l'emprise publique de la Grande rue. Il pourrait être démoli dans le cadre de l'opération d'ensemble.

Le tissu urbain environnant se caractérise par de l'habitat ancien dense, constitué de grands volumes, accolés sur un parcellaire aux contours très disparates.



Badevel : site Champs Devant - Principes d'aménagement



1.1.2. Objectifs

La mairie souhaite que cette zone puisse être urbanisée à court terme afin d'étoffer le tissu urbain existant. L'aménagement de ce site devra respecter les densités du SCOT qui sont définies dans une fourchette allant de 20 à 35 logements par hectare pour ce secteur considéré comme appartenant aux espaces centraux / urbanisés du village.

La surface « constructible¹ » du secteur étant évaluée à 0,8 ha (soit 1,07 ha *moins* 20% (1,07 x 20 %) = 0,8), le nombre de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble est estimé, dans une hypothèse basse, à environ 16 logements (28 dans une hypothèse haute).

NB : 1,07 ha = 0,87 ha classé en zone 1AU et 0,17 ha classé en UA

1.1.3. Préconisations d'aménagement

1. Développer un programme urbain, échelonné dans le temps, qui intègre une certaine diversité de l'habitat :

- Réaliser une opération urbaine d'ensemble créatrice de logements à proximité du centre.
- Éviter l'uniformité des produits logements en permettant l'implantation des constructions les plus denses (maisons accolées, petits collectifs).
- Éviter le surdimensionnement des voies à créer.
- Recommander des orientations de bâtiments qui optimisent l'éclairage et les consommations énergétiques et favorisent l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Orienter préférentiellement les bâtiments vers le sud.
- Prendre en compte la proximité de la forêt à l'ouest de la zone. La zone 1AU n'est pas en contact immédiat avec une parcelle intégrée au plan communal de gestion de la forêt (régime forestier). Toutefois, le projet doit tenir compte de la parcelle privée boisée : un recul des constructions par rapport à cette parcelle boisée est préconisé.

2. Aménager une trame verte permettant l'intégration paysagère de la zone :

- Maintien des arbres fruitiers existants ; remplacement partiel des sujets les plus vieux.

¹ La surface « constructible » du secteur correspond à la surface brute (le périmètre rouge) moins 20% de cette surface qui correspondent à ce que le SCOT nomme « les surfaces affectées aux équipements et infrastructures primaires et secondaires (voirie, espaces publics, stationnements, etc.).





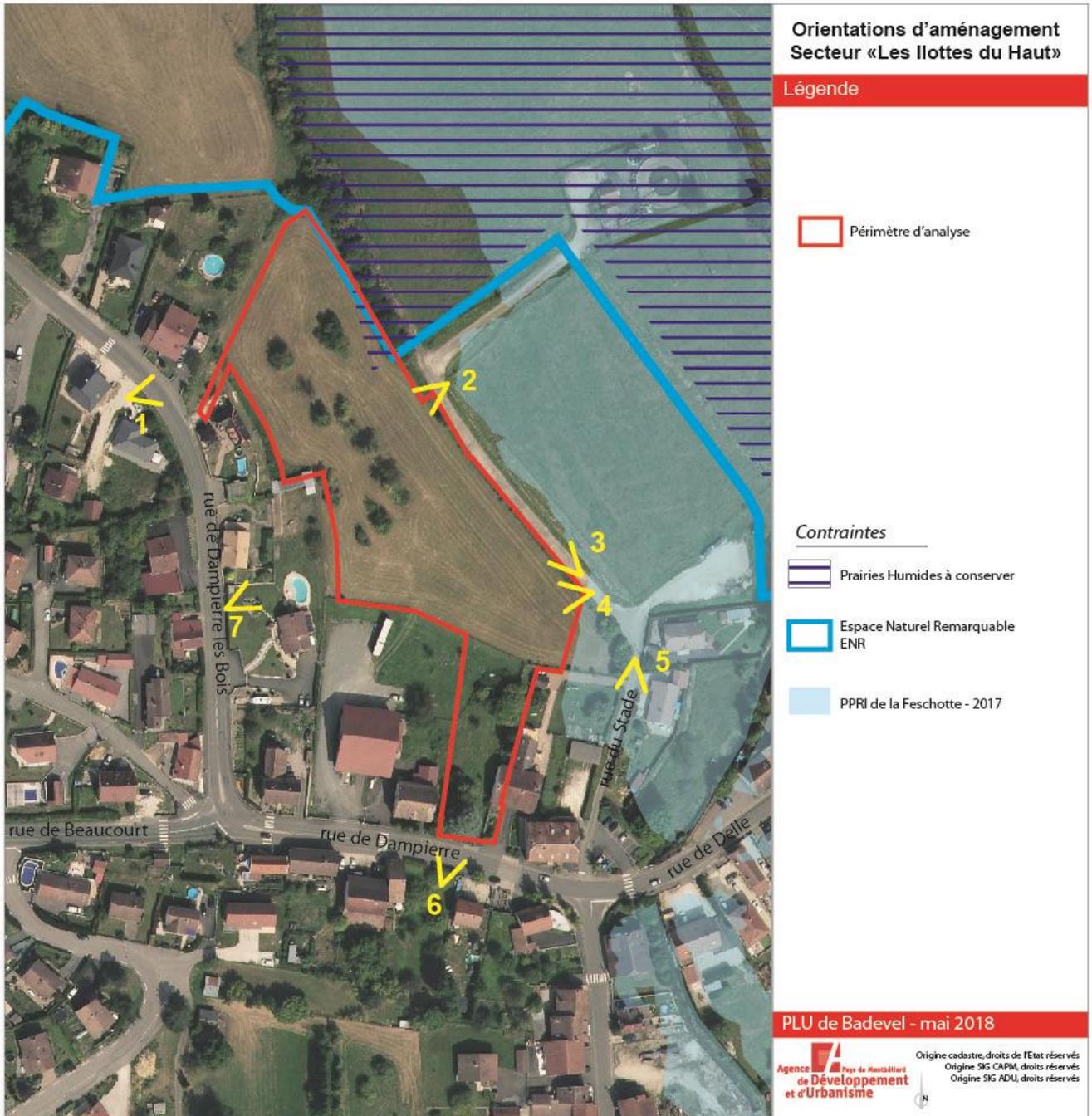
Sources : ADU



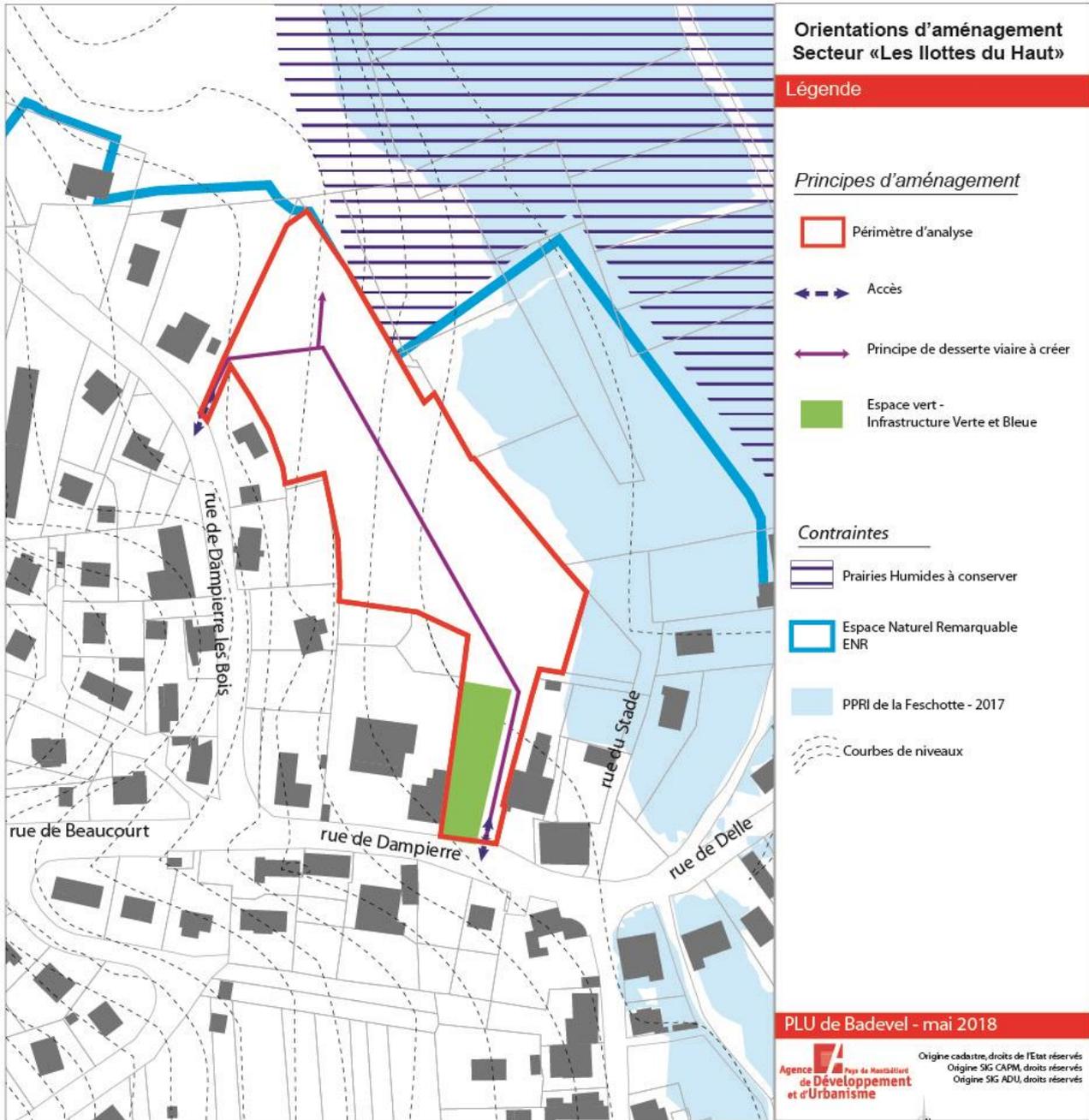
2. Secteur « Les Ilottes du Haut »

2.1.1. Constats et enjeux

Le secteur des « Ilotes » couvre les espaces entre le rideau urbanisé le long de l'entrée nord-ouest du village (en provenance de Dampierre les Bois) et les espaces humides et inondables de la Feschotte. La topographie y est plate et favorable à l'extension de l'habitat.



Badevel : les ilottes du Haut - Principes d'aménagement



2.1.2. Objectifs

La mairie souhaite que cette zone puisse être urbanisée à court ou moyen terme afin d'étoffer le tissu urbain villageois. L'aménagement de ce site devra respecter les densités du SCOT, qui sont définies dans une fourchette allant de 10 à 30 logements par hectare pour ce secteur considéré comme périphérique au centre.

La surface « constructible² » du secteur étant évaluée à 0,7 ha (soit 0,91ha *moins* 20% (0,91 x 20 %) = 0,72), le nombre de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble est estimé, dans une hypothèse basse, à environ 7 logements (21 dans une hypothèse haute).

Une forte densité n'est pas forcément recherchée au regard des accès difficiles qui ne doivent pas conduire à multiplier les entrées sorties depuis la RD 463. Au stade opérationnel, il conviendra d'associer les services du Département.

De plus, deux canalisations (eaux usées / eaux pluviales) traversent le site d'est en ouest correspondant au raccordement des constructions en bordure de la RD 463 vers la rue du Stade.

2.1.3. Préconisations d'aménagement pour le secteur « les Ilottes du Haut »

1. Aménager la zone autour d'une voie aux accès sécurisés sur la RD 463 :

- Aménager les accès nord et sud en entrée / sortie uniquement ou en double sens en prenant en compte les difficultés de visibilité (dans la traversée du village) et le risque de vitesse (en entrée de village) ;
- Éviter le surdimensionnement de la voie à créer ;
- Recommander des orientations de bâtiments qui optimisent l'éclairage et les consommations énergétiques et favorisent l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Orienter préférentiellement les bâtiments vers le sud.

2. Aménager une trame verte permettant l'intégration paysagère de la zone :

- Etudier les possibilités de cheminements piétons entre la RD 463 et les espaces naturels de la Feschotte (par ailleurs accessibles par la rue du Stade à l'Est de la zone).

3. Proposer un programme et une typologie adaptée :

- La zone peut être urbanisée avec une forme de densité faible : environ 10 parcelles pour des logements individuels « purs » ou par un programme plus dense constitué de logements individuels groupés. Les deux typologies peuvent cohabiter.

² La surface « constructible » du secteur correspond à la surface brute (le périmètre rouge) moins 20% de cette surface qui correspondent à ce que le SCOT nomme « les surfaces affectées aux équipements et infrastructures primaires et secondaires (voirie, espaces publics, stationnements, etc.).





Sources : ADU

3. Secteur « Les Terreaux »

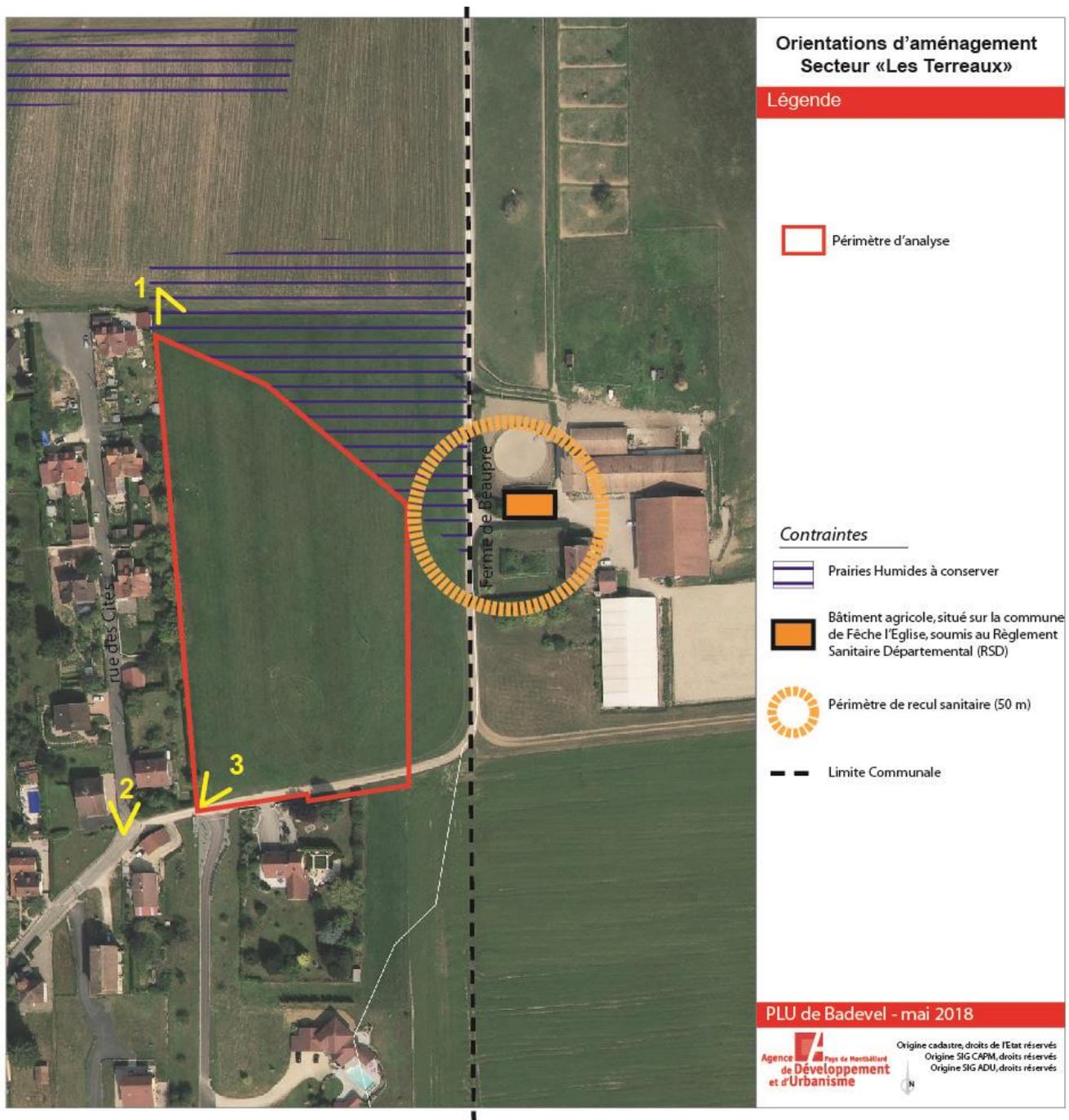
3.1.1. Constats et enjeux

« Les Terreaux » est un secteur d'urbanisation future située entre les Nouvelles Cités et un ensemble de zones humides identifiées dans le recensement effectué par la DIREN en 2004 et par l'EPTB dans le cadre des inventaires de zones humides de moins de 1 hectare.

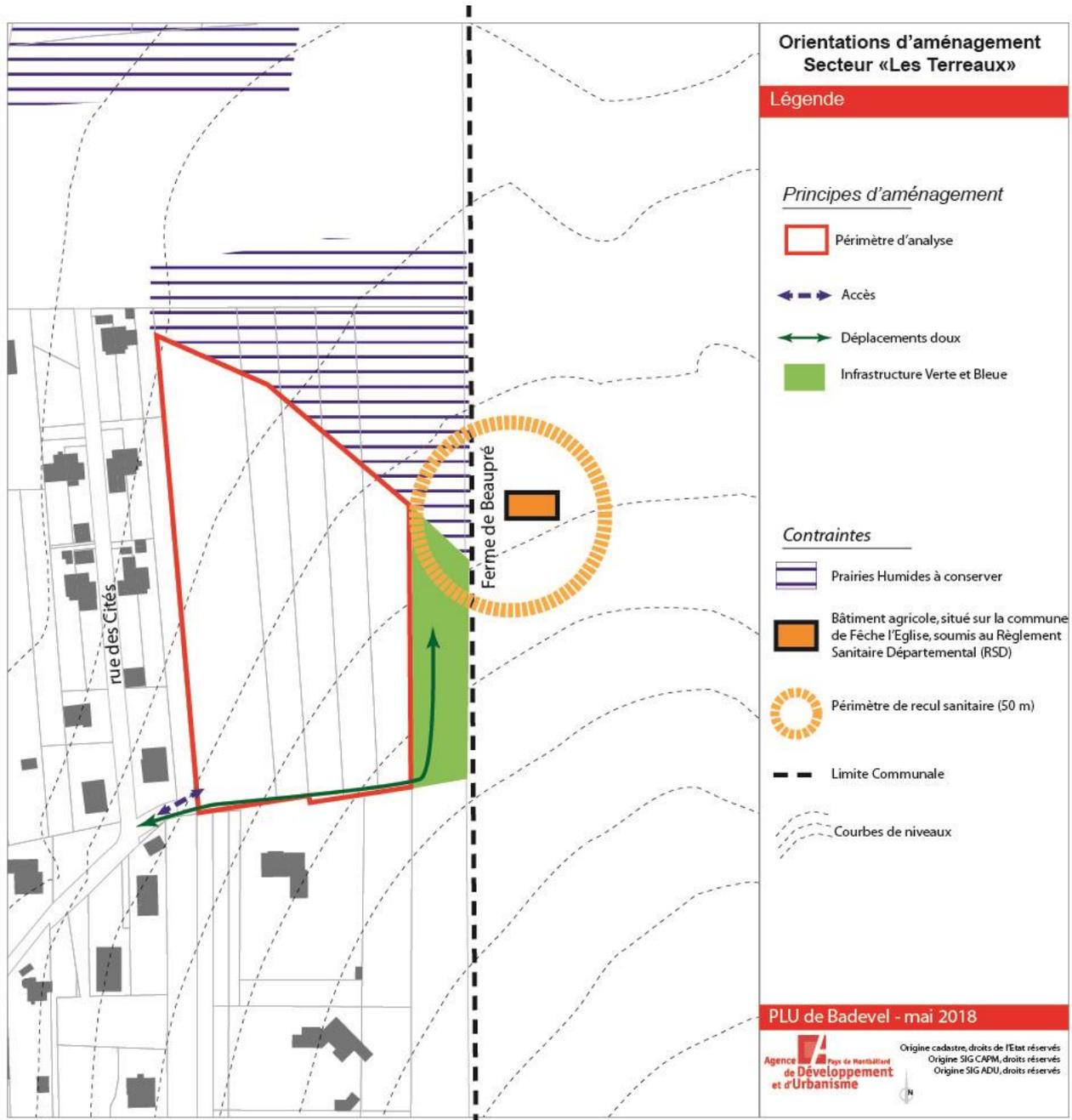
« Les Terreaux » sont situés en limite de la commune de Fêche-l'Eglise ; cette limite est matérialisée par un chemin rural. Le secteur, en pente douce, est composé de parcelles agricoles exploitées (pâtures et prés de fauche essentiellement).

Le parcellaire est organisé en lanières orientées nord-sud.

L'enjeu de l'aménagement de la zone, outre la création de nouveaux logements, est également de d'anticiper le désenclavement à long terme de la Grande Rue actuellement en impasse.



Badevel : les Terreaux - Principes d'aménagement



3.1.2. Objectifs

La mairie souhaite urbaniser cette zone à court ou moyen terme, afin de renforcer l'offre de logements sur la commune ; l'urbanisation de la zone pourrait également à long terme permettre un bouclage viaire entre le quartier « sur le Ranchot – Nouvelles Cités » et la RD 463, via le chemin rural existant en limite de Fesche l'Eglise.

L'aménagement de ce site devra respecter les densités du SCOT, qui sont définies dans une fourchette allant de 10 à 30 logements par hectare pour ce secteur considéré comme périphérique au centre. Ainsi, la surface « constructible »³ du secteur étant évaluée à 1 ha au total (soit 1.26 ha *moins* 20% (1.26 x 20%) = 1ha), dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être au minimum de 10.

3.1.3. Préconisations d'aménagement pour le secteur « Les Terreaux »

1. Faire des caractéristiques du site un élément d'enrichissement du cadre de vie :

- Ne pas urbaniser dans la bande de 50 m en limite Est du secteur. La création de cette zone tampon est une réponse aux nuisances pouvant être générées par l'élevage de chevaux situé sur la commune de Fêche-l'Église.
- Créer un cheminement piéton et cyclable qui emprunte l'ancien chemin des Bornes, et qui connecte le nord de la commune au sud et favorisant la mise en œuvre de l'Infrastructure Verte et Bleue.
- Gérer localement les eaux de ruissellement en lien avec la pente (végétalisation perpendiculaire à la pente), afin de ne pas modifier l'équilibre actuel.

2. Organiser la desserte du secteur depuis les accès existants au sud et anticiper une connexion au nord (RD 463) :

- Pour les accès sud du secteur, reprendre les chemins et accès existants pour desservir la zone (voitures et piétons) avant de créer de nouvelles voies : la rue des Cités, ainsi que la rue du Mavuron doivent être élargies par endroits (pour mémoire, les fondations du pont du Mavuron ont été renforcées afin d'accueillir un trafic supplémentaire en toute sécurité).
- Réserver une sortie de la voie de desserte au nord de la zone pour une éventuelle connexion au chemin rural puis à la RD 463 au nord. Cette voirie devra éviter les zones humides pour garantir la conservation des qualités écologiques du site.

3. Développer des opérations résidentielles respectueuses de l'environnement :

- Recommander des orientations de bâtiments qui optimisent l'éclairage et les consommations énergétiques et favorisent l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Orienter préférentiellement les bâtiments vers le sud.
- Infiltrer les eaux pluviales à la parcelle (terrain privés).

³ La surface « constructible » du secteur correspond à la surface brute (le périmètre rouge) – 30% de cette surface qui correspondent à ce que le SCOT nomme « les surfaces affectées aux équipements et infrastructures primaires et secondaires (voirie, espaces publics, stationnements, etc.).





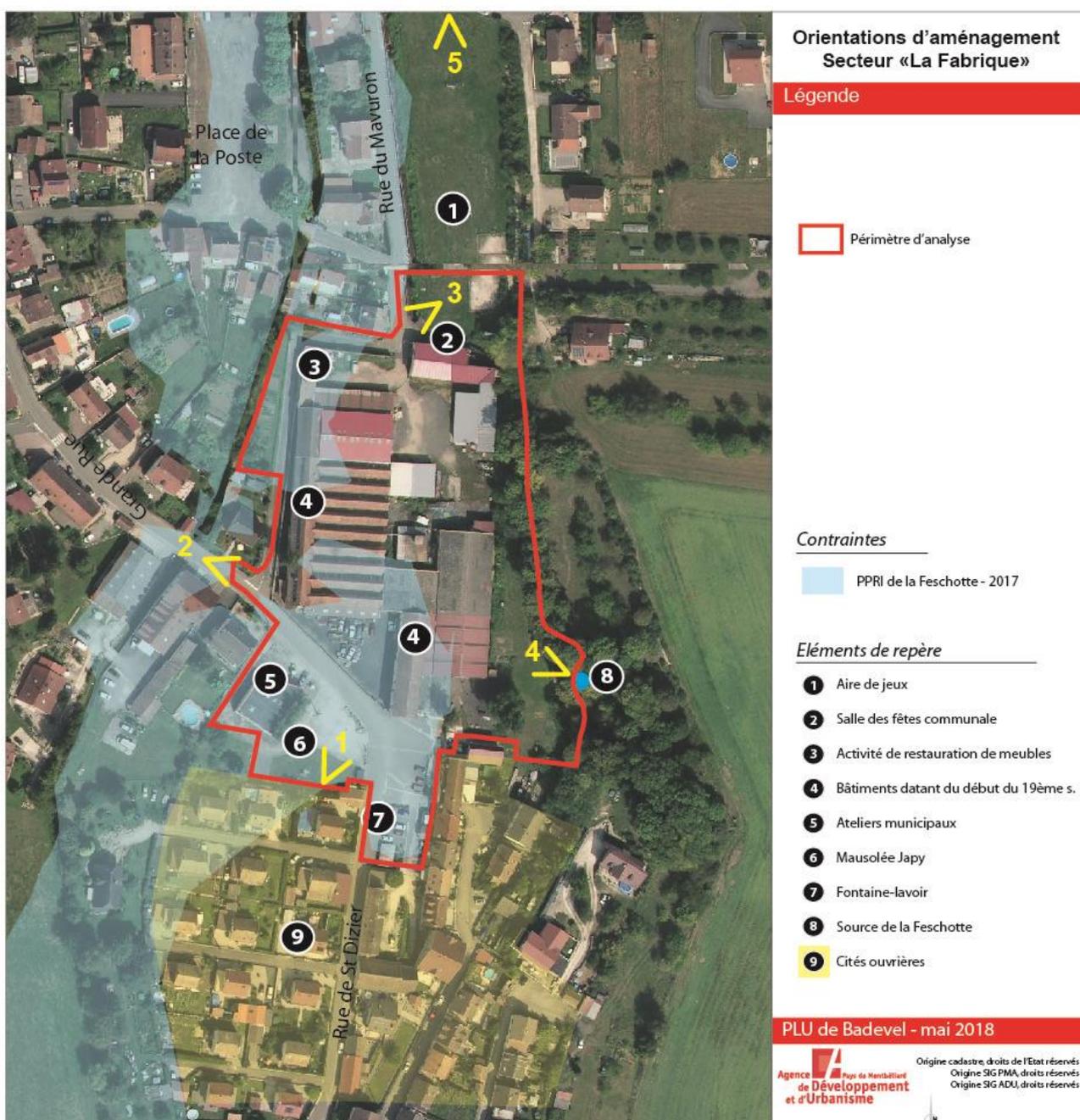
4. Secteur « La Fabrique »

4.1.1. Constats et enjeux

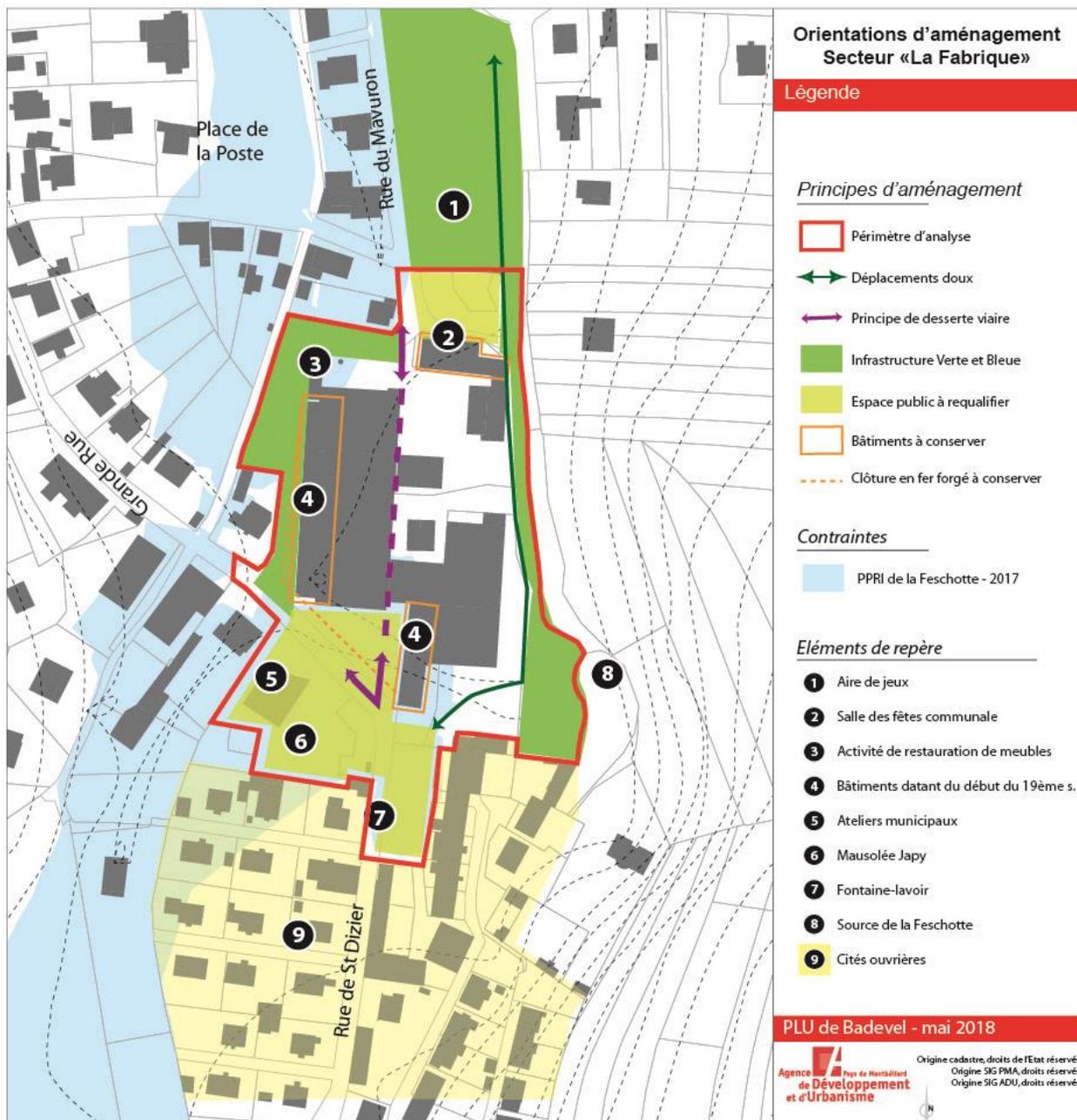
Le secteur de « La Fabrique » de Badevel fait partie du patrimoine industriel et historique de l'agglomération du Pays de Montbéliard, puisque c'est à Badevel que la dynastie Japy prit son essor au début du 19ème siècle. Ce site industriel est à l'origine du développement urbain de la commune, avec deux bâtiments qui datent de 1820. La source de la Feschotte est à proximité immédiate ; en effet, avant de devenir une usine, le bâtiment d'origine était un moulin.

Aujourd'hui, ce site identifié au SCoT comme une friche industrielle est à la fois dédié au stockage d'engins et de matériels de fête foraine, ainsi qu'à une activité de restauration de meubles. L'actuelle salle des fêtes communale fait également partie de l'enceinte d'origine. La reconversion de cette friche serait une opportunité pour développer une offre de logements conventionnés dans le cadre d'une opération d'aménagement globale, intégrant la place publique proche.

Le caractère éventuellement pollué du site sera à vérifier.



Badevel : site de la Fabrique - Principes d'aménagement



4.1.2. Objectifs

L'objectif est ici de redonner un souffle nouveau à un site chargé d'histoire pour l'agglomération, à travers une opération qui mêle mixité sociale et développement durable.

Toutefois, compte tenu de l'occupation actuelle, il s'agit d'anticiper son devenir vers un programme d'habitat y associant éventuellement des activités et du commerce, à long terme, sans doute au-delà de 2030.

En toute hypothèse, un programme de logements peut être imaginé dans le respect des densités du SCoT en vigueur définies dans une fourchette allant de 20 à 35 logements par hectare pour ce secteur considéré comme appartenant aux espaces centraux / urbanisés du village. L'emprise de « La Fabrique » (le mur d'enceinte et la grille en fer forgé faisant office de délimitation) est de 1,1 ha.

La surface « constructible⁴ » du secteur étant évaluée à 0,92 ha (soit 1,1 ha *moins* 20% (1,1 x 20 %) = 0,9), le nombre de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble est estimé, dans une hypothèse basse à environ 18 logements (32 dans une hypothèse haute).

4.1.3. Préconisations d'aménagement

1. Développer un programme urbain, échelonné dans le temps, qui intègre opérations d'habitat et espaces publics en s'appuyant sur les éléments de patrimoine historique :

- Densifier de manière optimale les espaces à urbaniser de manière à bénéficier d'espaces publics fonctionnels et agréables tout en réalisant une opération urbaine créatrice de logements mixte.
- Rénover les bâtiments historiques du site, pour révéler leurs caractéristiques architecturales et les intégrer dans l'opération.
- Démolir les bâtiments qui n'ont pas d'identité architecturale.
- Éviter le surdimensionnement des voies à créer.
- Requalifier la Place du mausolée Japy avec des îlots piétons sécurisés, tout en redéfinissant la localisation du Point de collecte de recyclage et les besoins en stationnement autour de la fontaine.
- Intégrer la clôture en fer forgé à l'aménagement de la place.

2. Appuyer la trame verte et les espaces publics sur les éléments de patrimoine historique et végétal du site :

- Créer un cheminement piéton qui longe la Feschotte et qui connecte l'aire de jeux à la place.
- Transformer la rue du Mavuron (le tronçon qui longe l'usine) en cheminement piéton et cyclable.
- Aménager la source de la Feschotte en préservant le caractère du lieu.

3. Développer des opérations résidentielles respectueuses de l'environnement :

- Recommander des orientations de bâtiments qui optimisent l'éclairage et les consommations énergétiques et favorisent l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Orienter préférentiellement les bâtiments vers le sud.
- Infiltrer les eaux pluviales à la parcelle (terrain privés).

⁴ La surface « constructible » du secteur correspond à la surface brute (le périmètre rouge) moins 20% de cette surface qui correspondent à ce que le SCOT nomme « les surfaces affectées aux équipements et infrastructures primaires et secondaires (voirie, espaces publics, stationnements, etc.).



