

# PLU 2 Malbuisson 25160

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

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2015  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 mars 2017

## *PRÉAMBULE*

Le PLU de Malbuisson comporte des orientations d'aménagement relatifs :

>> aux secteurs à urbaniser AU1 a, AU1b, AU1c et AU1t. Par ailleurs le secteur central de la Combe Jaune en «Nic» bénéficie d'orientations d'aménagement en lien avec ses caractéristiques environnementales.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les aménagements à mettre en oeuvre, en souci de la diversité de l'habitat et de la mixité, du respect de l'environnement, du paysage qu'il soit bâti ou naturel.

Chaque opération de construction ou d'aménagement décidée dans ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement décrites ci-après.

### **Surfaces des zones de développement**

AU1a : 44 ares

AU1b : 1,34 ha

AU1c : 96 ares

AU1t : 75 ares

AU1y : 98 ares

### **Concernant les secteurs AU1a, AU1b, AU1c,**

leur urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par tranches successives au fur et à mesure de la réalisation d'équipements ou d'infrastructures internes prévus par les futures études d'aménagement, *conformément au règlement du PLU et aux orientations décrites ci-dessous :*

### **Pour chacun des 3 secteurs de projet à vocation principale d'habitat :**

*Il est demandé que :*

a>> 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.

En outre, le bouclage des voiries assurant le ramassage des ordures et le déneigement, 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.

b>> 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.

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

La préservation des haies existantes et les plantations nouvelles seront choisies en respect de la végétation commune locale.

Ces objectifs constituent des principes de base qu'il conviendra de mettre en oeuvre.

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

- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique : l'implantation comme l'architecture des constructions devra être justifié par rapport au soleil et aux vents, par la compacité des volumes...

La mobilisation des énergies renouvelables, la mise en oeuvre de principes d'isolation sont encouragées :

- La gestion du cycle de l'eau et des eaux pluviales sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau.

- 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 est encouragé.

e>> L'innovation et la qualité architecturales ne peuvent qu'être encouragées.

f >> Les containers de déchets seront stockés dans les bâtiments principaux ou dans des annexes prévues à cet effet. Faciles d'accès, elles s'intégreront sans impact visuel à l'aménagement d'ensemble.

## Nota concernant la conduite des opérations d'aménagement des zones AU :

Loi Cap - Loi Liberté de création, architecture et patrimoine a été voté l'été 2016.

La commission mixte paritaire (Sénat et Assemblée) a voté des mesures pour garantir la qualité des territoires notamment celle des lotissements.

L'ensemble des mesures adoptées constitue une réelle avancée : recours obligatoire aux architectes dans les permis d'aménager, phase de dialogue dans les concours d'architecture, mise en place d'un permis d'expérimenter pour une durée de 7 ans dans la construction de bâtiments publics, raccourcissement des délais d'instruction du permis de construire pour les personnes qui feront appel à un professionnel pour des constructions d'une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

Au moment de l'approbation du PLU, la loi est votée mais les arrêtés d'application sont cependant en attente.

## Et plus spécifiquement

### *Concernant le secteur classé en AU1c, central*

**AU1c>>** L'espace de projet devra comporter au moins 20% de logements locatifs conventionnés\* calculés sur la base de la surface totale de plancher. Leur réalisation devra se faire en début d'opération si la mise en œuvre est fractionnée.

En outre, une densité moyenne de 25 logements/ha s'imposera sur ce site.

Des schémas indicatifs, mais non prescriptifs réalisés par le CAUE du Doubs accompagnent les présentes OAP à ce titre. Ils sont annexés aux présentes OAP. Le schéma d'ensemble proposé assurera la réalisation de liaison(s) douce(s) en lien avec le système viaire avoisinant.

Par ailleurs, deux zones humides sont présentes. Celle localisée au nord pourra avantageusement être intégrée au projet d'aménagement d'ensemble, en valorisation de ses caractéristiques, notamment sous forme de jardin pédagogique.

*\* Les logements locatifs conventionnés peuvent être publics ou privés.*

*Il s'agit de logements locatifs dont les loyers et les conditions d'accès au logement sont réglementés : logements de types PLU/PALULOS communal, PLAI, PLS, conventionnés avec l'ANAH (LC, LCTS, LI).*

*La production de logements locatifs publics conventionnés peut se traduire par des constructions neuves en livraison à soi-même ou des acquisitions en VEFA auprès des promoteurs privés, dans des zones urbanisées ou d'urbanisation future.*

### *Concernant les secteurs AU1a et AU1b :*

**AU1a et b>>** Une densité de 13 logements / ha (hors voirie) est à assurer pour chacun des espaces de projet.

En outre, chacun des secteurs de projet d'aménagement d'ensemble devra comporter une diversité de typologies bâties avec un minimum de 30% de logements collectifs ou intermédiaires à réaliser.

Les voies de dessertes internes à chaque projet seront réalisées sans impasse et se raccorderont aux voies existantes suivant un gabarit proportionnel à leur usage. Elles devront assurer un passage piétons et/ou vélos sécurisé.

## Concernant le secteur AU1t à vocation touristique :

Son urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par tranches successives au fur et à mesure de la réalisation d'équipements ou d'infrastructures internes prévus par les futures études d'aménagement, *conformément au règlement du PLU et aux orientations décrites ci-dessous.*

Ouvert à une programmation d'intérêt touristique, la programmation viendra compléter les besoins de fonctionnement des hôtels et restaurants proches.

La protection des vues sur le lac, depuis l'hôtel du lac est à maintenir.

Des cônes de vues depuis la voie longeant l'arrière de l'hôtel du lac sont également à préserver.

Au regard de la situation prestigieuse du projet en rapport avec le lac, une grande qualité architecturale du (des) édifice(s) à mettre en oeuvre s'impose.

En site inscrit, la proposition devra recueillir l'avis favorable préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.



Mise en place de gabarits sur le site afin de s'assurer de la préservation des cônes de vue sur le lac

## Concernant le secteur de la combe jaune zoné Nic

Cet espace central, écologiquement sensible, n'en n'est pas moins à enjeux dans le cadre de l'aménagement du cœur de village.

Son aménagement doit être fait en valorisation de ses caractéristiques écologiques. Les aménagements au sol permettant les déplacements piétonniers doivent être faits dans ce même respect.

Ci-dessous, extraits de l'étude portant sur les liaisons douces valant principe d'aménagement.

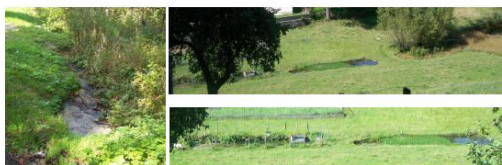
### Aménagement de sécurité - Sites ponctuels

Octobre 2011

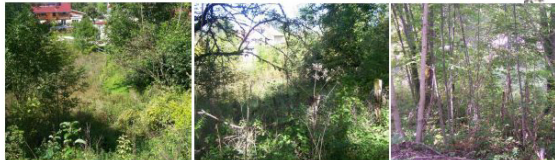
#### MALBUISSON : LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

Une mise en valeur paysagère d'un site naturel et probablement oublié pourrait être requalifié en une promenade au cœur du village entre bois et eau, et venir renforcer le label « Station Verte » obtenu il y 2 ans.

Au-delà d'une valorisation du patrimoine environnemental, il s'agit d'offrir une continuité écologique et de maintenir un cordon végétal favorable à la biodiversité.



L'eau



Une végétation naturelle prédominante

### Aménagement de liaisons douces - Commune de Malbuisson - Intentions

page 61

### Aménagement de sécurité - Sites ponctuels

Octobre 2011

#### MALBUISSON : LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

Une station Verte est avant tout une destination respectueuse de l'environnement ou les espaces naturels prédominent sur les espaces urbanisés. C'est pourquoi la valorisation des espaces naturels sur la commune, en particulier au village prend tout son sens.

Une station verte c'est également un espace de découverte entre nature, visites et produits à déguster.

#### Proposition d'aménagement :

- ❖ Un sentier sur pilotis



- ❖ Intervention raisonnée favorisant le développement des essences d'un point de vue écologique et floristique, avec si nécessaire une plantation d'espèces locales pour enrichir le milieu et en faire un sentier botanique



Lithum salicaria Carex elata Iris pseudocorus Persicaria bistorta

Le sentier de découverte sur pilotis permettrait d'avoir une nouvelle façon de circuler dans Malbuisson et d'appréhender les richesses que peuvent représenter les zones humides. Il viendrait renforcer l'attractivité du tourisme vert.

Au-delà de son intérêt écologique ce sentier viendrait compléter le réseau de liaisons douces dans le village en reliant les nouveaux quartiers perchés à l'église



Ce projet se veut pédagogique et pourrait être éventuellement le support d'activités de découverte du milieu naturel par les professeurs de l'école du village.

Le coût de ce projet est davantage lié aux acquisitions foncières (coût estimatif sentier pilotis 150 € HT / ml). Il est possible d'envisager

### Aménagement de liaisons douces - Commune de Malbuisson - Intentions

page 62