



Commune de ROPPE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

4

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



JUIN 2019



SOMMAIRE

I. Préambule.....	2
II. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation.....	2
1. Principes d'aménagement communs aux deux secteurs	3
2. Le secteur 1AU « Charmois », un nouveau pôle tertiaire et commercial, qui vient consolider le cœur de village.....	4
a. Description du site	4
b. Intentions urbaines.....	4
c. Principes d'aménagement.....	5
d. Réseaux.....	7
3. Le secteur 1AU « Sous le Vernois », pour densifier la zone pavillonnaire d'entrée de village	8
a. Description du site	8
b. Intentions urbaines.....	8
c. Principes d'aménagement.....	9
d. Réseau.....	12

I. PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) expose le projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) des secteurs destinés à l'urbanisation future de Roppe.

Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les adaptations liées à ce dernier.

La portée juridique des Orientations d'aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité. La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété majeure entre les dispositions de l'OAP et la mesure d'exécution, c'est-à-dire le projet.

Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit



II. CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP concernent deux secteurs de zones à urbaniser, prévus pour être aménagés et construits à court ou moyen terme. (1AU).

Établies dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles contiennent des principes d'aménagement qui garantissent un cadre de vie de qualité : traitement des espaces publics, des trames végétales, création de liaisons douces, prise en compte des caractéristiques liées aux voiries et présence des réseaux.

À travers ces OAP, les élus souhaitent maîtriser dans les grandes lignes les futurs aménagements. Leur intention est de favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

Aucune densité n'est imposée car cette exigence serait difficile à appliquer dans un rapport de compatibilité et dans l'hypothèse où l'aménagement se réalise en plusieurs phases.

Il serait toutefois souhaitable de tendre vers une moyenne de 12 logements à l'hectare, notamment dans le secteur résidentielle 'Sous le Vernois' ;

L'aménagement des secteurs d'OAP doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui doit être compatible avec les principes d'aménagement définis ci-dessous.

Les voiries et les espaces verts et/ou publics doivent être réalisés concomitamment et de manière proportionnelle dans le cadre de l'aménagement général de chaque secteur.

1. Principes d'aménagement communs aux deux secteurs

Implantation des constructions

- Tendre vers une organisation des constructions, qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités ainsi que des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.
- Mettre en place une forme urbaine compacte : habitat collectif ou formes urbaines de constructions agrégées verticalement ou horizontalement (habitat intermédiaire).
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre végétalisée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'une construction passive, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion de l'eau de pluie

La gestion des eaux pluviales sur le site privilégiera des systèmes alternatifs :

- par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il est exigé de créer du stationnement respectant au maximum les actions suivantes :

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales et l'approvisionnement des nappes phréatiques,
- éviter le ruissellement de surface et la saturation des réseaux,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- utiliser un revêtement à biodiversité positive, solution anti-bétonnage qui permet de faire revenir la nature dans les villes, de préserver l'hydro-thermorégulation *naturelle* des espaces et de contribuer au « piégeage » du CO₂,
- contribuer au confort visuel et acoustique,
- utiliser des produits recyclés et recyclables.

Cette démarche environnementale contribue à la qualité du cadre de vie de Roppe.

2. Le secteur 1AU « Charmois », un nouveau pôle tertiaire et commercial, qui vient consolider le cœur de village

a. Description du site

Cet espace de 8625 m² prend place au sein de la zone urbaine (UB) et d'un bâti peu dense. Il dispose d'un accès direct sur la RD 83 et se prolonge le long de la Rue du Charmois.

Ce lieu se caractérise par la présence d'anciens arbres fruitiers, aujourd'hui à l'abandon. Leur présence rend ce site particulièrement intéressant du point de vue de la richesse faunistique car favorable à certaines espèces : les arbres morts ou au stade sénescents (vieillissants) ainsi que les branches mortes sont notamment très intéressants pour les animaux cavernicoles.

Déjà inscrite au POS, aujourd'hui caduc, sa délimitation a été légèrement modifiée et son emprise réduite.



b. Intentions urbaines

L'ambition de ce secteur pour les élus, en cohérence avec le PADD, est de voir se créer un pôle tertiaire et commercial, qui pourra aussi bien accueillir des bureaux que des commerces.

L'accueil de professions de santé séduit les élus, qui y voient un levier pour lutter contre la désertification de ces professions dans le territoire de Belfort.

Le développement de commerces dynamiserait les lieux. En lien avec ces activités, les logements y sont autorisés.

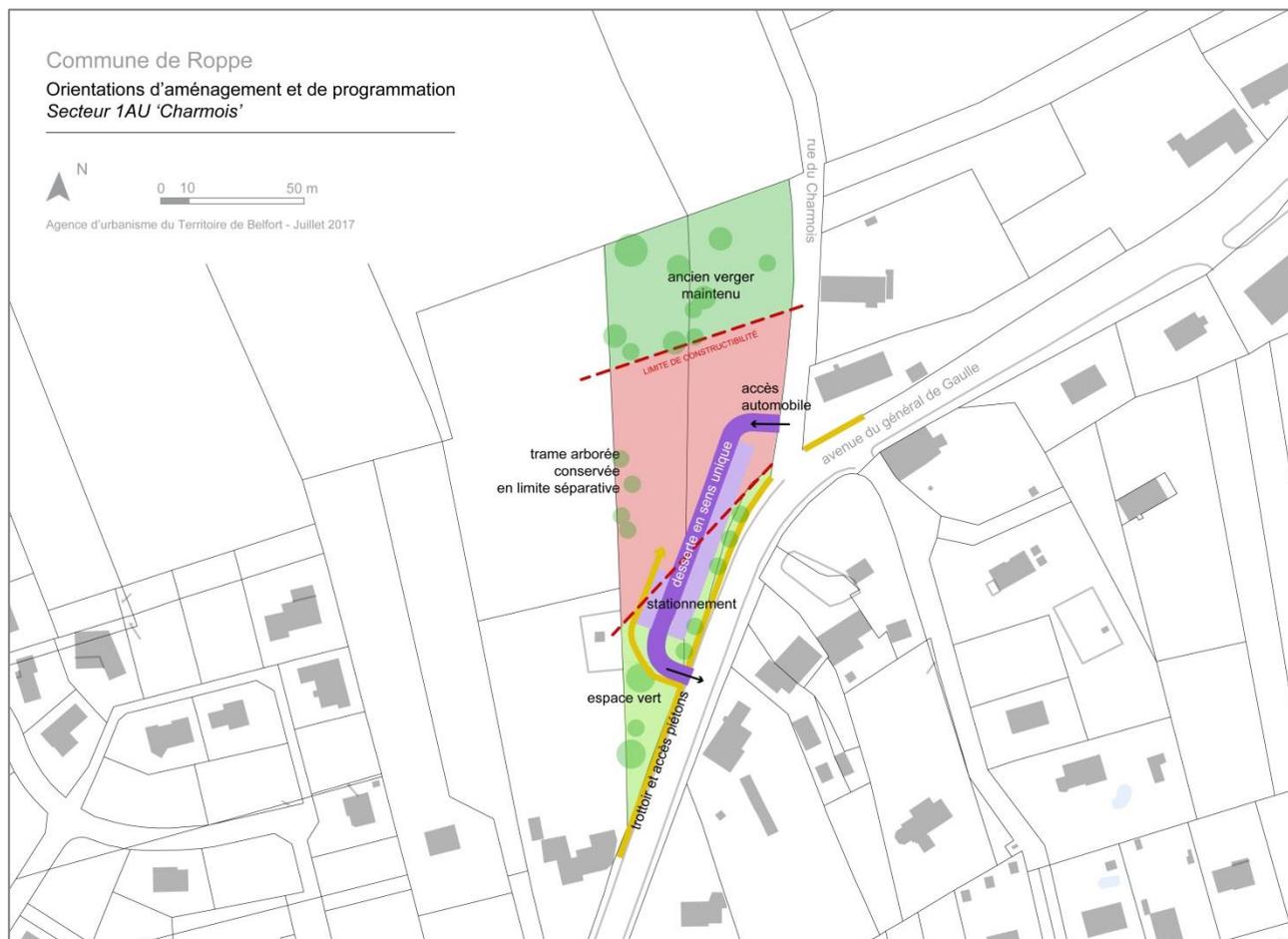
Le voisinage de l'axe 'passant' de la RD 83 est un atout pour le développement de cette zone 1AU ; sa proximité avec le cœur de village également, puisque l'aménagement de quelques places de parking profitera à ceux qui fréquentent habituellement les commerces du centre.

Les nuisances (bruit, circulation) doivent être prises en compte afin de réduire leur impact. Des aménagements en bordure de route pourraient faire tampon et protéger la nouvelle zone.

En termes de typologie de constructions, des formes compactes seront préférées ; un travail sur les volumes doit être mené afin d'intégrer au mieux les constructions dans le site et de laisser des espaces libres pour le stationnement et les emprises naturelles.

La nécessité de conserver des espaces verts dans le secteur est d'autant plus importante que l'étude du fonctionnement écologique local révèle que le site se trouve sur un axe de déplacement des espèces (corridor d'intérêt local).

c. Principes d'aménagement



- Insertion dans le site

Le secteur se compose de deux parcelles. Il est entouré de prairies agricoles, lesquelles offrent des vues lointaines sur le lotissement 'Les Chézeaux' et l'exploitation agricole de la rue de la Cotate.

La composition et l'implantation des bâtiments, comme des accès et circulations, doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain. Le terrassement est minimal et les déblais sont réemployés sur place.

- Armature paysagère

Comme énoncé précédemment, l'urbanisation de ce secteur du village conduira à la suppression de quelques anciens fruitiers, aujourd'hui à un stade avancé d'abandon.

Cet impact a été réduit un maximum, de façon à conserver une partie du pré-verger et à préserver le corridor écologique identifié au nord de la zone. L'ensemble figure donc en zone naturelle sur le plan de zonage.



Par ailleurs, le projet de PLU prévoit de compenser la destruction des anciens arbres par la création d'un espace vert planté au nord de la commune, en face du lotissement de la Grande Nouaie. La requalification de cet espace boisé consistera en la suppression de résineux, qui seront ensuite remplacés par la plantation d'arbres et arbustes de type feuillus. Cet aménagement se fera en concertation avec les services de l'Office National des Forêts.

Au sein du secteur 1AU, la présence du végétal sera assurée par :

- la conservation des vergers, au nord,
- le maintien d'une trame arborée en limite séparative, permettant d'établir une transition végétale avec l'espace agricole et les bâtiments envisagés,
- l'aménagement d'un espace vert le long de la RD83, afin de limiter l'impact de la route et d'insérer au mieux la nouvelle zone dans l'environnement naturel et urbain existant de la commune,
- enfin, la prise en compte de la problématique liée à la gestion des eaux pluviales devrait également contribuer à la minéralisation du site par la mise en place de systèmes appropriés.

- Organisation viaire

Accès et desserte de la zone

L'entrée est envisagée depuis la rue de Charmois. Il sera peut-être nécessaire d'aménager légèrement le carrefour afin de sécuriser cette entrée. La sortie s'effectuera par la rue De Gaulle. L'idée d'un sens unique est à privilégier.

Voiries internes / Cheminements piétons et cycles

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

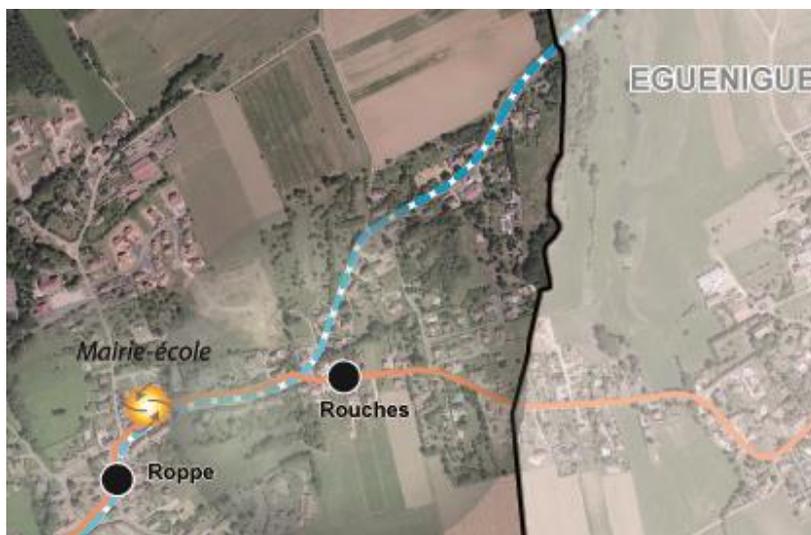
La connexion des cheminements piétons avec le centre se feront par les aménagements existants : trottoir le long de la RD 83, qui pourra si nécessaire être restructuré.

Stationnement

Au regard de la vocation commercial et/ou tertiaire du secteur, il conviendra de prévoir un nombre de places de stationnement suffisant. La Commune pourra si elle le souhaite négocier la réalisation de quelques places publiques afin de palier à l'engorgement du centre-ville.

Accès aux transports en commun

La zone se situe à proximité de l'arrêt de transport en commun « Rouches ».

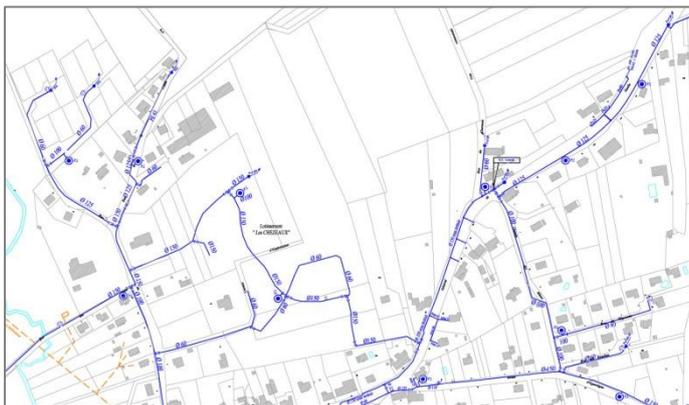


d. Réseaux

- Alimentation en eau potable

Cette zone est desservie par le réseau en DN 150 depuis la rue De Gaulle ainsi que depuis le réseau en DN 60 mm, rue de Charmois.

La défense incendie est assurée par la présence d'un poteau incendie situé au début du chemin des mines.

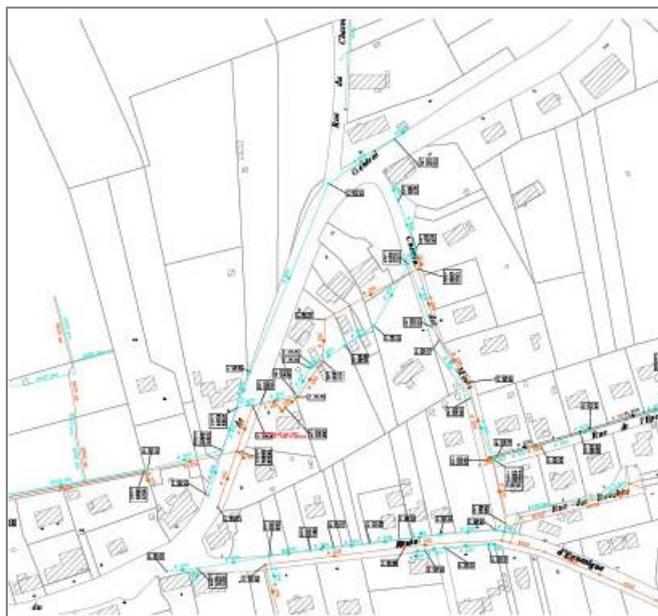


- Assainissement

Eaux usées :

Cette zone sera desservie par un réseau des eaux usées en DN 200 au cours de l'année 2017.

Eaux pluviales : la zone est desservie par le réseau public existant (Ø 400) du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, situé le long de la rue de Gaulle.



- Électricité

La zone est desservie par le réseau électrique de capacité suffisante.

3. Le secteur 1AU « Sous le Vernois », pour densifier la zone pavillonnaire d'entrée de village

a. Description du site

En entrée de village, ce secteur de la commune n'est pas aisément perceptible, car dissimulé derrière un espace boisé, à l'intérieur duquel se faufile le ruisseau de la femme et sa ripisylve. En venant de Denney, on se dirige vers la droite dans la rue Sous le Vernois et on entre dans un quartier d'habitat pavillonnaire constitué (pour la plupart) de maisons des années 1970 et 1980.

Sur le plan de la topographie, on observe que la pente du terrain naturel vers le Sud-Ouest met la rue de Denney environ 5 m plus haut que la rue Sous le Vernois.

L'ensemble des habitations du secteur présente des styles architecturaux variés, avec une implantation d'alignement appliquée pour le tronçon de rue privé Sous le Vernois ; mais l'ensemble souligne globalement les rues et participent à qualifier l'atmosphère résidentiel du secteur.

C'est dans cette ambiance et sur un espace de plus de 2,33 hectares que devront prendre place les nouvelles constructions.



b. Intentions urbaines

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont proscrites.

En cohérence avec le PADD, les élus souhaitent introduire de nouvelles typologies de logements pour proposer une alternative à l'habitat individuel.

Dans le secteur 'Sous le Vernois', il est opportun d'encourager le développement de l'habitat intermédiaire, moins consommateur de foncier et en adéquation avec les attentes des futurs habitants.

Cette forme d'habitat permet également de diversifier les statuts d'occupation et de les tourner vers le locatif, lequel permet davantage de renouvellement de population (hausse du 'turn-over' dans le parc de logements).

Ces modes d'occupation conviennent particulièrement à de jeunes ménages ou des personnes âgées, qui quittent leur grande maison pour un logement plus petit, de plain-pied, avec un jardinet.

Par ailleurs, cet habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

c. Principes d'aménagement

- Insertion dans le site

Le secteur se compose d'une dizaine de parcelles, entourées par des habitations. Certaines d'entre-elles, situées au sud, sont propriété de la commune de Roppe et pourrait donner lieu à la réalisation d'un lotissement communal.



- Armature paysagère

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre tout en intégrant des espaces collectifs aménagés : cœur d'ilots supports de jardins privatifs ou partagés, d'aires de jeux, espaces récréatifs de proximité.

L'optimisation du foncier devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Pour chacune des opérations :

- les vis-à-vis, devront être contrôlés,
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

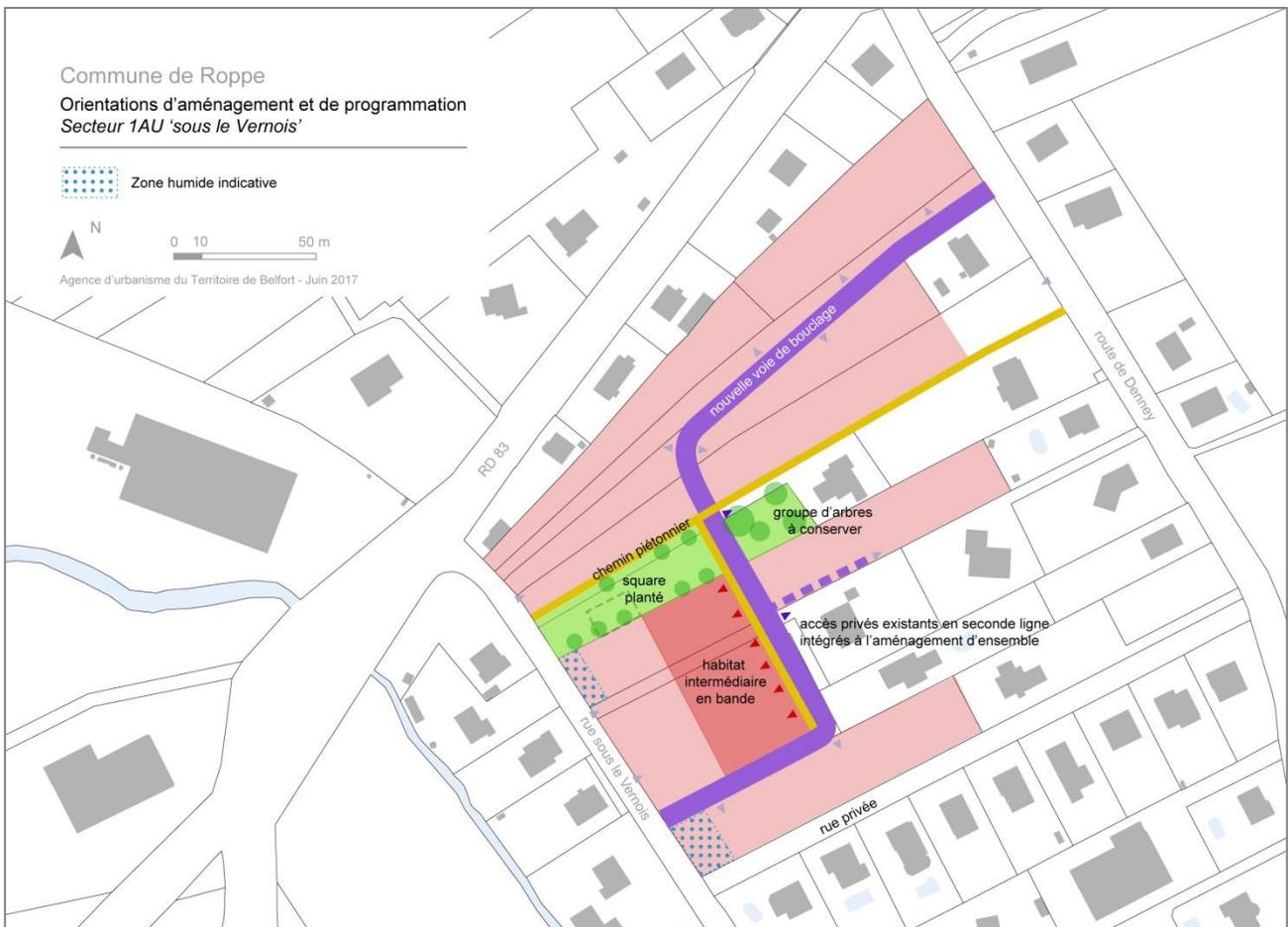
Enfin, la présence de deux petits secteurs humides le long de la rue Sous le Vernois est reportée sur le schéma. Leur protection est indispensable ; le projet d'urbanisation doit les préserver.



- Organisation viaire

Accès et desserte de la zone

Les entrées dans la zone pourront s'effectuer par la route de Denney ou par la rue sous le Vernois. Une voirie principale traversera le secteur permettant à terme un bouclage de l'ensemble du site. Les systèmes de desserte en impasse devront au maximum être évités.



Le schéma ci-dessous est présenté à titre indicatif. Au vu du découpage proposé, un nombre minimal de 35 logements est attendu dans ce secteur à densifier de la commune.



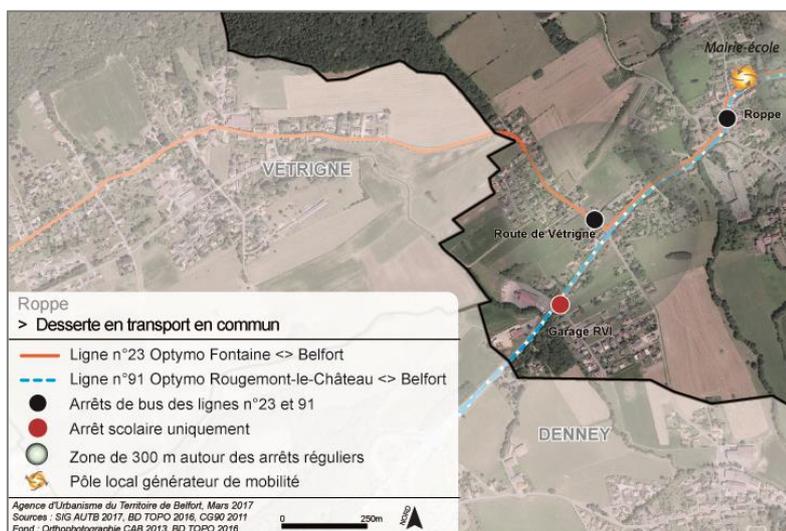
Cheminement piéton

Grâce à la réalisation d'un chemin piétonnier interne à la zone, il sera possible de rejoindre le centre en empruntant un cheminement doux partant de l'aire de retournement du lotissement Thuriot.

Ce parcours permet d'éviter la RD 83 et d'accéder à la mairie-école via la rue du Commandant Arnaud.

Accès aux transports en commun

Le site est bien desservi puisqu'il dispose d'un accès très rapide à l'arrêt du réseau optymo 'route de Vétrigne' et d'un arrêt de transport scolaire au droit de la zone sur la rue De Gaulle.

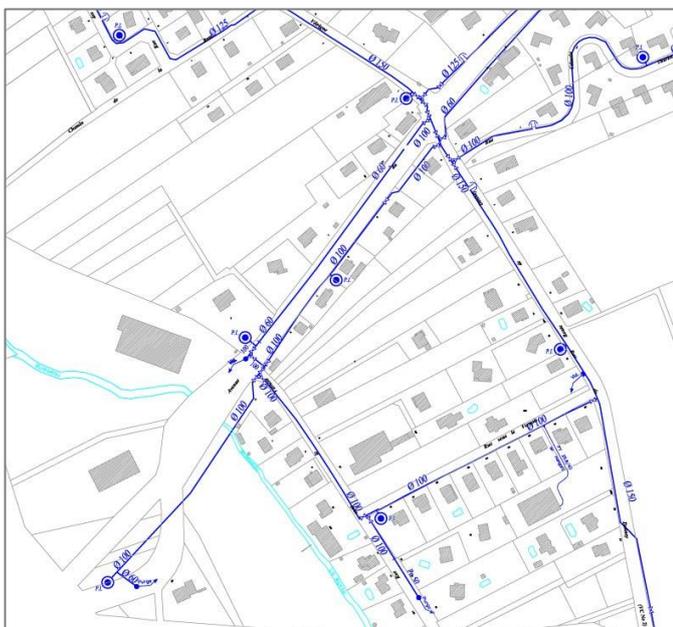


d. Réseau

- Alimentation en eau potable

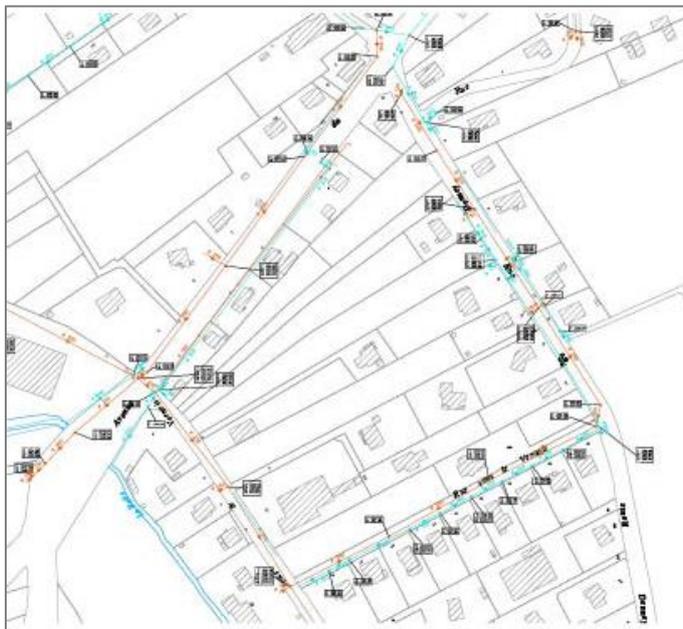
Le secteur est desservi par le réseau existant (Ø 100) situé rue sous le Vernois et par un réseau existant (Ø 150) route de Denney. Ces deux canalisations sont maillées.

Deux poteaux d'incendie sont très proches du secteur à urbaniser assurant ainsi la desserte incendie.



- Assainissement

Eaux usées : cette zone est desservie par les réseaux des eaux usées en DN 300 et DN 250 m, rue Sous le Vernois, par le réseau en DN 250 mm rue de Denney.



- Eaux pluviales :

Cette zone est desservie par le réseau des eaux pluviales de diamètre 300 mm à proximité de la route départementale, sur la rue de Denney depuis le collecteur de diamètre 300 mm et fossé ainsi qu'au Sud de la rue Sous le Vernois par un réseau de diamètre 300 mm et fossé. L'exutoire se situe entre le 14 et 14 b de la rue pour se rejeter dans le ruisseau (la Rate).

- *Électricité*

La zone est desservie par le réseau électrique de capacité suffisante.