

*Document approuvé*

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n°4

Arrêté par délibération du  
Conseil Municipal : 03/10/2022

Approuvé par délibération du  
Conseil Municipal : 02/10/2023

## **SOMMAIRE**

<b>1. DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>3</b>
<b>2. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER</b>	<b>4</b>
<b>3. OAP DE LA ZONE « LE VERGEROT »</b>	<b>4</b>
3.1. DESCRIPTION DE LA ZONE	4
3.2. OBJECTIF DE L'OAP ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER	5
<b>4. OAP THEMATIQUE RELATIVE AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES</b>	<b>10</b>
4.1. DÉFINITION ET APPLICATION AU TERRITOIRE COMMUNAL	10
4.2. OBJECTIF DE L'OAP ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER	11

# 1. DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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) Les OAP, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements de la seule zone à urbaniser (dénommée 1 AU) du PLU de la commune de Offemont. Il faut noter que cette zone à urbaniser est ouverte à la construction car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La portée juridique des OAP est régie 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.

## **2. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER**

La zone ouverte immédiatement à l'urbanisation est la zone 1AU « Le Vergerot ».

La zone 2AU constitue une zone de réserve foncière. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification simplifiée, à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Cette procédure comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation que si 50 % de la surface de zone 1AU est viabilisée.

## **3. OAP DE LA ZONE « LE VERGEROT »**

### ***3.1. Description de la zone***

#### Localisation et caractéristiques :

La zone le Vergerot représente la seule zone 1AU du PLU de Offemont. D'une superficie de 4,7 ha, la zone est localisée au Sud du bourg en face du lotissement des Champs Cerisiers.

La zone jouxte des parcelles urbanisées en limite est et ouest qui sont classées U.

L'altitude moyenne des parcelles est de 374 m avec une pente de 4 % en direction du nord et de l'ouest.

La zone est desservie par la rue des Cerisiers à l'est et la rue de la gare à l'ouest qui supportent l'ensemble des réseaux.

#### Paysage et occupation des sols :

La zone est actuellement occupée par une prairie mésophile (code Corine Biotope 38). Des investigations selon les critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 ont permis de déterminer que la zone n'est pas humide. Les parcelles situées aux abords immédiats nord de la zone sont humides et composées de prairies, d'un cours d'eau et d'une ripisylve. Cet espace a été classé en zone N et la ripisylve est classée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cette zone représente une zone de développement de la sous-trame des milieux ouverts de la trame verte. Cette zone accueille des espèces mais celles-ci ne peuvent accomplir leur cycle biologique en intégralité de par sa faible diversité spécifique. Les parcelles au sud de la zone représentent un corridor écologique orienté est-ouest englobant l'Étang des Forges. Aucun élément paysager remarquable n'est à signaler.



Photographie de la zone « Le Vergerot » (source : IAD)

#### Risques et servitudes :

La zone est classée en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles. Cet aléa concerne une grande partie du bourg d'Offemont.

La commune d'Offemont est classée en totalité en zone de sismicité modérée 3.

Aucun autre risque connu ne concerne la zone.

#### Enjeux de la zone :

Cette unique zone 1AU est localisée en face du secteur des Champs Cerisiers qui constitue la dernière opération d'urbanisation à vocation d'habitat d'envergure d'Offemont.

La zone 1AU pourra être reliée par des cheminements doux au bourg mais aussi aux espaces naturels et de loisirs qui se trouvent à l'est, via la rue de la gare et l'emplacement réservé n°14.

### **3.2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter**

#### Orientations programmatiques et mixité sociale :

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. La possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations est admise.

La zone comportera 77 logements minimum ce qui correspond à une densité de 16 logements/ha. La typologie des logements sera variée (pavillon individuel, maisons en bande, petit collectif).

La commune d'Offemont compte actuellement plus de 30 % de logements sociaux. Les règles édictées par le règlement du PLU pour la zone 1AU permettent une typologie variable des logements favorable à l'éventuelle implantation de logements sociaux.

#### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

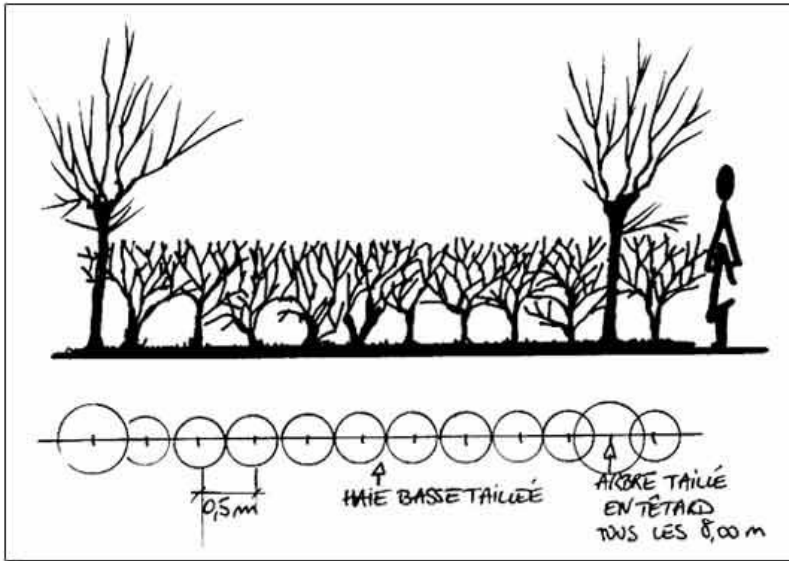
Les parcelles seront végétalisées par exemple : terrains engazonnés ou arborés, potagers, haie vive constituées d'essences locales en clôture ou en doublement de clôture (c'est-à-dire derrière la clôture existante). Les haies en clôtures ne sont toutefois pas imposées sur le périmètre complet des parcelles.

Certaines voiries seront bordées de noue engazonnée associés ou non à des stationnements alternés.



Exemple de noue paysagère.

La voirie principale en limite sur de la zone sera bordée d'une haie mixte à base d'essences locales et mellifères sur une rangée.



Exemple de haie

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

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

#### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination de logements devront respecter le principe de constructions bioclimatique. Les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

Les constructions à destination de logements collectifs devront mettre en place des solutions de production d'énergie renouvelable.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

L'aménagement de la zone ne devra pas créer de barrage aux écoulements naturels des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront infiltrées et/ou stockés dans des systèmes adaptés avant restitution au milieu naturel.

#### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

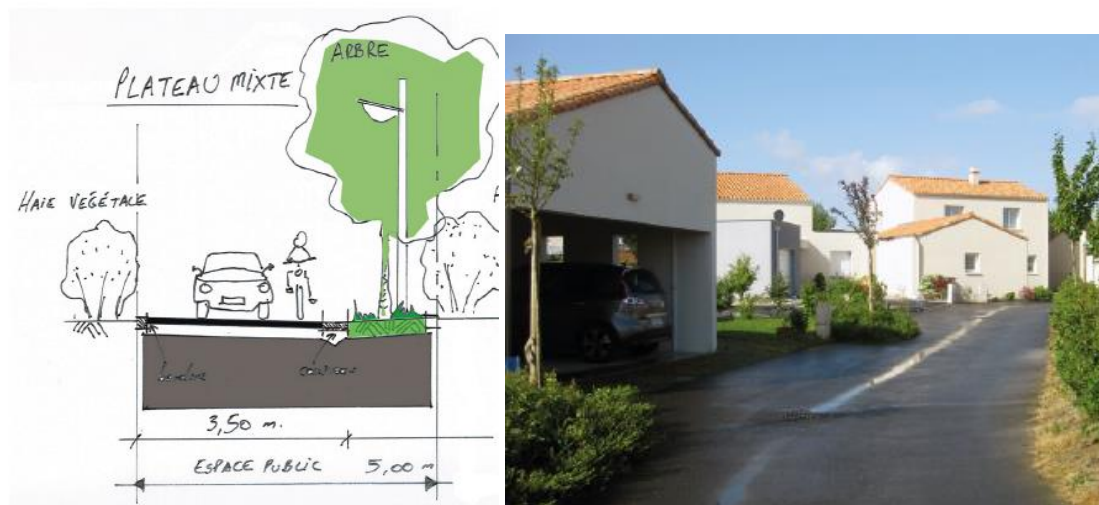
Des espaces de stationnements mutualisés devront être réalisés à l'intérieur de la zone. Ces stationnements devront être perméables en matière d'eau pluviale.

Les emplacements mutualisés pour les cyclistes seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

L'accès à la zone se fera par la rue des Cerisiers et la Rue de la Gare. La voirie primaire permettra un bouclage est-ouest de la zone.

Certaines voiries seront du type « partagé » entre les différents modes de déplacement. Le partage de voirie s'effectuera notamment par un dimensionnement au plus juste des chaussées (4,5 m de large par exemple) en questionnant la collecte des ordures ménagères. Il est nécessaire de ne pas

systematiser la collecte des déchets menagers au porte à porte pouvant necessiter l'aménagement de placettes de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boites aux lettres).



Exemple de voirie partagée

Un cheminement piéton permettra de rejoindre la voie piétonne de la Brochette (emplacement réservé n°2).

Les réseaux techniques seront enterrés.

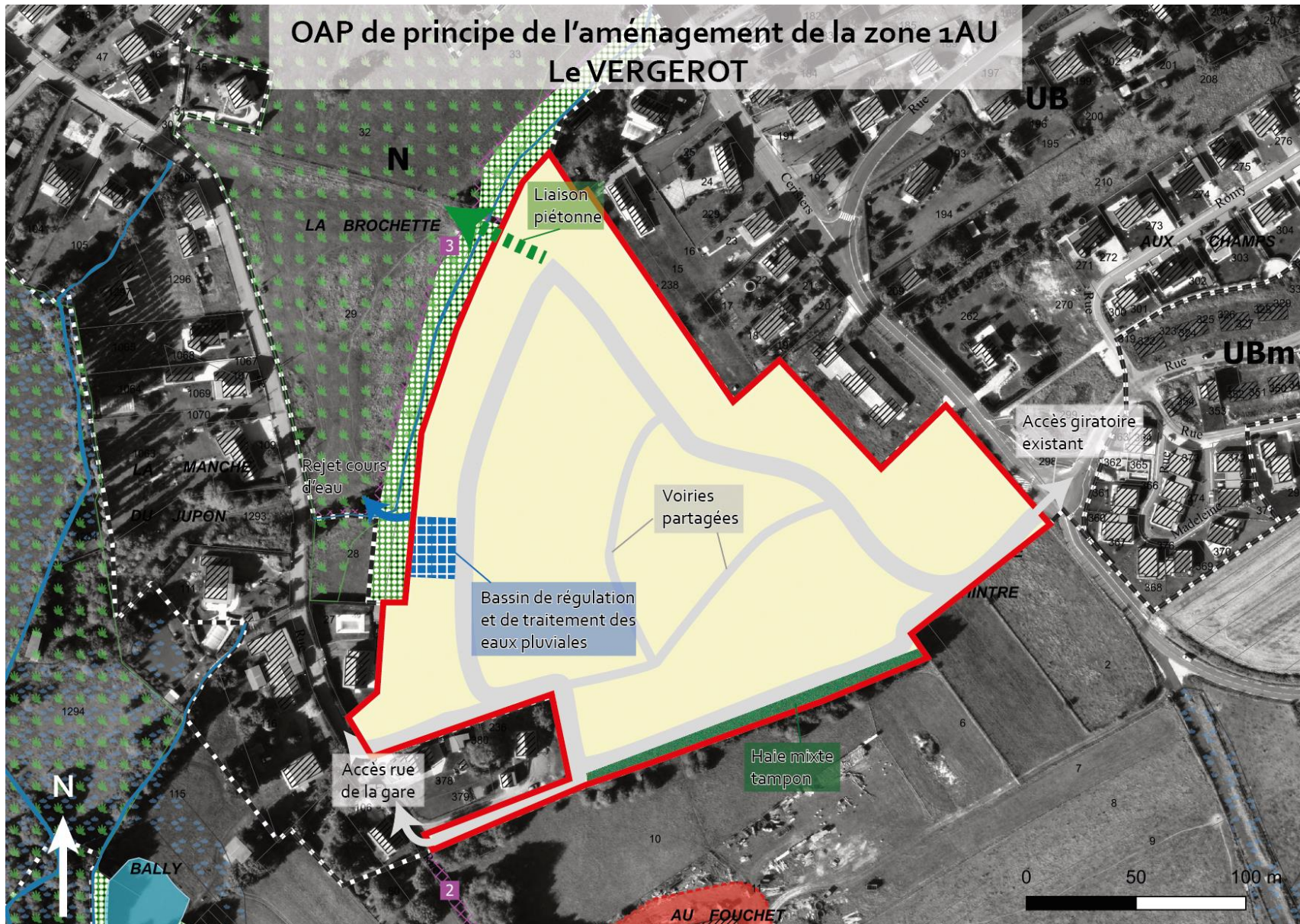
#### Desserte par les transports en communs et les réseaux :

La zone est localisée en bordure de l'arrêt de bus « Champs Cerisier » de la ligne 4 du réseau Optimo. Un bus avec une fréquence de 15 minutes en heure de pointe permet de rejoindre les autres quartiers d'Offemont et les commerces notamment puis la ville de Belfort.

Les réseaux sont proches de la zone 1AU. En effet, un réseau d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable borde la zone à l'est et à l'ouest (rue des Cerisiers et rue de la Gare) à moins de 100 m.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de la zone 1AU.





## 4. OAP THEMATIQUE RELATIVE AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

### 4.1. Définition et application au territoire communal

Suite au constat de dégradation du patrimoine biologique et écologique national, le Grenelle de l'Environnement a fait ressortir la nécessité de recréer un réseau d'échange fonctionnel pour les espèces animales et végétales à l'échelle nationale par la mise en place du concept de Trame Verte et Bleue. Ce réseau a pour but de permettre aux différentes espèces de réaliser l'ensemble de leur cycle de vie. La Trame Verte et Bleue doit ainsi permettre de maintenir et préserver la biodiversité au sens large, y compris la nature ordinaire en limitant le fractionnement et la fragilisation des populations faunistiques et floristiques.

Les corridors écologiques sont des éléments de cette Trame verte et bleue et correspondent aux voies de déplacements de la faune et de la flore, plus ou moins larges, continues ou non, qui relient les différents réservoirs de biodiversité.

L'intégration de la lumière artificielle dans les continuités écologiques se traduit par la réalisation d'une Trame noire. Cette trame noire consiste à identifier les points de conflits pouvant exister entre les éléments de la trame verte et bleue et la lumière artificielle, c'est-à-dire les éléments lumineux faisant obstacle à ces continuités écologiques.

Les corridors écologiques sont ainsi des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer afin de réaliser leur cycle biologique. Ils sont libres d'obstacles et offrent des possibilités d'échanges entre les réservoirs de biodiversité.

Les réservoirs de biodiversité, sont des milieux naturels de bonne qualité, de surface suffisante pour conserver une fonctionnalité écologique. Une espèce peut y trouver les conditions optimales, nécessaires à l'intégralité de son cycle biologique (alimentation, reproduction, repos).

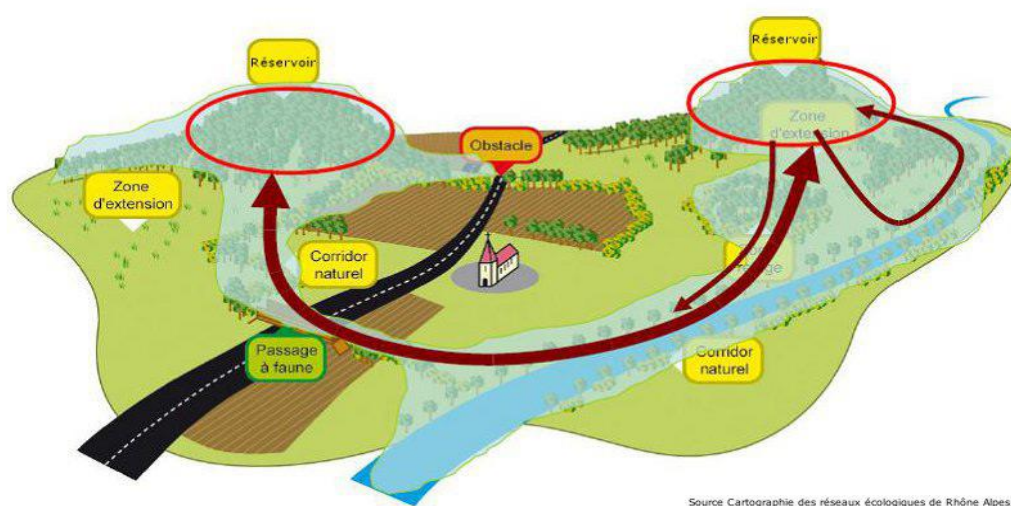


Schéma de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors) - Source : Région Rhône Alpes.

La trame verte et bleue du territoire communal se décline en 3 sous-trames (milieux forestiers, herbacés et aquatiques).

A Offemont, les corridors écologiques sont orientés est-ouest. Les axes de déplacements nord-sud sont réduits et se heurtent au bourg d'Offemont. Néanmoins, divers cours d'eau bordés de ripisylves sont situés dans l'enveloppe bâtie. Ces éléments ont tous été repérés au titre de l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme et sont donc protégés.

Le PLU protège également les réservoirs de biodiversité qui sont classés en zone N ou A. A ce zonage se superposent toutes les zones humides qui sont classées au titre de l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme. Dans les faits, ces zones deviennent alors inconstructibles. Ainsi sont protégés l'étang des Forges ainsi que les zones humides adjacentes. De plus, dans le bourg sont également protégés les réservoirs de biodiversités humides majeurs (lieux-dits « La Brochette » et « Au Bischy »). Les connexions nord-sud restent alors possibles en traversant ces espaces totalement inconstructibles.

## **4.2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter**

Les éventuelles constructions et installations implantées sur les zones de corridors écologiques doivent maintenir la fonctionnalité de ces derniers.

Les principes suivants sont imposés pour la préservation des continuités écologiques :

- Dans l'idéal, les constructions autorisées dans les diverses zones du PLU doivent, dans la mesure du possible, éviter l'implantation dans les corridors écologiques.
- Si toutefois cela est impossible, les bâtiments autorisés doivent prendre en compte le corridor en s'implantant de façon à ne pas perturber sa fonctionnalité. Pour cela, même si les bâtiments agricoles sont relativement perméables, il est préconisé, par exemple, d'orienter le bâtiment dans le sens du corridor et/ou de l'entourer de haies et de plantations qui faciliteront le passage de la biodiversité.

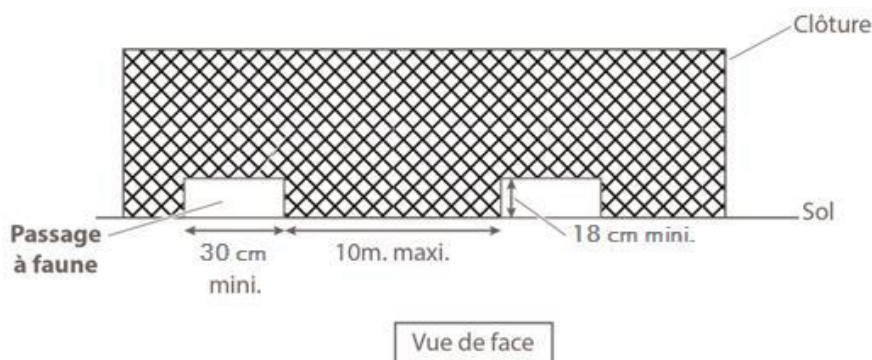


Organisation du bâti et des aménagements en zone agricole (source : Verdi Conseil)

- Les éventuelles clôtures doivent permettre le passage des petits animaux (hérissons, écureuils, crapauds, etc...).

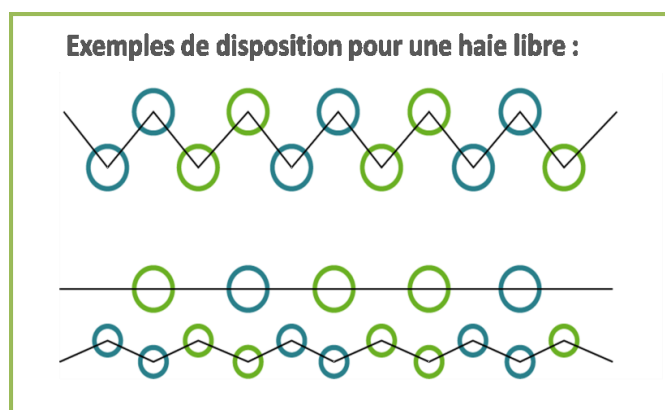


Exemple de clôture végétalisée



Exemple d'aménagement pour le passage de la faune

- Les clôtures peuvent être accompagnées de haies. Des haies champêtres, multi-spécifiques et composées de plusieurs strates sont conseillées. Afin d'améliorer la valeur écologique de la haie, son implantation et son esthétique, l'utilisation d'espèces indigènes dont la floraison à lieu à diverses périodes de l'année est préconisée.



En vert : espèces caduques, en bleu : persistantes

- La mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre permettra de limiter la pollution lumineuse pouvant nuire aux continuités écologiques. Le choix d'un type de lampadaire n'orientant le flux lumineux que vers le sol réduira également la pollution lumineuse.



Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCEN)

Le plan suivant représente la zone concernée par la présente OAP. Cette zone concerne les axes de déplacements est-ouest de la partie sud du territoire qui condense les déplacements des sous-trames forestière, ouverte et aquatique.

## Périmètre de l'OAP thématique relative aux continuités écologiques

