PLU

2 (((Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Oye - et - Pallet

25160

Vu pour être annexé à notre délibération du 15 12 2025
Le maire,
Michel Faivre

DOCUMENT D'APPROBATION

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 13 01 2025

Architecte dplg Urbaniste Valérie Chartier

Préambule

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comportent : « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
L'article L151-7 du code de l'urbanisme stipule que les OAP peuvent :

>> 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° (Abrogé) ;

>> 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 portée juridique des OAP est prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, l'opposabilité est à interpréter en termes de compatibilité.

>> Le PLU de Oye-et-Pallet comporte 3 orientations d'aménagement codifiées U à dominante habitat et/ou services, pouvant être complétée d'activités non nuisantes compatibles avec l'habitat.

Les trois secteurs sont en hyper centre.

Les OAP sont indicées de 1 à 3 : OAP 1, OAP2, OAP3.
Elles sont dotées de «prescriptions générales», complétées, dans chaque cas, de «prescriptions particulières» attachées à chaque secteur.

>> En outre, l'identification et la valorisation de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Oye-et-Pallet consistent à préciser et à respecter dans le PLU les objectifs fixés au préalable dans les documents supra-communaux qui indiquent la présence d'une continuité écologique à protéger ou à reconquérir.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du secteur de l'OAP 1 ne pourra débuter qu'une fois terminés à plus de 90% (travaux achevés) les édifices de logements collectifs restants à construire issus de la programmation liée à l'OAP 3.

Le projet du secteur de l'OAP 1 lui même, devra présenter un phasage opérationnel en 2 ou 3 parties également réparties en nombre de logements soit une moyenne de 3 x 9 logements.

Chaque nouvelle phase ne pourra commencer qu'après que la précédente soit terminée (exécution des travaux finalisée à plus de 90% de la phase programmée).

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Pour chacun de ces 3 secteurs, et en préambule, des prescriptions dites générales s'imposent :

Leur urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, par tranches successives au fur et à mesure de la réalisation d'équipements ou d'infrastructures internes prévus par les futures études d'aménagement.
Ainsi, le premier projet d'aménagement d'ensemble déposé doit assurer la prise en compte de toutes les prescritions des OAP et du règlement du PLU. Chaque ouverture de phasage devra s'y conformer.

En outre,

1>> Chaque projet d'aménagement d'ensemble proposé doit comporter le plan d'aménagement des voiries et espaces «publics» ou privés avec circulation publique faisant apparaître la hiérarchisation et la qualité des espaces, dans le contexte plus large où il s'insère.

Dans ce cadre,
- le bouclage des voiries assurant le ramassage des ordures et le déneigement sans impasse,
- la ramification au réseau viaire existant,
- le renforcement des liaisons douces, piétonnes et cyclistes
.... constituent les principes de base qu'il conviendra de mettre en place.

Les voies en impasse sont rigoureusement proscrites exception faite :
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant des espaces de mutualisation en matière de stationnement situées en entrée de zone
- lorsqu'elles sont prolongées par des cheminements doux.

2>> Chaque projet d'aménagement d'ensemble proposé doit comporter le plan de composition générale d'inscription du bâti dans son site.
Des représentations axonométriques ou en perspectives sont notamment demandées en complément des plans de masse qui témoigneront de la cohérence de l'ensemble en faveur de la création d'espaces urbains et paysagers de qualité adapté au contexte avoisinant bâti.

3>> Chaque projet d'aménagement d'ensemble devra comporter le plan de composition végétale assurant du traitement des espaces libres.

Ainsi et sur la base d'un relevé de la végétation existante, il conviendra de :

- préserver les haies existantes, alignements boisés, vergers.
En cas d'impossibilité dûment argumentée, les enlèvements devront tous être replantés.
- les plantations nouvelles seront choisies en respect de la végétation commune locale.
- dans le cas de replantations suite à enlèvements, les nouvelles plantations conserveront l'échelle des plants enlevés.

4>> En outre, l'aménagement de chaque zone doit être conçu dans une démarche éco-environnementale et notamment :

- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions se réfléchira notamment par rapport au soleil et aux vents, suivant une compacité des volumes.

- La gestion du cycle de l'eau et des eaux pluviales sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau et de toute façon en conformité avec le règlement du schéma d'assainissement tel qu'il est annexé au PLU.

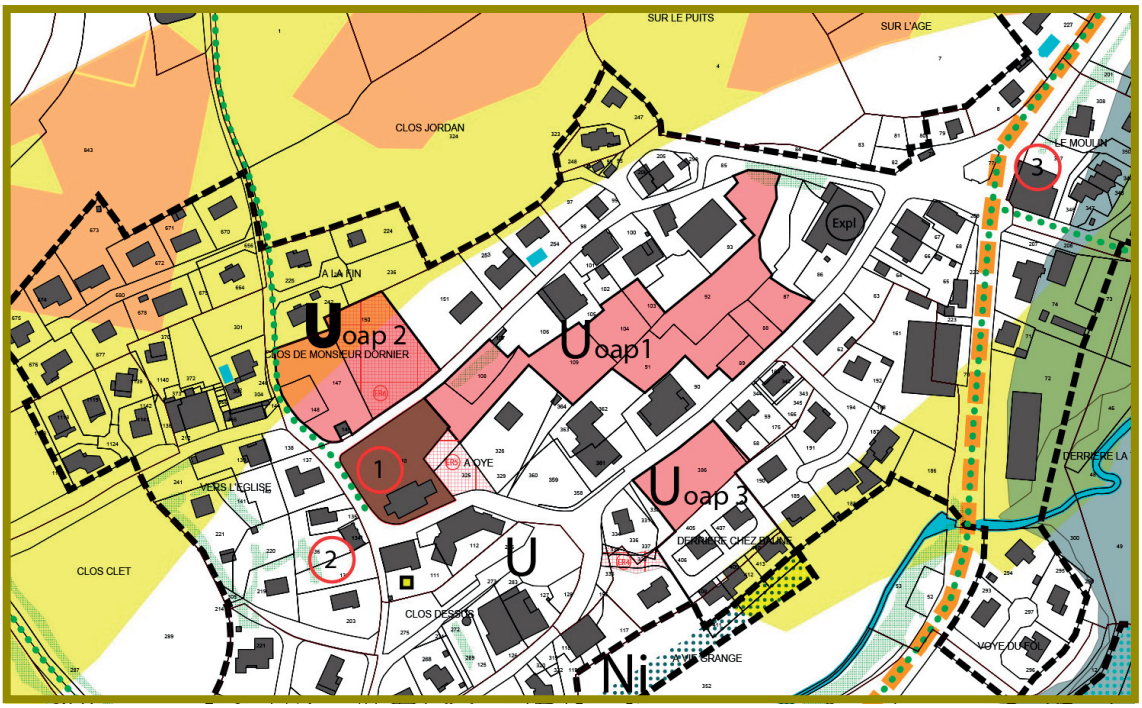
- L'édification des constructions sera conçue de façon à réduire la vulnérabilité des bâtiments par des solutions constructives qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction.

- L'emploi de matériaux naturels et biosourcés est encouragé.

5>> L'innovation et la qualité architecturales sont les piliers du patrimoine à construire.
L'excellence architecturale doit être un objectif à atteindre pour chacun des espaces centraux délimités par les OAP 1, 2 et 3.

LES PÉRIMÈTRES ET LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DES PROGRAMMATION (OAP)

LOCALISATION DES ZONES AVEC OAP



LES 3 SECTEURS AVEC OAP

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES PAR SECTEUR DE PROJET

OAP 1 «Secteur central»
Surface = 96,89 ares

> Valorisation des vues sur les bâtiments existants et sur le grand paysage

Ce secteur central est à très fort enjeu urbain.
Jusqu'ici préservé de toute urbanisation, il est très sensible d'un point de vue paysager ou architectural en raison de la présence à ses abords :

- de beaux et imposants bâtiments de ferme établis à son pourtour ;
- de l'église et du cimetière attenant aux abords duquel un emplacement réservé est maintenu en prévision de son extension ;
- de vues lointaines remarquables en direction du sud ouvertes vers le grand paysage.

Chacun de ces 3 points devra faire l'objet d'une attention particulière dans le projet global d'aménagement du secteur de l'OAP1, en préservant notamment des vues et des dégagements sur les édifices et depuis les édifices ainsi que sur le grand paysage.

L'église devra restée l'édifice majeur et dominant du secteur. En cela, les hauteurs des bâtiments avoisinants ne devront pas rivaliser avec la hauteur du bâtiment cultuel.

> Espaces partagés et greffe urbaine

Des espaces communs, aires de jeux pour enfants et/ou placettes avec bancs seront à mettre en oeuvre dans le plan d'aménagement global afin de constituer une accroche urbaine à caractère public dans l'esprit d'un coeur de village.

> Nombre de logements et mixité sociale et typologique

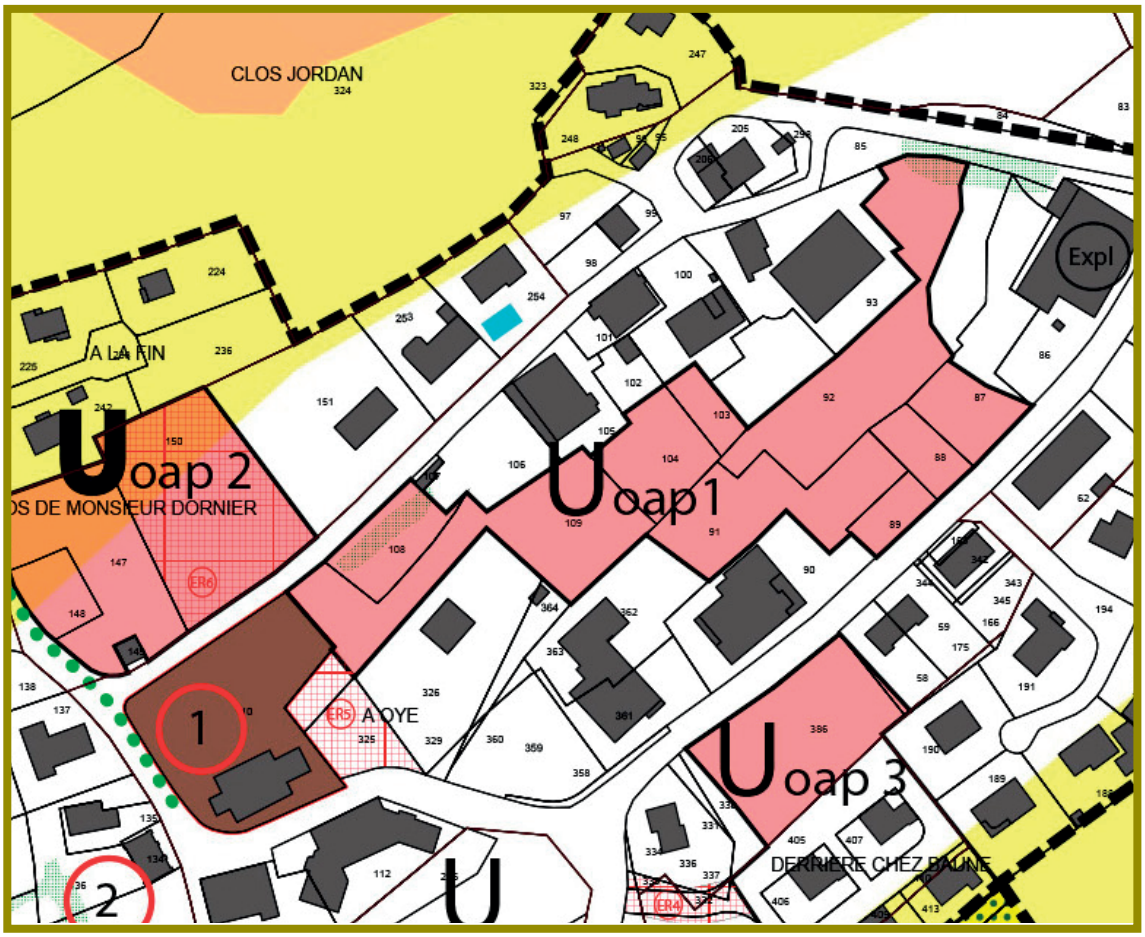
Ce secteur est à vocation principale d'habitat et porte sur une programmation ainsi répartie en :
> 25 logements en collectifs et/ou intermédiaires
> un maximum de 2 logements individuels.

Parmi ces 27 nouveaux logements, 5 au minimum seront conventionnés de type Habitat à Loyers Modérés.

L'église

Le secteur de l'OAP1 depuis la rue principale - rue des écoles

Vue du terrain depuis la rue principale - rue des écoles



Les fermes existantes au pourtour du secteur de l'OAP1

Les vues sur le secteur de projet et le grand paysage depuis la rue du dessus

> Limitation du flux de véhicules à l'intérieur de l'îlot
Stationnement

L'organisation viaire sera réalisée sans raquette de retournement et devra permettre le passage des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, le déplacement sécurisé des piétons, notamment en direction de l'école.

Les espaces de stationnement extérieurs resteront perméables et seront réalisés aux abords de voiries existantes, afin de limiter la circulation des véhicules au sein de l'îlot.

(Nota : Le règlement du PLU indique un besoin de 2 places de stationnement par logement. Les logements collectifs seront dotés d'un parking visiteurs en sus des 2 places prévues par logement).

Notons que le grand corps bâti situé à l'entrée nord-est (parcelle 93) a un potentiel de réhabilitation de près de 8 logements qui pourra trouver dans le secteur de l'OAP 1, un fonctionnement mutualisé en matière de stationnement.

> Gabarits et intégration

Le projet proposera des gabarits de bâtiments en lien avec ceux existants. Ainsi, l'habitat individuel ne concernera pas plus de 2 logements et sera éloigné des imposants corps de fermes existants.

> Phasage et démarrage du projet

L'urbanisation du secteur de l'OAP 1 ne pourra débuter qu'une fois terminés à plus de 90% (travaux achevés) les édifices de logements collectifs restants à construire issus de la programmation liée à l'OAP 3.

Le projet du secteur de l'OAP 1 lui même, devra présenter un phasage opérationnel en 2 ou 3 parties également réparties en nombre de logements soit une moyenne de 3 x 9 logements ou 2 x 13 à 14 logements.
Chaque nouvelle phase ne pourra commencer qu'après que la précédente soit terminée (exécution des travaux finalisée à plus de 90% de la phase programmée).
Le logement conventionné sera réalisé soit dans la première phase, soit au prorata de chaque phase. Il ne pourra pas être repoussé à la fin de l'opération.

> Importance de l'enjeu architectural

L'enjeu architectural et patrimonial est important :

Le projet devra porté, à tous ses stades de réalisation, une ambition architecturale à la hauteur de l'enjeu du site.

Il s'agira :
> d'opter pour une compacité des secteurs bâtis afin de libérer un maximum d'espaces verts, particuliers ou communs ;

> marquer la centralité du village par un plan d'aménagement paysager avec création d'espaces communs et/ou aire de jeux ;

> privilégier la pluralité des signatures architecturales.

> rechercher un dialogue architectural entre les différentes unités de construction ;

> intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans la conception des opérations en :
- réduisant les surfaces de déperdition en recherchant des constructions de formes compactes ;
- positionnant les ouvertures en fonction de l'orientation des façades pour optimiser les apports solaires en hiver ;
- favorisant les logements et les locaux traversant pour faciliter la ventilation naturelle ;
- enfin, en choisissant des matériaux durables, renouvelables, et pérennes.

OAP 2 «Le clos de Monsieur Dornier»
Surface = 44,17 ares

Ce secteur concerne 3 parcelles : 147, 148 et 150. Un emplacement réservé porte sur la parcelle 50 d'une surface de 23,79 ares.
Situé juste en amont de l'église et de son cimetière, en cœur de bourg, l'espace s'ouvre au sud en direction d'une vue remarquable sur le grand paysage.

> Les objectifs en matière d'usage concernent...

Le projet d'aménagement concerne :

- d'une part la programmation d'une maison de santé sous maîtrise d'ouvrage intercommunale prévue sur les parcelles 147 et 148 (pour l'occupation d'une surface totale de 20,38 ares) ; Le cahier des charges porte sur la réalisation d'un bâtiment de 640 m² de surfaces de plancher et 25 places de stationnement.
Cette programmation est lancée avant l'arrêt du projet de PLU et devrait être en cours de réalisation avant son approbation. Le projet a bénéficié d'une procédure de concours avec la retenue d'un projet architectural de grande qualité.

- d'autre part, le reste du secteur de projet (parcelle 150) permettra la réalisation ultérieure de l'extension ou de services complémentaires à la MSP. Cette programmation pourra être complétée de celle de logements de type PMR ou maison séniors.

> Le plan d'aménagement d'ensemble

Un plan d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble du périmètre de l'OAP2 est à produire qui doit présenter :

- une recherche de mutualisation de fonctionnement des deux sites en matière de stationnement, d'accès véhicules, vélos et piétons, et d'espaces verts avec aire de rencontre pourvue de bancs publics, ...,

- la sécurisation des accès (entrée et sortie). Cet objectif constitue un point sensible du projet, dans un contexte villageois contraint, où les déplacements piétons sont importants de par la proximité de l'école.

- le stationnement se fera depuis l'intérieur du parcellaire et limitera les débouchés directs sur les voies publiques contiguës où les arrêts minute resteront cependant possibles.

Si la mutualisation de fonctionnement des usages des espaces extérieurs nécessite d'être réfléchie à l'échelle du périmètre de l'OAP2, la première phase de l'opération devra prendre en charge sur son tènement, ses propres besoins ;

- Tout comme l'aménagement des espaces extérieurs, l'implantation du projet de construction de la MSP doit être réfléchie dans la perspective de la poursuite de l'urbanisation sur la parcelle 150. En ce sens, la constructibilité continue entre la parcelle 147 et 150 est permise qui favorisera une accroche bâtie en façade pignon sans perte d'espace induite par des marges de retrait.

PS/ Notons que le règlement du PLU prévoit pour l'ensemble du secteur une hauteur totale des constructions limitée à 9,5 mètres (hauteur totale mesurée à partir du point médian de la longueur du bâtiment prise dans le sens de la pente).

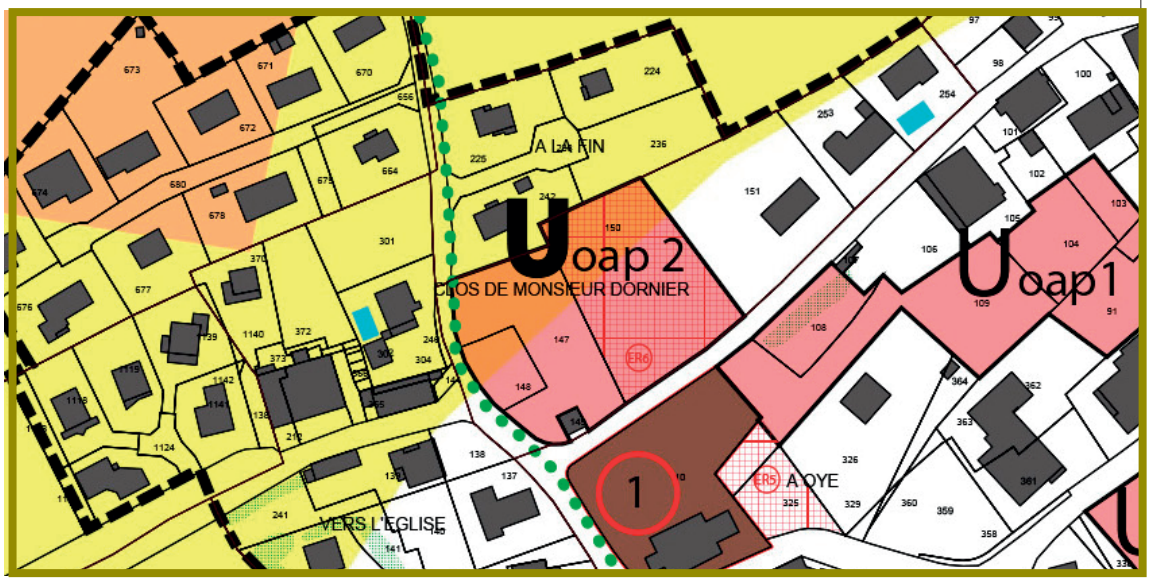
> L'enjeu architectural

L'espace de projet du périmètre de l'OAP2, est un espace à fort enjeu, comme les sont les deux autres espaces centraux porteurs d'OAP.
La maîtrise d'ouvrage sera publique, communale et intercommunale, et dans ce cadre, le recours à des procédures de concours architectural est vivement recommandé.

Le contexte paysager et patrimonial, les occupations d'intérêt public, les maîtrises d'ouvrages des collectivités publiques, obligent les futures constructions à une exemplarité, tant en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère, que de prise en compte des grands principes liés à la transition énergétique et écologique.

Il s'agira ainsi de privilégier la pluralité des signatures architecturales tout en recherchant un dialogue entre les différentes phases de l'urbanisation.

Il conviendra d'intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans la conception des opérations :
- en réduisant les surfaces de déperdition avec des constructions de formes compactes ;
- en positionnant les ouvertures en fonction de l'orientation des façades pour optimiser les apports solaires en hiver ;
- en ménageant une double orientation pour faciliter la ventilation naturelle ;
- en choisissant des matériaux durables, renouvelables, et pérennes, avec ceux issus des ressources locales privilégiés.



Les vues sur le secteur de l'OAP2 depuis la rue du dessus

Orientations d'aménagement

OAP 3 «Derrière chez Baune»
Surface restant à construire = 18,55 ares

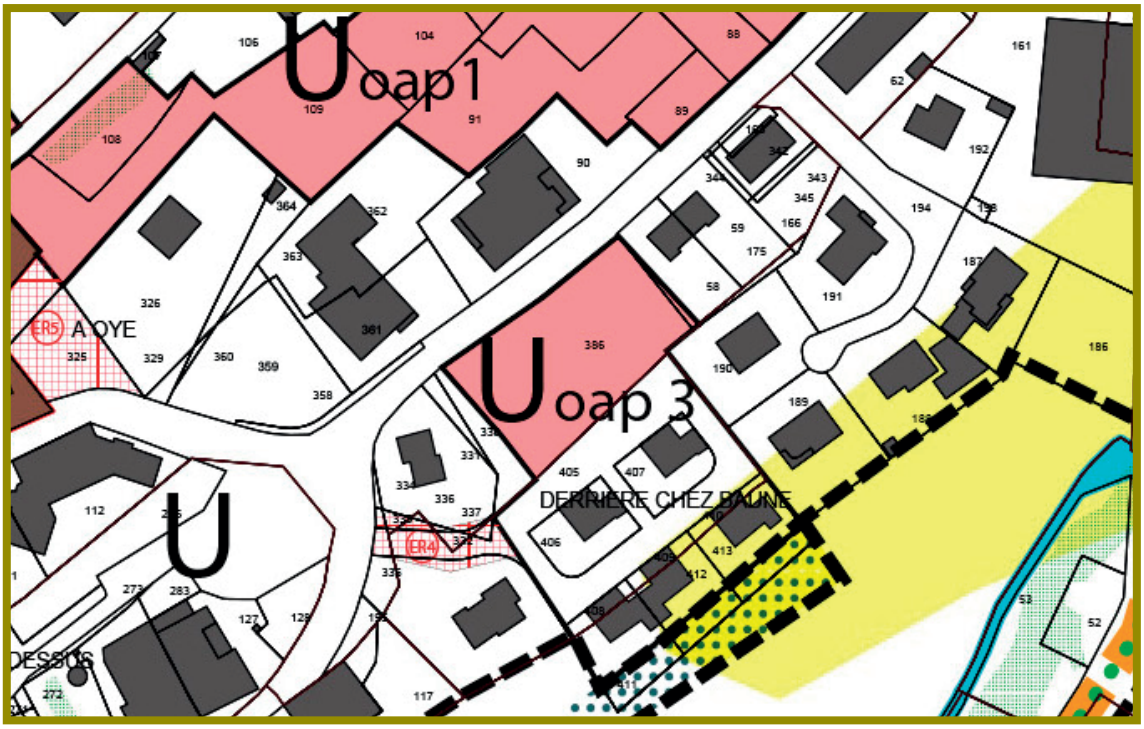
Ce secteur est à vocation d'habitat.

La surface constructible de la totalité du périmètre de l'opération concernait 68 ares.
Seules 5 maisons individuelles ont été réalisées au moment de l'arrêt du PLU pour la consommation de près de 50 ares de terrain.
2 logements collectifs de 6 logements chacun restent à réaliser sur la partie nord du terrain d'une surface de 18,55 ares.

Le projet validé est maintenu dans sa programmation au titre des OAP de la zone.

Le schéma page suivante illustre les OAP avec le maintien d'un dégagement visuel vers le grand paysage, la localisation des places de stationnement, et les gabarits des deux bâtiments collectifs alignés le long de la rue des écoles.

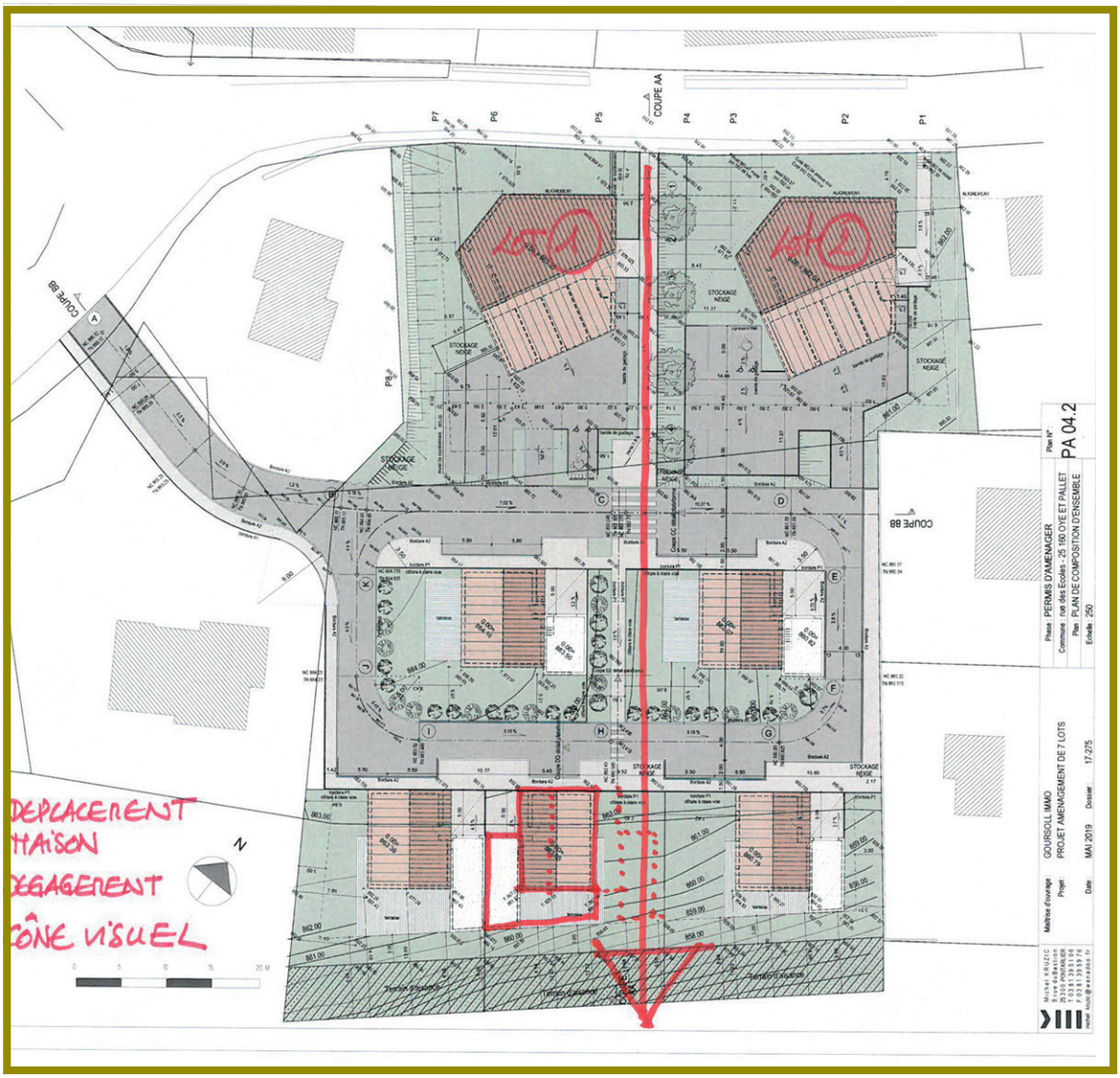
L'achèvement des travaux à plus de 90% des logements collectifs conditionne l'ouverture à l'urbanisation du secteur voisin porteur de l'OAP1.



Orientations d'aménagement

Vue sur les maisons individuelles réalisées - architecte Kruzig -

Projet en cours de réalisation / Kruzig architecte



Orientations d'aménagement

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique «Trame Verte et Bleue» - OAP TVB

> Contexte

La TVB a été introduite dans le droit français par les lois dites « Grenelle I et II » en 2009 et 2010.
Cette démarche est encadrée essentiellement par les dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

« La Trame Verte et Bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.»
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Dans ce contexte, une OAP spécifique «OAP TVB» portant sur le rétablissement des continuités écologiques est rendue obligatoire aux termes de la Loi Climat et Résilience.

L'identification et la valorisation de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Oye-et-Pallet consistent à préciser et à respecter dans le PLU les objectifs fixés au préalable dans les documents supra-communaux : en l'occurrence le SRADDET BFC et le SCOT qui met en exergue l'importance d'un corridor écologique régional à remettre en état sur le secteur.

> Rappel

A l'échelle communale, 7 sous-trames sont mises en évidence sur le territoire.

>> 1 - Sous-trame des milieux forestiers
Les boisements communaux, occupant une part importante du territoire sont considérés comme des réservoirs de biodiversité. La présence de zonage de gestion écologique (Natura 2000, ZNIEFF), confirme la richesse écologique de ces massifs boisés et par conséquent leur importance dans la biodiversité à l'échelle de la commune et des territoires limitrophes.

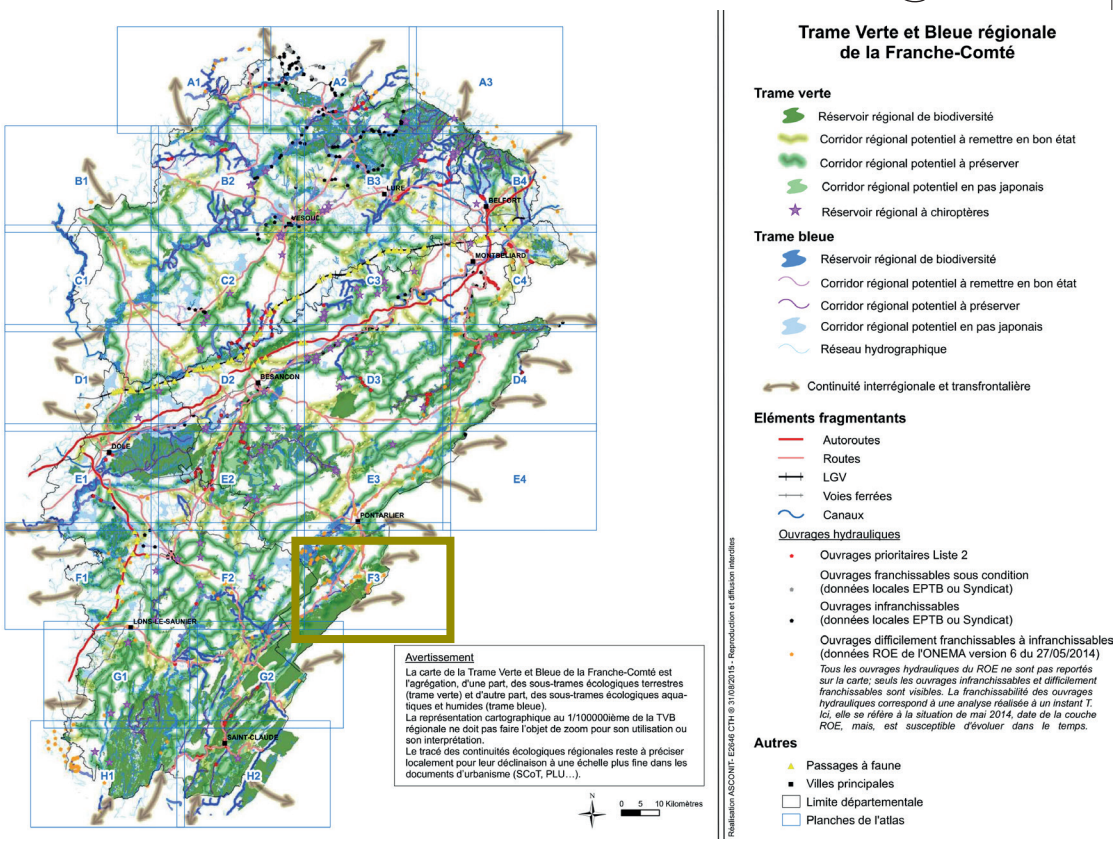
>> 2 - Sous-trame des milieux herbacés permanents
Les milieux herbacés permanents sont moyennement représentés et se trouvent dans la continuité du lac de Saint-Point et le long de la vallée du Doubs dans l'ouest du territoire communal. Ils sont très intimement liés aux milieux humides. Il existe un corridor tout le long de la vallée du Doubs qu'il est nécessaire de préserver.

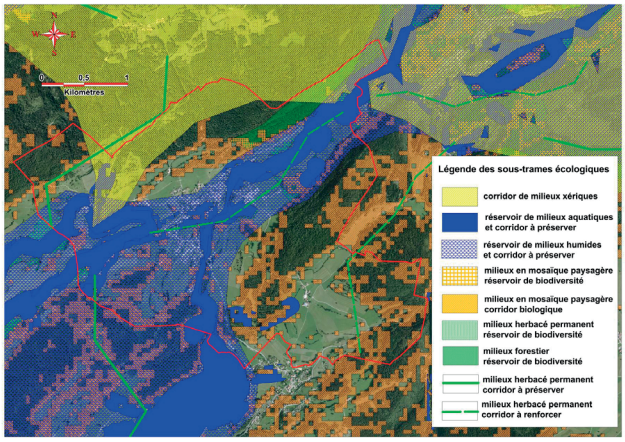
>>3-Sous-trame des milieux agricoles en mosaïque paysagère
Cette sous-trame comprend les espaces à dominante herbacée ponctués d'éléments souvent arborés, arbustifs.
Ainsi sont compris les espaces en herbe au milieu des espaces semi-boisés de la Côte Marguet, du Bois de l'Orme mais également le Mas de Friard, également considérés comme des zones de développement, à savoir, des espaces où les espèces peuvent remplir une partie de leur cycle de vie.

>> 4 - Sous-trame des milieux humides
Les milieux humides sont très représentés sur le territoire. Leur fort intérêt largement décrit plus haut leur confère le statut de réservoir de biodiversité à l'échelle régionale et communale. Ils forment un vaste corridor de la trame bleue.

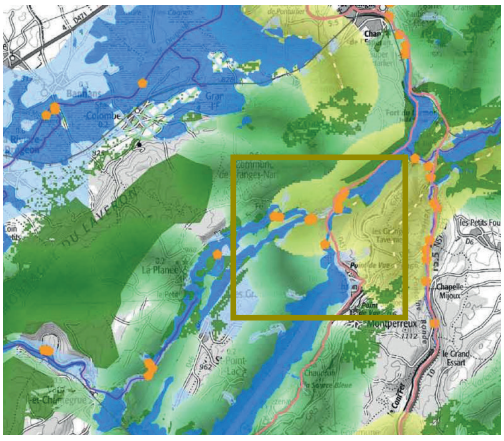
>> 5 - Sous-trame des milieux aquatiques
Cette sous-trame est représentée par le Doubs, le lac de Saint-Point et le réseau hydrographique tributaire, franchissables pour la faune et ne constituant pas d'obstacles à la continuité écologique. De ce fait, le Doubs à Oye-et-Pallet est considéré comme un corridor en bon état.
Le barrage de la Beurière sur la rivière est un obstacle sur la trame bleue.

>> 6 - Sous-trame des milieux xériques
Cette sous-trame est développée au nord de la commune sur la Côte Dornier. Sont compris les espaces en herbe du type pelouses ou prairies sèches. Ils sont liés aux affleurements calcaires.





Extrait du rapport de présentation PLU - TVB



Extrait SRADDET BFC - Les corridors écologiques

Objectif local au titre de la trame verte et bleue

Cet objectif a été déterminé dans le cadre de la réalisation de l'évaluation environnementale.

Objectifs de restauration écologique

L'étude environnementale du PLU d'Oye-et-Pallet a révélé une fragilité particulière des prairies sur les communaux.
Ces milieux ouverts de lisière ont tendance à se fermer. Si aucune intervention n'est consentie, ces communaux seront à terme transformés en forêts.

Les traces de cette relation complexe entre agriculture et paysage sont visibles sur une partie du finage.

Sur les hauteurs du village, la transition entre le massif forestier des grands communaux et la prairie prend la forme d'une lande à broussailles qui traduit l'abandon progressif des herbages les moins productifs ou les moins accessibles par l'agriculture.
La fermeture des prairies est présentée comme préoccupante au titre de la trame verte et bleue dans le Schéma Régional des Continuités Ecologiques, cette dynamique socio-écologique étant fréquente dans le massif du Jura.

Proposition de gestion des espaces en déprise comme OAP TVB

Les boisements qui continuent de prendre la place des prairies pourraient faire l'objet d'une attention particulière dans le plan de gestion de la forêt communale d'Oye-et-Pallet dont la révision est prévue en 2027, l'ONF proposant d'y inclure un programme de gestion sylvopastorale des communaux.

Cet objectif constitue une dimension essentielle du maintien de la TVB sur le territoire communal.