



**Plan local d'urbanisme (PLU)**  
de la commune de **AUDEUX**

---

**Rapport de présentation**

**PARTIE 3**  
**EXPOSE DES CHOIX D'AMENAGEMENT**

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 – EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD</b>	<b>p. 1</b>
1- Justification de l'orientation n°1 du PADD	p. 3
2- Justification de l'orientation n°2 du PADD	p. 7
3- Justification de l'orientation n°3 du PADD	p. 11
4- Justification de l'orientation n°4 du PADD	p. 18
<b>CHAPITRE 2 – COHÉRENCE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>p. 20</b>
1- Présentation et justification des zones du PLU et des principales dispositions réglementaires	p. 21
2- Synthèse des logements et des surfaces	p. 51
3- Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux	p.
<b>CHAPITRE 3 – COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>p. 54</b>

## CHAPITRE 1

---

# EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

## Rappel du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Tableau de synthèse des orientations et objectifs du PADD

Orientations	Axes	Objectifs
1- PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX, VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS & PÉRENNISER DYNAMIQUE AGRICOLE	1- Préserver les équilibres environnementaux	1- Maintenir les principales continuités écologiques du territoire, en préservant leur fonctionnalité
		2 - Prendre en compte la trame verte et bleue dans le tissu urbanisé
		3- Améliorer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement
		4- Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables
	2 - Valoriser les atouts paysagers	1- A l'échelle du grand paysage
		2- Dans les secteurs d'urbanisation
	3- Pérenniser la dynamique agricole	1- Préserver l'agriculture et assurer la fonctionnalité de l'espace agricole
		2- Créer un environnement favorable à une agriculture durable
	2- CONTENIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2035 ET ADAPTER LE NIVEAU DES ÉQUIPEMENTS	1 - Contenir la croissance démographique à l'horizon 2035
2 - Proposer une offre diversifiée de logements		
2- Adapter le niveau des équipements		1- Conforter le niveau des équipements communaux
		2 -S'appuyer sur les équipements supra communaux pour répondre aux besoins spécifiques
		3 - Renforcer les infrastructures
3- CONFORTER LA DYNAMIQUE URBAINE SUR LE VILLAGE, METTRE EN VALEUR LA TRAME PATRIMONIALE & AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	1 - Conforter la dynamique urbaine sur le village	1 - Conforter l'attractivité du village
		2 - Favoriser une dynamique d'urbanisation à l'intérieur du village
		3 - Organiser l'extension urbaine
		4 - Modérer la consommation d'espace
	2- Mettre en valeur la trame patrimoniale & améliorer le cadre de vie	1 - Mettre en valeur la trame patrimoniale
		2 - Améliorer le cadre de vie
4- DÉVELOPPER UNE OFFRE DE MOBILITÉ ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS BESOINS	1- Développer les déplacements alternatifs	1 - Favoriser les liaisons douces pour mieux relier les principaux quartiers du village
		2 - Valoriser les liaisons douces récréatives
	2- Adapter les usages liés à l'utilisation de la voiture, en cohérence avec le Plan de déplacements urbains (PDU)	1 - Adapter les usages liés à l'utilisation de la voiture
		2 - De manière transversale, prendre en compte les principaux enjeux relevant du PDU (Plan de déplacements urbains) 2015 - 2025

# 1 – Justification de l'orientation n°1 du PADD : PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX, VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS & PÉRENNISER DYNAMIQUE AGRICOLE

---

## 1.1 Axe n°1 - Préserver les équilibres environnementaux

### ▪ Objectif 1 - Maintenir les principales continuités écologiques du territoire, en préservant leur fonctionnalité

Le diagnostic (rapport de présentation) a mis en avant la Trame verte et bleue (TVB) qui regroupe les réservoirs de biodiversité, les continuums écologiques et les corridors écologiques. Le projet communal vise la préservation de la Trame verte et bleue afin d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

Au-delà des milieux remarquables, notamment ceux repérés par un inventaire patrimonial (zones humides, etc.), l'analyse de la Trame verte et bleue a mis en avant le rôle du ruisseau de Noironte, des boisements, etc.

Le projet communal vise à la préservation de l'ensemble de ces éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, en cohérence avec les corridors écologiques supra communaux identifiés par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Franche-Comté ou encore le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de l'agglomération bisontine.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Préserver la continuité de la trame bleue formée notamment par le corridor aquatique du ruisseau de Noironte, les zones humides et les secteurs identifiés comme présentant un caractère humide
- ❖ Favoriser le reméandrement du ruisseau de Noironte et la présence de la végétation, par la reconquête de sa ripisylve
- ❖ Préserver les corridors aquatiques secondaires formés par le ruisseau de Pommeau et les ruisseaux temporaires qui alimentent le ruisseau de Noironte
- ❖ Préserver les corridors liés aux milieux boisés correspondant aux haies et bandes enherbées le long de la D67 et aux boisements situés en limite des habitations, au sud du bourg (« ceinture verte »)
- ❖ Maintenir le corridor écologique lié à la présence de prairies qui forment des milieux ouverts offrant une bonne perméabilité et permettant aux espèces de se déplacer selon un axe nord-sud
- ❖ Maintenir les boisements (bois de la Fêlie), bosquets et haies encore présents afin de renforcer les continuités écologiques
- ❖ S'appuyer sur les itinéraires de promenade pour valoriser la trame verte et bleue sur la commune
- ❖ Prendre en compte, au-delà du territoire communal, la dynamique du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Franche-Comté qui protège les corridors liés au milieu forestier (bois d'Audeux, bois des Fouchères,...)
- ❖ Proscrire les usages impactant dans les secteurs naturels sensibles. Il s'agit d'interdire les équipements impactant liés aux sports motorisés, etc. afin de limiter les incidences sur le fonctionnement écologique de la trame verte et bleue, prévenir les pollutions (pollution de l'air, de l'eau et gestion des déchets) et préserver les espèces et habitats

▪ **Objectif 2 - Prendre en compte la trame verte et bleue dans le tissu urbanisé**

Le diagnostic a par ailleurs mis en avant la présence d'éléments structurants de l' « urbanisme végétal ». A l'échelle du village, des éléments structurants de la Trame verte et bleue ont ainsi été identifiés, notamment les boisements situés en limite des habitations au sud du bourg qui forment une « ceinture verte ». Ponctuellement, des structures vertes remarquables telles que des vergers (privés ou communal), des jardins, des arbres repères, etc. ont été identifiés.

Le projet communal vise ainsi à la préservation de ces éléments constitutifs de la Trame verte et bleue dans le tissu urbanisé.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Maintenir une « ceinture verte » sur la frange sud du village
- ❖ Valoriser le verger communal au lieu-dit '*A la grande vigne*'
- ❖ Préserver la trame verte à l'intérieur des enveloppes urbaines, qu'il s'agisse d'éléments naturels remarquables ou de la nature « ordinaire », lorsque celle-ci conforte un corridor ou une continuité écologique
- ❖ Protéger les principaux éléments qui participent à la valorisation environnementale et/ou paysagère du cœur de village : jardins, vergers, arbres repères,...
- ❖ Penser les projets d'aménagement dans leur connexion à la trame verte et bleue du territoire

▪ **Objectif 3 - Améliorer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement**

Au-delà de l'objectif général de proposer une gestion durable des eaux pluviales visant à limiter le ruissellement, la commune doit répondre à deux enjeux spécifiques :

- La prise en compte de la nature du sol sur certains secteurs concernés par des risques de glissement de terrain,
- la prise en compte de la gestion des eaux pluviales spécifiquement sur les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et sur les secteurs à enjeux forts comme le long de la RD70 (suite à l'urbanisation du lotissement du Val des Hauts Prés).

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans les futures opérations, lorsque les caractéristiques géologiques le permettent, afin de limiter le ruissellement
- ❖ Réaménager le fossé situé le long de la RD70 pour améliorer la récupération des eaux pluviales de la frange nord de la commune
- ❖ Maîtriser la gestion des eaux pluviales sur les secteurs de la commune où le ruissellement est marqué, notamment aux lieux-dits Prés Vallecain et Prés Malard
- ❖ Encourager la rétention de l'eau en amont des projets (équipements, habitat, ...) par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales tels que les toitures végétalisées, les noues, etc.

▪ **Objectif 4 - Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables**

Le diagnostic a mis en avant des conditions d'ensoleillement favorables au développement de l'énergie solaire. La filière bois représente un potentiel en énergie renouvelable, d'autant que cette filière est assez bien représentée sur la région Franche-Comté. Compte-tenu du contexte climatique assez rigoureux, il existe un enjeu important lié la rénovation des équipements publics et du parc de logements anciens.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Améliorer les performances énergétiques des équipements publics, notamment la Maison pour tous
- ❖ Inciter à la rénovation thermique du parc de logements anciens
- ❖ Valoriser le potentiel lié à l'énergie solaire, notamment en optimisant l'orientation des constructions
- ❖ Inciter à la valorisation des autres filières (bois-énergie, géothermie,...)

## 1.2 Axe n°2 - Valoriser les atouts paysagers

### ▪ Objectif 1 - A l'échelle du grand paysage

Le relief vallonné de la commune favorise une multiplication des vues sur le grand paysage et ses principales composantes : les espaces agro-naturels (prairies,...), les espaces boisés et les espaces urbanisés. L'enjeu est de favoriser la qualité des vues à l'échelle du grand paysage en limitant l'impact des constructions. Il s'agit principalement de limiter le mitage, d'assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles et d'assurer une transition de qualité entre l'urbain et le rural.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Mettre en valeur les vues sur le grand paysage
- ❖ Assurer, par la mise en place de préconisations ou de prescriptions réglementaires, l'intégration paysagère des bâtiments agricoles
- ❖ Favoriser le traitement paysager des limites entre l'urbanisation et le milieu agricole
- ❖ Affirmer le rôle des espaces agricoles dans le façonnement et la préservation des paysages, en les préservant du mitage

### ▪ Objectif 2 - Dans les secteurs d'urbanisation

Le paysage urbain se caractérise par des éléments bâtis « repères » tels que l'église qu'il convient de mettre en valeur, mais aussi plus largement à travers la perception du village depuis les principales voies qui le traverses. A ce titre, le relief vallonné de la commune conjugué à l'étalement de l'urbanisation le long des principaux axes se traduit par des enjeux spécifiques d'« entrée de village ». Les mettre en valeur suppose de réfléchir à l'urbanisation (existante et projetée) ainsi qu'à la place des bâtiments agricoles qui soulèvent des questions spécifiques d'intégration paysagère.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Valoriser les points d'appel paysagers, principalement l'église
- ❖ Améliorer la perception des entrées de village
- ❖ Concilier les enjeux paysagers et la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...), par des prescriptions destinées à assurer une bonne intégration architecturale

### 1.3 Axe n°3 - Pérenniser la dynamique agricole

#### ▪ **Objectif 1 - Préserver l'agriculture et assurer la fonctionnalité de l'espace agricole**

Le diagnostic agricole réalisé en phase diagnostic a mis en avant :

- ✓ la présence de 3 exploitations principales sur la commune, considérées comme exploitations professionnelles en activité. Ces exploitations travaillent également des terres à l'extérieur du territoire communal, notamment sur les communes limitrophes ou voisines (dont l'une a son siège à Vaux les Prés),
- ✓ des contraintes limitant le développement des exploitations agricoles : cohabitation avec l'habitat (notamment pour les ICPE), traversée du village,...

Le principe retenu dans le projet communal est de limiter la consommation du foncier agricole. L'organisation du développement spatial des zones de développement urbain tient compte des enjeux agricoles avec la préservation des îlots d'exploitation à forte valeur agronomique et économique, tout en favorisant une forme urbaine cohérente.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Sécuriser le devenir des terres agricoles
- ❖ Préserver les sièges d'exploitation en activité et permettre leur extension
- ❖ Maintenir l'équilibre fonctionnel des îlots d'exploitation agricole
- ❖ Limiter l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole
- ❖ Prévenir les conflits d'usage en prenant en compte le principe de réciprocité

#### ▪ **Objectif 2 - Créer un environnement favorable à une agriculture durable**

La préservation de l'activité agricole doit se faire en cohérence avec la prise en compte des enjeux environnementaux et de développement durable. C'est pourquoi la commune souhaite à travers le PLU protéger les haies, les petits bosquets, ... dans les secteurs agro-naturels. De même, la commune souhaite ne pas confronter de façon supplémentaire les activités agricoles et les habitations de tiers, en respectant des reculs appropriés (à l'exception des exploitations existantes lorsqu'elles sont déjà entourées par l'urbanisation).

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Protéger la biodiversité et limiter l'érosion des sols en préservant les haies, les bosquets, etc.
- ❖ Limiter l'implantation d'installations agricoles classées pour la protection de l'environnement (ICPE), tels que les bâtiments d'élevage au-delà d'une certaine taille, à proximité immédiate des zones urbanisées



## 2 – Justification de l'orientation n°2 du PADD : UNE DYNAMIQUE URBAINE A CONFORTER AUTOUR D'UNE CENTRALITÉ ÉLARGIE

### 2.1 Axe n°1 - Contenir la croissance démographique à l'horizon 2035

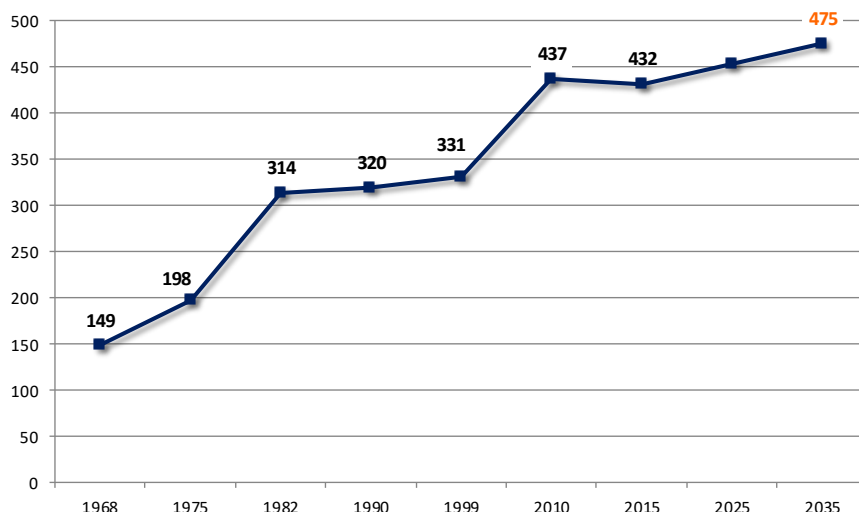
#### ▪ Objectif 1 du PADD : fixer un rythme de développement modéré à l'horizon 2035

L'analyse historique montre que la commune a été marquée par une croissance démographique irrégulière entre 1968 et 2015, avec :

- ✓ des phases de croissance soutenue, avec une croissance annuelle de 2,6 à 6,8% (périodes 1968-1975, 1975-1982 et 1999-2010)
- ✓ des phases de stagnation, avec une croissance quasi nulle (périodes 1982-1990 et 1990-1999),
- ✓ une phase de légère décroissance depuis 2010 (période 2010-2015).

A l'horizon du PLU, la commune souhaite donc limiter les effets d'à-coups et assurer une dynamique de croissance régulière et modérée en s'appuyant sur l'attractivité du bassin de vie bisontin. Pour atteindre cet objectif, la commune s'oriente vers un objectif de taux de croissance annuelle de l'ordre + 0,4% permettant d'accueillir entre 30 et 40 habitants supplémentaires à l'horizon d'une 15<sup>aine</sup> d'années et ainsi **tendre vers une population de l'ordre de 475 habitants** (voir le schéma ci-après).

#### Evolution démographique à l'horizon 2035



Source : Ad hoc Aménagement, d'après les données INSEE (RP 1968 à 2015) & projection à l'horizon 2035

Le nombre de logements attendus résulte de deux dynamiques :

- la prise en compte de la problématique de desserrement des ménages à l'horizon 2035. L'évolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2015 est passée de 3,3 à 2,3 personnes par ménage. Cette tendance va se poursuivre dans la mesure où le nombre de ménages augmente plus vite que la population selon les analyses de l'INSEE. On peut estimer par extrapolation statistique que la taille moyenne des ménages à Audeux tendra à l'horizon 2035 vers environ 2,1 personnes par ménage. Ainsi, il est nécessaire de calculer le seuil d'équilibre qui correspond au nombre de logements à réaliser pour compenser cette diminution du nombre d'habitants par résidence principale (taille moyenne des ménages). Pour calculer le **seuil d'équilibre à l'horizon 2035** il convient de calculer le ratio suivant, où TMM = Taille moyenne des ménages :

$$\begin{aligned}
 & [(Population\ des\ ménages\ 2035 / TMM\ 2035) - (Population\ des\ ménages\ 2018 / TMM\ 2018)] \\
 & = ( (432 / 2,1) - (432 / 2,3) ) \\
 & = \text{environ } \mathbf{18\ logements}
 \end{aligned}$$

- la prise en compte de l'objectif de croissance démographique de + 0,4% permettant d'accueillir entre 30 et 40 habitants supplémentaires, soit environ **17 logements**.

En résumé, les tendances retenues concernant le seuil d'équilibre et la croissance démographique à l'horizon 2035 ans confortent le besoin de dimensionner le PLU pour un besoin d'**environ 35 logements**.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Proposer un objectif de croissance annuelle modéré, de l'ordre de 0,4% à l'horizon 2035. La commune comptera au total environ 475 habitants, soit en moyenne l'accueil d'une population nouvelle de l'ordre de 40 habitants
- ❖ Prévoir la création d'un maximum de 35 logements pour atteindre l'objectif démographique (+0,4% par an à l'horizon 2035), en prenant en compte le desserrement des ménages

#### ▪ **Objectif 2 du PADD : Proposer une offre diversifiée de logements**

Concernant la **forme urbaine**, le SCOT de l'agglomération bisontine dispose que « *les communes identifiées dans l'armature urbaine produiront une offre diversifiée de logements individuels et collectifs, logements de taille et de forme variées* ». Le DOO précise que « *Pour les communes identifiées dans l'armature urbaine, la répartition à l'échelle communale des constructions neuves de logements devra tendre vers 70% de logements individuels et 30% de logements collectifs* ». La commune de Audeux n'est pas concernée par ces orientations car elle ne s'inscrit pas dans l'armature urbaine du SCOT. Toutefois, toutes les communes du périmètre du SCOT, y compris les des communes hors armature urbaine comme Audeux, jouent un rôle important dans le développement du territoire. Aussi, le SCOT dispose que « *les communes qui ne sont pas identifiées dans l'armature urbaine favoriseront la production d'une offre diversifiée de logements* ».

A Audeux, la répartition actuelle des logements est d'environ 78% de maisons individuelles pour 21% d'appartements. L'objectif est de maintenir la diversification des formes urbaines à travers deux leviers :

- permettre la poursuite de la réhabilitation des anciennes fermes et leur transformation en appartements,
- proposer dans l'offre nouvelle de logements une part de petit collectif.

Concernant le **logement locatif aidé**, les objectifs de production de nouveaux logements à loyer conventionné à l'horizon 2035 sont fixés par le SCOT à l'échelle des intercommunalités. Dans le cadre du Programme local de l'habitat 2013-2019 du Grand Besançon, aucun objectif minimum de logements conventionnés n'a été fixé sur la commune de Audeux (cf. objectifs territorialisés en p. 33 du programme d'actions du PLH). Pour mémoire on ne comptabilisait au 31/12/2017 aucun logement social sur la commune (source : [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)). Compte-tenu de la situation de la commune en 2<sup>ème</sup> couronne de l'agglomération bisontine, des conditions peu favorables de desserte de la commune par les transports urbains, de la très faible demande sur la commune (seulement 3 demandes au 31/12/2017), etc., le PLU ne prévoit pas d'obligation réglementaire afin de réaliser de nouveaux logements à loyer conventionné à l'horizon 2035.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Répondre aux besoins des différentes catégories de population en favorisant une offre de logements locatifs s'appuyant notamment sur la réhabilitation des anciennes fermes et leur transformation en appartements
- ❖ Diversifier la taille des logements pour répondre de manière équilibrée aux besoins des différents ménages

## 2.2 Axe n°2 - Adapter le niveau des équipements

### ▪ Objectif 1 - Conforter le niveau des équipements communaux

Le cœur de village regroupant les principaux équipements communaux, c'est autour de cette polarité qu'il convient de conforter les équipements. Deux sites font exception :

- le site du stade de football, localisé en partie ouest de la RD67, qui peut être conforté dans sa vocation sportive,
- le projet d'extension du cimetière qui, faute d'une emprise suffisante en cœur de village, sera organisée en entrée ouest du village.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Conforter le pôle d'équipements du cœur de village autour de la rue de la Cure : l'école, la Maison pour tous, le terrain de boules, etc.
- ❖ Conforter les équipements sportifs autour du terrain de football
- ❖ Compléter l'offre en équipements (organiser l'extension du cimetière communal sur un nouveau site et prévoir un espace récréatif sur le secteur du village)

### ▪ Objectif 2 - S'appuyer sur les équipements supra communaux pour répondre aux besoins spécifiques

Compte-tenu de la taille de la commune, certains besoins relèvent des équipements intercommunaux, ce que rappelle le projet communal. Il en est ainsi de la petite enfance, des services à la personne ainsi que du domaine scolaire.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Satisfaire les besoins dans les domaines de la petite enfance en s'appuyant notamment sur les structures intercommunales
- ❖ Répondre aux besoins en matière d'équipements scolaires dans le cadre d'une organisation supra communale
- ❖ Permettre l'accueil de services à la personne, tout en s'appuyant sur les équipements à l'échelle du bassin de vie (EHPAD,...)

### ▪ Objectif 3 - Renforcer les infrastructures

Les analyses conduites dans le cadre du zonage d'assainissement montrent que :

- les réseaux sont en mesure d'accueillir le développement de l'urbanisation des zones 1AUB programmées au PLU. La commune dispose d'une STEP de type boue activée, mise en service en 1981 et dimensionnée pour 500 EH,
- pour la gestion des eaux pluviales, les objectifs de la commune étant de limiter au maximum les imperméabilisations liées aux nouvelles constructions et de favoriser la mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration ou rétention lorsque les terrains ne permettent pas l'infiltration), il convient de limiter le dimensionnement des futurs collecteurs d'eaux pluviales aux seuls besoins liés aux voies publiques et aux écoulements naturels.

Concernant l'eau potable, l'état des lieux des réseaux gérés par le Syndicat du Val de l'Ognon indique que les réseaux existants sont en mesure de prendre en compte l'évolution prévue au PLU.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Assurer une bonne gestion des réseaux d'assainissement
- ❖ Poursuivre, dans les futures opérations, la réalisation du réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales

- ❖ S'appuyer sur la capacité du réseau d'alimentation en eau potable et en électricité pour accueillir le développement urbain
- ❖ Faciliter le développement des communications numériques, en lien avec la stratégie du Schéma directeur départemental d'aménagement numérique (SDDAN) du Doubs

### **3 – Justification de l'orientation n°3 du PADD : CONFORTER LA DYNAMIQUE URBAINE SUR LE VILLAGE, METTRE EN VALEUR LA TRAME PATRIMONIALE & AMÉLIORER LE CADRE DE VIE**

---

#### **3.1 Axe n°1 - Conforter l'équilibre des éléments structurants de la trame verte et bleue**

##### **▪ Objectif 1 - Conforter la dynamique urbaine sur le village**

Sur le plan de l'urbanisation, l'objectif majeur est de conforter la dynamique urbaine sur le village afin de rééquilibrer le développement urbain qui s'était organisé en « tâche d'huile » le long des principales voies. Conforter l'attractivité du village à travers une mixité d'usages (habitat, équipements, artisanat et peut-être à terme le commerce) va dans le sens d'une revitalisation du village.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Conforter l'attractivité du village autour des équipements publics existants (rue de la Cure et Grande rue) et des services à la personne
- ❖ Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain, en favorisant la mixité des fonctions par l'accueil d'activités tertiaires (services, commerces,...)

##### **▪ Objectif 2 - Favoriser une dynamique d'urbanisation à l'intérieur du village**

Afin de limiter la consommation d'espace nécessaire à l'accueil des **35 logements prévus au PLU**, la commune a étudié le potentiel lié à la prise en compte, dans le tissu urbanisé, des dents creuses de plus de 2500 m<sup>2</sup> au titre du SCOT. Le document d'orientations générales (DOG) du SCOT de l'agglomération bisontine fixe en effet comme objectif général de donner la priorité à l'optimisation du tissu urbanisé et de limiter les extensions urbaines. Le SCOT considère que l'identification et la mobilisation des espaces vacants dans les espaces urbanisés doivent faire l'objet d'une réflexion préalable afin de limiter les extensions urbaines au détriment des espaces naturels et agricoles. A ce titre, le PLU doit identifier le potentiel de renouvellement urbain et intégrer tout ou partie du potentiel de dents creuses identifié par l'AUDAB (identifiées en rouge sur la carte ci-après).

Il convient de rappeler que les dents creuses sont définies par le SCOT comme : « *un groupe de parcelles non construites représentant au moins 2 500 m<sup>2</sup> de surface au sol et cerné sur ses limites de parcelles déjà bâties* ». Le SCOT indique également que l'urbanisation de ces dents creuses contribue à la structuration et au confortement des centres, au maillage des quartiers entre eux et à l'optimisation des réseaux et voiries existantes. La carte page suivante indique comment les dents creuses de plus de 2 500 m<sup>2</sup> peuvent ou non être valorisées.

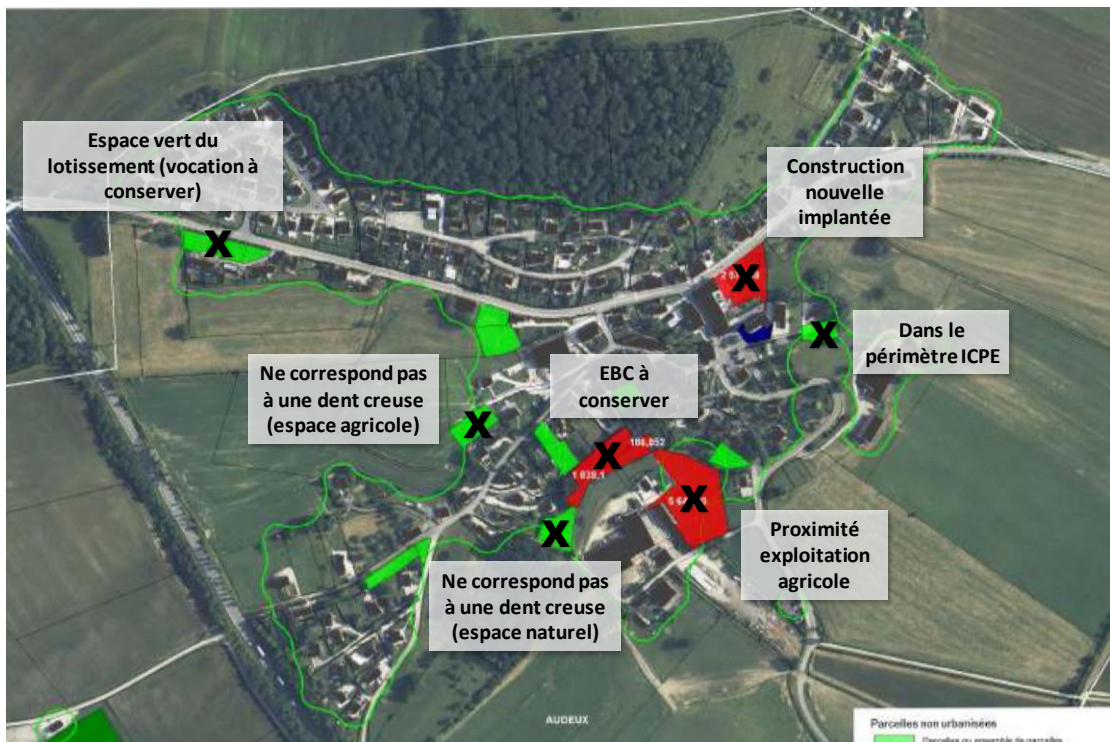
**Rappel des dents creuses identifiées par le SCOT sur la commune de Audeux**



Source : AUDAB

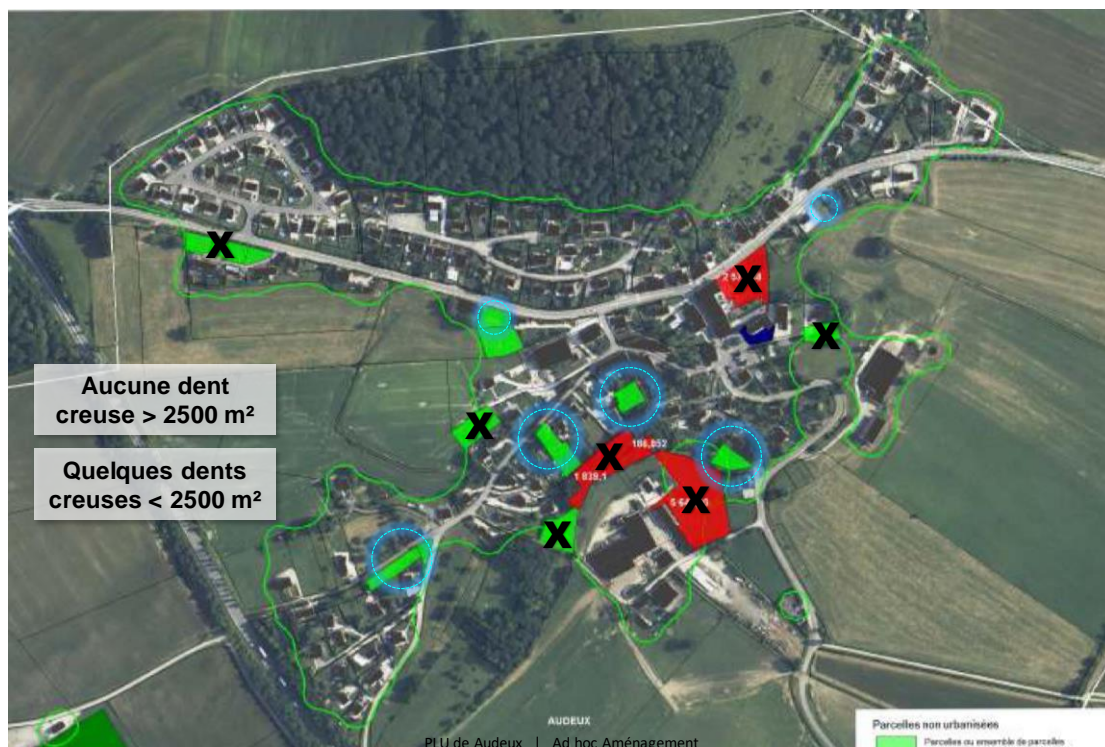
L'analyse des dents creuses identifiées par le SCOT montre que certaines d'entre elles ne peuvent pas être mobilisées pour accueillir le développement urbain. Les motifs sont mentionnés sur la carte ci-après.

**Analyse de la capacité des dents creuses identifiées par le SCOT**



Certaines dents creuses identifiées par le SCOT et cartographiées ci-après peuvent quant à elles être mobilisées pour accueillir le développement urbain.

#### Prise en compte de la capacité des dents creuses au titre du SCOT



Compte-tenu des caractéristiques des secteurs identifiés par le SCOT, il ressort que :

- les dents creuses > 2 500 m<sup>2</sup> ne présentent aucun potentiel,
- les dents creuses < 2 500 m<sup>2</sup> présentent un potentiel d'environ 5 logements. Ces logements ne sont cependant pas pris en compte dans les objectifs de logement du PLU conformément aux prescriptions du DOG qui dispose (p. 21) que : « *Hors Besançon, [...] le document d'urbanisme local de la commune devra intégrer tout ou partie du potentiel de dents creuses de plus de 2 500 m<sup>2</sup> identifié lors du diagnostic* ».

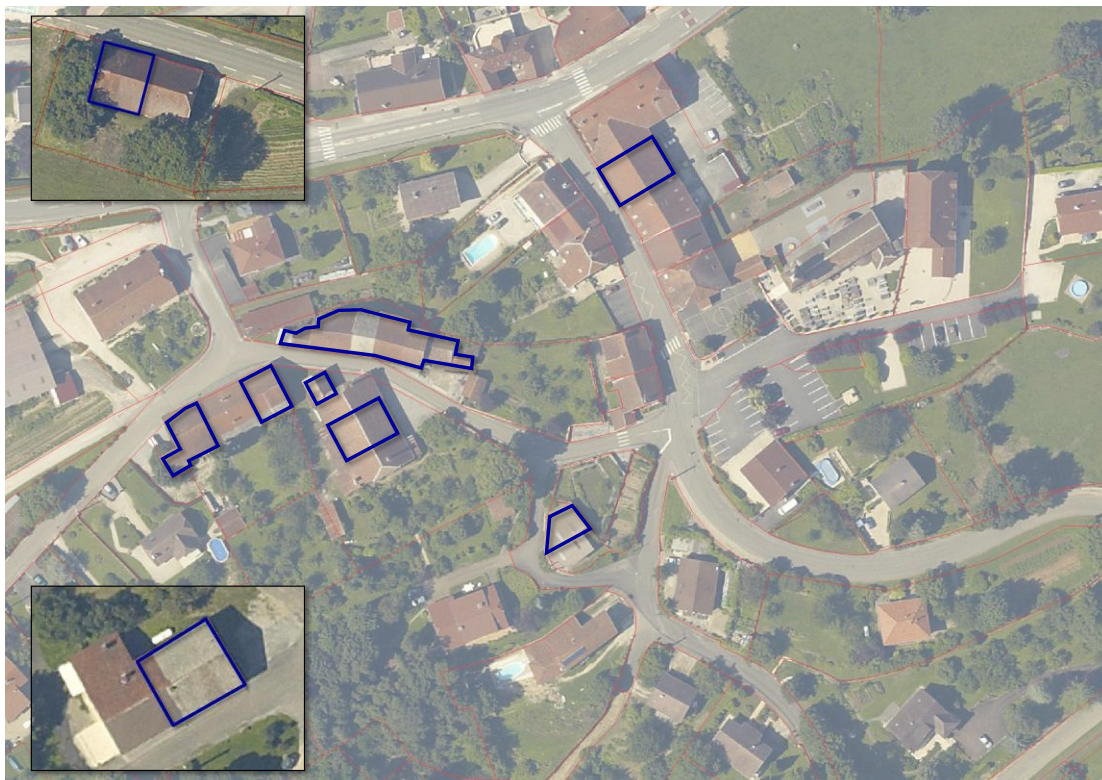
En complément des gisements fonciers repérés par la carte d'optimisation du tissu urbain, il existe dans le centre du village d'anciens corps de ferme susceptibles d'être réhabilités ou de changer de destination (voir la carte ci-après).

L'estimation du potentiel de logements varie selon le type de projet, selon notamment que la réhabilitation s'inscrit dans le cadre d'une résidence principale ou dans un objectif de location. On peut estimer que le potentiel global est au minimum d'une 10aine de logements.

Cette dynamique offre un réel potentiel, comme en témoignent les opérations de réhabilitation conduites ces dernières années sur la commune. Pour autant, il est difficile d'estimer à quelle échéance ce potentiel pourrait être mobilisé compte-tenu de plusieurs facteurs : coût de la réhabilitation, équilibre financier de l'opération, rétention, etc.

A noter enfin que, selon des dispositions du SCOT, ce potentiel n'est pas comptabilisé dans les objectifs de logements du PLU.

### Bâti présentant un potentiel de réhabilitation ou de changement de destination



Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Valoriser l'enveloppe urbaine du village : renouvellement urbain (réhabilitation des anciennes fermes,..., réhabilitation des logements vacants, optimisation des dents creuses)
- ❖ Permettre, dans l'enveloppe urbaine du village, une densification du tissu urbain (afin que les parcelles de taille importante sur lesquelles une construction est déjà implantée puissent accueillir une autre construction)

#### ▪ Objectif 3 - Organiser l'extension urbaine

Le PLU vise la création d'un maximum de 35 logements. Dans la mesure où 4 logements ont été commencés depuis 2010 sur la commune de Audeux (à comptabiliser au PLU), les extensions urbaines prévues sont calibrées pour accueillir un maximum de 31 logements, répartis comme suit :

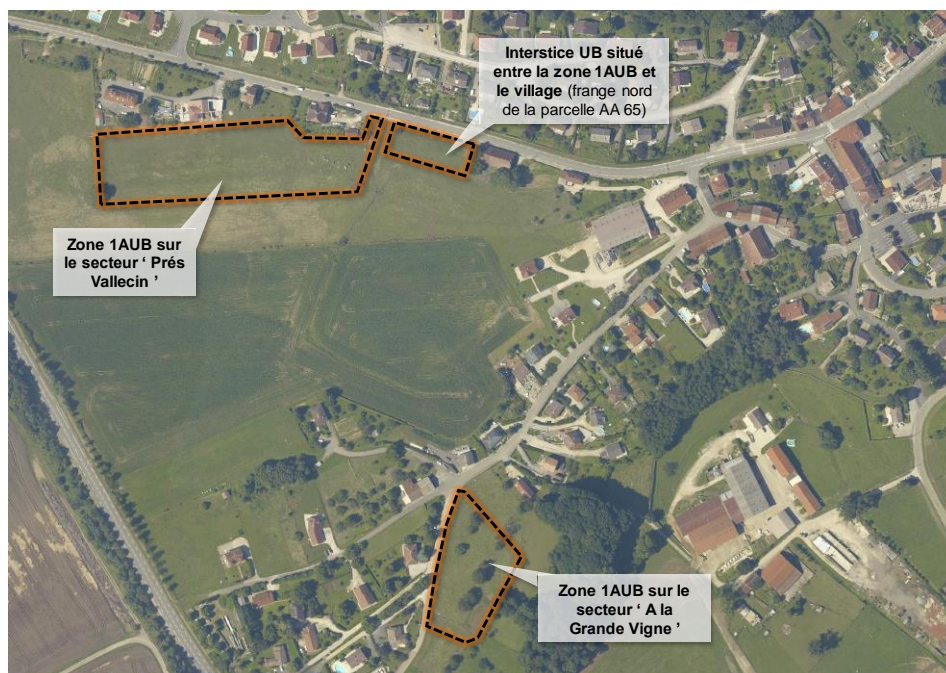
- ❖ Zone 1AUB sur le secteur ' Prés Vallecain ' : de 16 à 20 logements, selon les formes urbaines retenues,
- ❖ Interstice UB situé entre la zone 1AUB et le village (frange nord de la parcelle AA 65) : 6 logements,
- ❖ Zone 1AUB sur le secteur ' A la Grande Vigne ' : 5 logements

Soit au total entre **27 et 31 logements**.

A noter que ces extensions urbaines sont « cadrées » par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de garantir la cohérence de l'aménagement et le respect des densités (voir la carte ci-après).



### Localisation des secteurs d'extension urbaine



Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Aménager un nouveau quartier d'habitat dans l'épaisseur de la Grande Rue, en entrée Ouest du village, dans une logique de greffe urbaine
- ❖ Compléter les besoins en logements par une extension mesurée de l'urbanisation en continuité du bourg, au lieu-dit 'A la Grande Vigne'
- ❖ Définir des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs d'urbanisation présentant des enjeux spécifiques

#### ▪ Objectif 4 - Modérer la consommation d'espace

Les besoins relatifs à la construction ou l'aménagement des secteurs à vocation d'habitat répondent à des objectifs de densité définis par les orientations du SCOT. Sur la commune de Audeux, située en dehors de l'armature urbaine, l'objectif de densité nette moyenne à atteindre est de 13 logements/hectare. La densité s'apprécie à l'échelle de la commune et non à l'opération et seules les parcelles accueillant les nouveaux logements sont prises en compte.

Sur les secteurs d'extension urbaine pour lesquels s'appliquent les règles de densité (cf. § ci-avant - objectif 3), les objectifs du SCOT sont atteints et même dépassés.

Comme l'indiquent les tableaux récapitulatifs ci-après, la densité brute moyenne est en effet de l'ordre de 15 à 17 logements par hectare, soit de l'ordre de 18 à 20 logements/hectare en densité nette. Cela contribue à limiter la consommation d'espace.

**Hypothèse « basse »**

	Zone en ha	Nb lgts	Densité	Zone en ha	Nb lgts	Densité
Zone 1AUB sur le secteur ' A la Grande Vigne '	0,5	5,0	10	0,5	5	10,0
Zone 1AUB sur le secteur ' Prés Vallecín '	1,1	16,0	14,5			
Interstice UB situé entre la zone 1AUB et le village (frange nord de la parcelle AA 65)	0,2	6,0	30	1,3	22,0	16,9
	<b>1,8</b>	<b>27,0</b>	<b>15,0</b>	<b>1,8</b>	<b>27,0</b>	<b>15,0</b>
Logements commencés		4				
<b>Nombre total de logements</b>		31,0				

**Hypothèse « haute »**

	Zone en ha	Nb lgts	Densité	Zone en ha	Nb lgts	Densité
Zone 1AUB sur le secteur ' A la Grande Vigne '	0,5	5,0	10	0,5	5	10,0
Zone 1AUB sur le secteur ' Prés Vallecín '	1,1	20,0	18			
Interstice UB situé entre la zone 1AUB et le village (frange nord de la parcelle AA 65)	0,2	6,0	30	1,3	26,0	20,0
	<b>1,8</b>	<b>31,0</b>	<b>17,2</b>	<b>1,8</b>	<b>31,0</b>	<b>17,2</b>
Logements commencés		4				
<b>Nombre total de logements</b>		35,0				

*NB : la densité est exprimée en valeur brute*

*(15 lgts/ha en valeur brute correspond à environ 18 lgts/ha en valeur nette et 17,2 lgts/ha en valeur brute correspond à environ 20,5 lgts/ha en valeur nette)*

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Tenir compte des prescriptions du SCOT de l'Agglomération bisontine qui limite le développement urbain à une moyenne de 1,2 logements/an et prescrit une densité moyenne de 13 logements/ha sur les secteurs dont la configuration permet la réalisation d'opérations d'ensemble
- ❖ Dimensionner les zones d'extension en cohérence avec l'objectif fixé en nombre de logements (voir l'axe n°1 de l'orientation n°2), soit une consommation d'espace de l'ordre de 1 ha en entrée Ouest du village et d'environ 0,5 ha au lieu-dit 'A la Grande Vigne'

### 3.2 Axe n°2 - Mettre en valeur la trame patrimoniale & améliorer le cadre de vie

#### ▪ Objectif 1 - Mettre en valeur la trame patrimoniale

Le diagnostic a mis en avant la présence d'un patrimoine local intéressant, avec des bâtiments d'intérêt tels l'église, le bâtiment communal situé rue de la Cure, des façades en pierres sèches, etc., mais aussi des éléments relevant du petit patrimoine. Il s'agit de petits édifices qui n'ont plus nécessairement d'usage mais qu'il est intéressant de conserver du fait de leur valeur historique. Ils témoignent de la vie des générations précédentes. Au-delà des édifices (fontaine-lavoir-abreuvoir, ...), le petit patrimoine à Audeux s'appuie sur la présence de murets, de jardins, etc.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Protéger les éléments bâtis remarquables (église, bâtiment communal,...), le petit patrimoine (fontaine-lavoir-abreuvoir,...), les murs en pierre, etc.
- ❖ Préserver l'identité patrimoniale du cœur de village (respecter les caractéristiques liées à l'implantation des constructions, à la forme urbaine, aux ouvertures, etc. & protéger certains jardins, vergers ou autres espaces de 'respiration' qui mettent en valeur ou confortent l'organisation urbaine du cœur de village)

#### ▪ Objectif 2 - Améliorer le cadre de vie

A Audeux, le cadre de vie est étroitement lié aux contraintes inhérentes au territoire avec des enjeux naturels tels que le ruissellement et les mouvements de terrain, mais aussi des nuisances sonores liées à la proximité de la déviation (D 67).

Le PLU vise à l'amélioration du cadre de vie en prenant en compte ces contraintes, risques et nuisances dans les choix d'aménagement et les règles d'urbanisme.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Valoriser les espaces publics
- ❖ Limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes
- ❖ Améliorer le traitement des déchets, en coordination avec l'intercommunalité

## 4 – Justification de l'orientation n°4 du PADD : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE MOBILITÉ ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS BESOINS

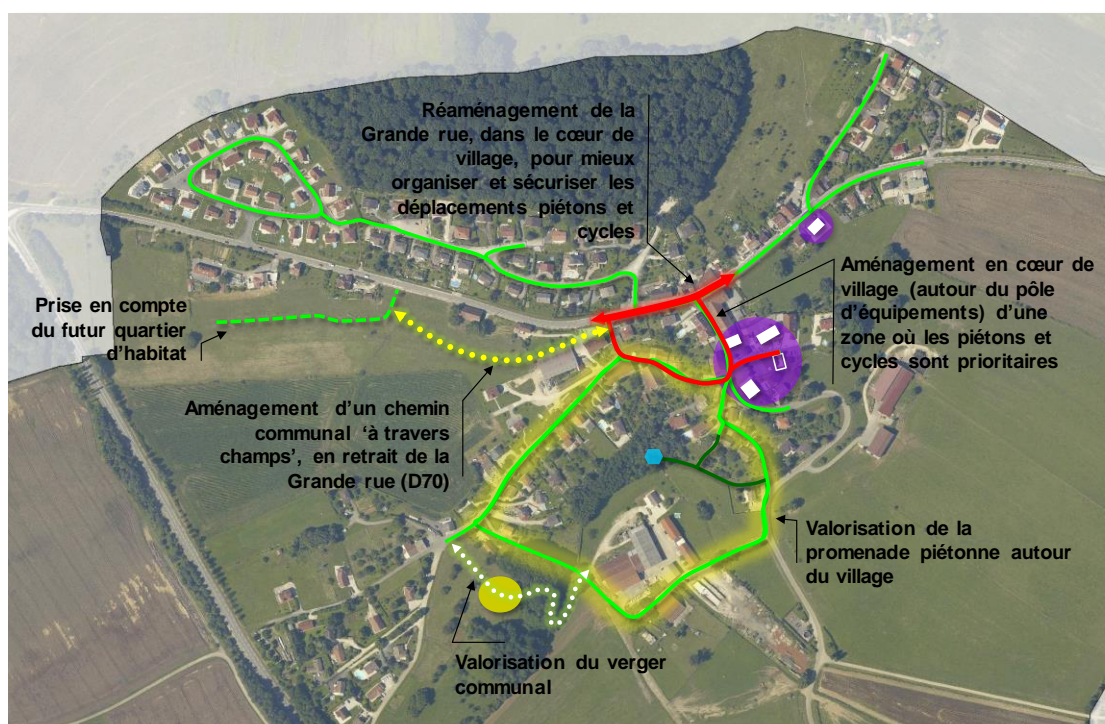
### 4.1 Axe n°1 - Développer les déplacements alternatifs

- **Objectif 1 - Favoriser les liaisons douces pour mieux relier les principaux quartiers du village**

Le diagnostic a mis en avant la place importante occupée par la voiture et la nécessité de faciliter l'usage des circulations douces, avec plusieurs niveaux d'objectifs : les liaisons douces dans la traversée du village (prise en compte des flux automobiles et du stationnement), les liaisons inter-quartiers (quartiers existants et futurs) et les liaisons récréatives (cf. objectif 2).

Ces objectifs sont résumés par la carte ci-après qui figure au PADD.

#### *Objectifs en matière de liaisons douces*



Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Renforcer les liaisons douces (réaménagement de la Grande rue, dans le cœur de village & aménagement en cœur de village d'une zone où les piétons et cycles sont prioritaires)
- ❖ Relier le futur quartier en entrée Ouest du village avec le cœur de village, en aménageant un chemin communal 'à travers champs', en retrait de la Grande rue (D70)
- ❖ Aménager progressivement des liaisons douces sur les secteurs insuffisamment équipés (rue du Bois Mussot, partie ouest de la rue des Vignes et de la Grande rue,...)
- ❖ Réfléchir, à terme, à la possibilité d'aménager une liaison douce sécurisée entre le village et le terrain de football

▪ **Objectif 2 - Valoriser les liaisons douces récréatives**

La dimension récréative des liaisons douces est prise en compte dans le projet communal. Le PLU s'appuie pour cela sur des pratiques existantes (promenade autour du village) et sur des projets à valoriser à terme (valorisation du verger communal, réflexion sur l'aménagement du passage sous la D 67,...).

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Valoriser la promenade piétonne autour du village en confortant les aménagements piétons/cycles le long de la rue des Tilleuls
- ❖ Aménager une liaison douce permettant de relier le chemin de la Charrerotte à la rue du Bois Mussot, en valorisant le verger communal
- ❖ Créer une liaison entre le Village et le stade de football, en utilisant le passage existant sous la D67
- ❖ Valoriser les sentiers qui traversent la commune

**4.2 Axe n°2 - Adapter les usages liés à l'utilisation de la voiture, en cohérence avec le Plan de déplacements urbains (PDU)**

▪ **Objectif 1 - Adapter les usages liés à l'utilisation de la voiture**

L'une des problématiques majeures mise en avant dans le diagnostic concerne la traversée du village par les véhicules motorisés et le stationnement qui empiète sur les espaces piétons (trottoirs). L'un des principaux objectifs est donc d'apaiser cette traversée par des aménagements adaptés, dans le cadre d'une réflexion avec le Conseil départemental.

Au-delà de cet enjeu, la commune souhaite notamment favoriser le covoiturage et propose l'aménagement d'un parking en entrée ouest du village, en lien avec l'aménagement à terme du futur cimetière.

Le PADD décline ainsi comme principaux objectifs :

- ❖ Sécuriser & apaiser la traversée du village dans le cadre du prochain réaménagement de la Grande rue (D70)
- ❖ Repenser le partage de la voirie en développant des aménagements adaptés (zones 30, zones de rencontre,...) le long des principales voies de desserte du village
- ❖ Mutualiser le stationnement lorsque cela est possible (dans le cadre d'une opération d'aménagement,...)
- ❖ Permettre l'aménagement d'un parking de covoiturage en entrée ouest du village, en lien avec le projet de création d'un nouveau cimetière (mutualisation des usages)
- ❖ Concilier les déplacements résidentiels et les déplacements de type professionnel (engins agricoles, etc.)
- ❖ Sécuriser les secteurs potentiellement accidentogènes par des aménagements adaptés

▪ **Objectif 2 - De manière transversale, prendre en compte les principaux enjeux relevant du PDU (Plan de déplacements urbains) 2015 - 2025**

Il s'agit notamment de réduire la place de la voiture particulière au sein de l'espace public, asseoir la place du piéton sur le territoire ou encore accompagner et promouvoir les nouvelles mobilités (covoiturage,...).

## CHAPITRE 2

---

# **COHÉRENCE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD**

# 1 – PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES DU PLU ET DES PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

## Préalable

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme de Audeux est divisé en :

✓ **Zones naturelles et forestières (N)**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière c) Soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015).

✓ **Zones agricoles (A)**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015).

✓ **Zones urbaines (U)**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015).

✓ **Zones à urbaniser (AU)**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015).

Le zonage général (N, A, U et AU) est complété par une « **sectorisation** » qui permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : UA, UB, ...). Les dispositions applicables dans les zones et secteurs sont précisées dans le règlement écrit. L'ensemble des zones définies au zonage du PLU est présenté dans le tableau ci-après et le zonage simplifié du PLU est présenté page suivante.

### Légende du zonage

<b>Zones urbaines</b>	<b>UA</b>	<b>Zone urbaine mixte du coeur de village</b>
	<b>UB</b>	<b>Zone urbaine à dominante habitat</b>
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>1AUB</b>	<b>Zone à urbaniser à dominante habitat</b>
<b>Zones agricoles</b>	<b>A</b>	<b>Zone agricole</b>
<b>Zones naturelles</b>	<b>N</b>	<b>Zone naturelle et forestière</b>

Plan de zonage simplifié du PLU de Audeux





## 1.1 Les zones urbaines (U)

Définition : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (R123-5 du code de l'urbanisme).

Les zones urbaines sont organisées sur la base de plusieurs indices, en fonction de la nature de la zone, de la densité de l'habitat, de la forme urbaine et de la proximité par rapport au cœur de village. On distingue deux types de zones urbaines :

- la **zone UA** : zone urbaine correspondant au centre-bourg de Audeux, où le bâti ancien est dominant et les constructions sont souvent édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies. La zone UA comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, services et équipements publics. Le commerce pourrait également s'y développer.
- la **zone UB** : zone d'extension urbaine dans le prolongement du cœur de village, correspondant à l'enveloppe urbaine principale. Elle comprend une dominante de constructions à destination d'habitation, plus ou moins denses, et offre peu de mixité des fonctions urbaines.

### 1.1.1 La zone UA

#### Caractéristiques

---

La **zone UA** s'étend sur 4,2 ha et correspond aux parties historiques du village de Audeux, avec des bâtiments qui ont marqué l'histoire du village : l'église, la cure, l'école, l'ancienne Poste, etc. La zone UA présente plusieurs spécificités :

- sur le plan patrimonial et architectural : présence de bâtiments anciens (maisons typiques, corps de ferme,...) caractérisés par leur qualité architecturale,
- sur le plan urbain : des constructions en alignement du domaine public, une certaine densité des constructions, une hauteur significative, etc.,
- sur le plan de la mixité urbaine : une certaine diversité des destinations (habitat, équipements, artisanat, services à la personne,...) favorisant l'animation du village.

#### Rappel des principaux objectifs du PADD

---

- **Orientation n°1**
  - ✓ Axe 1 / Objectif 2 : « Maintenir une 'ceinture verte' sur la frange sud du village », « Préserver la trame verte à l'intérieur des enveloppes urbaines », « Protéger les principaux éléments qui participent à la valorisation environnementale et/ou paysagère du cœur de village : jardins, vergers, arbres repères,... »
- **Orientation n°3**
  - ✓ Axe 1 / Objectif 1 : « Conforter l'attractivité du village autour des équipements publics existants », « Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain, en favorisant la mixité des fonctions par l'accueil d'activités tertiaires »
  - ✓ Axe 1 / Objectif 2 : « Permettre, dans l'enveloppe urbaine du village, une densification du tissu urbain »
  - ✓ Axe 2 / Objectif 1 : « Protéger les éléments bâtis remarquables (église, bâtiment communal,...), le petit patrimoine, les murs en pierre, etc. », « Préserver l'identité patrimoniale du cœur de village »

### **Limite retenue pour le zonage**

---

La limite retenue pour la zone UA s'appuie principalement sur les caractéristiques patrimoniales, architecturales et urbaines qui délimitent, de manière lisible, les enveloppes historiques : implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques, implantation en limite séparative, hauteur des constructions, etc. Les constructions en zone UA sont destinées principalement à l'habitat, au commerce, aux équipements et au petit artisanat compatible avec l'habitat.

#### **La zone UA à l'échelle du village**



### Justification des limites de la zone UA



- **Séquences [A], [C] et [F]** : limite entre la zone UA et la zone naturelle
- **Séquences [B], [D], [G], [H] et [J]** : limite entre la zone UA et la zone UB. La zone UB est caractérisée par une typologie de constructions et des caractéristiques d'implantation différentes (cf. § 1.1.2). La séquence [H] présente une spécificité : bien que le bâtiment limitrophe à la zone UA soit actuellement agricole, il fait l'objet à long terme l'objet d'une réflexion pour réintégrer une destination urbaine (voir les § 1.1.2 et 1.4)
- **Séquence [E] et [i]** : limite entre la zone UA et la zone agricole

### Principales dispositions réglementaires de la zone UA

- Articles 1 et 2
  - ✓ Interdiction des destinations et occupations du sol incompatibles avec le cœur de village : entrepôts, bâtiments agricoles, industriels, forestiers,...
  - ✓ Le commerce est autorisé afin de revitaliser le centre du village. L'artisanat est autorisé à condition d'être compatible avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...),
  - ✓ Afin toutefois d'encadrer les possibilités d'implantation de constructions destinées à l'artisanat et au commerce de proximité, la surface de plancher est de 200 m<sup>2</sup> maximum,
  - ✓ Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels d'inondation.
- Article 3
  - ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement

impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Article 4
  - ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
  - ✓ Assainissement collectif,
  - ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enfouir.
- Article 6
  - ✓ Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques (sauf en limite des voies départementales où un recul de 4 mètres s'applique) de sorte à faciliter le stationnement des véhicules motorisés et éviter des conflits d'usage (éviter le stationnement sur les trottoirs). Cela concerne peu de cas de figure car la zone UA offre peu de potentiel constructible,
  - ✓ Afin de respecter les caractéristiques d'implantation du bâti ancien existant dans la zone UA, les reculs minimums ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 4 mètres (sous réserve de ne pas réduire le recul existant).
- Article 7
  - ✓ Les constructions sont autorisées en limite séparative afin d'optimiser l'espace en cœur de village et de s'inscrire en continuité de la morphologie urbaine existante. Un recul est cependant imposé aux piscines afin de limiter tout conflit d'usage entre voisins.
- Article 9
  - ✓ Afin de proposer une règle unique dans toutes les zones du PLU (U, AU, A et N), l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 40 m<sup>2</sup> (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>). De plus, en zone UA, lorsqu'une annexe est implantée en limite séparative, son emprise au sol est alors limitée à 20 m<sup>2</sup> de sorte à en limiter l'éventuel impact (paysager,...) sur le voisinage.
- Article 10
  - ✓ La hauteur des constructions principales est définie selon une règle de hauteur relative afin de s'adapter au site : « *La hauteur maximale des constructions principales doit respecter la hauteur moyenne des constructions voisines* »,
  - ✓ Pour les annexes, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture et à 3,50 mètres au faîtage (2,50 mètres au faîtage en limite séparative de sorte à en limiter l'éventuel impact sur le voisinage),
  - ✓ Pour les clôtures, la hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre en limite séparative et à 1,60 mètre en limite d'emprise publique.
- Article 11
  - ✓ Des règles détaillées spécifiques s'appliquent afin de garantir le respect des principales caractéristiques du tissu urbain et architectural du cœur de village,
  - ✓ Des dispositions réglementaires sont proposées pour protéger les éléments naturels ou patrimoniaux, au titre des articles L151-19 (bâtiments, croix et murets en pierres sèches) et L151-23 (jardins) du code de l'urbanisme.
- Article 12
  - ✓ Le nombre de places de stationnement exigé est spécifié selon le type de destination. Pour l'habitat, il est défini par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au minimum 1 place par logement. Si la surface de plancher du logement dépasse 150 m<sup>2</sup>, il est exigé au minimum 3 places. Pour les opérations comprenant plus de 4 logements, 1 place supplémentaire est exigée par tranche de 4 logements.

L'objectif recherché est d'imposer un nombre de places adapté pour prendre en compte les besoins en évitant de reporter le stationnement privé sur l'espace public.

- Article 13
  - ✓ Compte-tenu du caractère urbanisé de la zone UA et du faible potentiel constructible, le règlement ne définit aucun coefficient de pleine terre. Par contre, des jardins existants à caractère patrimonial sont protégés ce qui limite de fait l'imperméabilisation des sols sur certains secteurs.
- Article 15
  - ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière de performance énergétique ou environnementale.
- Article 16
  - ✓ Non réglementé.

## 1.1.2 La zone UB

### Définition

La **zone UB** s'étend sur 17,9 ha recouvre la zone d'extension urbaine dans le prolongement du cœur de village, correspondant à l'enveloppe urbaine principale. Elle comprend une dominante de constructions à destination d'habitation et offre une faible mixité des fonctions urbaines. Elle se caractérise notamment par :

- une diversité de la morphologie du parcellaire, selon qu'ils résultent d'opérations d'ensemble (lotissements) ou d'implantations individuelles,
- une typologie urbaine quasi exclusivement de type individuel. Seule exception : une construction de type petit collectif en retrait de la Grande rue (entrée ouest du village, voir illustration ci-dessous). A noter la présence de rares constructions anciennes (anciens corps de ferme) le long de la Grande rue ou encore à l'intersection entre la rue des Vignes et la rue du Bois Mussot,
- des fonctions urbaines à dominante habitat, même si la zone UB propose aussi d'autres usages tels que les équipements collectifs (mairie). L'objectif est de permettre d'accueillir, le cas échéant, des commerces de proximité en zone UB.



*Unique construction de type « petit collectif » en zone UB*

### Rappel des principaux objectifs du PADD

- **Orientation n°1**
  - ✓ Axe 1 / Objectif 2 : « Valoriser le verger communal au lieu-dit 'A la grande vigne' », « Préserver la trame verte à l'intérieur des enveloppes urbaines », « Protéger les principaux éléments qui participent à la valorisation environnementale et/ou paysagère du cœur de village : jardins, vergers, arbres repères,... »
- **Orientation n°3**
  - ✓ Axe 1 / Objectif 1 : « Conforter l'attractivité du village autour des équipements publics existants », « Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain, en favorisant la mixité des fonctions par l'accueil d'activités tertiaires »
  - ✓ Axe 1 / Objectif 2 : « Permettre, dans l'enveloppe urbaine du village, une densification du tissu urbain »
  - ✓ Axe 2 / Objectif 1 : « Protéger les éléments bâtis remarquables (église, bâtiment communal,...), le petit patrimoine, les murs en pierre, etc. »

## Limites retenues pour le zonage

La zone UB recouvre une zone urbaine qui prolonge l'urbanisation du centre-bourg.

### La zone UB à l'échelle du village



### Justification des limites de la zone UB



- **Séquences [A], [F], [i] et [N]** : limite entre la zone UB et la zone UA (voir le § précédent 1.1.1)
- **Séquences [B], [E], [G], [J], [L] et [S]** : limite entre la zone UB et la zone naturelle. Les séquences [B] et [E] marquent une limite claire entre la zone urbaine UB et les prairies permanentes dont le classement en zone N est justifié au § 1.3 (Les zones naturelles). Les séquences [J] et [S] marquent également une limite franche entre la zone UB et des secteurs naturels à dominante boisée. La prise en compte de la préservation de ces espaces boisés (bois de la Fêlie & ceinture verte boisée) s'inscrit en cohérence avec le PADD au titre de la Trame verte et bleue communale
- **Séquences [C] et [R]** : limite communale entre Audeux et Noironte
- **Séquences [D], [H], [M], [O] et [Q]** : limite entre la zone UB et la zone agricole
- **Séquences [K] et [P]** : limite entre la zone UB et les zones 1AUB dont le classement est justifié au § 1.2 (Les zones à urbaniser).

### Principales dispositions réglementaires

---

- Articles 1 et 2
  - ✓ Les activités non compatibles avec l'habitat sont interdites : entrepôt, industrie, bâtiments agricoles, etc.,
  - ✓ Malgré le caractère résidentiel dominant de la zone UB, l'objectif du PLU est de rechercher une certaine mixité en y autorisant le petit artisanat, les services, les équipements collectifs, etc. L'objectif est de permettre l'implantation d'activités compatibles avec la présence de l'habitat (absence de nuisances sonores, etc.),
  - ✓ Afin d'encadrer les possibilités d'implantation de constructions destinées à l'artisanat et au commerce de proximité, la surface de plancher est de 200 m<sup>2</sup> maximum,
  - ✓ Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels de glissement de terrain.
- Article 3
  - ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Dans tous les cas, la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Article 4
  - ✓ Le règlement impose le traitement en priorité à la parcelle des eaux pluviales et de ruissellement, sauf sur certains secteurs à risques (glissements de terrain),
  - ✓ Assainissement de type collectif,
  - ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enterrer
- Article 6
  - ✓ Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques (sauf en limite des voies départementales où un recul de 4 mètres s'applique) de sorte à faciliter le stationnement des véhicules motorisés et éviter des conflits d'usage (éviter le stationnement sur les trottoirs). Cela concerne peu de cas de figure car la zone UB offre peu de potentiel constructible,
  - ✓ Les reculs minimums ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 4 mètres (sous réserve de ne pas réduire le recul existant).



- Article 7
  - ✓ Les constructions sont autorisées en limite en cas de jumelage simultané des constructions ou en cas de jumelage avec une construction existante implantée en limite séparative. Sinon, un recul minimum de 3 mètres s'impose,
- Article 9
  - ✓ Afin de proposer une règle unique dans toutes les zones du PLU (U, AU, A et N), l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 40 m<sup>2</sup> (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>). De plus, en zone UB, lorsqu'une annexe est implantée en limite séparative, son emprise au sol est alors limitée à 20 m<sup>2</sup> de sorte à en limiter l'éventuel impact (paysager,...) sur le voisinage.
- Article 10
  - ✓ La hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture en zone UB car cela correspond aux caractéristiques des constructions existantes,
  - ✓ La hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture et 3,50 mètres au faîtage,
  - ✓ La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.
- Article 11
  - ✓ Les règles doivent permettre de garantir une certaine qualité et une homogénéité des constructions,
  - ✓ Des dispositions réglementaires sont proposées pour protéger les éléments naturels ou patrimoniaux, au titre des articles L151-19 (croix et murets en pierres sèches) et L151-23 (espace vert existant, à maintenir) du code de l'urbanisme.
- Article 12
  - ✓ Le nombre de places de stationnement exigé est spécifié selon le type de destination. Pour l'habitat, il est défini par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'objectif recherché est d'imposer un nombre de places adapté pour prendre en compte les besoins en évitant de reporter le stationnement privé sur l'espace public,
  - ✓ Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement
  - ✓ Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements : un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence.
- Article 13
  - ✓ Compte-tenu du caractère urbanisé de la zone UB et du faible potentiel constructible, le règlement ne définit aucun coefficient de pleine terre.
- Article 15
  - ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière de performance énergétique ou environnementale.
- Article 16
  - ✓ Non réglementé.

### **Disposition réglementaire particulière**

---

Un secteur de la zone UB (voir les cartes ci-après) fait l'objet d'une servitude d'urbanisme au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (CU) qui dispose que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

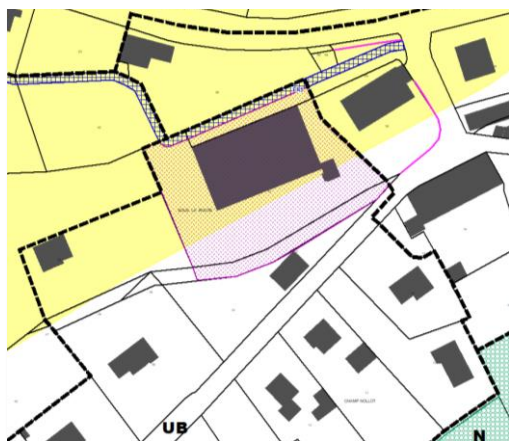
*« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces*

*servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».*

La servitude L151-41 du CU porte sur un secteur où est actuellement implanté un bâtiment agricole lié à l'exploitation du GAEC Wisser Richard qui exerce une activité d'élevage de vaches laitières et dont le siège d'exploitation se situe à Vaux-les-Prés. Le bâtiment situé à Audeux n'a pas vocation à être maintenu car l'objectif est de développer l'exploitation à Vaux-les-Prés. Le bâtiment situé à Audeux n'ayant plus de vocation agricole à court terme, et compte-tenu de son implantation dans l'enveloppe urbaine du village (le bâtiment est entouré par plusieurs habitations), il est justifié :

- d'une part de classer l'emprise du bâtiment en zone UB,
- d'autre part d'appliquer la servitude de périmètre d'attente de projet (L151-41 du CU) afin de « geler » tout projet de construction en attendant qu'une réflexion approfondie soit engagée sur ce tènement.

**Périmètre d'attente de projet (article L151-41 du CU)**



Extrait du plan de zonage



Vue aérienne

**Vues du site**



Vue 1



Vue 2

La commune dispose d'un délai maximum de 5 années pour faire aboutir ses réflexions sur l'évolution du site : quel programme (habitat, équipement, espace récréatif, opération mixte,...) ? Quelle forme urbaine ? Comment assurer une bonne intégration paysagère ? etc. Dans ce délai, la commune pourra transcrire réglementairement son projet dans une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), auquel cas la servitude d'inconstructibilité au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme pourrait être levée. En tout état de cause, le délai conduisant à l'urbanisation du site est postérieur à l'horizon du PLU (2035) car il convient de prendre en compte non seulement le temps de réflexion, mais tenir compte aussi des contraintes opérationnelles du projet (études techniques, éventuels travaux préalables de dépollution, etc.).

## 1.2 Les zones à urbaniser 1AUB

Définition : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* » (R123-6 du code de l'urbanisme).

### Cas des zones à urbaniser 1AU, dites « ouvertes »

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement » (R123-6 du code de l'urbanisme).

### Définition

La **zone 1AUB** correspond à un secteur qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. En plus de l'habitat, sont autorisés notamment les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les services. Le commerce y est autorisé pour faciliter la possibilité d'implanter un petit commerce de proximité à proximité du cœur de village. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone définit, en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

### Rappel des principaux objectifs du PADD

- **Orientation n°2**
  - ✓ Axe 1 / Objectif 1 : « Prévoir la création d'un maximum de 35 logements pour atteindre l'objectif démographique (+0,4% par an à l'horizon 2035), en prenant en compte le desserrement des ménages »
  - ✓ Axe 1 / Objectif 2 : « Diversifier la taille des logements pour répondre de manière équilibrée aux besoins des différents ménages »
- **Orientation n°3**
  - ✓ Axe 1 / Objectif 3 : « Aménager un nouveau quartier d'habitat dans l'épaisseur de la Grande Rue, en entrée Ouest du village, dans une logique de greffe urbaine », « Compléter les besoins en logements par une extension mesurée de l'urbanisation en continuité du bourg, au lieu-dit 'A la Grande Vigne' », « Définir des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs d'urbanisation présentant des enjeux spécifiques »
  - ✓ Axe 1 / Objectif 4 : « Tenir compte des prescriptions du SCOT de l'Agglomération bisontine qui limite le développement urbain à une moyenne de 1,2 logements/an et prescrit une densité moyenne de 13 logements/ha sur les secteurs dont la configuration permet la réalisation d'opérations d'ensemble », « Dimensionner les zones d'extension en cohérence avec l'objectif fixé en nombre de logements »

▪ **Orientation n°4**

- ✓ Axe 1 / Objectif 1 : « Relier le futur quartier en entrée Ouest du village avec le cœur de village, en aménageant un chemin communal 'à travers champs', en retrait de la Grande rue (D70) », « Aménager progressivement des liaisons douces sur les secteurs insuffisamment équipés (rue du Bois Mussot, partie ouest de la rue des Vignes et de la Grande rue,...) »
- ✓ Axe 1 / Objectif 2 : « Aménager une liaison douce permettant de relier le chemin de la Charrerotte à la rue du Bois Mussot, en valorisant le verger communal »

### Limites retenues pour le zonage

---

Préalablement à la délimitation des zones 1AUB, la commune a réfléchi à différentes hypothèses de développement urbain pour satisfaire les besoins en logements. Ainsi, 4 grands scénarios ont été établis :

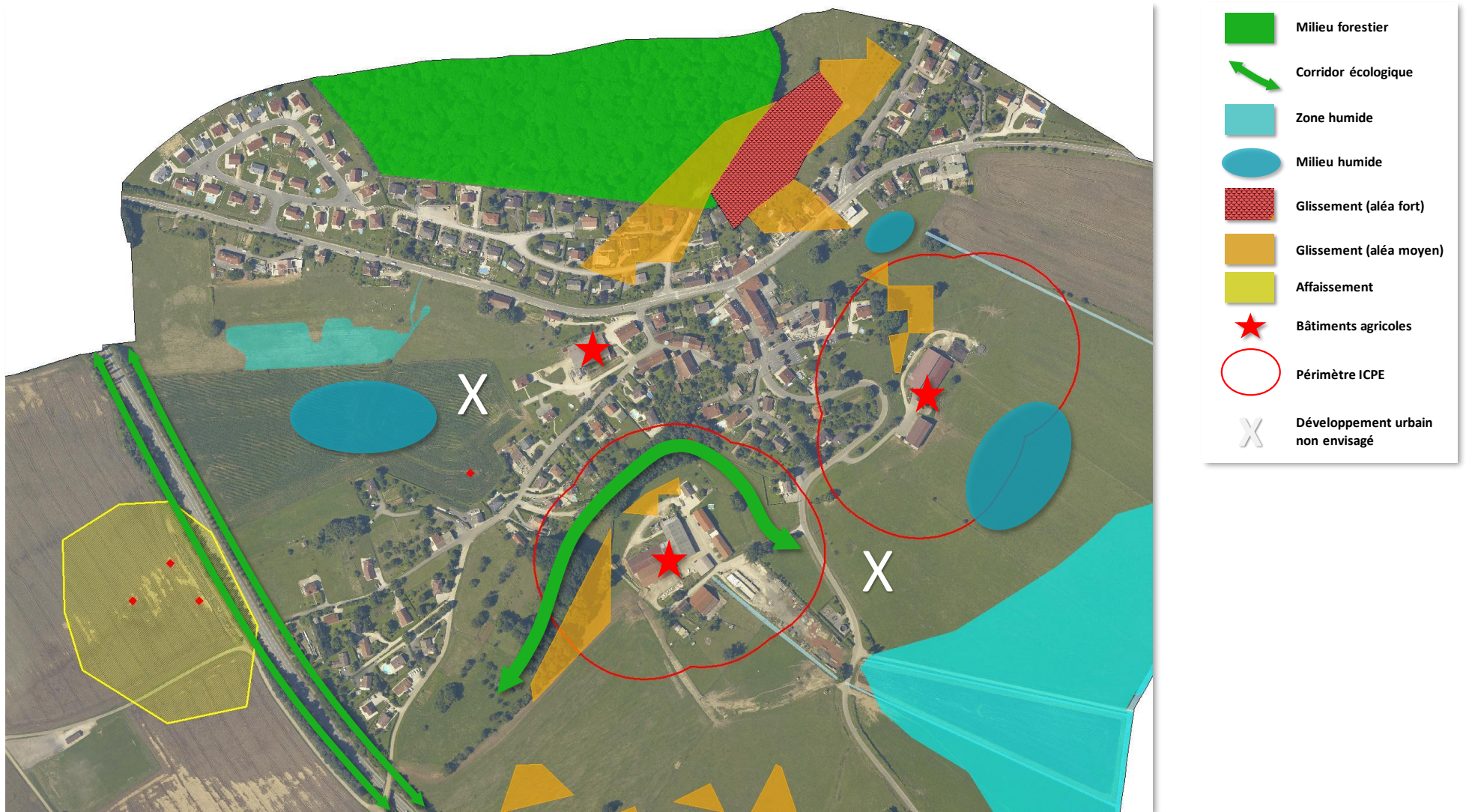
- **Scénario n°1 : « 100% renouvellement urbain »**  
Ce scénario repose sur le principe de répondre aux besoins en logements sans nouvelle extension urbaine. Il s'appuie uniquement sur les possibilités offertes par la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles en cœur de village et leur mutation en logements.
- **Scénario n°2 : « Extension en entrée Ouest du village »**  
Ce scénario favorise un développement urbain en épaisseur de la Grande rue, à l'ouest du village, en « symétrie » aux lotissements existants (Val des Hauts Prés et Orée du Bois).
- **Scénario n°3 : « Extension au Sud-Ouest du village »**  
Ce scénario correspond à une extension sur un secteur un peu plus « confidentiel » de la commune. Il s'inscrit au contact avec d'espaces naturels tout en favorisant une urbanisation en épaisseur de la rue du Bois Mussot.
- **Scénario n°4 : « Extension en entrée Est du village »**  
Ce scénario oriente l'urbanisation en entrée Est du village, en épaisseur de la Grande rue.

Ces scénarios correspondent aux principales possibilités de développement et ont été étudiés au regard de critères de développement durable : proximité avec le centre du village, impact sur l'environnement et l'agriculture, enjeux paysagers, etc. et au regard des principales sensibilités et contraintes du territoire, rappelées page suivante.

A noter que certaines hypothèses de développement n'étant pas envisageables, elles n'ont pas été étudiées. Il s'agit notamment de :

- la frange Ouest du village : ce secteur correspond à un milieu humide, réceptacle naturel des eaux pluviales provenant du nord de la commune,
- l'entrée sud du village : ce secteur est impacté par un périmètre de réciprocity et son urbanisation s'inscrirait en discontinuité de l'enveloppe urbaine du village.

**Rappel des principales sensibilités et contraintes**



Présentation des 4 scénarios

Scénario n°1 : 100% renouvellement urbain



Scénario n°2 : Extension en entrée Ouest du village



Scénario n°3 : Extension au Sud-Ouest du village



Scénario n°4 : Extension en entrée Est du village



## Analyse comparative des 4 scénarios

	Scénario 1 100% renouvellement urbain	Scénario 2 Extension en entrée Ouest du village	Scénario 3 Extension au Sud-Ouest du village	Scénario 4 Extension en entrée Est du village
<b>Proximité du centre-bourg</b>	Positionnement au cœur du village	La zone est située à 500 m du cœur de village	La zone est située à 500 m du cœur de village	La zone est située à 500 m du cœur de village
<b>Consommation d'espace</b>	Aucune consommation d'espace	Modérée (ratio SCOT)	Modérée (ratio SCOT)	Modérée (ratio SCOT)
<b>Typologie d'habitat</b>	Forme quasi uniquement "collective" (appartements)	Forme mixte possible (individuel / groupé / intermédiaire ou petit collectif)	Forme mixte possible (individuel / groupé / intermédiaire ou petit collectif)	Forme mixte possible (individuel / groupé / intermédiaire ou petit collectif)
<b>Accessibilité / Desserte viaire</b>	Desserte existante	Accès possible depuis la D70. Mais pas de possibilité de bouclage du fait de l'urbanisation existante le long de la Grande rue. Un maillage viaire du côté du nouveau cimetière (ER n°3) nécessiterait un linéaire de voirie trop important	Accès depuis la rue des Vignes puis la rue du Bois Mussot	Accès possible depuis la D70 (Grande rue)
<b>Accessibilité / Desserte douce</b>		Liaison prévue (ER n°5), à créer	Accessibilité possible qui suppose au préalable l'aménagement de trottoirs. A terme : une liaison récréative à travers le verger communal	Liaison prévue (ER n°6), à créer
<b>Desserte en transports en commun</b>		A proximité	A proximité	A proximité
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	Gestion des eaux pluviales à la parcelle	Gestion des eaux pluviales à la parcelle à favoriser	Gestion des eaux pluviales à la parcelle à favoriser	Gestion des eaux pluviales à la parcelle à favoriser
<b>Zones humides (ZH)</b>	Absence de ZH	Une "frange" de ZH présente en limite sud du secteur	Absence de ZH	Absence de ZH, mais milieu humide
<b>Trame verte et bleue (TVB)</b>	Absence d'impact	Absence d'impact	Absence d'impact	Absence d'impact
<b>Nuisances</b>	Limitées car implantation en milieu urbain constitué	Des nuisances sonores envisageables liées au passage de la D67	Des nuisances sonores envisageables liées au passage de la D67	Limitées car éloignement de la D67
<b>Importance des risques naturels &amp; aléas</b>	Pas de risque de glissement, ou risque faible	Risque faible de glissement	Pas de risque de glissement	Risque faible de glissement
<b>Sensibilité paysagère générale</b>	Absence d'impact	Sensibilité paysagère depuis la D67 (vue sur la zone)	Sensibilité faible : la zone est peu perceptible	Sensibilité forte : la zone est très perceptible
<b>Entrées de village</b>	Pas d'enjeu d'entrée de village	La zone étant située sur une petite séquence le long de la grande rue, elle permet d'améliorer ponctuellement la qualité urbaine de l'entrée de village	Pas d'enjeu spécifique	Entrée Est du village (enjeu fort)
<b>Impact sur les exploitations agricoles</b>	Absence d'impact	Impact modéré	Impact modéré	Impact modéré
<b>Eaux usées</b>	Présence des réseaux	Proximité immédiate des réseaux	Proximité immédiate des réseaux	Proximité immédiate des réseaux
<b>Eaux pluviales</b>				
<b>Eau potable</b>				

En vert : sensibilité nulle ou faible

En orange : sensibilité moyenne ou forte

## Conclusion

L'analyse comparative montre que le scénario le plus « durable » correspond au **scénario n°1**, avec les nombreux atouts liés au renouvellement urbain. Pour autant, malgré les avantages qu'il présente, ce scénario n'est pas opérationnel à l'horizon du PLU car il s'inscrit sur le très long terme. Sa mise en œuvre est très difficile et dépend fortement de leviers mis en place dans le cadre notamment d'OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat). Le PLU ne peut donc pas s'appuyer sur cette unique dynamique. D'autant que celle-ci présente un inconvénient majeur lié à la faible diversité des produits logements qui seraient mis sur le marché (de type appartement). Les possibilités liées au renouvellement urbain s'inscrivent donc plutôt dans une **logique d'accompagnement** qui, ponctuellement et progressivement, concourt à la redynamisation du centre-bourg.

Les 3 autres scénarios présentent chacun un certain nombre de points forts et de points de fragilité, avec des enjeux plus ou moins forts selon les différentes sensibilités (environnementales, paysagères, etc.).

Pour retenir un scénario, la commune a pris en compte la nature et l'importance des enjeux en considérant que :

- il serait intéressant d'organiser l'extension sur plusieurs sites afin de ne pas concentrer la globalité de l'offre de logements sur seul un secteur,
- le **scénario n°2** présente l'avantage de faire évoluer l'entrée du village : aménagement de nouveaux accès et réaménagement ponctuel de la voirie (sécurisation), urbanisation partielle le long de la Grande rue pour redonner un aspect habité plutôt qu'un aspect routier, redonner une cohérence d'ensemble à l'urbanisation au sud de la Grande rue n assurant le lien avec le cœur de village (cheminement piéton), prise en compte des zones humides en maintenant un espace vert « tampon », etc.,
- le **scénario n°3** présente quant à lui l'avantage d'offrir une qualité de vie sur un secteur plus en retrait de la traversée du village, au contact avec un secteur résidentiel et le verger communal qui constitue un espace d'aménité,
- le **scénario n°4** est très sensible sur le plan paysager et l'urbanisation de ce secteur reviendrait à « redessiner » en profondeur l'entrée Est du village. Une réflexion à plus long terme (post PLU) pourrait être engagée pour réfléchir au devenir de ce secteur qui n'apparaît pas actuellement comme prioritaire.

Ainsi, le scénario retenu par la commune correspond à un croisement entre les scénarios n°2 et n°3 (voir la carte ci-après).

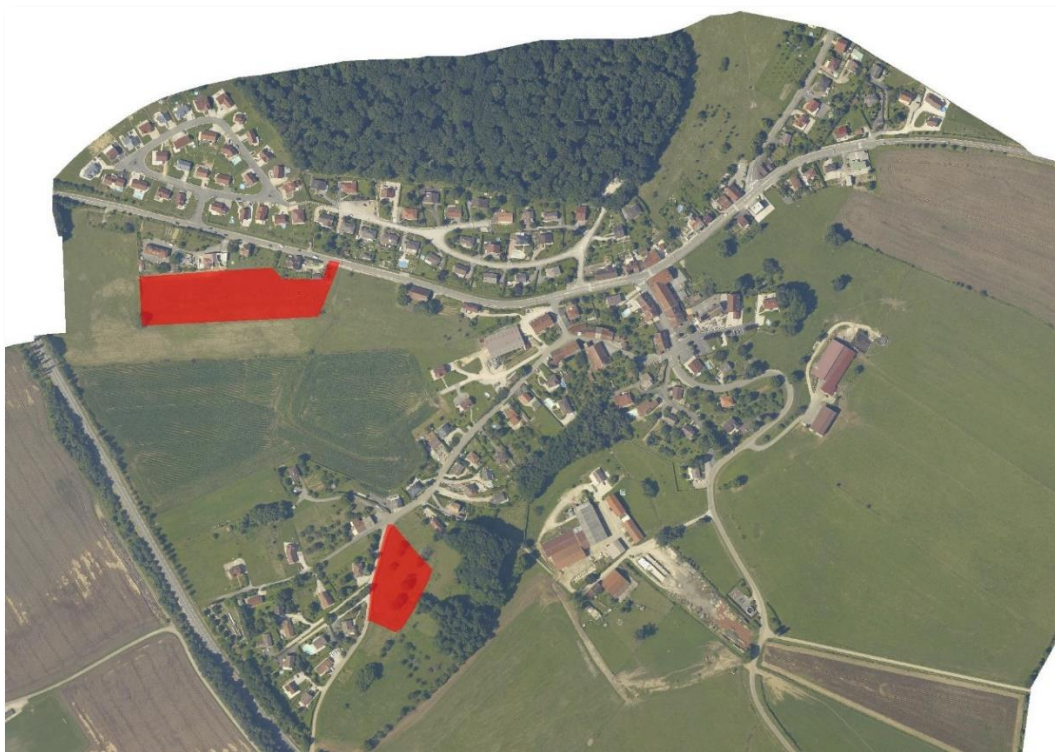
### Scénario intermédiaire retenu





Le PLU a ainsi défini deux zones 1AUB qui se situent en continuité immédiate du village.

**La zone 1AUB à l'échelle du village**



**Justification des limites de la zone 1AUB**



- **Séquences [A] et [C]** : limite entre la zone 1AUB et la zone UB (cf. § 1.1.2),
- **Séquence [B]** : limite entre la zone 1AUB et la zone agricole (cf. § 1.4),
- **Séquence [D]** : limite entre la zone 1AUB et la zone naturelle (cf. § 1.3).

## Principales dispositions réglementaires

---

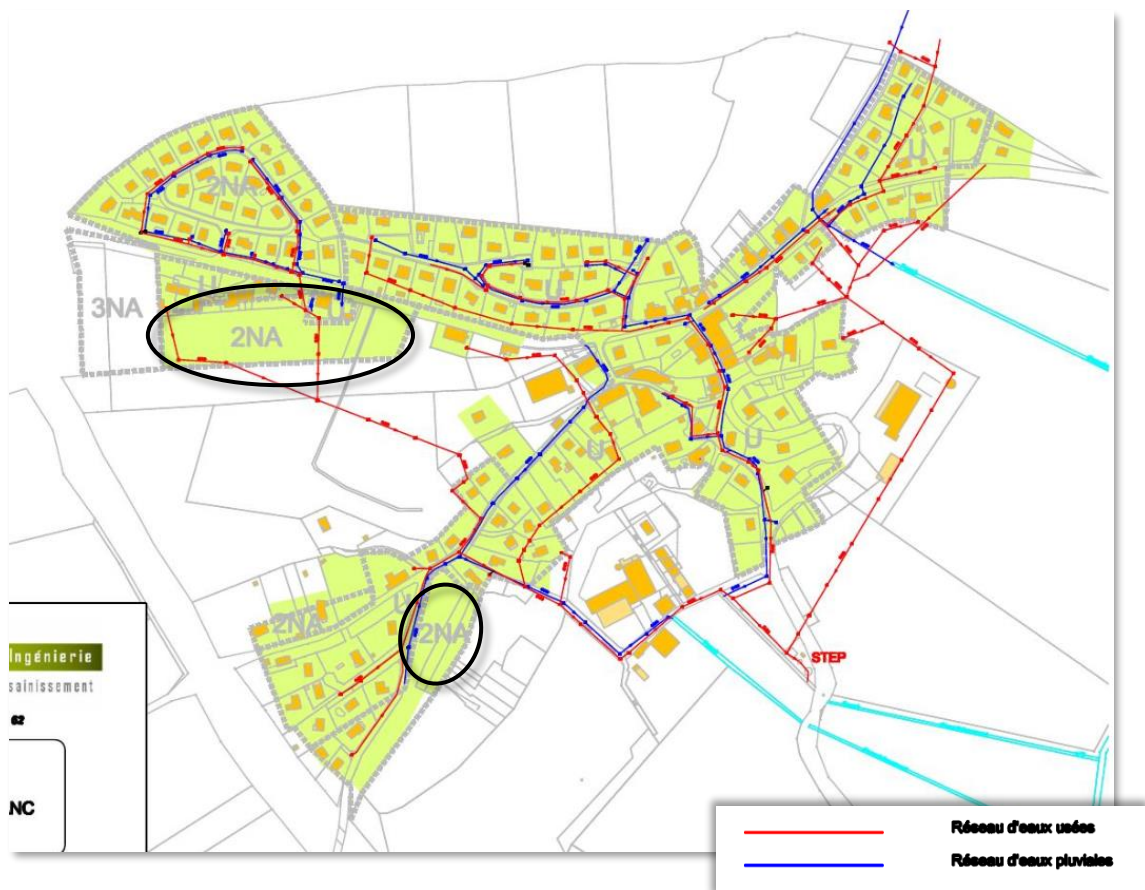
- Article 1
  - ✓ L'objectif est de permettre une certaine mixité d'usages, en lien avec la revitalisation du village
- Article 2
  - ✓ La zone 1AUB est à dominante habitat mais autorise ainsi sous condition les commerces et l'artisanat (surface de plancher ne dépassant pas 200 m), les équipements, les services, ...
  - ✓ La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone 1AUB dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Article 3
  - ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Dans tous les cas, la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Article 4
  - ✓ Le règlement impose le traitement en priorité des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est interdite,
  - ✓ L'assainissement est de type collectif,
  - ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enterrer.
- Article 6
  - ✓ Règle générale : les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (recul minimum de 4 mètres de l'emprise publique le long de la D 70),
- Article 7
  - ✓ Les constructions sont autorisées en limite séparative afin de favoriser la densification,
  - ✓ Sinon, un recul minimum de 3 mètres s'impose.
- Article 9
  - ✓ Afin de proposer une règle unique dans toutes les zones du PLU (U, AU, A et N), l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 40 m<sup>2</sup> (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>). De plus, en zone 1AUB, lorsqu'une annexe est implantée en limite séparative, son emprise au sol est alors limitée à 20 m<sup>2</sup> de sorte à en limiter l'éventuel impact (paysager,...) sur le voisinage.
- Article 10
  - ✓ La hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - ✓ La hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture et 3,50 mètres au faîtage,
  - ✓ La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.
- Article 11
  - ✓ Les règles doivent permettre de garantir une certaine qualité et une homogénéité des constructions,

- Article 12
  - ✓ Le nombre de places de stationnement exigé est spécifié selon le type de destination. Pour l'habitat, il est défini par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - ✓ Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
  - ✓ Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements : un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence.
- Article 15
  - ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière de performance énergétique ou environnementale.
- Article 16
  - ✓ Non réglementé.

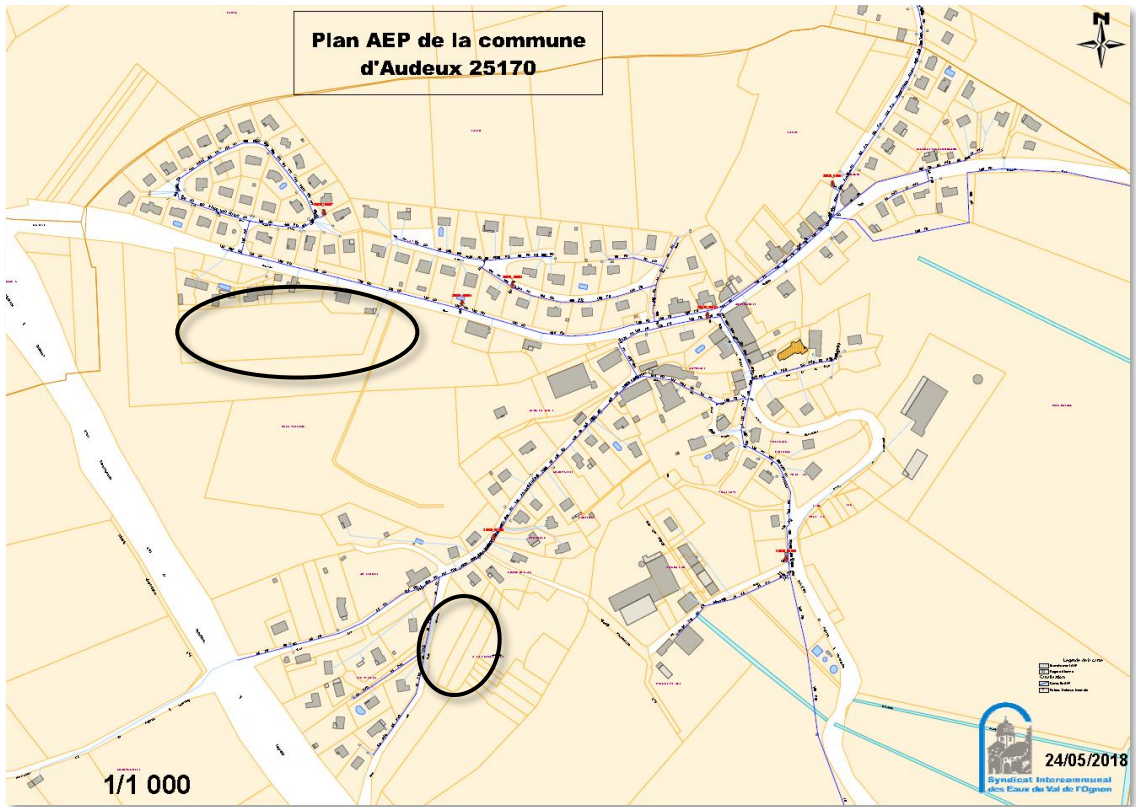
### Les zones 1AUB et les réseaux

Le classement de 2 zones en 1AUB est justifié par la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable à proximité immédiate des zones.

#### Les zones 1AUB et le réseau d'assainissement



**Les zones 1AUB et le réseau d'eau potable**



## 1.3 Les zones naturelles (N)

### Définition

Peuvent être classés en **zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R123-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015) :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Rappel des principaux objectifs du PADD

#### ▪ Orientation n°1

- ✓ Axe 1 / Objectif 1 : « Préserver la continuité de la trame bleue formée notamment par le corridor aquatique du ruisseau de Noironte, les zones humides et les secteurs identifiés comme présentant un caractère humide », « Favoriser le reméandrement du ruisseau de Noironte et la présence de la végétation, par la reconquête de sa ripisylve », « Préserver les corridors aquatiques secondaires formés par le ruisseau de Pommeau et les ruisseaux temporaires qui alimentent le ruisseau de Noironte », « Préserver les corridors liés aux milieux boisés correspondant aux haies et bandes enherbées le long de la D67 et aux boisements situés en limite des habitations, au sud du bourg (« ceinture verte ») », « Maintenir le corridor écologique lié à la présence de prairies qui forment des milieux ouverts offrant une bonne perméabilité et permettant aux espèces de se déplacer selon un axe nord-sud », « Maintenir les boisements (bois de la Fêlie), bosquets et haies encore présents afin de renforcer les continuités écologiques »
- ✓ Axe 1 / Objectif 2 : « Maintenir une « ceinture verte » sur la frange sud du village », « Valoriser le verger communal au lieu-dit 'A la grande vigne' », « Préserver la trame verte à l'intérieur des enveloppes urbaines, qu'il s'agisse d'éléments naturels remarquables ou de la nature « ordinaire », lorsque celle-ci conforte un corridor ou une continuité écologique », « Protéger les principaux éléments qui participent à la valorisation environnementale et/ou paysagère du cœur de village : jardins, vergers, arbres repères,... », « Penser les projets d'aménagement dans leur connexion à la trame verte et bleue du territoire »
- ✓ Axe 3 / Objectif 2 : « Protéger la biodiversité et limiter l'érosion des sols en préservant les haies, les bosquets, etc. », « Limiter l'implantation d'installations agricoles classées pour la protection de l'environnement (ICPE), tels que les bâtiments d'élevage au-delà d'une certaine taille, à proximité immédiate des zones urbanisées ».

## Limites retenues pour le zonage

La délimitation de la zone naturelle est détaillée sur la carte ci-après.

### Zone N à l'échelle communale



Légende : aplat vert = zone naturelle

En cohérence avec les objectifs du PADD, on retrouve ainsi classé en zone N :

- ① Le bois de la Fêlie
- ② Les zones humides recensées par l'inventaire départemental sur la commune, le long du Noironte
- ③ Les boisements en frange sud du village constituant une « ceinture verte »
- ④ La frange Est du bois d'Audeux
- ⑤ La ripisylve boisée le long du Pommeau
- ⑥ Les linéaires boisés de part et d'autre de la D67
- ⑦ Les milieux humides et boisés en frange Est du village

Parmi les sensibilités environnementales les plus fortes à protéger et inscrire en zone N figurent les zones humides identifiées par l'inventaire départemental sur la commune. Ces sites remarquables ont été classés en zone naturelle au regard de leur qualité environnementale et de leur emprise (17 ha). Parallèlement, ils font l'objet d'une trame graphique spécifique afin d'assurer leur protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (cf. carte ci-dessous).

Sur le secteur des Prés Vallecain, une zone humide complémentaire a été identifiée : celle-ci est représentée par une trame graphique spécifique mais, compte-tenu de son emprise limitée (0,8 ha), reste classée en zone agricole.

#### Superposition entre la zone N et les zones humides



#### Principales dispositions réglementaires

---

- Article 1
  - ✓ Toute nouvelle construction interdite autre que celles mentionnées à l'article 2
- Article 2
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - ✓ Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics
- Article 4
  - ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols
- Article 6
  - ✓ Règle générale : les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques afin de garantir une bonne gestion des accès
- Article 10

- ✓ La hauteur maximale est fixée à :
  - 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions liées à la valorisation de la zone N,
  - 1,80 mètres pour les clôtures
- Article 11
  - ✓ Certaines règles s'appliquent afin de garantir une certaine qualité et une homogénéité
- Article 15
  - ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière de performance énergétique ou environnementale.
- Article 16
  - ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière d'infrastructures et de réseaux de communication.



## 1.4 Les zones agricoles (A)

### Définition

Peuvent être classés en **zone agricole** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-6 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015).

### Rappel des principaux objectifs du PADD

#### ▪ Orientation n°1

- ✓ Axe 2 / Objectif 1 : « Assurer, par la mise en place de préconisations ou de prescriptions réglementaires, l'intégration paysagère des bâtiments agricoles », « Favoriser le traitement paysager des limites entre l'urbanisation et le milieu agricole » et « Affirmer le rôle des espaces agricoles dans le façonnement et la préservation des paysages, en les préservant du mitage »
- ✓ Axe 3 / Objectif 1 : « Sécuriser le devenir des terres agricoles », « Préserver les sièges d'exploitation en activité et permettre leur extension », « Maintenir l'équilibre fonctionnel des îlots d'exploitation agricole », « Limiter l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole » et « Prévenir les conflits d'usage en prenant en compte le principe de réciprocité »

### Limites retenues pour le zonage des zones agricoles

La délimitation de la zone agricole répond à la définition donnée précédemment. On retrouve donc en zone A :

- Les sièges d'exploitation,
- Les principaux îlots agricoles exploités recensés qui ont été identifiés au titre du Registre parcellaire graphique anonyme ou dans le cadre de la concertation agricole.

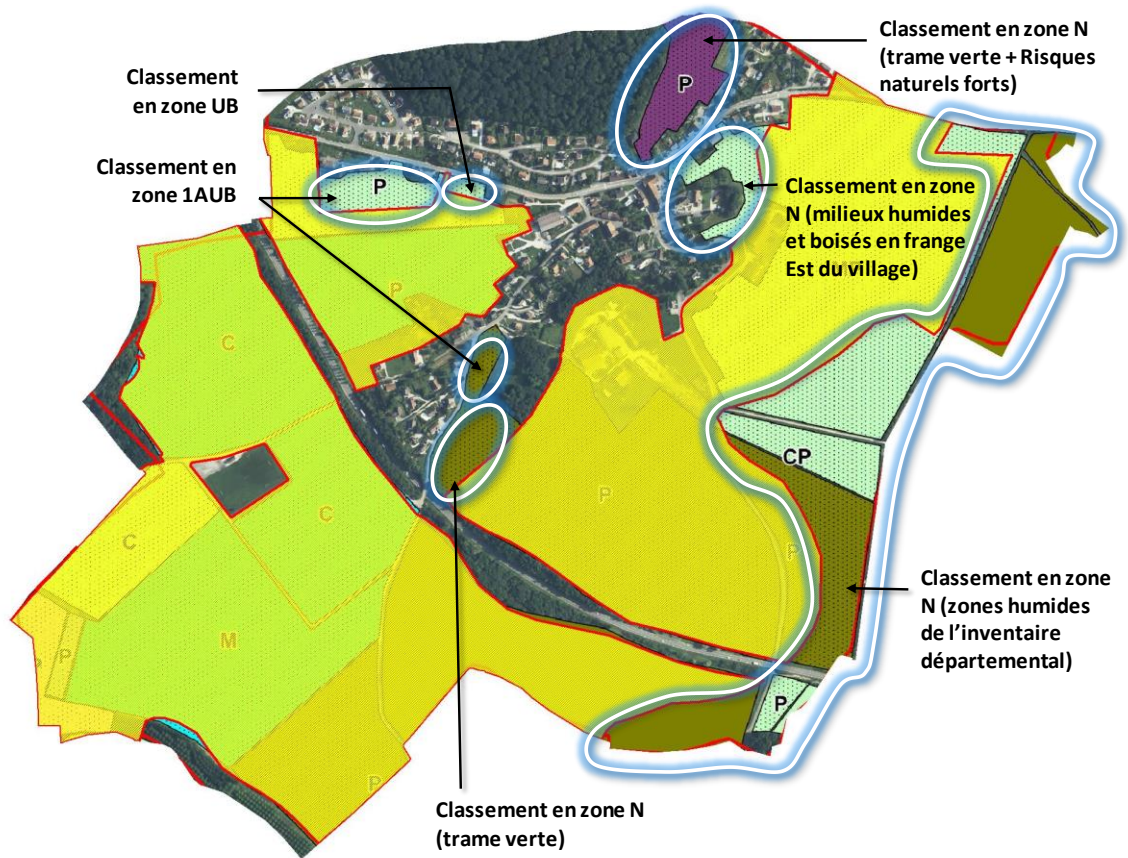
#### Zone A à l'échelle de la commune



On observe que les 2 sièges d'exploitation présents sur la commune (GAEC de l'Aube et SCEA des Marnes) sont inscrits en zone agricole. On observe a contrario que le bâtiment agricole lié à l'exploitation du GAEC Wisser Richard est classé en zone UB et dont le siège d'exploitation se situe à Vaux-les-Prés. Le bâtiment situé à Audeux n'a pas vocation à être maintenu car l'objectif est de développer l'exploitation à Vaux-les-Prés. Le bâtiment situé à Audeux n'ayant plus de vocation agricole à court terme, et compte-tenu de son implantation dans l'enveloppe urbaine du village (le bâtiment est entouré par plusieurs habitations), il est justifié :

- d'une part de classer l'emprise du bâtiment en zone UB,
- d'autre part d'appliquer la servitude de périmètre d'attente de projet (L151-41 du CU) afin de « geler » tout projet de construction en attendant qu'une réflexion approfondie soit engagée sur ce tènement.

### Zone A et îlots agricoles



## Principales dispositions réglementaires

---

- Article 1
  - ✓ Toute nouvelle construction interdite autre que celles mentionnées à l'article 2
- Article 2
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 50 mètres autour des constructions agricoles. Le règlement précise qu'il ne sera autorisé qu'une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole par siège d'exploitation afin de limiter le nombre d'habitations en zone agricole,
  - ✓ L'extension des habitations existantes, limitée à 33%, à condition que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions),
  - ✓ Les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe (sauf pour les piscines où l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>).
- Article 4
  - ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols
- Article 6
  - ✓ Règle générale : les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques afin de garantir une bonne gestion des accès
- Article 10
  - ✓ La hauteur maximale est limitée à :
    - 10 mètres au faîtage pour les constructions agricoles,
    - 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation,
    - 3,5 mètres au faîtage pour les annexes aux constructions à usage d'habitation.
- Article 11
  - ✓ Certaines règles s'appliquent afin de garantir une certaine qualité et une homogénéité

## 1.5 Le changement de destination

Le PLU n'intègre pas la possibilité d'un changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle (possibilité donnée au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).

## 1.6 Les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés (ER) au titre de l'article L151-41 2° du code de l'urbanisme figure au plan de zonage, en reprenant le tableau présenté ci-après.

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Superficie approximative
<b>ER1</b>	Route de Mazerolles	Création d'une station d'épuration	Grand Besançon	3000 m <sup>2</sup>
<b>ER2</b>	Prés Vallecin	Aménagement lié à la gestion des eaux pluviales	Commune	2800 m <sup>2</sup>
<b>ER3</b>	Entrée de village Ouest	Aménagement d'un cimetière	Grand Besançon	2000 m <sup>2</sup>
<b>ER4</b>	Grande rue	Aménagement d'un accès et d'une desserte motorisée d'une largeur de 7 mètres environ	Commune	450 m <sup>2</sup>
<b>ER5</b>	Sous la route	Création d'une liaison douce d'une largeur de 3 mètres environ	Commune	650 m <sup>2</sup>
<b>ER6</b>	Grande rue	Création d'une liaison douce d'une largeur de 2 mètres environ	Commune	170 m <sup>2</sup>
<b>ER7</b>	Rue des Vignes	Création d'une liaison douce d'une largeur de 3 mètres environ	Commune	200 m <sup>2</sup>
<b>ER8</b>	Rue des Vignes	Aménagement d'une aire de retournement dans le cadre de la desserte des ordures ménagères	Commune	300 m <sup>2</sup>
<b>ER9</b>	Entrée de village Ouest	Aménagement d'une desserte motorisée d'une largeur de 7 mètres environ	Commune	650 m <sup>2</sup>
<b>ER10</b>	Entrée de village Ouest	Aménagement pour l'accès au futur cimetière, au stationnement mutualisé (cimetière + aire de covoiturage) et à l'ER9	Commune	800 m <sup>2</sup>

## 2 – BILAN DES LOGEMENTS & DES SURFACES

### 2.1 Bilan des logements et des surfaces urbanisables

Le PLU permet la construction de maximum 35 logements à l'horizon 2035. Avec une densité brute moyenne de l'ordre de 15 à 17 logements par hectare (soit de l'ordre de 18 à 20 logements/hectare en densité nette), le nombre de logements à réaliser s'inscrit dans une consommation d'espace limitée.

#### **Hypothèse « basse »**

	Zone en ha	Nb lgts	Densité	Zone en ha	Nb lgts	Densité
Zone 1AUB sur le secteur ' A la Grande Vigne '	0,5	5,0	10	0,5	5	10,0
Zone 1AUB sur le secteur ' Prés Vallecín '	1,1	16,0	14,5			
Interstice UB situé entre la zone 1AUB et le village (frange nord de la parcelle AA 65)	0,2	6,0	30	1,3	22,0	16,9
	<b>1,8</b>	<b>27,0</b>	<b>15,0</b>	<b>1,8</b>	<b>27,0</b>	<b>15,0</b>
Logements commencés		4				
<b>Nombre total de logements</b>		<b>31,0</b>				

#### **Hypothèse « haute »**

	Zone en ha	Nb lgts	Densité	Zone en ha	Nb lgts	Densité
Zone 1AUB sur le secteur ' A la Grande Vigne '	0,5	5,0	10	0,5	5	10,0
Zone 1AUB sur le secteur ' Prés Vallecín '	1,1	20,0	18			
Interstice UB situé entre la zone 1AUB et le village (frange nord de la parcelle AA 65)	0,2	6,0	30	1,3	26,0	20,0
	<b>1,8</b>	<b>31,0</b>	<b>17,2</b>	<b>1,8</b>	<b>31,0</b>	<b>17,2</b>
Logements commencés		4				
<b>Nombre total de logements</b>		<b>35,0</b>				

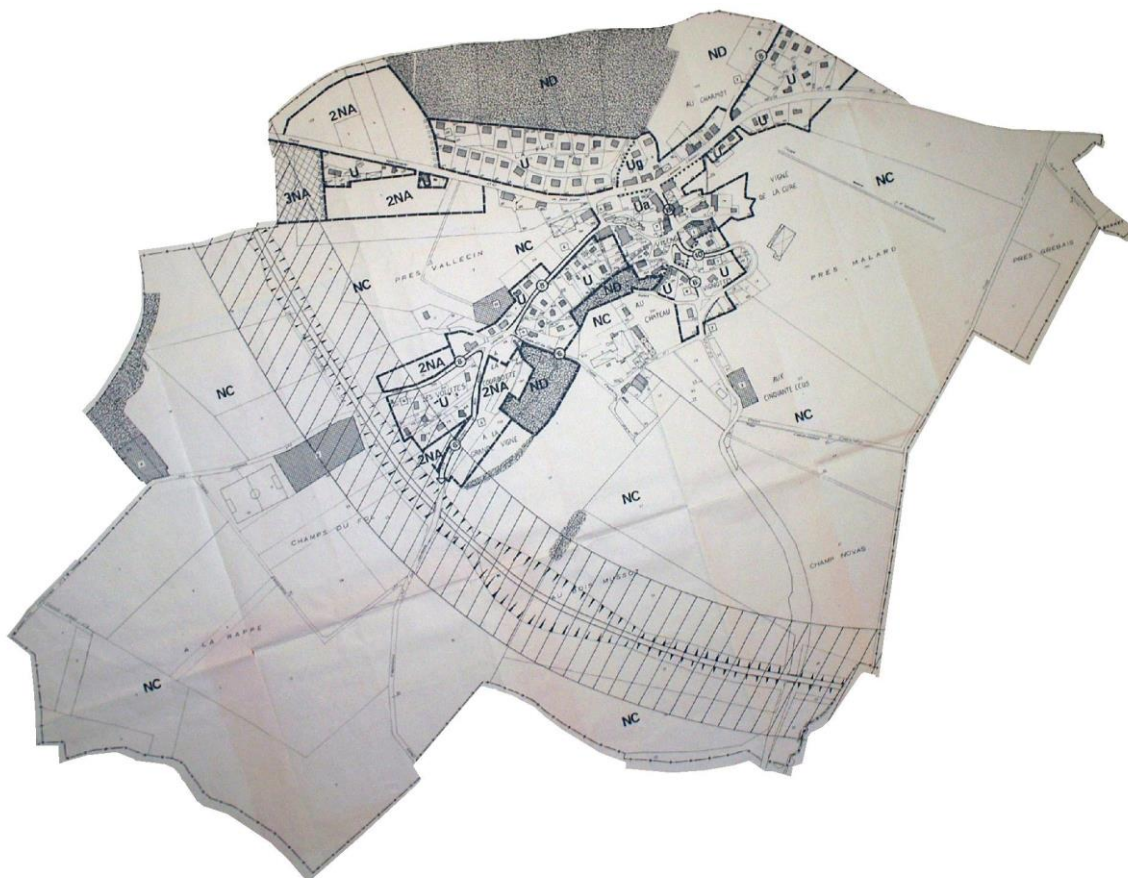
*NB : la densité est exprimée en valeur brute*

*(15 lgts/ha en valeur brute correspond à environ 18 lgts/ha en valeur nette et 17,2 lgts/ha en valeur brute correspond à environ 20,5 lgts/ha en valeur nette)*

→ En conséquence, le projet de PLU limite la consommation d'espace naturel ou agricole et l'objectif de 35 logements ne dépasse pas l'enveloppe prescrite par le SCOT (voir aussi le chapitre du rapport de présentation. : « EXPOSE DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD »).

## 2.2 Détail des surfaces du PLU

### 2.2.1 Rappel du zonage du POS en vigueur



### 2.2.2 Tableau comparatif entre le POS et le PLU

POS de 1987				
Zones urbaines	U, Ua et Ug	13,5	7,7%	13,0%
	Total U		13,5	
Zones d'urbanisation futures	2NA	6,5	4,3%	88,0%
	3NA	1		
Total NA		7,5		
Zones agricoles	NC	142	81,1%	88,0%
Total NC		142		
Zones naturelles	ND	12	6,9%	
Total N		12		
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>175</b>		

PLU 2019				
Zones urbaines	UA	4,20	12,6%	13,6%
	UB	17,90		
Total U		22,10		
Zones d'urbanisation futures	1AUB	1,60	0,92%	
Total AU		1,60		
Zones agricoles	A	106,30	60,8%	86,4%
Total A		106,30		
Zones naturelles	N	44,80	25,6%	
Total N		44,80		
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>174,80</b>		

L'évolution des superficies entre le POS et le PLU montre que :

- ✓ La part que représentent les zones urbaines a fortement évolué à la hausse (passant de 7,7% à 12,6%) car dans le PLU de 2019 il a été tenu compte de tous les secteurs auparavant classés NA qui se sont urbanisés depuis 1987,
- ✓ La part que représentent les zones à urbaniser a, au contraire, beaucoup diminué (passant de 4,3% à 0,9%), ce qui s'explique par un développement maîtrisé et la prise en compte des lois SRU, Grenelle, ALUR,... ainsi que des prescriptions des documents supra-communaux (PLH, SCOT de l'agglomération bisontine,...),
- ✓ En conséquence, la part des zones agricoles et naturelles évolue légèrement à la baisse, passant de 88% à 86,8%.

### 2.2.3 Principales évolutions du zonage entre le POS et le projet de PLU

Parmi les principales évolutions de zonage, on note :

- ✓ La suppression de la zone 3NA du POS, prévue initialement pour la création d'une zone artisanale qui n'est plus d'actualité au regard du projet économique de la Communauté d'agglomération du Grand Besançon,
- ✓ La réduction de la zone NA sur le secteur « A la Grande Vigne »,
- ✓ L'adaptation du zonage 2NA sur le secteur Prés Vallecain avec dorénavant une zone à urbaniser (1AUB) et une zone urbaine (UB),
- ✓ La réduction de l'emprise de la zone U en frange sud-est du village pour tenir compte de l'exploitation du GAEC de l'Aube (ICPE) et des enjeux paysagers,
- ✓ La réduction de la zone U en entrée Est du village dans la mesure où les extensions prévues (zones 1AUB) suffisent à satisfaire les objectifs de création de logements à l'horizon du PLU.

Ce reclassement est la conséquence :

- des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) respectant les **objectifs légaux issus notamment des lois GRENELLE et ALUR** : développement modéré du territoire, modération de la consommation d'espace, optimisation du tissu urbanisé, etc.
- de l'obligation de traduire réglementairement (zonage,...) le projet communal (nombre de logements à accueillir,...).

## CHAPITRE 3

---

# **COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD**



## Les secteurs concernés par des OAP (rappel)

Le PLU comprend deux orientations d'aménagement et de programmation de secteurs telles que définies à l'article R151-6 du code de l'urbanisme :

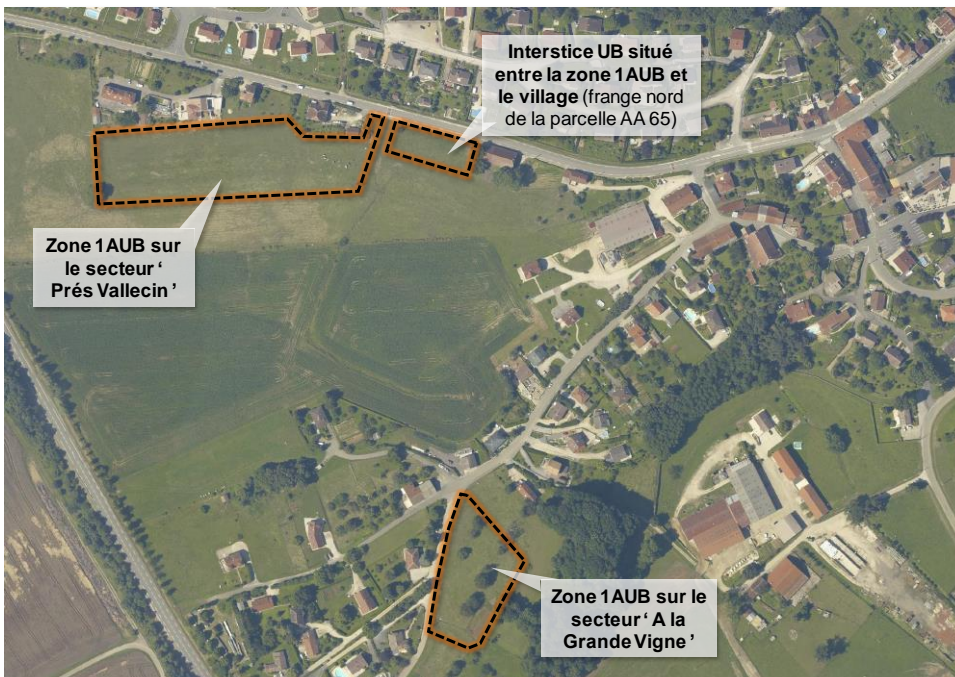
« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

### Localisation des 2 secteurs OAP à Audeux



L'OAP n°1 fait l'objet de deux zonages complémentaires : le secteur Ouest de l'OAP est classé en zone 1AUB tandis que la partie Est de l'OAP est classée en zone UB.

### Zonage au PLU des secteurs concernés par les OAP

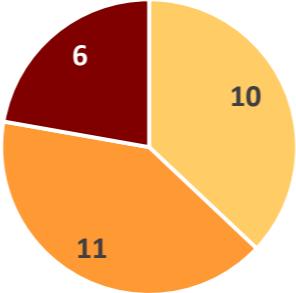


**1 – Cohérence des OAP avec l'orientation n°1 du PADD : PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX, VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS & PÉRENNISER DYNAMIQUE AGRICOLE**

1- PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX, VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS & PÉRENNISER DYNAMIQUE AGRICOLE							
1- Préserver les équilibres environnementaux				2 - Valoriser les atouts paysagers		3- Pérenniser la dynamique agricole	
1- Maintenir les principales continuités écologiques du territoire, en préservant leur fonctionnalité	2- Prendre en compte la trame verte et bleue dans le tissu urbanisé	3- Améliorer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement	4- Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables	1- A l'échelle du grand paysage	2- Dans les secteurs d'urbanisation	1- Préserver l'agriculture et assurer la fonctionnalité de l'espace agricole	2- Créer un environnement favorable à une agriculture durable
OAP n°1 : Prés Vallecín	Zone 1AUB	En frange sud de la zone 1AUB a été identifiée une zone humide. Celle-ci ne sera cependant pas impactée dans la mesure où elle a été identifiée au plan de zonage sous la forme d'une trame inconstructible. L'OAP figure par ailleurs dans sa cartographie une zone <i>non aedificandi</i> interdisant toute construction dans cette bande de 8 à 10 mètres de largeur.	La zone 1AUB a fait l'objet récemment d'un projet d'aménagement. Celui-ci n'a pas abouti mais des études préalables avaient été réalisées dans le cadre de ce projet. Elles prévoyaient notamment que les eaux pluviales soient stockées puis restituées en respectant un débit de fuite.	Les OAP comportent des dispositions bioclimatiques qui peuvent être déclinées dans les OAP. Il s'agit de recommandations.	A l'échelle du grand paysage, les zones 1AUB et UB présentent un enjeu principalement au regard de la vue sur ces zones depuis la D67 en direction du village. A ce titre, l'OAP prévoit l'aménagement d'une frange paysagère en limite sud des zones 1AUB et UB. Cette frange forme une assise végétale favorisant l'intégration des futures constructions.	A l'échelle du village, l'intégration paysagère de la zone 1AUB ne présente pas d'enjeu fort car l'urbanisation s'inscrit en épaisseur de la Grande rue (D70). Des constructions étant d'ores et déjà présentes le long de la Grande rue, les nouvelles constructions de la zone 1AUB ne seront pas perceptibles.	Les zones 1AUB et UB impactent pour partie l'agriculture dans la mesure où elles touchent des flots agricoles déclarés au registre parcellaire graphique (RPG). Cet impact doit cependant être relativisé par deux facteurs : 1) la densité imposée dans les OAP permet de limiter la consommation d'espace 2) les terres agricoles concernées correspondent à des prairies (temporaires ou permanentes) avec des enjeux économiques modérés
	Zone UB	Les secteurs 'Prés Vallecín' et 'A la Grande Vigne' sont situés en dehors des principaux corridors écologiques et n'ont donc pas d'incidences sur la fonctionnalité des continuités écologiques de la commune.	En frange ouest de la zone UB a été identifiée une zone humide qui a été maintenue en zone agricole. Cette zone humide ne sera pas impactée par l'urbanisation de la parcelle AA 65 classée en zone UB.				
OAP n°2 : A la Grande Vigne (zone 1AUB)		A noter la proximité de la zone 1AUB avec le verger communal. L'urbanisation n'a cependant pas d'impact sur le verger qui, au contraire, constitue un espace d'aménité intéressant à proximité immédiate du futur quartier.	Le règlement écrit impose une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur.		Le secteur 'A la Grande Vigne' n'est pas perceptible à l'échelle du grand paysage et ne présente donc pas d'enjeu particulier.	S'inscrivant dans le prolongement d'une urbanisation à dominante pavillonnaire en partie Est de la rue du Bois Mussot, l'intégration paysagère de la zone 1AUB présente des enjeux modérés.	Sans objet

2 – Cohérence des OAP sectorielles avec l'orientation n°2 du PADD : CONTENIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2035 ET ADAPTER LE NIVEAU DES ÉQUIPEMENTS

2- CONTENIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2035 ET ADAPTER LE NIVEAU DES ÉQUIPEMENTS				
1 - Contenir la croissance démographique à l'horizon 2035		2- Adapter le niveau des équipements		
1- Fixer un rythme de développement modéré à l'horizon 2035	2 - Proposer une offre diversifiée de logements	1- Conforter le niveau des équipements communaux	2- S'appuyer sur les équipements supra communaux pour répondre aux besoins spécifiques	3- Renforcer les infrastructures

OAP n°1 : Prés Vallecin	Zone 1 AUB	<p>Les OAP définissent des objectifs de densité en nombre de logements par hectare au sein des différents secteurs d'extension urbaine. La densité figurant aux OAP permet de satisfaire l'objectif du nombre de logements à atteindre à l'horizon du PLU.</p>	<p>Les OAP répondent à l'objectif de " Diversifier la taille des logements pour répondre de manière équilibrée aux besoins des différents ménages " en proposant de l'habitat individuel, groupé et intermédiaire (petit collectif). Dans les schémas illustratifs des OAP la répartition (indicative) est la suivante :</p>	 <p>■ Habitat individuel ■ Habitat groupé ■ Habitat intermédiaire / Petit collectif</p>	<p>Les OAP s'inscrivent en cohérence avec l'objectif de " Conforter le niveau des équipements communaux " : diversité des formes d'habitat proposées permettant un renouvellement de la population, proximité des zones d'urbanisation avec le centre du village et ses équipements, etc.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sur le plan des infrastructures, il est prévu dans les zones de développement la réalisation d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales.</p>
	Zone UB						

### 3 – Cohérence des OAP sectorielles avec l'orientation n°3 du PADD : CONFORTER LA DYNAMIQUE URBAINE SUR LE VILLAGE, METTRE EN VALEUR LA TRAME PATRIMONIALE & AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

3- CONFORTER LA DYNAMIQUE URBAINE SUR LE VILLAGE, METTRE EN VALEUR LA TRAME PATRIMONIALE & AMÉLIORER LE CADRE DE VIE							
1 - Conforter la dynamique urbaine sur le village				2- Mettre en valeur la trame patrimoniale & améliorer le cadre de vie			
1- Conforter l'attractivité du village	2 - Favoriser une dynamique d'urbanisation à l'intérieur du village	3 - Organiser l'extension urbaine	4 - Modérer la consommation d'espace	1- Mettre en valeur la trame patrimoniale	2- Améliorer le cadre de vie		
OAP n°1 : Prés Vallecin	Zone 1 AUB	Les 2 OAP vont dans le sens de "Conforter l'attractivité du village" car les logements prévus favorisent une dynamique démographique durable et une revitalisation du village.	Les 2 OAP portent sur des extensions urbaines dont le dimensionnement est cohérent avec la réflexion préalable engagée autour du potentiel identifié à l'intérieur du village (renouvellement urbain, réhabilitation des logements vacants et optimisation des dents creuses). Les prescriptions du SCOT ont été prises en compte pour dimensionner le potentiel d'extension de l'urbanisation. La réflexion globale engagée dans le cadre des OAP permet en outre d'assurer une bonne accroche urbaine sur le tissu urbain existant.	L'OAP n°1 définit des principes d'aménagement pour un nouveau quartier d'habitat dans l'épaisseur de la Grande Rue, en entrée Ouest du village, dans une logique de greffe urbaine. Il s'agit notamment de :  1) marquer l'entrée du village par une forme urbaine plus dense le long de la Grande rue (frange nord de la parcelle AA 65)  2) proposer des formes urbaines variées en zone 1AUB (habitat individuel, groupé / intermédiaire)	Les OAP fixent des principes de densité afin de répondre à l'objectif du SCOT d'atteindre 13 logements/ha sur les secteurs dont la configuration permet la réalisation d'opérations d'ensemble.  Les OAP imposent une densité minimum et incitent à une densité brute moyenne de l'ordre de 15 à 17 logements par hectare, soit de l'ordre de 18 à 20 logements/hectare en densité nette. Cela contribue à limiter la consommation d'espace.	Les OAP assurent la protection de plusieurs arbres repères ainsi que des zones humides.  Les éléments du patrimoine bâti ou végétal situés en dehors des périmètres OAP sont protégés au plan de zonage.	L'OAP n°1 est concernée par une exposition aux risques et nuisances, comme une partie importante du territoire communal, mais vise à les réduire :  1) Compte-tenu du risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est interdite  2) La frange végétale en limite sud de la zone 1AUB peut jouer un rôle de réduction des nuisances sonores en provenance de la D67.
	Zone UB						L'OAP n°2 définit des principes d'aménagement pour une opération de logements dans l'épaisseur de la rue du Bois Mussot. Sur ce secteur à dominante individuelle, le principe proposé est un habitat de type individuel.
OAP n°2 : A la Grande Vigne (zone 1AUB)							

## 4 – Cohérence des OAP sectorielles avec l'orientation n°4 du PADD : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE MOBILITÉ ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS BESOINS

4- DÉVELOPPER UNE OFFRE DE MOBILITÉ ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS BESOINS					
		1 - Développer les déplacements alternatifs		2- Adapter les usages liés à l'utilisation de la voiture, en cohérence avec le Plan de déplacements urbains (PDU)	
		1- Favoriser les liaisons douces pour mieux relier les principaux quartiers du village	2 - Valoriser les liaisons douces récréatives	1- Adapter les usages liés à l'utilisation de la voiture	2- De manière transversale, prendre en compte les principaux enjeux relevant du PDU (Plan de déplacements urbains) 2015 - 2025
OAP n°1 : Prés Vallecín	Zone 1 AUB	<p>L'OAP n°1 prévoit un cheminement piéton reliant :</p> <p>1) le nouveau quartier avec le village, traduit réglementairement par l'emplacement réservé n°5</p> <p>2) le nouveau quartier avec le futur cimetière, traduit réglementairement par l'emplacement réservé n°9</p> <p>A l'intérieur de la zone 1AUB la continuité piétonne sera assurée par les trottoirs de desserte de l'opération.</p> <p>De plus, l'OAP prévoit la réalisation d'un aménagement de sécurisation de la Grande rue afin de sécuriser les traversées piétonnes au niveau de l'accès à la zone 1AUB. L'objectif est de faciliter les traversées piétonnes entre le nouveau quartier et les lotissements de l'Orée du Bois et du Val des Hauts Prés.</p> <p>Enfin, le franchissement de la zone humide le long du fossé existant pourra être assuré par l'aménagement d'un ouvrage léger de type passerelle.</p>	<p>L'OAP n°1 propose des liaisons douces fonctionnelles liées au usages du quotidien (lien quartier / village), mais celles-ci peuvent de manière secondaire jouer le rôle de liaisons récréatives.</p>	<p>Dans le cadre de la sécurisation de la Grande rue, l'enjeu principal est la traversée du cœur de village. Cependant, le PLU a mis également en avant un enjeu fort dans la traversée de la séquence de la Grande rue comprise entre l'accès au lotissement du Val des Hauts Prés et l'entrée dans le cœur du village.</p> <p>Aussi, la création de 2 nouveaux accès aux opérations d'habitat (un accès à la zone 1AUB et un accès pour desservir la parcelle AA 65 classée en zone UB) va s'accompagner d'aménagements de sécurisation.</p> <p>La diminution de la vitesse aura donc un effet positif sur la Grande rue.</p>	<p>La place du piéton est privilégiée dans les OAP, notamment dans les liens avec le cœur du village, ce qui contribue à favoriser de manière générale les déplacements doux.</p>
	Zone UB				
OAP n°2 : A la Grande Vigne (zone 1AUB)		<p>Le lien entre l'opération de logements et le village se fera depuis la rue du Bois Mussot, prolongée par la rue des Vignes en direction du centre-bourg.</p>	<p>L'OAP n°2 prévoit un cheminement piéton reliant la rue du Bois Mussot au verger communal, en frange nord de l'opération. Cela est traduit réglementairement par l'emplacement réservé n°7. Cette liaison douce est plutôt de nature récréative.</p>	<p>Le nouvel accès créé pour desservir l'opération de logements ne présente pas d'enjeu particulier car on ne recense pas de flux importants sur la rue du Bois Mussot.</p> <p>Pour autant, ce nouvel accès contribuera cependant à ralentir la circulation en amont de l'entrée dans le village.</p>	