

Département du Doubs

COMMUNE DE
HAUTERIVE-LA-FRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le :
09.02.2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :
05.10.2017

INITIATIVE Aménagement et Développement

Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.

Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr

Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr



initiative

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 05.10.2017 approuvant le P.L.U.*

Le Maire

SOMMAIRE

Avant-propos.	1
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'activités située au lieu-dit « les Coudres » (zone AUX).	2
1. Localisation et intérêt de la zone.	2
2. Vocation de la zone.	4
3. Principes d'aménagement de la zone.	6

AVANT-PROPOS.

Conformément aux articles L.151-2, L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagement de la **zone à urbaniser à vocation principale d'activités** située au Nord de la commune, à l'emplacement de l'actuel site de dépôt de matériaux inertes.

Les O.A.P. sont accompagnées d'un schéma de principe qui **illustre** les orientations d'aménagement retenues mais qui ne constitue pas un plan figé ou définitifs Il est donné à titre indicatif, n'est pas opposable et devra être adapté en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être **compatibles** avec les O.A.P., c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES SITUEE AU LIEU-DIT « LES COUDRES » (zone AUX).

1. Localisation et intérêt de la zone.

➤ Localisation de la zone.

La zone concernée se situe au Nord du territoire communal au lieu-dit « Les Coudres ». Elle couvre une surface d'environ 1,7 hectares dans la plaine du Doubs.

Le site correspond à une ancienne carrière qui est actuellement utilisée comme zone de stockage par des entreprises de travaux publics. Ces dépôts sont constitués par des matériaux inertes (graviers, sables, gravats...).



Source : Géoportail



➤ Intérêt de la zone.

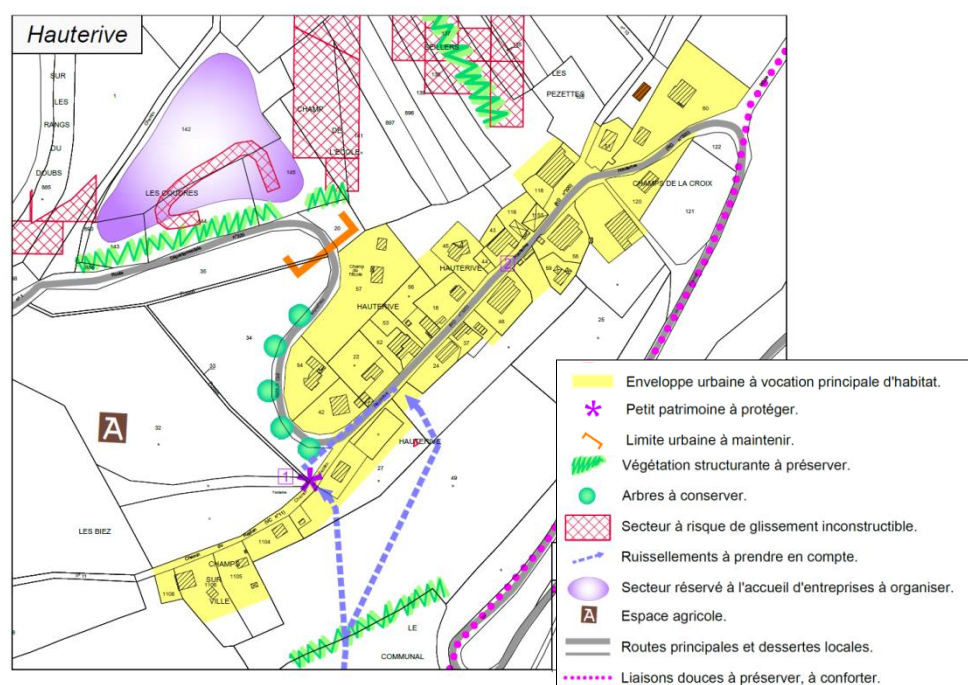
Deux entreprises de travaux publics exercent actuellement leur activité sur la commune d'Hauterive-la-Fresse et entreposent des matériaux sur le site de l'ancienne carrière, mais également sur différents autres secteurs de la commune, et notamment dans les hameaux d'Hauterive et du Mont d'Hauterive.

Le souhait des élus est de maintenir et permettre l'évolution de ces entreprises en résorbant les nuisances liées à ces activités, notamment les nuisances visuelles liées à la multiplicité des dépôts et les nuisances liées au trafic dans les hameaux.

L'objectif recherché est d'avoir un site unique pour le stockage des matériaux et des engins de ces entreprises.

Le site de l'ancienne carrière, déjà utilisé pour le stockage de matériaux, répond à ces besoins. Il présente l'intérêt d'être facilement accessible depuis la R.D. 437, sans avoir à traverser les différents hameaux de la commune. Un chemin d'exploitation dessert déjà la zone. La surface disponible répond aux attentes des entreprises.

Dans ce contexte l'aménagement de cette zone d'activités a été inscrit au P.A.D.D. (extrait du P.A.D.D. graphique ci-dessous).



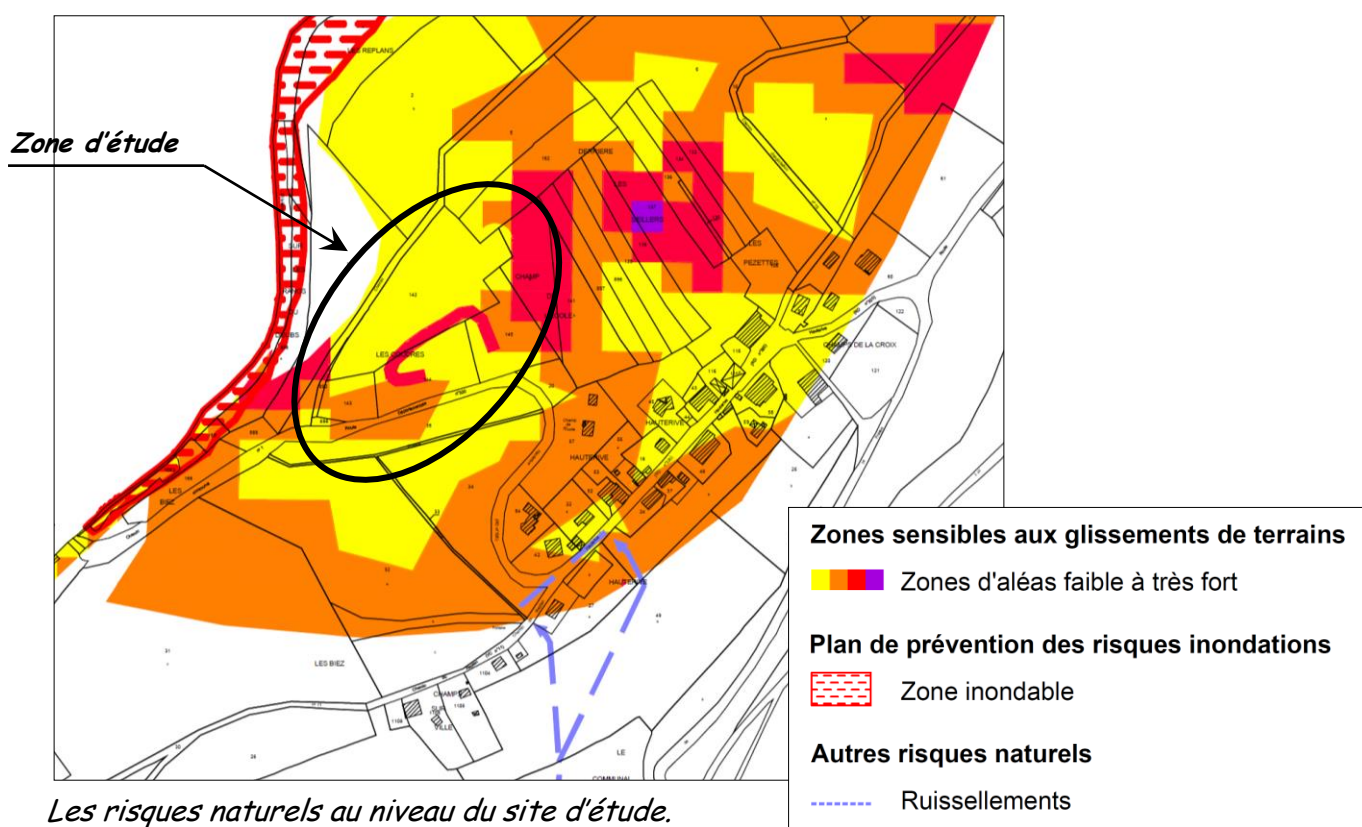
➤ Contexte environnemental.

- ✓ Le site correspond à une ancienne carrière et est actuellement utilisé comme zone d'entreposage de matériaux inertes. Il ne présente donc *aucun intérêt agricole* et son *intérêt écologique* est réduit.



- ✓ Le site est sensible d'un point de vue *paysager* : situé dans la plaine du Doubs il est visible depuis la R.D. 437 et surtout depuis le coteau Nord (Montflovin). Le relief et la végétation permettent de masquer le site depuis le hameau d'Hauterive.
- ✓ Situé à une cinquantaine de mètres du Doubs, le site n'est pas concerné par le risque d'*inondation* défini par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Doubs Amont. La proximité du Doubs et des captages d'eau potable de Montbenoit et de Maison-du-Bois-Lièvermont impose une prise en compte particulière de la ressource en eau (mesures pour éviter toute pollution).

Le site est concerné par des risques de *glissement de terrain* définis par l'atlas des mouvements de terrain du Doubs de 2012. Les secteurs concernés par un aléa fort seront inconstructibles, les secteurs concernés par l'aléa moyen seront constructibles après réalisation d'une étude spécifique déterminant les dispositions constructives à mettre en œuvre.



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin d'organiser l'accueil des activités artisanales peu compatibles avec l'habitat sur un site unique et en dehors des hameaux. Elle doit permettre le dépôt et le stockage de matériaux inertes¹ dans l'attente de leur réutilisation, ainsi que l'implantation d'un ou deux bâtiments, destinés au stockage des engins notamment.

La vocation principale de cette zone à urbaniser est donc l'accueil d'activités artisanales. Elle est classée AUX.

¹ Matériaux qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique importante. Les matériaux inertes ne se décomposent pas, ne brûlent pas et ne produisent aucune autre réaction physique ou chimique, ne sont pas biodégradables et ne détériorent pas d'autres matières avec lesquelles ils entrent en contact, d'une manière susceptible d'entraîner une pollution de l'environnement ou de nuire à la santé humaine.
Exemples de matériaux non souillés admis : béton, brique, tuiles, céramiques, terre, pierres.

3. Principes d'aménagement de la zone.

- ✓ Cette zone n'est pas desservie par les équipements publics (eau potable, électricité) : elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après l'apport à sa périphérie immédiate des équipements publics nécessaires à son aménagement (par exemple, l'eau potable ne sera pas nécessaire si la zone ne comporte que des dépôts et pas de construction) et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone,.

Elle doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup.

Les différentes opérations ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- ✓ L'orientation d'aménagement et de programmation définit plus précisément l'intégration paysagère à rechercher, les accès et le positionnement de la (des) construction(s) sur la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - La desserte de la zone se fera uniquement à partir du chemin d'exploitation n°9, accessible à partir de la R.D. 320. Plusieurs accès sont envisageables à partir du chemin d'exploitation n°9.
 - L'entrée de zone, au niveau de l'intersection entre le chemin d'exploitation et la R.D. 320, fera l'objet d'un traitement paysager : création d'un espace vert formant une transition entre la zone AUX et la route. L'objectif est de marquer qualitativement l'entrée de zone et de masquer les dépôts et les bâtiments pour les usagers de la route départementale (l'accès à la zone est proche de l'entrée de village).
 - Le site présente une topographie intéressante pour intégrer le projet : il est composé de deux plateaux (S1 et S2/S3) séparés par un relief boisé. Les secteurs le long du chemin d'exploitation n°9 (S2 et S3) pourront accueillir la(es) construction(s) et une partie des dépôts. Le secteur le long de la R.D. 320 (S1), accessible depuis le chemin d'exploitation, se situe à un niveau supérieur et accueillera uniquement des dépôts (pas de construction dans ce secteur plus visible dans le paysage).
 - Le site possède une ossature végétale développée, notamment sur les reliefs, qui devra être préservée et renforcée. L'écran végétal le long de la R.D. 320 sera complété. Le long du chemin d'exploitation n°9, des plantations, réalisées sur un merlon de terre de 0,80 m de hauteur, permettront d'intégrer la zone au site environnant et de masquer les dépôts et bâtiment(s). Les essences utilisées seront caduques et locales. La perception visuelle du site depuis Montflovain sera ainsi améliorée.



Implantation d'un bâtiment sur le site.



Plantations (arbres et arbustes à feuilles caduques) formant un écran végétal et intégrant le projet.

- ➔ Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée par un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...). Elle sera positionnée en pied de merlon à l'intérieur de la zone, afin que la végétation masque la clôture.
- ✓ Le parti d'aménagement retenu suite à l'étude « Loi Montagne » comporte également les orientations suivantes qui seront reprises, au moins en partie, dans le règlement écrit :
 - ➔ Le nombre de constructions sera limité pour réduire l'impact visuel et conserver une surface suffisante réservée au stockage des matériaux.
 - ➔ Le(s) bâtiment(s) devront s'intégrer au site et au paysage, notamment par leur volume, leur hauteur et leur aspect extérieur :
 - La création d'un volume unique est recommandée (bâtiment proposant plusieurs cellules pouvant accueillir différentes entreprises) pour une meilleure intégration paysagère. Les annexes non accolées au bâtiment principal sont interdites.
 - Le(s) bâtiment(s) privilégieront des volumes simples et peu élevés, un aspect sobre, des couleurs non agressives. Les éléments colorimétriques d'appel sont notamment interdits.

Un soin particulier sera apporté à l'architecture et à l'aspect extérieur des façades. Le bardage bois est recommandé en façade.

La(es) toiture(s) seront à deux pans.

La couleur des façades et de la (des) toiture(s) sera en harmonie avec le milieu environnant (tons neutre, vert...).

Les matériaux non peints, brillants ou réverbérants sont interdits. Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, la production d'énergie renouvelable ou intégrant des principes de développement durable sont toutefois autorisés et même recommandés.
 - La hauteur de la (des) construction(s) est limitée à 6 m à l'égout du toit.
 - L'implantation du bâti se fera perpendiculairement au chemin d'exploitation pour limiter la surface bâtie soumise à la vue et l'impact du bâti dans le paysage;
 - ➔ Seuls les dépôts de matériaux inertes sont autorisés sur la zone, à l'extérieur des bâtiments. Ils seront stockés sur le site en attente de leur réutilisation ou valorisation (le site n'est pas une installation de stockage de déchets inertes autorisées au titre de l'article L.541-22 du code de l'environnement).
 - ➔ Une vigilance particulière est demandée par rapport au risque de pollution en raison de la proximité du Doubs et de la nappe (pollution aux hydrocarbures en particulier). Les eaux de ruissellement des surfaces polluées (aires de stationnement, de circulation, ...) doivent notamment faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions.
 - ➔ Une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, devra être réalisée si des effluents domestiques sont produits sur la zone (sanitaires par exemple)

- ✓ Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement de la zone.

Schéma de principe d'aménagement de la zone AUX - "les Coudres"

Principes d'aménagement :

- Accès à la zone par le chemin d'exploitation n°9
- Aménagement paysager de l'entrée de la zone
- 3 secteurs à créer :
 - S1 : secteur de dépôt sans construction (6000 m²)
 - S2 : secteur de dépôt avec construction (2500 m²)
 - S3 : secteur de dépôt avec construction (7500 m²)
- Création de végétation dense sur merlons
- Faîtage perpendiculaire au chemin d'exploitation n°9



Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Plan Local d'Urbanisme d'Hauterive-la-Fresse.