

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Elaboration prescrite par la délibération du Conseil  
Communautaire du 15 décembre 2015

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire  
du 18 décembre 2019

Modifié par délibération complémentaire  
du 22 juillet 2020

**GRAND DOLE**  
Communauté d'agglomération

Signature et cachet

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

# Préambule

## 1.1 Rappel règlementaire

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

« *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.* »

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 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. »**

## 1.2 Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le présent document identifie des secteurs stratégiques à l'échelle de la communauté d'agglomération du Grand Dole, portant sur 92 secteurs (90 avec une vocation résidentielle pure ou mixte ; 2 concernant l'extension et/ou l'aménagement de zones d'activités).

Toutes les communes de l'agglomération sont concernées par des OAP (exceptée la commune de Malange).

Les OAP correspondent à l'ensemble des sites inscrits en zones 1AUA, 1AUB, 1AUY et 1AUZ et des principaux sites de renouvellement urbain inscrits en zone U (UA, UB, UC, UE, UJ et UV) du plan de zonage, à l'exception des zones 2AU.

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la présente pièce « 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi. Ce périmètre ne s'appuie pas forcément sur les limites parcellaires mais sur les usages du sol.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un **contexte écrit** qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les principaux enjeux d'aménagement ;
- Des **principes d'aménagement écrits** spécifiques à chaque site,
- Le **volet « caractéristiques des îlots »** qui apporte des précisions sur la programmation de logements (nombre et nature des logements, densités brutes attendues), la qualité urbaine et les conditions d'aménagement des îlots, notamment au regard de la capacité des réseaux ;

- **Un schéma** qui représente graphiquement les principes d'aménagement à respecter. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP ;
- **Des références à titre d'illustration** de certains principes (ambiances recherchées, aménagements paysagers et écologiques, etc.).

### 1.3 Rapport de compatibilité

Les orientations définies dans chacune des OAP locales permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP locales varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées.

Les OAP sont opposables à la fois aux **projets soumis à autorisations d'urbanisme**, et à **l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le PLUi.

Les OAP s'appliquent dans un **rapport de « compatibilité » et non de conformité**.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de la 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.**

*Le plan cadastral n'est pas reporté sur les schémas d'OAP pour éviter une interprétation au mètre près par exemple d'un tracé de voirie à créer.*

**En complément des OAP, les projets doivent respecter le règlement écrit et le plan de zonage, qui s'appliquent dans un rapport de conformité.**

Certains principes graphiques sont transposés dans le plan de zonage, pour garantir le respect strict de préservation ou création : exemple du maintien d'une zone humide, de préservation d'un mur en pierres ou de création d'un emplacement réservé pour l'accès au site, etc.

### 1.4 Principes d'urbanisation

#### Objectifs de logements

**Les objectifs de logements** se traduisent dans un rapport de comptabilité, à quelques unités près (en plus ou en moins), de façon à respecter **la densité urbaine brute attendue**.

De manière générale, le pouvoir d'appréciation appartient à la commune (dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives), qui veillera à ce que le projet respecte la qualité urbaine et la composition générale recherchées, l'intégration paysagère, environnementale et écologique, ainsi que la prise en compte des caractéristiques locales.

#### Numérotation d'îlots



Les numéros dans les OAP servent au repérage des différents îlots et leur des caractéristiques et principes d'urbanisation différents.

Sauf indication contraire, **il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des îlots**. Une même OAP peut proposer une ou plusieurs opérations, les îlots sont en effet indépendants dans leur opérationnalité. C'est grâce à la numérotation qui les identifie que l'OAP amène toutes les précisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

## Lexique

### HABITAT INDIVIDUEL :

L'habitat individuel correspond aux constructions individuelles librement implantées sur leur parcelle. Il ne comporte pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

### HABITAT MITOYEN :

L'habitat mitoyen regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bandes, linéaires ou mitoyennes, alignées le long de l'espace public. Suivant les époques ou les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives reproduisant le même modèle de base. C'est le cas des rues traditionnelles des centres-bourgs ou des cités ouvrière du territoire.

Ce type d'habitat dispose d'un accès individualisé et il est traversant, en offrant un côté public, une façade sur rue et à l'arrière, un espace extérieur privé : un rez-de-jardin, une cour, un patio...

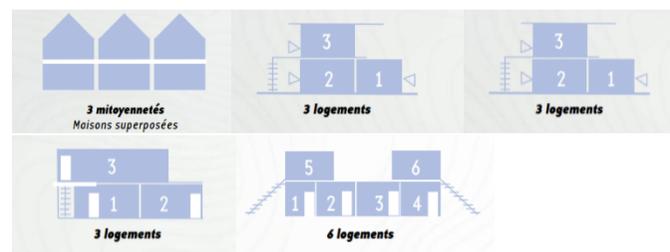


### HABITAT INTERMEDIAIRE

" Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le groupement des logements individuels de façon à approcher les densités et l'urbanité du logement collectif.

L'habitat intermédiaire correspond à des ensembles d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacune d'une entrée individuelle accessible directement depuis l'espace extérieur. Les appartements peuvent être sur un niveau, en duplex ou en triplex, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas R+3.

Les logements peuvent bénéficier d'un espace extérieur privatif, une terrasse et parfois un jardin.



Source : CAUE Isère

### HABITAT COLLECTIF :

L'habitat collectif regroupe les immeubles collectifs mitoyens et linéaires alignés le long de l'espace public et généralement constitués sous la forme d'îlot fermé.

Les halls et les accès au logement sont collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux. La notion de copropriété est fortement présente. Les exemples retenus sont majoritairement regroupés sous forme d'îlots ouverts et de hauteur supérieure à R+3.

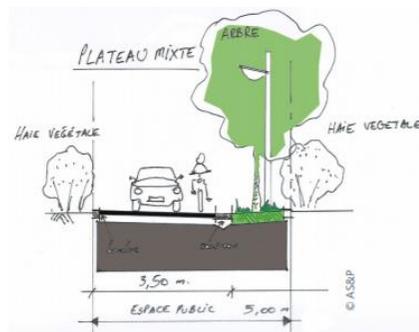
**VOIE PARTAGEE :**

Une voie est dite partagée lorsqu'elle permet un usage multimodal visant à faire circuler sur un espace mixte, des vélos et voitures sans distinction par un marquage au sol. Une signalisation verticale sera à implanter pour signaler la présence de vélos sur la voie dite partagée.

Ce dispositif met en avant des zones de circulation particulière, notamment les zones 30 ou les zones de rencontre (20 km/h), afin de mieux respecter les usagers vulnérables.



Voie tertiaire-voie partagée (voitures, piétons, vélos) à sens unique  
Treize-Septiers (85) - La Papinière



Profil B  
Treize-Septiers (85) - La Papinière



Voie principale avec trottoir et noue  
Pont-Saint-Martin (44) - Le Haugard 3

*Extraits « quelles caractéristiques pour les voies et les accès ? », DREAL Poitou-Charentes*