

# VILLERS-BUZON

*Plan Local d'Urbanisme*

## 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal le

Le Maire

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

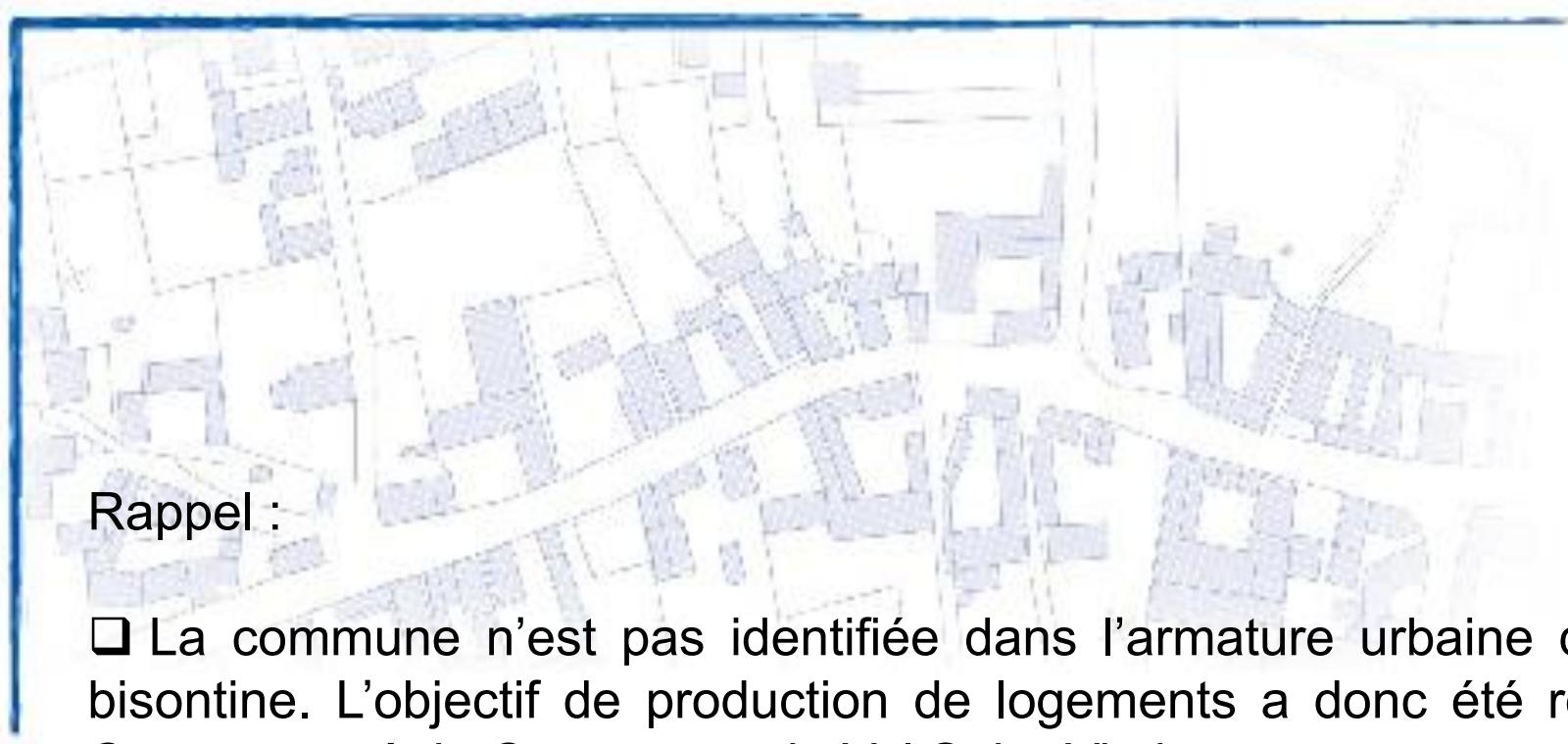
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.



### Rappel :

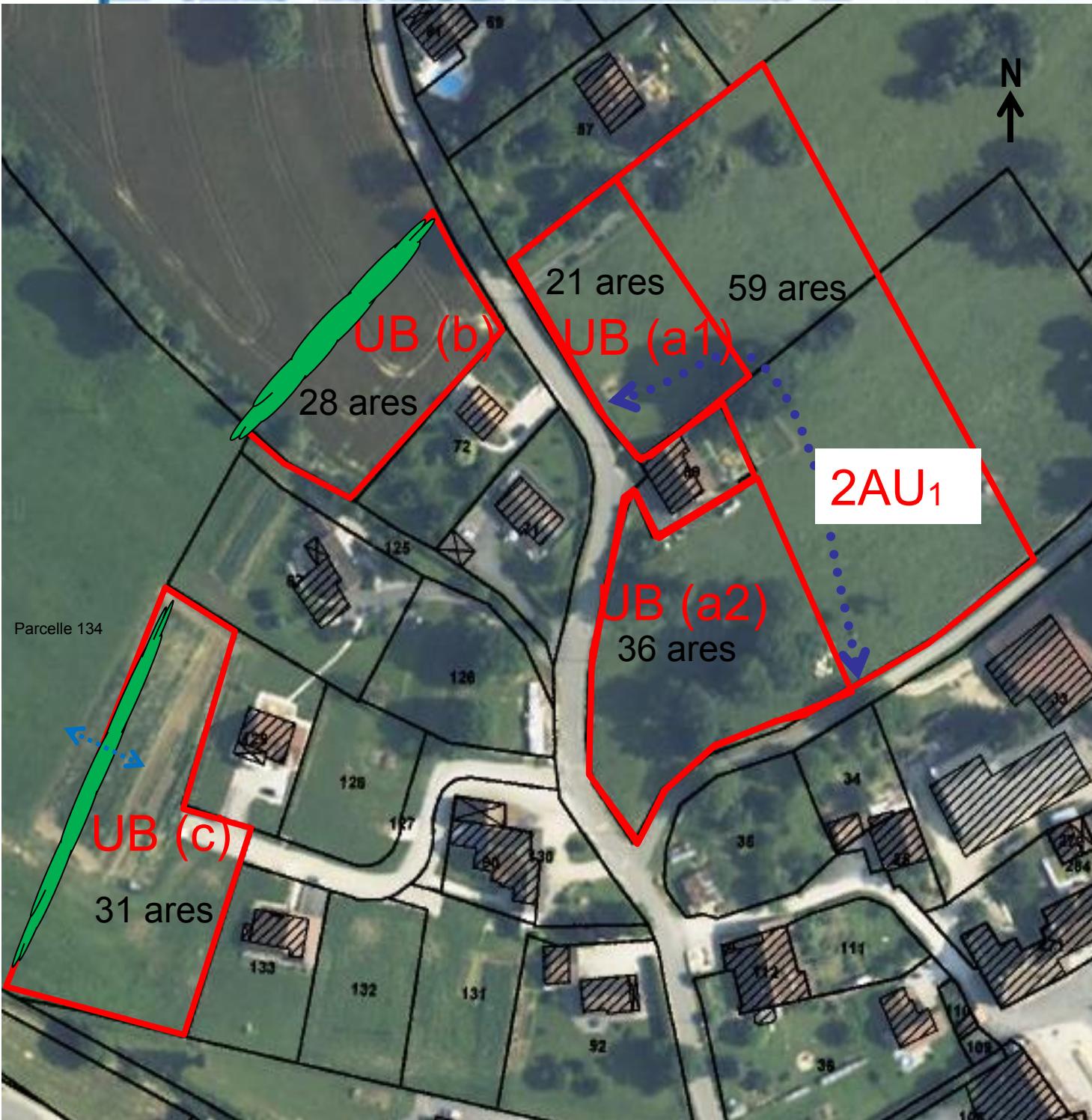
❑ La commune n'est pas identifiée dans l'armature urbaine du SCoT de l'Agglomération bisontine. L'objectif de production de logements a donc été réalisé par délibération de la Communauté de Communes du Val Saint-Vitois :

- l'objectif est de 68 nouveaux logements à l'horizon 20 ans ;
- il prévoit une densité minimum de 13 logements à l'hectare.

❑ Les prévisions du PLU s'effectuent sur 15 ans, soit :

- environ 55 logements pour le PADD et 61 après calcul des opportunités existantes sur le plan de zonage.
- une surface approximative de 5 hectares est nécessaire pour la réalisation d'un soixantaine de nouveaux logements.
- la production de ces 55 à 61 logements devra prévoir une part pour la mixité sociale de l'habitat.

# OAP sur le secteur de Grandes Planches (UB (a), UB (b), UB (c) et 2AU<sub>1</sub>)



## DESCRIPTIF

Il s'agit de plusieurs secteurs d'extensions retenus (a, b et c) qui se situent en zone UB et d'un secteur 2AU<sub>1</sub>. Ils se situent au Nord et Nord-Est de la commune.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement afin d'engendrer une urbanisation d'ensemble cohérente et de répondre aux préconisations de densité du SCoT de 13 logements à l'hectare.

Les zones a1, a2 et b permettent d'équilibrer l'urbanisation de chaque côté de la rue des Grandes Planches.

La zone 2AU<sub>1</sub> est un secteur d'urbanisation à plus long terme qui pourra être réalisé après une modification du PLU.

L'urbanisation du secteur 2AU<sub>1</sub> ne débutera que lorsque la STEP sera de dimension suffisante pour accueillir de nouveaux habitants.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

### Intégration du bâti dans son environnement :

Les constructions réalisées devront prévoir un volet architectural et paysager de qualité, en harmonie avec leur environnement notamment en terme de hauteur et de couleur.

Les constructions devront prévoir une orientation en fonction de l'ensoleillement.

Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie, isolation...) sera à prioriser.

### Accès et voirie :

Le secteur a1 devra prévoir un accès de 6 mètres à la zone 2AU<sub>1</sub> afin de desservir cette zone et de permettre la réalisation d'un bouclage entre la rue des Grandes Planches et la rue des Noyers.

Le secteur c devra également prévoir un accès sur la parcelle 134 afin d'envisager une urbanisation future sur ce secteur et ainsi permettre de limiter la prolifération des impasses.

### Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements

Sur l'ensemble des secteurs (a1, a2, b, c et 2AU<sub>1</sub>) devra être déduite une surface de 25% qui sera dédiée à la voirie et aux espaces verts.

Des trames végétales devront être créées afin de limiter l'impact paysager que peut engendrer l'urbanisation future.

Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle.

### Densité et formes urbaines

L'ensemble des secteurs présentés sera soumis à la même densité soit 13 logements à l'hectare.

UB (a) : Ce secteur de **0,57 ha** se situe au Nord du bourg centre dont l'urbanisation est caractérisée par un habitat individuel ; **5 logements** au minimum devront être réalisés.

**Secteur a1** : Ce sous secteur devra comprendre un minimum de **2 logements**.

**Secteur a2** : Ce sous secteur devra comprendre un minimum de **4 logements**.

UB (b) : Ce secteur de **0,28 ha** se situe au Nord du bourg centre dans un secteur d'extension de l'urbanisation caractérisé par un habitat individuel ; **3 logements** au minimum devront être réalisés.

UB (c) : Ce secteur de **0,31 ha** se situe au Nord du bourg centre dans un secteur d'extension de l'urbanisation caractérisé par un habitat individuel ; **4 logements** au minimum devront être réalisés.

2AU<sub>1</sub> : Ce secteur de 0,59 hectare est une extension de l'urbanisation qui permet d'étoffer l'urbanisation tout en limitant l'étalement linéaire ; **7 logements** au minimum devront être réalisés.

↔ Access à prévoir pour une urbanisation à plus long terme

🌿 Alignement d'arbres à créer

# OAP rue de la Fontaine



←○ Place de retournement à réaliser

## DESCRIPTIF

Il s'agit de 2 secteurs retenus (d et e) en zone UB et UB1. Ils se situent à l'arrière de la mairie à proximité du centre du village. La surface totale de ces secteurs est de 0,71 ha, soit 44 ares pour le secteur d et 27 ares pour le secteur e. Les secteurs d et e permettent d'optimiser le potentiel de densification sur la commune étant donné qu'ils se situent au milieu d'un espace déjà urbanisé en zone U.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

Sur les secteurs (UB (d) et UB (e)) devra être déduit une surface de 25% qui sera dédiée à la voirie et aux espaces verts.

L'urbanisation du secteur UB (d) ne permet pas la réalisation d'un bouclage. En cas d'urbanisation en second rideau, il devra donc être réalisé une place de retournement pour le secteur UB (d).

### Règle de hauteur :

En raison de la topographie particulière du secteur d, il sera admis une hauteur de Rdc+1 sur l'ensemble du secteur.

### Gestion ressources naturelles et nuisances

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même en ce qui concerne les habitations.

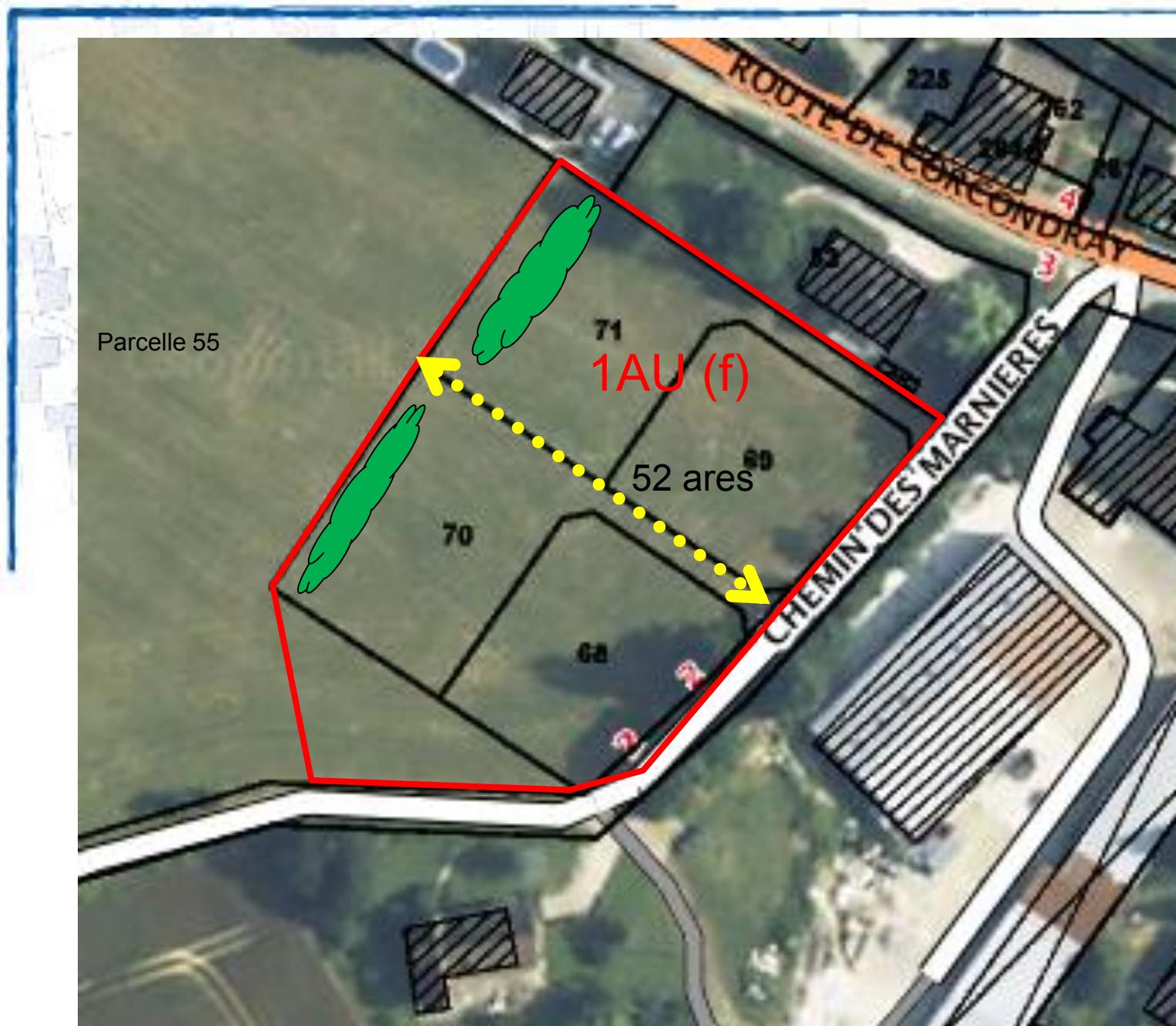
### Densité et formes urbaines

L'ensemble des secteurs présentés sera soumis à une densité de 13 logements à l'hectare minimum.

UB (d) : Ce secteur de 0,44 ha se situe au Nord du bourg centre dans un secteur d'extension de l'urbanisation caractérisé par un habitat individuel ; **4 logements** au minimum devront être réalisés.

UB (e) : Ce secteur de 0,27 ha se situe dans la continuité du bourg centre caractérisé par un habitat individuel ; **2 logements** au minimum devront être réalisés.

# OAP sur le secteur de la rue des Marnières



↔ Accès unique à prévoir sur le chemin des Marnières pour desservir la zone 1AU (f)

🌳 Alignement d'arbres à prévoir

## DESCRIPTIF

Il s'agit d'orientations d'aménagement concernant la zone 1AU (f).  
L'urbanisation de ce secteur permettra d'équilibrer l'urbanisation de chaque côté de la rue des Marnières et d'engendrer une enveloppe urbaine plus cohérente.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

### Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements

A cette zone devra être déduite une surface de -25% qui sera dédiée à la voirie et aux espaces verts.

Des trames végétales devront être créées afin de limiter l'impact paysager que peut engendrer l'urbanisation future qui permettront une transition paysagère entre l'espace agricole et les espaces urbanisés.

L'aménagement de ce secteur devra prévoir une voirie unique permettant de desservir l'ensemble des futures constructions de la zone afin de limiter la prolifération d'accès et d'impasses. Il nécessitera également de prévoir une possibilité d'accès à l'arrière de cette zone pour anticiper un éventuel développement de l'urbanisation sur la parcelle 55 et permettre la réalisation d'un bouclage à plus long terme.

### Gestion ressources naturelles et nuisances

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même, non seulement concernant les habitations, mais également pour les eaux de voiries.

### Densité et formes urbaines

Le secteur 1AU (f) sera soumis à une densité de 13 logements à l'hectare minimum.

1AU (f) : Ce secteur de 0,52 ha se situe au Sud de la route de Corcondray et à l'Ouest de la RD.233 ; **5 logements** au minimum devront être réalisés.

# OAP rue des Vignes



-  Accès à prévoir pour une urbanisation à plus long terme
-  Liaison routière doublé d'un cheminement piétonnier à réaliser
-  Zone humide et ripisylves à conserver

**Voiries** : Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Ces adaptations permettront notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène comme la marche arrière.

**Concernant la collecte de déchets** L'aménagement des secteurs 1AU(g) et 2AU<sub>2</sub> devra favoriser l'implantation d'équipements permettant le tri et le compostage des déchets en cas de réalisation d'un lotissement.

## DESCRIPTIF

Il s'agit d'orientations d'aménagement concernant la zone 1AU(g) et 2AU<sub>2</sub> d'une superficie totale de 1,6 ha dont 1,04 ha en 1AU(g) et 0,56 ha pour la zone 2AU<sub>2</sub>. Le développement de ce secteur permettra d'une part d'équilibrer l'urbanisation de chaque côté de la rue des Vignes et d'autre part de développer le réseau viaire notamment avec la création d'une liaison entre la rue des Vignes, le chemin du Marillier et la route de Besançon. Ce secteur est traversé par une zone humide totalement inconstructible, à l'exception d'un ouvrage d'art prévu pour réaliser un bouclage. L'aménagement de cet ouvrage d'art ne devra pas impacter la valeur écologique de la zone humide traversée. L'urbanisation du secteur 2AU<sub>2</sub> ne débutera que lorsque la STEP sera de dimension suffisante pour accueillir de nouveaux habitants.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

### Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements

A cette zone devra être déduite une surface de -25% qui sera dédiée à la voirie et aux espaces verts.

La ripisylve devra être maintenue ou recrée à l'identique et conserver sa vocation paysagère ainsi que sa fonction environnementale. Pour le reste de la zone, il conviendra d'agrémenter ces secteurs de haies et de bosquets afin de limiter l'impact paysager que peut engendrer l'urbanisation future.

Lors de l'aménagement de ce secteur, un bassin de rétention d'eau devra obligatoirement être réalisé.

Les secteurs 1AU(g) et 2AU<sub>2</sub> devront prévoir une zone dédiée à la mutualisation du stationnement, agrémentée de plantations sur ces mêmes espaces.

Sur les zones 1AU (h) et 2AU<sub>2</sub>, une zone tampon d'un minimum de 6 mètres à partir de la berge et de chaque côté du cours d'eau doit être respectée entre les habitations et le ruisseau.

L'aménagement de chacun de ces secteurs ne devra pas comprendre de voie en impasse, mais des bouclages visant à mailler le tissu urbain.

La mise en place de liaisons douces devra également être systématique, à l'intérieur même de l'aménagement en vue de relier la route de Besançon et la rue des Vignes mais aussi en direction des principaux services et équipements de la commune.

### Gestion ressources naturelles et nuisances

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même, non seulement concernant les habitations, mais également pour les eaux de voirie. Un bassin de rétention des eaux devra être réalisé lors de l'aménagement du secteur pour permettre la régulation du cours d'eau lors des forts événements pluvieux.

### Densité et formes urbaines

Le secteur 1AU(g) et 2AU<sub>2</sub> sera soumis à une densité de 13 logements à l'hectare minimum.

Après déduction des zones tampon et de la zone humide, l'espace réellement urbanisable fait 1,32ha soit un potentiel de 17 logements.

# OAP sur le secteur situé à l'arrière de l'église



↔ Liaison douce à prévoir

↔ Voirie à réaliser doublée d'un cheminement piéton

## DESRIPTIF

Il s'agit d'orientations d'aménagement concernant la zone 1AU (h) et 2AU3. Le développement de ce secteur permettra d'optimiser le tissu urbain de la commune afin de favoriser une urbanisation d'ensemble cohérente dans un secteur qui a connu une urbanisation au coup par coup. De plus, la proximité de l'école, de la mairie et de la salle des fêtes favorise une centralité du village autour de ses services. L'urbanisation du secteur 2AU3 ne débutera que lorsque la STEP sera de dimension suffisante pour accueillir de nouveaux habitants.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

### Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements

A cette zone devra être déduite une surface de -25%, qui sera dédiée à la voirie et aux espaces verts.

Des trames végétales devront être créées afin de limiter l'impact paysager que peut engendrer l'urbanisation future.

L'ensemble du secteur soumis à l'OAP (1AU (h) et 2AU3) devra prévoir une zone dédiée à la mutualisation du stationnement, agrémentée de plantations sur ces mêmes espaces.

L'aménagement de chacune des phases ne devra pas comprendre de voie en impasse, mais des bouclages visant à mailler le tissu urbain.

La mise en place de liaisons douces devra également être systématique, à l'intérieur même de l'aménagement en vue de relier ces secteurs aux différents services (école, mairie...) et aux autres quartiers du village.

### Gestion ressources naturelles et nuisances

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même, non seulement concernant les habitations, mais également pour les eaux de voiries.

### Densité et formes urbaines

Les secteurs 1AU (h) et 2AU3 seront soumis à une densité de 13 logements à l'hectare minimum.

1AU (h) : Ce secteur de 0,93 ha se situe au Sud de la route de Corcondray et à l'Ouest de la RD.233 ; **9 logements** au minimum devront être réalisés.

2AU3 : Ce secteur de 0,55 ha se situe au Sud de la route de Corcondray et à l'Ouest de la RD.233 ; **5 logements** au minimum devront être réalisés.

**Voiries** : Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Ces adaptations permettront notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène comme la marche arrière.

**Concernant la collecte de déchets** L'aménagement des secteurs 1AU (h) et 2AU3 devra favoriser l'implantation d'équipements permettant le tri et le compostage des déchets en cas de réalisation d'un lotissement.

# OAP au lieu-dit « Le Bourg »



## DESRIPTIF

Il s'agit d'orientations d'aménagement concernant la zone UB (k).  
Le développement de ce secteur permettra d'optimiser le tissu urbain de la commune afin de favoriser une urbanisation d'ensemble cohérente dans un secteur qui a connu une urbanisation au coup par coup.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements  
A cette zone devra être déduite une surface de -25%, qui sera dédiée à la voirie et aux espaces verts.  
Des trames végétales devront être créées afin de limiter l'impact paysager que peut engendrer l'urbanisation future.  
Le secteur UB (k) pourra prévoir une zone dédiée à la mutualisation du stationnement, agrémentée de plantations sur ces mêmes espaces.

## Gestion ressources naturelles et nuisances

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même, non seulement concernant les habitations, mais également pour les eaux de voiries.

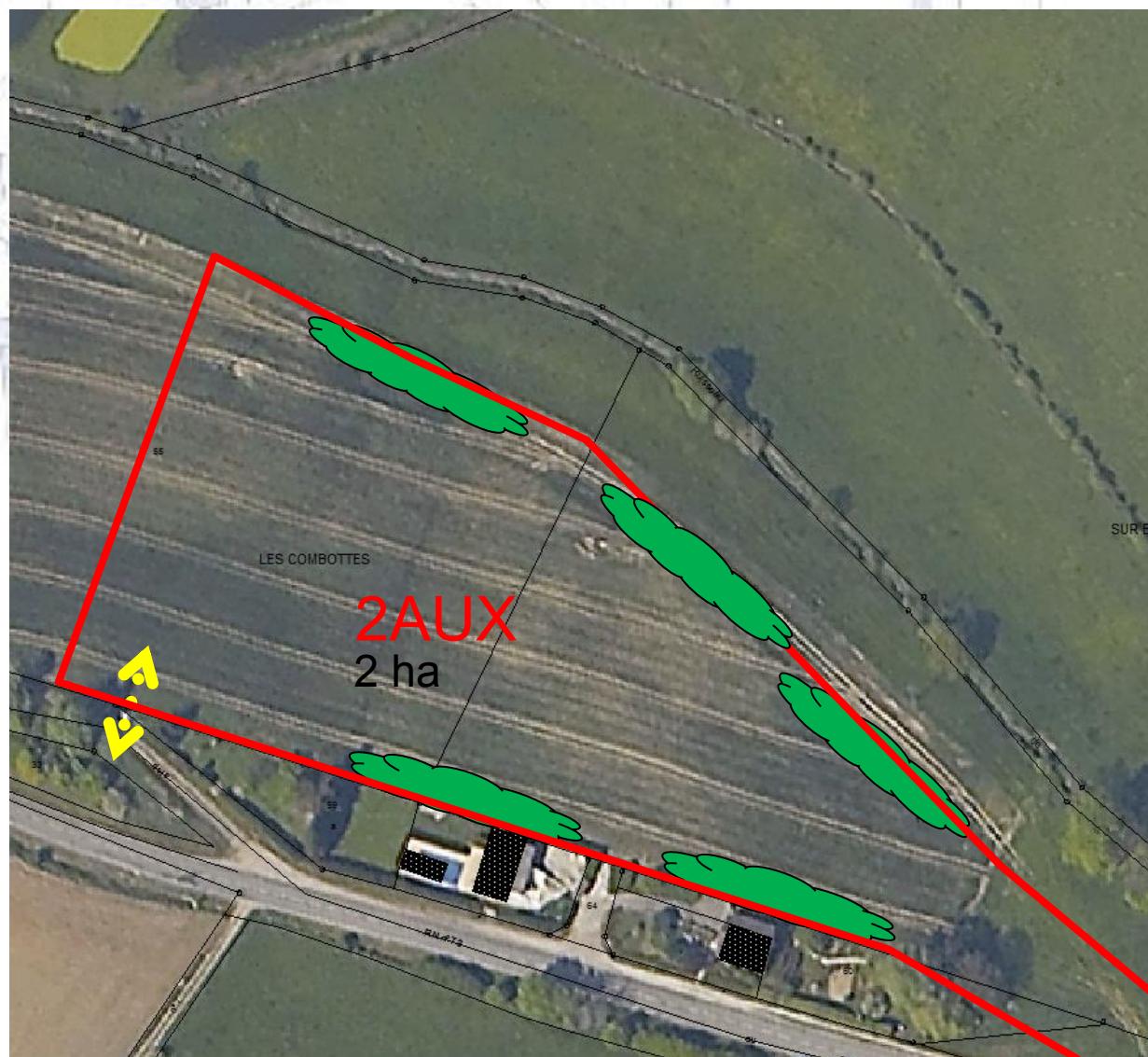
## Densité et formes urbaines

Le secteur (k) sera soumis à une densité de 13 logements à l'hectare minimum.

UB (k) : Ce secteur de 0,59 ha se situe au Sud de la route de Corcondray à l'arrière de bâtiments existants ; **5 logements** au minimum.

↔ Voirie doublée d'une liaison douce à prévoir

# OAP sur la zone d'activité



Accès à prévoir



Alignement d'arbres à maintenir ou à recréer

## DESCRIPTIF

Il s'agit d'une zone 2AUX (à vocation d'activité) de 2 hectares. Cette zone se situe le long de la route Concorday. La zone 2AUX a pour objectif d'accueillir de nouvelles activités et de les regrouper afin de limiter les différentes nuisances qu'elles peuvent engendrer tout en favorisant le développement économique sur la commune de Villers-Buzon.

## PROGRAMMATION

Une programmation de l'aménagement de cette zone doit être prévue afin de ne pas engendrer un mitage de l'urbanisation. C'est pourquoi les aménagements de voiries du secteur 2AUX devront être réalisés avant de permettre l'installation de nouvelles entreprises.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

### Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements.

Les trames végétales existantes devront être maintenues ou recrées.

L'aménagement du secteur ne devra pas comprendre de voie en impasse, mais des bouclages visant à mailler le tissu urbain et à faciliter l'accès à l'ensemble de la zone.

Ce secteur devra obligatoirement réaliser la création de places de stationnement mutualisées quand cela est possible afin de favoriser une densité forte et ainsi limiter la consommation d'espace. Le stationnement pourrait être intégré en terrasse ou en rez-de-chaussée afin de limiter la consommation d'espace de celles-ci et ainsi engendrer une forte densité du bâti sur ce secteur.

### Gestion ressources naturelles et nuisances

Les constructions réalisées devront prévoir un volet architectural et paysager de qualité, en harmonie avec leur environnement notamment en terme de hauteur afin de ne pas engendrer un impact trop important sur l'entrée du village. Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie, isolation,..) sera à prioriser.

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même

L'aménagement de cette zone devra être soigné, compte tenu de sa situation en entrée de village avec une attention particulière qui devra être portée sur la plantation d'arbres et la constitution de haies pour limiter l'impact visuel.

**Concernant la collecte de déchets :** Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Ces adaptations permettront notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène comme la marche arrière. L'implantation de locaux à containers devra obligatoirement être prévu lors de l'aménagement de cette zone. En cas de production de déchets non ménagers, il sera nécessaire de prévoir une séparation



# TOPOS

U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE