Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VILLERS-LES-POTS (21699)

PIECE N°5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Indice F novembre 2023

Prescrit par délibération du : 12/04/2021
Arrêté par délibération du : ……..
DATE ET VISA

Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

1. INTRODUCTION 3
2. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES À ORIENTATIONS 4
2.1. LA NOTION DE COMPATIBILITÉ 4
2.2. LA NOTION DE LOGEMENT AIDÉ 4
2.3. NOTIONS FORMES D'HABITAT 4
2.4. LA NOTION D'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 6
2.5. LA QUALITÉ DE L'ESPACE COLLECTIF 7
2.6. LA SÉCURITÉ 8
2.7. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DONT LE TRAITEMENT PAYSAGER 8
2.8. OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES 10
2.9. L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DES ZONES À URBANISER 12
3. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE CERTAINES ZONES 14
3.1. OAP N°1 : LA ZONE 1AUE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE) INTERCOMMUNALE 15
3.2. OAP N°2 : LA ZONE 1AU DE LA RUE DES GRANDS CHAMPS 20
3.3. OAP N°3 : LA ZONE 1AU DE LA RUE DU BOURGARAIN 23
3.4. OAP N°4 : LA ZONE 1AU EN ENTREE DE VILLE ENTRE LA RUE DE LA CARRE ET LA RUE ARMAND ROUX (Hangar agricole) 29
3.5. OAP N°5 : L'ENTREE DE VILLE APRES LA VOIE FERREE RUE ARMAND ROUX COTE EST 32
3.6. OAP N°6 : LA ZONE 1AUE D'EXTENSION A L'EST DE STL-COOP D'OR 34
3.7. OAP N°7 : LA DENT CREUSE N°1 RUE DE LA CARRE 38
4. ANNEXE UNIQUE DES OAP : Plaquette « Bien gérer les eaux de pluie - Principes et pratiques en région Grand-Est » - janvier 2020 40

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

1. INTRODUCTION

La loi urbanisme et habitat de 2003 a modifié la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable définie par la loi SRU de 2000, en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a renforcé les orientations d'aménagement en les transformant en « OAP » : **orientations d'aménagement et de programmation** et les a rendues obligatoires.

Ainsi, selon l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme tel qu'issu de la loi du 22/08/2021 :

> *« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. 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 relatives à l'équipement commercial et artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6 ».*

De plus, selon l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme tel qu'issu de la loi du 22/08/2021 :

> *« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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, renaturer, 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.*
> *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*
>
> *II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*
>
> *III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations ».*

Les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (art. L.152-1 du Code de l'urbanisme).

Le projet communal prévoyant une extension de l'urbanisation, le présent document comprend, conformément au code de l'urbanisme, les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser opérationnelles prévues au PLU (les zone 1AU à vocation d'habitat ainsi que les zones 1AUE à vocation économiques).

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

2. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES À ORIENTATIONS

2.1. LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent aux opérations soumises dans une notion de compatibilité, contrairement aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements) qui s'imposent dans une notion de conformité.

Le rapport de compatibilité exige que les opérations ne fassent pas obstacle ou remettent en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations proposées lorsque globalement le projet proposé répond aux objectifs de développement attendus.

À l'inverse, la notion de conformité implique un rapport de non contrariété, l'esprit de la règle devant être observé à la lettre.

2.2. LA NOTION DE LOGEMENT AIDÉ

Le logement aidé est un logement avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire, c'est à-dire tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État ou des collectivités ou d'un organisme dédié, pour son acquisition ou sa construction. Un logement acquis avec un prêt à taux zéro est un logement aidé.

2.3. NOTIONS FORMES D'HABITAT

2.3.1. Les obligations de programmation des zones

Certaines zones d'OAP ayant une vocation d'habitat auront une destination uniquement qu'**habitat individuel (isolé ou jumelé)**, et cela est précisé dans les indications relatives à la programmation de chaque zone. Dans ces zones dites d'habitat individuel isolé ou jumelé, l'habitat individuel dense correspondant à l'habitat groupé (appelé aussi maison en bande), est toujours admis lui aussi, mais à la condition de rester compatible avec la densité prévue sur la zone par l'OAP. Par contre dans ces zones l'habitat collectif ou intermédiaire est interdit.

Certaines zones d'OAP imposent une mixité de typologies de logements en y prévoyant, non seulement de l'habitat individuel isolé ou jumelé, de l'habitat individuel dense mais aussi de l'habitat intermédiaire. C'est le cas pour 2 OAP :

- L'OAP n°2 : zone 1au de la rue des Grands Champs (lotissement communal)
- L'OAP n° 3 : la zone 1au de la rue du Bourgarain

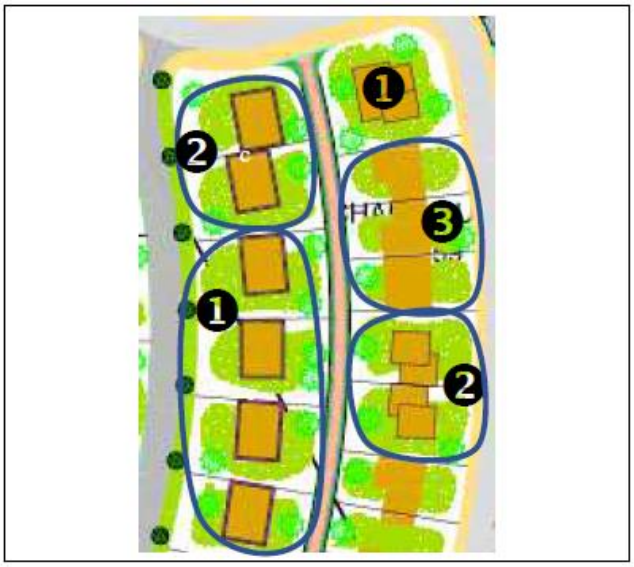
Dans ces deux zones, le petit habitat collectif n'est pas interdit s'il est ponctuel et ne conduit pas à dépasser la programmation et la densité prévue dans l'OAP de la zone. A noter malgré tout que les règles de hauteur maximales prévues par le règlement du PLU limitent la hauteur, ce qui induit que l'habitat collectif, s'il devait en être réalisé, serait limité à du petit collectif.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

2.3.2.Les définitions des typologies d'habitat

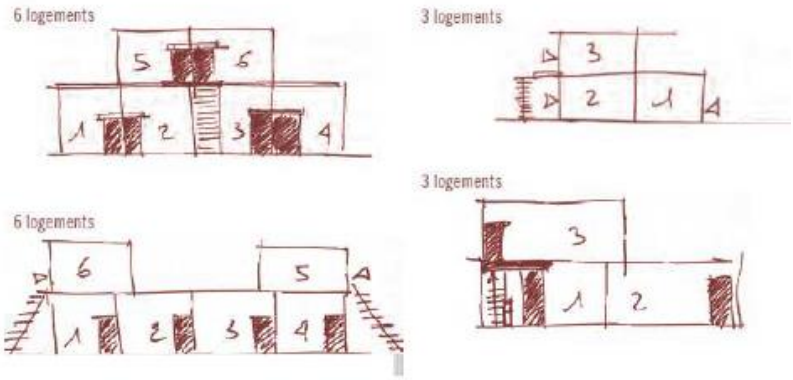
Lorsque les présentes OAP parlent **d'habitat individuel isolé ou jumelé** : cela correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement et qui est desservie par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif. La construction peut être implantée en retrait de la limite séparative ou en limite sans être accolée à une autre, elle est alors dite **isolée** ❶, ou encore être implantée sur une seule limite séparative, accolée à une autre construction (le plus souvent par le garage mais pas obligatoirement), elle est dite alors jumelée ❷).

Lorsque les présentes OAP parlent **d'habitat individuel dense**, cela correspond à une typologie d'habitat particulière, caractérisée par son lien direct avec le sol, son accès individuel et sa mitoyenneté avec d'autres logements individuels. Il s'agit de l'habitat individuel en bande (❸).



Un logement collectif est une forme d'habitat qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par un hall commun (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).

Un logement intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus un étage. Chaque logement dispose d'un accès individualisé (maximum deux logements desservis par palier) et d'un espace extérieur spacieux, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux. On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.



Quelques configurations possibles de logements intermédiaires en R+1

L'habitat intermédiaire peut aussi se présenter sous la forme d'habitat « en carré » qui permet de proposer une certaine densité d'habitation tout en s'affranchissant des contraintes habituelles (faible vis-à-vis, présence d'une place de parking, d'un jardin). Le bâtiment est réparti en 4 appartements bénéficiant tous de deux orientations et d'un jardin privatif. Chaque logement bénéficie d'un accès individuel mais une copropriété est le plus souvent nécessaire pour la gestion des espaces communs (desserte des accès individuels et couverture du bâtiment notamment).

Dans toutes les zones, lorsque les OAP prévoient une certaine proportion d'habitat individuel dense, celui-ci-peut être remplacé en tout ou partie par de l'habitat intermédiaire tel que défini ci-dessus. Toutefois, c'est une possibilité et non une obligation.

Exemple d'habitat en carré

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

2.4. LA NOTION D'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Afin de garantir la rationalité technique et financière des opérations d'urbanisme, l'équilibre des formes d'habitat et les dispositions favorables à la nature en ville, les OAP sectorielles ci-après soumettent l'aménagement plusieurs secteurs d'OAP à une obligation d'opération d'aménagement d'ensemble unique.

Cela signifie que la délivrance des autorisations de construire (exemple le permis de construire), est conditionnée au préalable à l'obtention d'une autorisation d'aménagement (de type permis d'aménager, déclaration préalable de lotissement, remembrement d'AFU, ZAC ou permis de construire valant division par exemple), portant sur la totalité de la zone urbaine ou à urbaniser concernée.

Les destinations des lots issus de ces opérations d'aménagement, les programmes des travaux d'aménagement qu'elles contiennent et le cas échéant leurs prescriptions d'urbanisme (de type règlement de lotissement, prescriptions d'urbanisme en AFUA ou cahier des charges de cession de terrain en ZAC par exemple), devront garantir le respect des présentes OAP dans leurs différentes composantes (création de viabilités, programmation d'habitat le cas échéant, espaces verts…).

Toutefois, de par la taille ou la configuration de certaines zones (parcellaire, accès), il est permis que certaines d'entre elles puissent faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une partie seulement de la zone concernée, et non pas sur la totalité de ladite zone. Cette possibilité est donnée afin de faciliter la réalisation effective d'opérations, mais aussi de favoriser l'échelonnement de opérations pour une meilleure intégration dans le tissu social ainsi qu'une meilleure régularité dans la courbe démographique communale.

L'information relative à la possibilité d'aménager une zone en une seule ou en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, est indiquée dans le titre spécifique à chaque zone ci-après.

Lorsque l'aménagement d'une zone est autorisé en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble partielles (c'est-à-dire une opération d'aménagement qui ne couvre pas toute la zone soumise à OAP), cela est toujours conditionné aux éléments suivants :

- **Conditionné à la faisabilité technique de cet échelonnement** au niveau des réseaux publics, étant en tendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débuter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération.

Par exemple, si une zone soumise à OAP prévoit une desserte en voirie et réseaux par deux accès à créer, dont seulement l'un des deux permet le raccordement au réseau public d'eaux usées, l'autorisation d'aménager sur seulement une partie de la zone ne pourra pas être délivrée si l'aménageur ne propose pas de solutionner le raccordement de son opération au réseau public d'eaux usées par un autre point de raccordement que celui éventuellement envisagé dans les OAP, tout en réalisant dans l'emprise de la zone partielle qu'il aménage, les extensions de réseaux nécessaires à la desserte du surplus de la zone restant à aménager.

- **Aire de retournement provisoire si nécessaire**

Lorsqu'une opération d'aménagement ne concerne pas la totalité de la zone soumise à l'OAP, la réalisation d'une aire de retournement provisoire peut être rendue obligatoire (précisé le cas échéant dans l'OAP textuelle de chaque zone et illustré sur la synthèse graphique). Il s'agit de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (y compris pour les véhicules de services publics tels que ceux d'enlèvement des ordures ménagères). Par contre, dans la mesure où les travaux d'aménagement d'une même opération d'aménagement se réaliseront en plusieurs tranches, il n'est pas exigé de tournebride intermédiaire à la fin de chaque tranche.

- **Intégration des possibilités d'un développement futur harmonieux**

D'une manière générale, les espaces d'urbanisation nouvelle (qu'ils soient à court, moyen ou long terme) doivent pouvoir être greffés simplement à la structure urbaine existante. Pour la cohérence urbaine, il est impératif d'en tenir compte dans la conception technique et urbanistique de chaque opération d'urbanisme, quelles que soient leur forme juridique et leur importance.

- **Une taille minimale d'opération d'aménagement, afin que celle-ci puisse être qualifiée d'opération d'ensemble.**

Elle est variable en fonction de chaque zone. La dernière opération d'aménagement d'une zone déjà partiellement aménagée pourra s'exonérer de cette superficie minimale si le surplus restant à aménager présente une surface inférieure à la superficie minimale exigée, du moment qu'il s'agit d'aménager la totalité du surplus restant.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Enfin, que l'aménagement d'une zone soit autorisé en une seule ou en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, il est toujours possible de ne pas inclure du terrain rattaché à une propriété bâtie riveraine d'habitat préexistante à l'opération, dans la limite de 400 m² par propriété précitée, et à condition que cela n'obère pas la faisabilité d'une connexion véhicule, piétonne ou de viabilité prévue dans les OAP. Par contre, les objectifs de production de logements de la zone restante ne sont pas réduits proportionnellement pour autant. Cette limite de **400 m²** peut être différente dans le texte d'OAP spécifique à chaque zone.

2.5. LA QUALITÉ DE L'ESPACE COLLECTIF

L'espace « collectif » s'entend de l'emprise utilisée par les habitants/ou utilisateurs et les visiteurs qui n'est pas comprise dans les lots privatifs affectés à la construction. Cet espace correspond souvent aux emprises destinées à être incorporées dans le domaine public.

2.5.1. Intégration dans le domaine public

La commune souhaite que l'espace collectif soit effectivement intégré dans son domaine public (ou celui de l'Établissement Public compétent pour la future zone économique intercommunale de la RD976 à savoir à ce jour la CAP Val de Saône), dès sa réalisation afin d'en assurer à terme l'entretien et que tous les habitants en disposent. Pour ce faire, il convient que ces espaces collectifs soient réalisés dans les règles de l'art en fonction de leur destination future et en prenant soin de tenir compte d'une part de la qualité de l'investissement initial mais également des obligations d'entretien qu'il engendrera. Le but est de limiter les travaux d'entretien ultérieurs dans des normes raisonnables et à l'échelle du budget communal.

> *A noter que cette anticipation d'une intégration future dans le domaine public n'est pas imposée pour la zone 1AUE d'extension STL qui pour le moment fonctionne en site fermé autour de quelques entreprises agro-industrielles et qui pourra continuer à fonctionner ainsi avec l'extension prévue par la zone 1AUE.*

2.5.2. Caractéristiques techniques des voies

Pour les zones à vocation principale d'habitat, les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les zones à vocation principale économique, cette exigence est complétée de celle d'assurer aussi les circulations de poids-lourds.

Le traitement des entrées des secteurs de développement sur les voies de desserte existantes devra être qualitatif et garantir la sécurité des usagers de la voie (tant piétons que véhicules).

La trame de circulation automobile devra être adaptée au trafic sans exagérer la largeur des voies de façon à réduire naturellement la vitesse de circulation. La commune est attachée à ce que les matériaux et composants de l'aménagement soient de bonne tenue dans le temps et nécessitent le minimum d'entretien.

Les projets devront tenir compte des piétons et comporter des trottoirs et/ou des cheminements dans des conditions de sécurité et de confort. Une réflexion devra également être menée sur les possibilités et l'opportunité de création de voies cyclables en fonction du réseau actuel ou futur environnant.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront également permettre d'assurer une identification aisée des espaces privatifs par rapport aux espaces collectifs.

2.5.3. Stationnement visiteurs

Les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement visiteurs en nombre suffisant, en nombre prévu par le règlement de la zone du PLU applicable et répartis d'une façon équilibrée. C'est dans l'espace collectif, et donc hors emprise des lots, que doivent être prévues ces places de stationnement.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

2.5.4. Accessibilité

La trame viaire doit permettre de maintenir ou de créer les liaisons entre les quartiers. Des accès figurent dans les synthèses graphiques ci-après, ils doivent être respectés dans leur principe afin d'assurer un maillage cohérent. Lorsqu'ils se situent dans la continuité de voies existantes leur emplacement doit être respecté. Dans les autres cas, leur emplacement doit être adapté au projet tout en gardant l'esprit du schéma de circulation.

2.6. LA SÉCURITÉ

Afin de veiller à une meilleure sécurité dans l'espace collectif, il est préconisé :

- De ne pas créer des voies dans une forme incitant à la vitesse des véhicules, telle qu'une chaussée surdimensionnée ou une voie droite de grande longueur. Des aménagements permettant de réduire la vitesse devront être mis en place le cas échant ;
- De créer des trottoirs ou des espaces affectés aux piétons garantissant le maximum de sécurité ;
- De faciliter la visibilité aux carrefours d'usage courant et lors de l'insertion de véhicules sur les voies.

2.7. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DONT LE TRAITEMENT PAYSAGER

2.7.1.Gestion des déchets

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers (*ou économiques pour les zones économiques*) sont à prévoir au sein de chaque opération et / ou lors de la conception des bâtiments. Sur certaines zones soumises à OAP, la synthèse graphique localise la zone d'emprise de tels emplacements, et si ce n'est pas le cas, ils peuvent être placées en fonction des possibilités du terrain, mais au droit de l'espace ouvert au public ou futur public.

2.7.2.Approche bioclimatique

Les constructions neuves étant désormais soumises à des normes exigeantes en matière de performance énergétiques, telles que la RT2020, les présentes OAP ne prévoient pas la fixation d'objectifs quantifiés spécifiques mais l'approche bioclimatique des constructions est à favoriser pour limiter les déperditions énergétiques.

Ainsi, l'orientation Nord/Sud est à privilégier lorsqu'elle est possible, permettant de profiter des apports solaires passifs l'hiver et de réduire les surchauffes estivales.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, le découpage parcellaire, de taille et formes variées, doit permettre d'optimiser la surface des terrains à urbaniser tout en consacrant une part à l'accueil des espaces publics.

2.7.3.Traitement paysager et gestion intégrée des eaux pluviales

Les plans de conception des espaces collectifs et privatifs doivent être conçus sur la base des principes de gestion intégrée des eaux pluviales et respecter certaines prescriptions favorables au maintien d'une trame de nature en ville à savoir :

- Obligation de replanter en nombre équivalents les arbres fruitiers abattus préexistants dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction.

- Au moins 50% des surfaces de stationnement situées dans l'espace collectif sont réalisées avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant partiellement les fonctions écologiques des sols. Cette disposition ne s'impose toutefois pas aux opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction d'une superficie inférieure ou égale à **4000 m²** de tènement foncier.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- Au moins 50% des surfaces de stationnement situées dans les espaces privatifs des zones soumises à OAP sont réalisées avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant partiellement les fonctions écologiques des sols. Cette disposition ne s'impose toutefois pas aux OAP n°5 « L'entrée de ville après la voie ferrée rue Armand Roux coté est » et n°7 « La dent creuse n°1 rue de la carre » en raison de leur faible superficie.

- Respect des principes de gestion intégrée des eaux pluviales à savoir :
  - Éviter l'imperméabilisation des nouveaux sols et profiter des projets de requalification pour reperméabiliser les sols ;
  - Éviter le ruissellement des petites pluies en les gérant « au plus près » ;
  - Déconnecter les eaux pluviales des réseaux et les diriger vers les espaces verts ;
  - Réduire l'impact des pluies plus fortes sur les réseaux, en tamponnant et en stockant ;
  - Anticiper la gestion des eaux pluviales dès que possible dans le projet, y compris pour les pluies les plus importantes.

Ces principes sont opposables juridiquement dans une notion de compatibilité. Ils sont accompagnés d'une plaquette pédagogique illustrative en annexe des présentes OAP, qui n'a qu'une portée d'exemple. Si tout ou partie de ces principes devaient entrer en contradiction avec les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou des prescriptions demandées par la Police de l'Eau dans le cadre d'étude de dossiers Loi sur l'Eau ou relatifs à la prise en compte des zones humides, ils pourraient être écartés.

> *Attention, les présentes OAP contiennent certaines prescriptions relatives à la préservation de la nature en ville, qui s'appliquent même en l'absence de projet d'urbanisation ou de construction. Ces prescriptions doivent être respectées :*

Certains sites de développement de l'urbanisation accueillent des éléments végétaux intéressants pour la biodiversité et la qualité paysagère de la ville. Il s'agit des zones suivantes : OAP n°1 – ZAE Intercommunale et OAP n°6 - zone d'extension STL.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

2.8. OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

La ***loi climat et résilience du 24/08/2021*** prévoit en son article 200, désormais codifié à ***l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme***, l'intégration d'OAP thématiques au sein des Plans Locaux d'Urbanisme ; visant notamment à « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Les continuités écologiques :

A Villers-les-Pots, la préservation des continuités écologiques implique la prise en compte de la trame verte et bleue mise en évidence par l'Etat Initial de l'Environnement.

De la sorte, les constructions, installations et aménagements doivent prendre en compte les corridors écologiques figurés schématiquement sur le plan joint dont le corridor forestier de l'Ouest du village de Villers-les-Pots et le corridor humide localisé à l'Est du territoire. La préservation de ces corridors écologiques et des réservoirs de biodiversités qui y sont associés doit être recherchée.

Les projets et aménagements au sein de la trame urbaine, laquelle constitue un obstacle aux continuités sur un axe Est-Ouest, devront viser à maintenir une certaine perméabilité en préservant dans la mesure du possible les ensembles de haies et bosquets et/ou en assurant une intégration paysagère caractérisée par la plantation d'espèces végétales locales.

Au sein de la trame urbaine et pour les franges urbaines :

Concernant les constructions nouvelles **dans la trame urbaine**, il convient de toujours rechercher une insertion paysagère, notamment le cas échéant, au moyen de plantations végétales locales.

De plus, les créations ou modifications de clôtures devront, sauf difficultés techniques avérées ou sauf si cela aboutirait à diriger la petite faune vers des routes de transit, prévoir des dispositifs assurant la perméabilité à la petite faune *(petits mammifères inféodés aux milieux urbaines tels que les hérissons, mais aussi batraciens et petits reptiles)*, par exemple par l'installation régulière de petites ouvertures au bas des murs ou des grillages de dimension minimale 10*10 cm (ou de diamètre minimal de 10cm).

Ainsi la zone urbaine ou à urbaniser, malgré la présence de clôtures, favorisera dans une certaine mesure les continuités écologiques locales.

Sur les franges urbaines, c'est-à-dire sur les localisations où se rencontrent le tissu urbain et les espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, outre cette obligation de perméabilité à la petite faune, les clôtures des terrains jouxtant l'espace Naturel, Agricole ou Forestier riverain devront être systémiquement doublées d'une haie vive, sauf interruption ponctuelle justifiée par la présence d'une construction ou d'une installation sur la zone constructible.

Illustrations de petits passages à faunes urbains

Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret

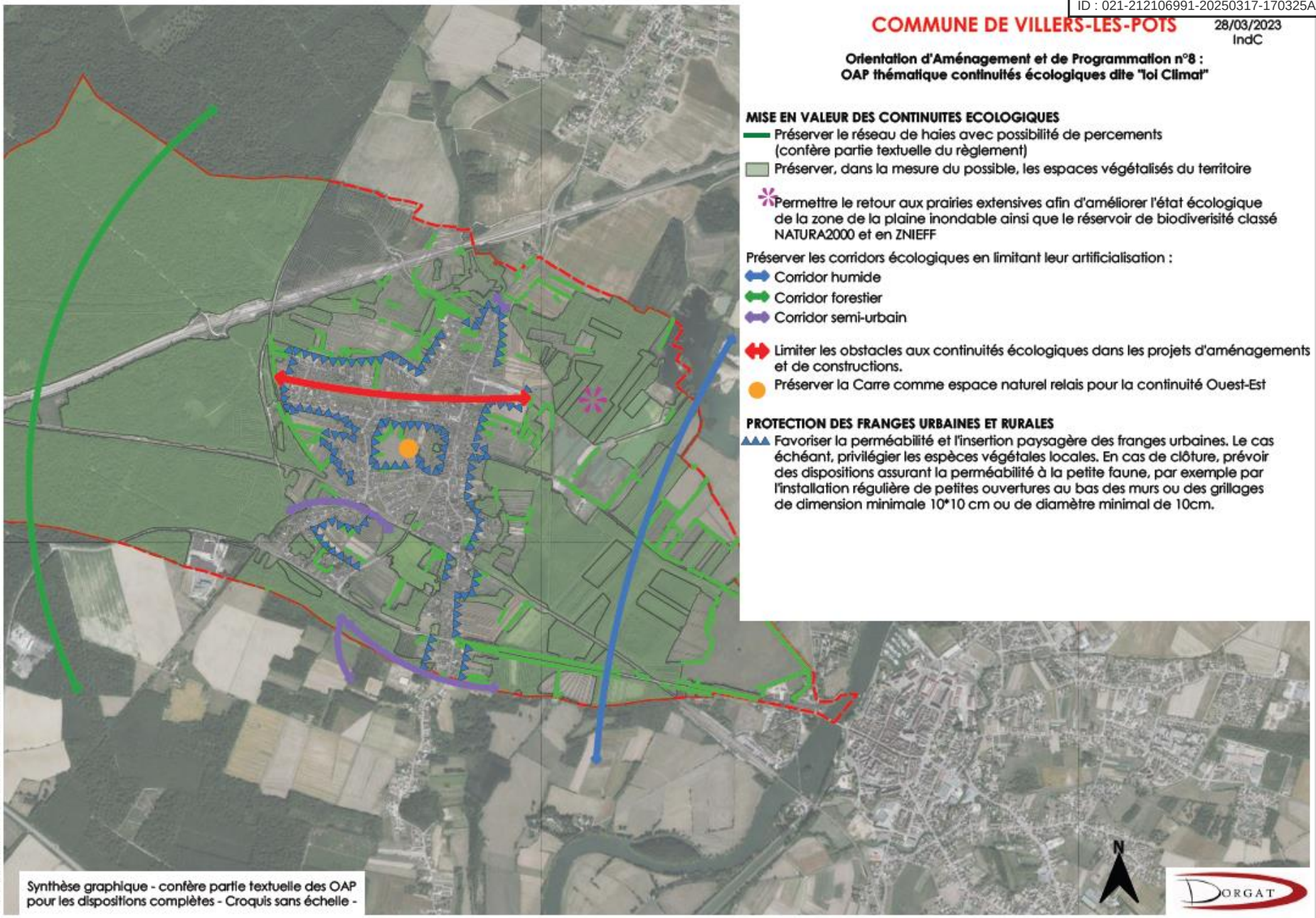
Source : « Les Fiches techniques - Limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité » de U2B (Urbanisme bâti et Biodiversité)

Les évolutions au sein des réservoirs de biodiversité :

Afin de préserver les continuités écologiques, les réseaux de haies et les ensembles végétalisés (les boisements) seront préservés dans la mesure du possible, en cohérence avec les prescriptions réglementaires prévues dans le règlement graphique. A ce titre, certains boisements (y compris certaines peupleraies), certains boqueteaux et linéaires de haies, ainsi que l'alignements de platanes le long de la RD905 sont identifiés dans le règlement graphique soit en tant qu'Espaces Boisés Classés, soit par le biais de l'outil juridique des articles L151-23 et R151-43 5° du code de l'urbanisme. Pour ces derniers, tous travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable conformément aux articles R151-43 et L421-4 du code de l'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du même code pour certaines coupes et abattages d'arbres (certaines coupes ou abatages ne sont pas soumis à cette obligation de déclaration préalable dont la liste figure à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme).

Toutefois, il est expressément admis, afin de favoriser le bon état écologique du réservoir de biodiversité de la plaine inondable à l'Est du village, la possibilité d'un retour à l'état de prairies agricoles extensives de parcelles actuellement affectées à des plantations de peupliers. Ces mutations seront notamment plus favorables aux espaces animales et végétales d'intérêt communautaire ou non, identifiées dans le cadre de la zone NATURA 2000 « Vallée de la Saône » (notamment les chiroptères) et les trois ZNIEFF présentes sur le territoire communal.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR



Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

2.9. L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DES ZONES À URBANISER

Le nouvel article L151-6-1 du code de l'urbanisme, créé par la loi Climat du 22 aout 2022, rend obligatoire la présence d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, et, le cas échant de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles.

L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones 1AU et 1AUE sont décalées dans le temps afin de répondre à une nécessité d'échelonnement de l'urbanisation et aux obligations légales.

Chaque zone couverte par les présentes OAP est ainsi répartie soit dans la catégorie des zones à court ou moyen terme (**catégorie temps 1**), soit dans celle des zones à moyen à long terme (**catégorie temps 2**). La zone économique 1AUE intercommunale présente la particularité de se trouver pour partie dans la catégorie 1 et pour le reste de sa surface dans la catégorie 2.

Concernant les zones 1AU à vocation principale d'habitat, les zones relevant de la catégorie temps 2 ne pourront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme visant l'aménagement ou la constructibilité du terrain qu'à compter de la première des deux échéances suivantes :

- Soit à compter d'un remplissage de 75% de l'ensemble des zones 1AU de temps 1 ;
- Soit à compter d'une échéance d'au moins 6 années révolues après l'approbation du PLU révisé.

Concernant la première échéance, il sera vérifié que l'ensemble des zones 1AU résidentielles de temps 1 soit arrivé à un niveau de remplissage d'au moins 75 % des lots de terrains à bâtir qu'elles contiennent. Il s'agira de mesurer en l'occurrence la surface des lots de « terrain à bâtir » des zones de temps 1 couverts par un permis de construire délivré, par rapport à la surface totale des lots de terrains à bâtir des zones 1AU de temps 1.

Dans l'hypothèse ou une ou plusieurs zones de temps 1 n'ait pas encore fait l'objet d'un permis de lotir (ou un permis de construire valant division par exemple) ne permettant pas d'identifier la surface de lot de « terrain bâtir », il sera supposé que la surface de terrain à bâtir théorique de ladite zone est équivalente à sa surface totale minorée de 25% (perte foncière moyenne).

Concernant les zones 1AUE (celles à vocation économiques), une partie de la zone 1AUE intercommunale ne pourra faire l'objet de permis de construire qu'après une échéance d'au moins **3 ans** après l'approbation du PLU révisé. Cela n'empêche pas la zone 1AUE intercommunale de pouvoir faire l'objet d'un permis d'aménager global de l'ensemble de la zone dès l'approbation du PLU. Simplement, la délivrance des permis de construire d'une partie de cette zone ne pourra pas intervenir avant la fin des 3 années précitées.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER ET DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANT À CHACUNE D'ELLES

N° d'OAP	DENOMINATION	TEMPS 1 (court et moyen terme)	TEMPS 2 (moyen à long terme)	TEMPS 3 (long terme zones de type 2AU)	Échéancier de réalisation des équipements prévus le cas échéant
Les zones économiques					
1	Zone 1AUE intercommunale	**OUI** à hauteur d'environ 3/5 de sa surface	**OUI** pour les environ 2/5 restant de sa surface à partir de 2030.	NON concernée	Zone déjà desservie par les viabilités en capacité suffisante. Équipements propres de la zone à réaliser par l'aménageur, y compris potentiellement un bassin de rétention des eaux pluviales dans ou en dehors de la zone (possibilité d'externaliser le BR du périmètre de la zone 1AUE). Vigilance sur la capacité du réseau d'eaux usées pouvant conduire soit à un refus de certaines activités dont les besoins excéderaient les capacités du réseau collectif ou à l'obligation de réaliser un système de gestion autonome à l'échelle de ladite OAP n°1.
6	Zone 1AUE STL-COOP D'OR	**OUI**	NON concernée	NON concernée	Zone déjà desservie par les viabilités en capacité suffisante. Équipements propres de la zone à réaliser par l'aménageur. Vigilance sur la capacité du réseau d'eaux usées pouvant conduire soit à un refus de certaines activités dont les besoins excéderaient les capacités du réseau collectif ou à l'obligation de réaliser un système de gestion autonome à l'échelle de ladite OAP n°6.
Les zones à vocation résidentielles					
2	Zone 1AU des Grands Champs	**OUI**	NON concernée	NON concernée	Zone déjà desservie par les viabilités en capacité suffisante. Équipements propres de la zone à réaliser par l'aménageur.
3	Zone 1AU de la rue du Bourgarain	**OUI**	NON concernée	NON concernée	Zone déjà desservie par les viabilités en capacité suffisante. Équipements propres de la zone à réaliser par le ou les aménageurs. Possibilité d'externaliser un éventuel bassin de gestion des eaux pluviales à l'extérieur de l'opération.
4	Zone 1AU entre rue de la Carre et Rue Armand Roux (zone au hangar)	NON concernée	**OUI**	NON concernée	Zone déjà desservie par les viabilités en capacité suffisante. Équipements propres de la zone à réaliser par le ou les aménageurs. Si la zone n'a pas été réalisé en 2030, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au bilan de la consommation sur la période 2021-2030.
5	Zone 1AU rue Armand Roux Coté EST	**OUI**	NON concernée	NON concernée	Zone déjà desservie par les viabilités en capacité suffisante. Équipements propres de la zone à réaliser par le ou les aménageurs.
7	Zone 1AU rue de la Carre coté Sud	NON concernée	**OUI**	NON concernée	Zone déjà desservie par les viabilités en capacité suffisante. Équipements propres de la zone à réaliser par le ou les aménageurs.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE CERTAINES ZONES

Les objectifs d'accessibilité, de desserte et de programmation sont libellés ci-après et une traduction possible est présentée dans une hypothèse graphique, qui a seulement portée d'exemple et non portée juridique. **Sauf disposition contraire, d'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.**

Toutefois, il est toujours interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future des parties de zone à urbaniser. Cette interdiction sera écartée en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise en zone d'OAP destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine, ~~ou à une autre opération~~.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3.1. OAP N°1 : LA ZONE 1AUE DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE) INTERCOMMUNALE

3.1.1. Vocation de la zone et programmation

Cette zone 1AUE nommée « ZAE » est dédiée à la création d'une nouvelle Zone d'Activités Economiques intercommunale. D'une superficie de 6 hectares environ, elle est située en « entrée de ville » sud de VILLERS-LES-POTS, à l'est du croisement des RD905 et RD976.

Sa vocation principale est l'activité économique, notamment industrielle et artisanale. Il n'est imposé une orientation spécifique au sein de la destination d'activités économiques, afin que cette zone puisse répondre pleinement à son rôle d'offre de foncier économique à l'échelle de la Communauté de Communes CAP Val de Saône.

La zone 1AUE est divisée en deux sous-secteurs, lesquels seront aménagés successivement :

- Le **sous-secteur 1** au Sud sera aménagé dans un premier temps. Une opération d'aménagement d'ensemble concernant au moins 90% de l'emprise du sous-secteur est imposée. Ce seuil ne s'appliquera plus pour l'aménagement du surplus si la première opération d'aménagement ne concerne pas toute la zone.

- Le **sous-secteur 2** au Nord sera aménagé à partir de 2030 et à condition qu'au moins 80% des lots du sous-secteur 1 aient été cédés. Une opération d'aménagement d'ensemble concernant au moins 90% de l'emprise du sous-secteur est imposée. Ce seuil ne s'appliquera plus pour l'aménagement du surplus si la première opération d'aménagement ne concerne pas toute la zone.

Le tracé du phasage demeure indicatif, l'objectif étant de séparer la ZAE en deux opérations. Il est précisé dans ce cas que le tracé indiqué devra être questionné au droit de l'accessibilité afin d'en assurer les meilleures conditions.

Ces obligations d'opération d'ensemble par sous-secteur ont pour objectif de garantir la réalisation convenable et optimale des espaces communs nécessaires à cette zone à vocation économique (accessibilité, stationnement, collecte des ordures ménagères…) ainsi que d'assurer la réalisation du phasage envisagé.

Du fait du classement de la RD 905 en « route à grande circulation », les principes d'aménagement définis ci-après ont été édictés dans le cadre de la réalisation d'une étude d'entrée de ville conforme aux attendus de l'article L111-8 du code de l'urbanisme justifiant, en fonction des spécificités locales, que les règles prévues sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.1.2. Accessibilité et desserte véhicules et piétonnes de la zone 1AUE

La ZAE sera desservie par une porte d'entrée unique sur la RD976 (rue Armand Roux), vers le centre de la zone entre la rue des Tribuchets et la RD905, afin d'offrir une correcte visibilité depuis le carrefour entre les RD 976 et 905. Les conditions d'accessibilité viaire devront être assurées dès l'aménagement de la zone au titre du 1er sous-secteur.

Un soin particulier devra être porté au traitement de cet accès qui se situe dans un cadre végétal. L'accès à la nouvelle zone économique devra être sécurisé, tant pour les véhicules que pour les piétons.

A l'angle de la RD976 et de la rue des Tribuchets, un accès dédié aux mobilités douces devra être réalisé avec l'aménagement d'un passage piétons sécurisé vers la rue des Gesserottes.

La rue des Tribuchets ne doit pas servir à l'accessibilité véhicules de cette zone, que ce soit pour la création d'une voirie ou pour des accès charretiers individuels, du fait de son gabarit limité et de sa fonction de liaison entre le bourg centre et le hameau de la Chapelle. Toutefois, un accès secondaire, réservé aux secours et pouvant ainsi être fermé d'une barrière, devra malgré tout desservir la zone depuis cette rue afin de garantir un accès des secours à la voirie interne en cas d'incident bloquant l'accès principal prévu sur la RD 796. Cet accès secondaire sera couplé à un accès piétonnier pour rejoindre la voirie interne de l'opération.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

De plus, une zone non œdificandi sera maintenue sur une largeur de 3.5 mètres depuis le nord de l'alignement de la rue des Tribuchets, à l'exception de l'élargissement et du réaménagement ainsi que de la création des accès vers la ZAE. Les clôtures des futures constructions devront donc se situer en retrait de cette zone.

Un bouclage viaire pour véhicules (y compris poids-lourds) et mobilités douces devra être créé au sein de la zone, dans l'objectif de desservir l'ensemble de cette dernière, sans enclave. Ce bouclage intègrera des stationnements mutualisés ainsi que des aires de retournement en cas d'impasse définitive et sera conçu de manière à permettre dans un premier temps la desserte du sous-secteur 1, tout en permettant la réalisation ultérieure de la desserte du sous-secteur 2. Le réseau viaire sera cohérent et assurera la connexion entre les deux sous-secteurs.

3.1.3.Raccordement aux réseaux

L'objectif est que l'ordre chronologique d'aménagement de la zone soit établi avec un souci de cohérence et de rationalité en termes de viabilités et en tenant compte des points bas du site, et ce afin de ne pas multiplier les pompes de relevage pour l'assainissement des eaux usées, ce qui n'est pas rationnel et constituerait une charge financière trop lourde pour la collectivité à terme.

Aussi, le parti d'urbanisme et la chronologie de réalisation de l'opération seront organisés en tenant compte des points bas de la zone, car débuter par certains points "hauts" nécessiterait de réaliser des équipements de gestion des eaux pluviales intermédiaires qui viendraient se cumuler avec ceux des tranches ultérieures sur les parties plus basses.

Les autres prescriptions relatives aux réseaux sont régies par le règlement du PLU.

3.1.4.Principes d'aménagement paysagers et gestion des eaux pluviales

Le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement par ses formes, ses matériaux mais également dans sa conception. Il s'agira de limiter les terrassements.

Une attention particulière devra être apportée à l'aménagement et aux constructions de la zone dans la mesure où cette dernière est implantée en entrée de ville de VILLERS-LES-POTS.

Certains îlots de végétation présents repérés sur la synthèse graphique sur la zone seront maintenus. Ainsi, une façade arborée sera maintenue le long de la RD905 de même que l'essentiel du boqueteau situé au droit des RD905 et RD976. Les abords immédiats du boqueteau devront présenter un traitement végétal de type végétation basse afin de dégager de la visibilité entre le futur accès véhicules de la zone à créer et le carrefour actuel entre la RD 905 et la rue Armand Roux (RD 976).

La zone accueillera des arbres de haute tige au sein des espaces communs, notamment en alignement autour de la voirie et entre les espaces de stationnement.

Un écran végétal de type haie champêtre devra permettre d'assurer une bonne intégration paysagère sur le flanc Est de la zone.

A l'Est de la zone, le classement du boisement existant en espace boisé classé participera de cet objectif d'intégration paysagère.

Toutefois, une percée visuelle sera maintenue entre la bande arborée en bord de RD905 et l'espace boisé classé afin d'offrir une courte séquence de visibilité sur la zone.

Une autre courte séquence de visibilité est prévue au sud-ouest de la zone depuis la RD 905. Les aménagements ou constructions perceptibles depuis ces séquences de vue ponctuelles devront être particulièrement soignés, et notamment tout espace de dépôt y sera interdit en leur premier plan. Les éventuels stationnements qui seraient présents entre la RD 905 et les bâtiments devront être fortement végétalisés avec un traitement semi perméable et des plantations d'arbres de haute-tige.

Dans le reste de la zone, les espaces privatifs devront s'inscrire dans cet objectif de bonne intégration paysagère au moyen de plantations adaptées.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Les constructions devront respecter une marge de recul d'un minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD905 (confère étude entrée de ville) et de minimum 10 mètres par rapport à l'espace boisé classé.

La séquence « Eviter Réduire Compenser » du droit de l'environnement sera mise en œuvre sur la zone afin de prendre en compte les points du terrains identifiés comme zone humide par le diagnostic environnemental.

Le parti d'aménagement de cette zone 1AUE devra, d'une manière générale, prévoir des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales telles que des noues qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux.

Toutefois, il est permis que l'excédent de précipitations puisse être dirigé vers un exutoire extérieur à la zone selon un débit limité après accord du gestionnaire, vers un bassin déporté au sud de la RD905. Dans cette dernière hypothèse, la conduite préexistante sous la RD905 devra être réhabilitée afin de satisfaire à l'objectif.

Les noues internes à la zone pourront se trouver en bordure des voies de desserte et devront quadriller la future zone de manière globalement homogène, en tenant compte bien entendu des sens d'écoulement des eaux et de la composition finale de la zone lorsque les deux sous-secteurs auront été réalisés.

De plus, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception liée à la nature du sol notamment, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

Enfin, du fait de la présence d'un aléa modéré au risque de retrait-gonflement des argiles sur la commune, il est recommandé de faire procéder à une étude géotechnique préalablement aux opérations d'aménagement et de construction dans la zone.

Les espaces de stationnement participeront significativement à l'objectif d'une meilleure perméabilité du sol, au moyen d'un effort quant aux matériaux sélectionnés. Les matériaux perméables seront ainsi privilégiés pour atteindre l'objectif prévu au paragraphe 2.5.3 en page 8 ci-avant et qui est pour mémoire : au moins 50% des surfaces de stationnement situées dans l'espace collectif sont réalisées avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant partiellement les fonctions écologiques des sols.

3.1.5.Insertion architecturale

Située en entrée de ville, l'opération devra permettre une intégration optimale et un traitement particulier des futures constructions par rapport à la RD 905 et la RD 976.

Les totems publicitaires détachés du/des bâtiments sont interdits à l'exception d'un totem unique, situé aux abords de la porte d'entrée principale, regroupant l'ensemble des informations relatives à la zone d'activités.

D'une manière générale, les projets de construction devront présenter, dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme, la volonté de réduire l'impact visuel depuis les RD 905 et 976 n°, des constructions et des activités annexes tels que le stockage, les aires de livraison, de stationnement, etc.

La demande d'autorisation d'aménager devra prévoir dans le règlement intérieur de l'opération, une identité visuelle qualitative commune aux constructions ou installations à réaliser dans l'opération d'aménagement. Cette identité visuelle pourra par exemple s'exprimer par une charte des couleurs, et /ou des matériaux, d'éléments architecturaux (comme une forme de toiture ou un élément de modénature par exemple), etc.

Les tons de la charte chromatique ne sont pas imposés au PLU afin de permettre à la création urbanistique et architecturale de s'exprimer en phase opérationnelle de l'aménagement mais il sera obligatoire que l'ensemble de la zone 1AUE se soumettre à cette identité visuelle qualitative commune.

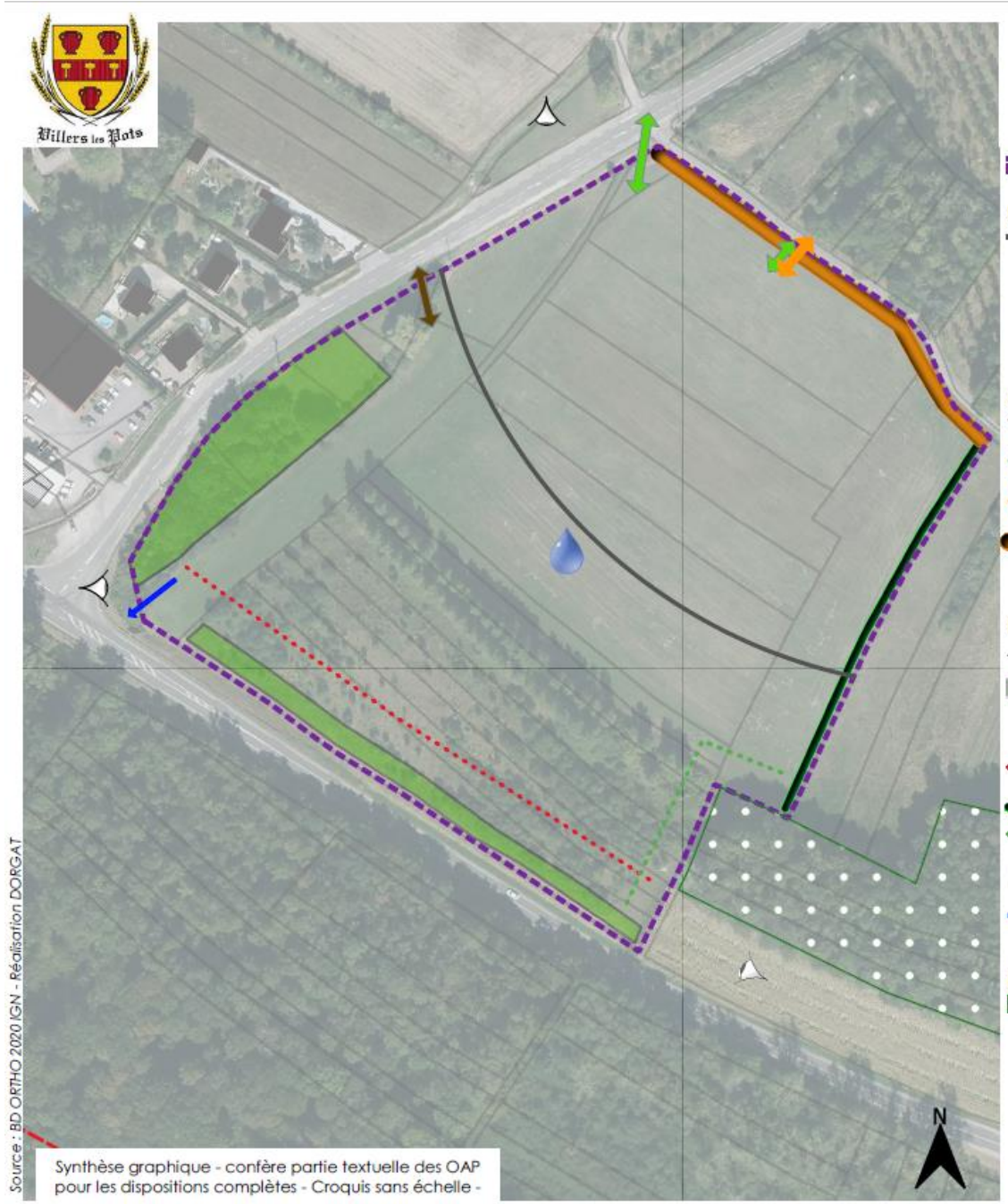
Les enseignes seront apposées sur façade et non sur toit ou au sol.

Enfin, la RD 905 étant située en contre-haut de la zone, les toitures du premier rang de constructions aux abords de cette dernière devront être traitées de manière qualitative en masquant ou habillant au moins partiellement, les équipements techniques telles que caissons de climatisations, support d'éventuels panneaux solaires etc., par tous dispositifs pertinents (habillages, acrotères, etc.)

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

LES 5 ITEMS DE L'ENTREE DE VILLE DE L'OAP N°1	ENJEUX	PRINCIPALES MESURES
Prise en compte des nuisances	- Nuisances visuelles - Nuisances aux quelques habitants de la rue Armand Roux modérées	Conservation boqueteaux Est
Prise en compte de la sécurité	- Sécurité des accès véhicules sur rue Armand Roux et rue des Tribuchets - Sécurité des carrefours actuels dont celui sur la RD 905 - Sécurité des piétons et cycles utilisant la zone et potentiellement un jour les transports en commun ferrés - Sécurité civile à l'intérieur de la zone (accessibilité secours)	Pas d'accès véhicules ou piétons sur la RD 905 Un accès véhicule unique sur la rue Armand Roux avec un emplacement réservé hors zone de l'autre côté de la route. Un accès secours sur la rue des Tribuchets Aménager un traversée piétonne sécurisée vers la rue des Gesserrottes Zone non aedificandi le long de la rue des Tribuchets
Prise en compte de la qualité architecturale	- Risque de dysharmonie des formes et codes architecturaux induit par la diversité des types d'activités admis. - Risque de surenchère excessive des enseignes et de la publicité eu égard au potentiel commercial des RD	Obligation d'une identité visuelle qualitative commune. Restriction sur les enseignes et certains dispositifs de publicité Vigilance sur la qualité des toitures pouvant être visibles depuis la RD 905.
Prise en compte de la qualité de l'urbanisme	- Risque de zones de dépôts disgracieux eu égard à la possible vocation artisanale - Risque d'image dégradée liée à une trop forte imperméabilisation pour les parkings	Obligation d'un bouclage pour l'accessibilité véhicules et piétonne adaptée aux poids lourds et pratique pour les services publics d'enlèvement des ordures ménagères. Obligation de respecter un Coefficient de biotope par surface **fixé par le règlement de la zone.**
Prise en compte de la qualité des paysages	- Risque de dégradation de l'image de l'entrée de ville de VILLERS LES POTS mais pouvant aussi impacter l'approche de la ville centre d'AUXERRE sur un tronçon pour le moment qualitatif avec ses alignements de platanes. - Modification de l'ambiance paysagère pour quelques habitations de la rue Armand Roux	Identification des vues et percées visuelles sensibles Conservation d'un premier plan arboré le long de la RD 905. Préservation du bois situé au sud-ouest par un EMB Préservation de l'essentiel du boqueteau situé au sud-ouest Plantation d'une haie champêtre en façade sud de la zone Maillage de noues paysagées au sein de la zone Obligation de 50% des parkings des espaces communs en semi perméable + obligation de plantations d'arbres haute tige.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR



Synthèse graphique - confère partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes - Croquis sans échelle -

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 : ZAE intercommunale
Réalisée à partir de l'étude d'entrée de ville

Emprise de la zone soumise à OAP : 6 ha environ

PROGRAMMATION ET VOCATION DE LA ZONE

Zone à vocation économique : artisanat et industrie principalement

Obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque sous-secteur (sous-secteurs correspondant à 2 phases)

Sous-secteur 1 (au Sud) : Phase 1
Sous-secteur 2 (au Nord) : Phase 2 (Post 2030)

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

Porte d'entrée de la zone à créer sur la rue Armand Roux (RD976) aux alentours du centre de la zone

Accès mobilités douces à créer : l'un sur RD 976 (avec aménagement d'un passage piéton sécurisé vers la rue des Gesserottes) et l'autre sur la rue des Tribuchets

Accès secondaire à usage unique des services de secours, à créer sur la rue des Tribuchets

Zone non ædificandi de 3.5m depuis le sud de l'alignement, à l'exception de l'élargissement et du réaménagement de la rue des Tribuchets ainsi que de la création des accès vers la ZAE

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Vues et percées visuelles les plus sensibles

Maintenir une façade arborée le long de la RD905, préserver l'essentiel du boqueteau au droit des RD905 et 976 mais avec possibilité de créer un champ de visibilité sur le futur carrefour à créer (espace à végétation basse le long de la RD976)

Instaurer une marge de recul des constructions de minimum 25m par rapport à l'alignement (environ 30m depuis l'axe de la RD905)

Principe de bonne intégration paysagère par plantation d'une haie champêtre

Instaurer une marge de recul des constructions de minimum 10m par rapport à l'EBC

Principe d'un mode de gestion alternatif des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins) (à confirmer par l'étude de maîtrise d'oeuvre VERDI)

Possibilité d'exutoire du trop plein d'eaux pluviales vers un bassin déporté au sud de la RD905 à questionner

MESURES COMPLEMENTAIRES HORS-ZONE

Préserver l'environnement alentour au moyen du classement en Espace Boisé Classé (EBC)

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3.2. OAP N°2 : LA ZONE 1AU DE LA RUE DES GRANDS CHAMPS

3.2.1. Vocation de la zone et programmation

La zone 1AU de la rue des Grands Champs est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat d'environ 1.72 hectares, située entre la rue des Grands Champs et l'impasse Mondragon, sur du parcellaire communal.

Sa vocation principale est l'habitat individuel isolé, dense ou intermédiaire incluant une part des logements dédiée ou accessible aux séniors.

La zone sera constructible au fur et à mesure de la réalisation des viabilités internes.

La zone devra présenter une densité de l'ordre de 16.5 logements par hectare, ce qui représente **environ 28 logements.**

L'OAP prévoit l'intégration d'une certaine mixité des typologies d'habitat entre de l'habitat individuel dense ou intermédiaire et de l'habitat individuel isolé ou jumelé. Un minimum de 15% des logements sera dédié ou accessible aux séniors.

L'opération devra atteindre un minimum de 20% du nombre de logements en logements aidés, en traduction de l'orientation 2 du PADD.

L'OAP accorde la possibilité de ne pas inclure des parties de la zone destinées à être rattachées à des propriétés bâties riveraines dans la limite prévue à l'article 2.4 en page 6 du présent document.

3.2.2. Accessibilité et desserte véhicules et piétonnes de la zone AU

L'opération d'aménagement sera desservie par une voie principale avec un point d'accès sur la rue des Grands Champs (qui pourra être unique ou en double point), lequel assurera également l'accessibilité piétonne.

Un bouclage viaire sera à créer au sein de la zone à partir d'un ou de deux accès sur la rue des Grands Champs.

Un bouclage de la circulation piétonne sera assuré entre la rue des Grands Champs et l'impasse Mondragon.

Un soin particulier devra être porté au traitement du ou des débouchés de voirie situé(s) pouvant se présenter de manière oblique par rapport à la rue des Grands Champs. La présente OAP impose simplement que le ou les carrefours soient sécurisés, tant pour les véhicules que pour les piétons.

Des stationnements ouverts au public seront inclus au sein de la zone.

L'aménagement de la zone devra s'accompagner de la création d'un trottoir le long de la rue des Grands Champs, doublé éventuellement de stationnement sur cette dernière.

L'OAP offre la possibilité de réaliser des accès individuels charretiers sur la rue des Grands Champs, du moment qu'ils ne compromettent pas la sécurité du ou des débouché(s) de la voirie interne à créer.

3.2.3. Raccordement aux réseaux

La zone est actuellement desservie en viabilités par la rue des Grands Champs. Les extensions ou renforcement éventuels de certaines viabilités pour les besoins de la zone 1AU seront à la charge de l'aménageur.

3.2.4. Principes d'aménagement paysagers

Le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement par ses formes, ses matériaux mais également dans sa conception. Il s'agira de limiter les terrassements.

Les eaux pluviales seront gérées selon un mode alternatif à la parcelle (surface non artificialisées, noues, bassins…) avec la possibilité d'évacuer le trop plein selon un débit limité vers le réseau public, avec avis favorable du gestionnaire.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Afin de prendre en compte la zone humide, la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » sera mise en œuvre sur la zone.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, il est recommandé la création de haies végétales en limite de propriété. Il est interdit en revanche la création de haies monospécifiques (une seule essence ou avec une essence prédominante), comme par exemple les haies monospécifiques de types thuyas et lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village.

Espèces végétales locales recommandées :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier…), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.

- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

09/11/2022
IndC

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 : rue des Grands Champs

Emprise de l'OAP : environ 1.72 ha

PROGRAMMATION ET VOCATION DE LA ZONE
16.5 logements / ha

Zone AU constructible au fur et à mesure de la réalisation des viabilités internes

Vocation principale d'habitat pour la création d'environ 28 logements

Intégration d'une certaine mixité des typologies d'habitat entre de l'habitat individuel dense ou intermédiaire et de l'habitat individuel isolé ou jumelé, tout en affectant au minimum 15% des logements à destination des séniors

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

- Accès véhicules et piétons à créer sur la rue des Grands Champs
- Bouclage viaire à créer au sein de la zone à partir d'un ou deux accès sur la rue des Grands Champs
- Bouclage piéton à réaliser entre la rue des Grands Champs et l'impasse Mondragron
- Possibilité de réaliser des accès charretiers sur la rue des Grands Champs
- Réalisation d'un trottoir et de stationnements le long de la rue des Grands Champs

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Illustration du principe de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins...) avec possibilité d'évacuer le trop plein selon un débit limité vers un exécutoire déporté avec avis favorable du gestionnaire

- Appliquer la séquence Eviter Réduire Compenser sur la zone humide

N

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3.3. OAP N°3 : LA ZONE 1AU DE LA RUE DU BOURGARAIN

La zone n°3 est une zone 1AU dont le processus d'aménagement a déjà débuté par l'octroi d'un permis d'aménager en 2022, portant sur la partie Est de la zone. A ce jour les travaux d'aménagement n'ont pas encore débuté dans l'attente de l'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les présentes OAP envisagent donc l'aménagement de cette zone sous la forme de deux scénarios possibles :

- L'un prenant acte qu'il se réalisa en deux temps, avec un premier projet qui est celui du permis d'aménager délivré, puis le surplus de la zone dans un second temps (variante 1)
- L'autre dans l'hypothèse d'une modification du projet déjà autorisé et prévoyant ainsi les modalités d'un scénario global de la zone 1AU (variante 2)

3.3.1. VARIANTE 1 : AMENAGEMENT DE LA ZONE EN DEUX PARTIES (et 4 secteurs)

Vocation de la zone

La zone 1AU située entre la rue du Bourgarain et la rue des Buttes est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat d'environ **2.88 hectares** à proximité du cœur social du village.

Sa vocation principale est l'habitat individuel, sous une certaine diversité de typologies allant de l'habitat individuel isolé, à l'habitat individuel dense ou intermédiaire.

La vocation et la programmation de la zone est distincte selon 2 zones elles-mêmes comprenant un total à deux de 5 sous-secteurs.

Dans la zone A (sous-secteur 1), une obligation d'opération d'aménagement unique sur l'ensemble de la zone est imposée.

Dans la zone B (sous-secteurs 2 à 5), l'OAP impose la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie d'au moins 4000m² sauf pour ce qui tient à l'aménagement du reliquat de la zone.

Les constructions seront autorisées à la suite d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant chaque sous-secteur à l'exception du sous-secteur n°4.

Cette obligation d'opération unique par sous-secteur a pour objectif de garantir la réalisation convenable et optimale des espaces communs nécessaires à cet ensemble d'habitat (accessibilité, stationnement ; espace pour les containers d'ordures ménagères…).

Programmation

La zone devra accueillir de l'habitat individuel isolé, dense ou intermédiaire, à hauteur d'environ 44 logements et selon une densité de l'ordre de 15 logements par hectares.

<u>La zone A (0.98 ha)</u> :

- Sous-secteur 1 : production d'environ **12 logements** individuels isolés ou jumelés

<u>La zone B (1.89 ha)</u> :

- Sous-secteur 2 : production d'environ **6 logements** individuels isolés ou jumelés
- Sous-secteur 3 : production d'environ **22 logements**, principalement sous la forme d'habitat individuel dense ou intermédiaire mais avec 4 à 6 logements individuels isolés ou jumelés
- Sous-secteur 4 : production d'environ **2 logements**.

Ce sous-secteur n'est pas concerné par l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble. Des lots peuvent y être construits individuellement au coup par coup.

- Sous-secteur 5 : production d'environ **2 logements** individuels isolés ou jumelés

Accessibilité et desserte véhicules et piétonne de la zone

L'opération d'aménagement sera desservie par un accès à créer à l'est pour les véhicules sur la rue du Bourgarain, lequel assurera également l'accessibilité piétonne. Un second accès répondant aux mêmes objectifs sera réalisé

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

à l'ouest sur la rue des Buttes. Ces deux accès doivent permettre de créer une voie principale assurant un bouclage véhicules et piétons obligatoire du schéma de circulation entre l'est et l'ouest.

Un soin particulier devra être porté au traitement de ces accès. La présente OAP impose que ces derniers soient sécurisés, tant pour les véhicules que pour les piétons.

Il est demandé de prévoir la création de stationnements dans les espaces communs.

Un réseau viaire secondaire pourra être créé afin d'assurer la desserte des constructions à réaliser au sein de l'emprise de l'OAP. Il est interdit d'enclaver une partie de la zone et une aire de retournement devra être réalisée en cas de création d'impasse définitive.

Des accès charretiers individuels pourront être créés sur la rue des Buttes. De même, qu'un trottoir et des stationnements seront aménagés le long de cette voie.

Un accès pour liaison douce devra être préservé sur la partie sud de l'emprise de l'OAP afin de permettre la liaison vers le centre-bourg par les parcelles cadastrales n°221 et 223.

Raccordement aux réseaux

La zone est actuellement desservie en viabilités par la rue de Bourgarain et la rue des Buttes (pour certains). Les extensions ou renforcement éventuels de certaines viabilités pour les besoins de chaque partie de zone seront à la charge de l'aménageur de chaque partie.

Dans la mesure où l'aménagement de cette zone 1AU est rendu possible en deux parties et 4 secteurs, il est rappelé malgré tout que cela est toujours conditionné **à la faisabilité technique de cet échelonnement** au niveau des réseaux publics, étant en tendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débuter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération.

Principes d'aménagements paysagers

Le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement par ses formes, ses matériaux mais également dans sa conception. Il s'agira de limiter les terrassements.

Les eaux pluviales seront gérées selon un mode de gestion alternative à la parcelle par le moyen de noues ou de bassins avec la possibilité d'évacuer le trop plein vers un exutoire déporté à l'est de la rue du Bourgarain après avis favorable du gestionnaire.

La séquence « Eviter Réduire Compenser » sera mise en œuvre afin de prendre en compte les points de zone humide de l'OAP.

Un recul d'au moins 10 mètres entre les constructions futures et la limite de l'OAP avec les propriétés bâties riveraines existantes sera respecté comme matérialisé sur le croquis d'OAP sur les limites sud et est.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, il est recommandé la création de haies végétales en limite de propriété. Il est interdit en revanche la création de haies monospécifiques (une seule essence ou avec une essence prédominante), comme par exemple les haies monospécifiques de types thuyas et lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village.

Espèces végétales locales recommandées :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier…), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.

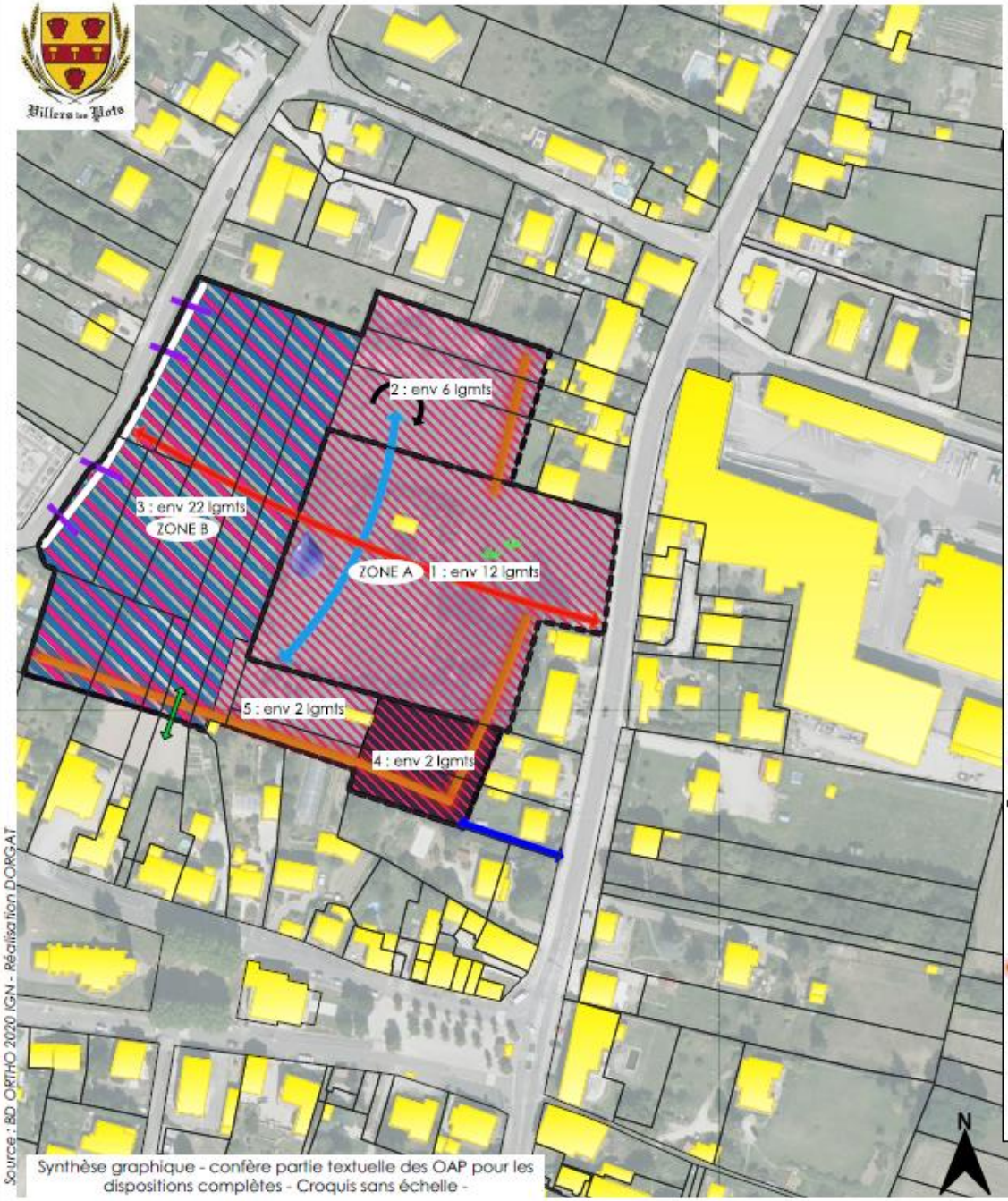
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

09/11/2022
indC

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3 : entre les rue du Bourgarain et rue des Buttes (variante 1)



Synthèse graphique - confère partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes - Croquis sans échelle -

EMPRISE DE L'OAP : ENVIRON 2.88 HA

- Zone A (0.98 ha): opération d'aménagement unique sur l'ensemble de la zone
- Zone B (1.89 ha) : 1 ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie d'au moins 4000m² sauf pour ce qui tient à l'aménagement du reliquat de la zone

Confère texte de l'OAP

PROGRAMMATION ET VOCATION DE LA ZONE : ENVIRON 44 LOGEMENTS

Environ 15 logements / ha

- Logement individuel isolé ou jumelé :
  - Sous secteur 1 : env 12 lgmts
  - Sous secteur 2 : env 6 lgmts
  - Sous secteur 4 : env 2 lgmts
  - Sous secteur 5 : env 2 lgmts
- Sous secteur 3 : env 22 logements. Principalement de l'habitat individuel dense ou intermédiaire et 4 à 6 logements individuels isolés ou jumelés
- Sous-secteur non concerné par l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

- Voie principale à créer pour bouclage véhicules et piétons Est-Ouest du schéma de circulation
- Voie secondaire à créer pour assurer la desserte des constructions à réaliser, en impasse ou en bouclage. Obligation aire de retournement en cas de création d'impasse définitive. Interdiction d'enclaver une partie de la zone
- Préserver un accès piéton vers le centre bourg
- Aire de retournement à créer au sein de la zone en cas de création d'impasse définitive sur les voies secondaires
- Possibilité de créer des accès charretiers individuels sur la rue des Buttes et la rue du Bourgarain
- Prévoir un trottoir et des stationnements le long de la rue des Buttes

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Illustration du principe de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins...) avec possibilité d'évacuer le trop plein vers un exécutoire déporté à l'est de la rue du Bourgarain avec avis favorable du gestionnaire
- Appliquer la séquence Eviter Réduire Compenser sur la zone humide
- Prévoir un recul d'au moins 10m entre les constructions futures et la limite de l'OAP avec les propriétés bâties riveraines existantes

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3.3.2.VARIANTE 2 : CAS D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT UNIQUE

Vocation de la zone

La zone 1AU située entre la rue du Bourgarain et la rue des Buttes est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat d'environ **2.88 hectares** à proximité du cœur social du village.

Sa vocation principale est l'habitat individuel, sous une certaine diversité de typologies allant de l'habitat individuel isolé, à l'habitat individuel dense ou intermédiaire.

La présente OAP s'impose par défaut si l'opération se développait dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone (avec toutefois toujours la possibilité de ne pas inclure dans l'opérations certaines parties de terrains destinées à être rattachées à des propriétés bâties riveraines existantes).

Si la zone devait être aménagée ou construite en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, c'est alors la variante n°1 de l'OAP qui s'appliquerait.

La présente OAP a pour objectif de garantir la réalisation convenable et optimale des espaces communs nécessaires à cet ensemble d'habitat (accessibilité, stationnement ; espace pour les containers d'ordures ménagères…).

Programmation

La zone devra accueillir de l'habitat à hauteur d'environ 44 logements et selon une densité d'environ 15 logements par hectare.

La zone comprendra une répartition des logements comme suit :

- Environ 40% des logements à produire de la zone selon une typologie d'habitat individuel dense ou intermédiaire
- Environ 60% des logements à produire de la zone selon une typologie d'habitat individuel isolé ou jumelé

Accessibilité et desserte véhicules et piétonne de la zone

L'opération d'aménagement sera desservie par un accès à créer à l'est pour les véhicules sur la rue du Bourgarain, lequel assurera également l'accessibilité piétonne. Un second accès répondant aux mêmes objectifs sera réalisé à l'ouest sur la rue des Buttes. Ces deux accès doivent permettre de créer une voie principale obligatoire assurant un bouclage véhicules et piétons du schéma de circulation entre l'est et l'ouest.

Un soin particulier devra être porté au traitement de ces accès. La présente OAP impose que ces derniers soient sécurisés, tant pour les véhicules que pour les piétons. Il est demandé de prévoir la création de stationnements dans les espaces communs.

Un réseau viaire secondaire pourra être créé afin d'assurer la desserte des constructions à réaliser au sein de l'emprise de l'OAP. Il est interdit d'enclaver une partie de la zone et une aire de retournement devra être réalisée en cas de création d'impasse définitive.

Des accès charretiers individuels pourront être créés sur la rue des Buttes. De même, qu'un trottoir et des stationnements seront aménagés le long de cette voie.

Un accès pour liaison douce devra être préservé sur la partie sud de l'emprise de l'OAP afin de permettre la liaison vers le centre-bourg par les parcelles cadastrales n°221 et 223.

Raccordement aux réseaux

La zone est actuellement desservie en viabilités par la rue de Bourgarain et la rue des Buttes (pour certains). Les extensions ou renforcement éventuels de certaines viabilités pour les besoins de l'opération d'aménagement de la zone seront à la charge de l'aménageur.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Principes d'aménagements paysagers

Le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement par ses formes, ses matériaux mais également dans sa conception. Il s'agira de limiter les terrassements.

Les eaux pluviales seront gérées selon un mode de gestion alternative à la parcelle par le moyen de noues ou de bassins avec la possibilité d'évacuer le trop plein vers un exutoire déporté à l'est de la rue du Bourgarain après avis favorable du gestionnaire.

La séquence « Eviter Réduire Compenser » sera mise en œuvre afin de prendre en compte les points de zone humide de l'OAP.

Un recul d'au moins 10 mètres entre les constructions futures et la limite de l'OAP avec les propriétés bâties riveraines existantes sera respecté.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, il est recommandé la création de haies végétales en limite de propriété. Il est interdit en revanche la création de haies monospécifiques (une seule essence ou avec une essence prédominante), comme par exemple les haies monospécifiques de types thuyas et lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village.

Espèces végétales locales recommandées :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier…), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.

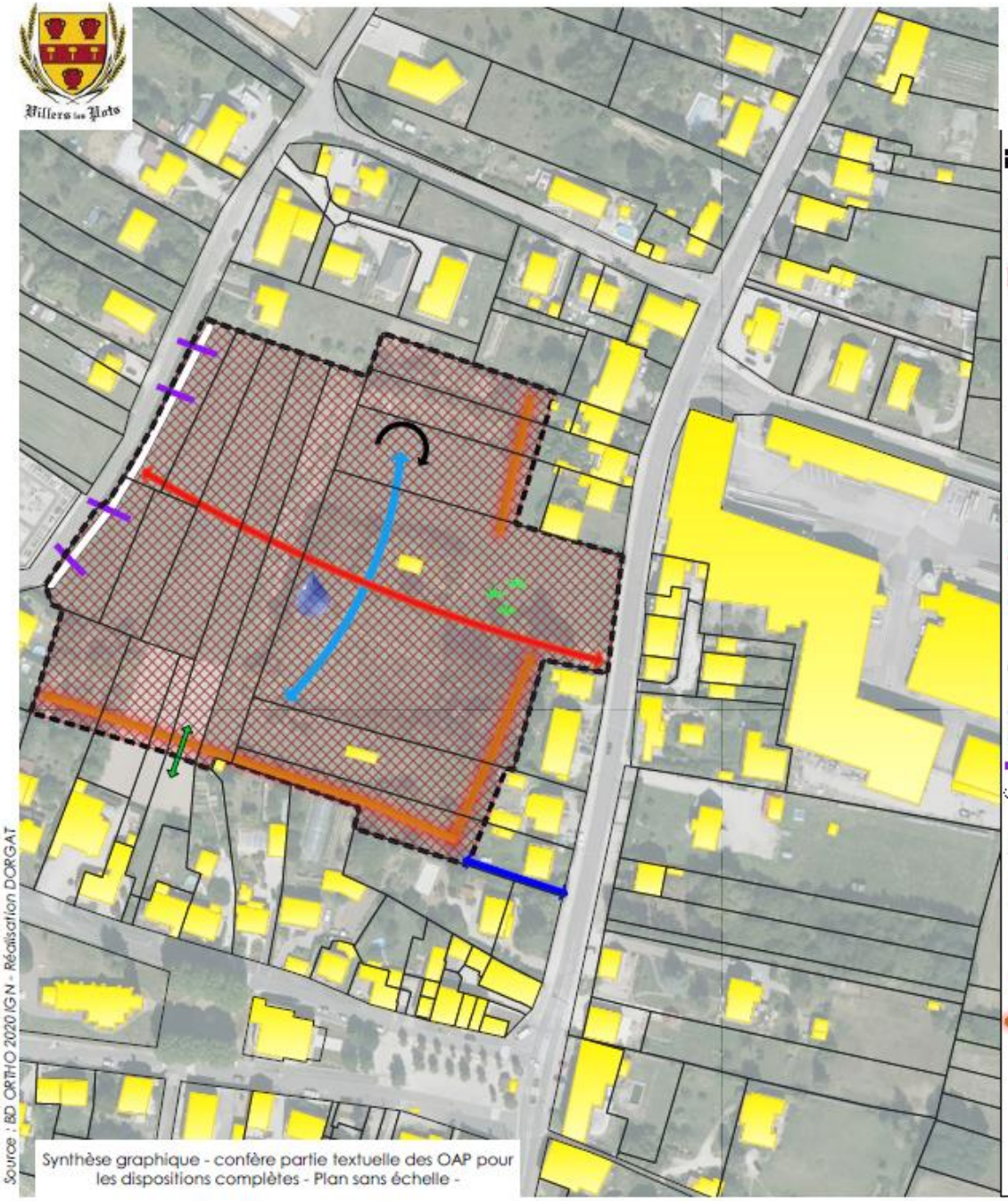
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

09/11/2022
indC

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3 .
entre les rue du Bourgarain et rue des Buttes (variante 2)



Synthèse graphique - confère partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes - Plan sans échelle -

Emprise OAP : 2.88 ha environ

PROGRAMMATION ET VOCATION DE LA ZONE : ENVIRON 44 LOGEMENTS
Environ 15 logements / ha

Obligation de réalisation d'une opération d'aménagement unique sur la totalité de la zone avec possibilité de ne pas inclure des parties de terrain rattachées à des propriétés bâties riveraines

Vocation résidentielle avec diversité de types de logements individuels :

- typologie habitat individuel dense ou intermédiaire : environ 40% des lgmts de la zone
- typologie habitat individuel isolé ou jumelé : environ 60% des lgmts de la zone

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

Voie principale à créer pour bouclage véhicules et piétons Est-Ouest du schéma de circulation

Voie secondaire à créer pour assurer la desserte des constructions à réaliser, en impasse ou en bouclage. Obligation d'aire de retournement en cas de création d'impasse définitive. Interdiction d'enclaver une partie de la zone

Aire de retournement à créer au sein de la zone en cas de création d'impasse définitive sur les voies secondaires

Possibilité d'un accès par servitude pour certaines parties de la zone

Préserver un accès piéton vers le centre-bourg

Possibilité de créer des accès charretiers individuels sur les rue des Buttes

Prévoir un trottoir et des stationnements le long de la rue des Buttes

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Illustration du principe de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins...) avec possibilité d'évacuation à débit limité du trop plein vers un bassin déporté à l'est de la rue de Bourgarain (avec accord du gestionnaire)

Appliquer la séquence Eviter Réduire Compenser sur la zone humide

Prévoir un recul d'au moins 10m entre les constructions futures et la limite de l'OAP avec les propriétés bâties riveraines existantes

N

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3.4. OAP N°4 : LA ZONE 1AU EN ENTREE DE VILLE ENTRE LA RUE DE LA CARRE ET LA RUE ARMAND ROUX (Hangar agricole)

3.4.1. Vocation de la zone

Cette zone 1AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat d'environ **1.29 hectares** située entre la rue Armand Roux, la rue de la Carre et l'impasse privée menant à la rue des Courtots Girards, présentant la particularité d'accueillir encore actuellement en son sein un hangar de stockage agricole.

Or, la vocation principale future de cette zone 1AU est l'habitat, principalement individuel mais sous différentes typologies (individuel, jumelé, ou dense de type groupé /intermédiaire).

La zone 1AU est découpée en **4 parties** (A, B, C et D) et les constructions ne seront autorisées qu'à la suite d'opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble devant couvrir chacune au moins une partie entière, mais pouvant aussi regrouper deux parties entières, ou 3 parties ou encore une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone. Par contre, aucune construction ou installation ne sera admise si elle ne s'inscrit pas dans une opération d'aménagement d'ensemble préalable couvrant au moins la totalité de l'une des 4 parties de la zone 1AU (voir définition de la notion d'opération d'ensemble à l'article 2.4 page 6 du présent document).

Cette obligation de procéder par une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble, au moins par parties de zones, a pour objectif de garantir la réalisation convenable et optimale des espaces communs nécessaires à cet ensemble d'habitat (accessibilité, stationnement ; espace pour les containers d'ordures ménagères…).

Concernant le hangar agricole existant, il pourra être conservé ou démoli. En cas de conservation, les seuls travaux possibles seront ceux n'entrainant pas d'augmentation d'emprise au sol de ce dernier. Et la création de nouvelles installations ou constructions à vocation agricole sont interdites dans cette zone 1AU.

3.4.2. Programmation

La zone devra présenter une densité de l'ordre de **13.5 logements par hectare**, ce qui représente environ 17 logements. Cet objectif de programmation est réparti par partie :

- Partie A : **environ 6 logements**.
- Partie B : **environ 3 logements**.
- Partie C : **environ 2 logements**.
- Partie D : **environ 6 logements**. En **cas de maintien ou réhabilitation du hangar préexistant, production de seulement 4 logements environ**.

En cas de maintien ou de réhabilitation du hangar préexistant sur la partie D, l'objectif de production de logement sera revu légèrement à la baisse (2 logements de moins), ce qui porterait l'objectif global de cette zone 1AU à environ 15 logements à construire.

3.4.3. Accessibilité et desserte véhicules et piétonne de la zone

La présente OAP impose la création d'accès véhicules et piétons. Il est imposé la création d'un seul accès véhicules mutualisé sur les voies existantes pour chaque partie de l'OAP, à l'exception de la partie B, laquelle pourra être desservie le cas échéant par servitudes à travers les propriétés bâties existantes déjà desservies par la rue de la Carre. La localisation de cet accès véhicules à chaque partie sur le schéma d'OAP joint n'est qu'indicative, l'aménageur pouvant le localiser de la façon la plus judicieuse en fonction du plan de composition de la zone et des enjeux de sécurité sur les voies existantes ou à créer.

Les présentes OAP ne limitent pas la création d'éventuelles liaisons véhicules entre les parties de l'OAP entre elles.

Accès véhicules à créer selon les parties :

- Partie A : création d'un accès véhicules et piétonnier mutualisé unique sur la rue Armand Roux.
- Partie B : non concernée par l'obligation de création d'accès véhicules, possibilité de recourir à des servitudes vers la rue de la Carre (mais obligation de création d'une liaison piétonne entre l'impasse privée du lotissement existant au sud et partie D de l'OAP)

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- Partie C : création d'un accès véhicules et piétonnier mutualisé unique sur la rue de la Carre.
- Partie D : création d'un accès véhicules et piétonnier mutualisé unique sur la rue Armand Roux.

Les accès mutualisés évoqués ci-avant devront s'accompagner d'une aire d'accessibilité commune en cas d'absence de voirie interne comportant elle-même cet espace. L'OAP impose que les accès communs/mutualisés créés soient associés à la création d'espaces communs qui incluent notamment : des places de stationnement ainsi que des lieux de dépôts des containers d'ordures ménagères.

L'OAP impose la réalisation d'un bouclage piétonnier entre la rue Armand Roux, la rue de la Carre et vers l'impasse menant à la rue des Courtots Girards. Les cheminements piétonniers à créer sont les suivants :

- Partie A : accès piéton vers le trottoir à créer le long de la RD976 (rue Armand Roux)
- Partie B : accès piéton vers l'impasse menant à la rue des Courtots Girards et rejoignant le cheminement piétonnier prévu en partie D de l'OAP.
- Partie C : accès piétons depuis la rue de la Carré rejoignant le cheminement piétonnier prévu en partie D.
- Partie D : accès piétons sur le trottoir à créer le long de la RD976 rejoignant les cheminements piétonniers prévus en parties B et C

Ce bouclage s'inscrit dans le schéma de circulation piétonne de l'ensemble du quartier et permet ainsi de le lier à la Carre et au cœur social du village.

Un trottoir sera réalisé sur l'emprise de l'OAP le long de la voie Armand Roux et sera prolongé au nord vers le chemin piéton existant et au sud vers l'aire d'accès existante.

3.4.4.Raccordement aux réseaux

La zone est actuellement desservie en viabilités par la rue de la Carre et la rue Armand Roux. Les extensions ou renforcement éventuels de certaines viabilités pour les besoins de chaque partie de zone seront à la charge de l'aménageur de chaque partie.

Dans la mesure où l'aménagement de cette zone 1AU est rendu possible en plusieurs parties, il est rappelé malgré tout que cela est toujours conditionné **à la faisabilité technique de cet échelonnement** au niveau des réseaux publics, étant en tendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débuter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération.

3.4.5.Principes d'aménagements paysagers

Le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement par ses formes, ses matériaux mais également dans sa conception. Il s'agira de limiter les terrassements.

Dans la mesure ou la zone se situe en entrée de bourg, il s'agira d'accorder une attention particulière à la qualité des aménagements afin de renforcer **l'impression d'urbanité**. Pour confirmer cette impression d'urbanité, il n'est pas imposé un traitement végétal des clôtures sur la rue Armand Roux.

Par contre, en cas de création d'une haie donnant sur cette rue, les haies monospécifiques sont interdites (une seule essence ou avec une essence prédominante), comme par exemple les haies monospécifiques de types thuyas et lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

D'une manière générale sur la zone, les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Espèces végétales locales recommandées :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier…), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.

- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Concernant la gestion des eaux pluviales, un mode de gestion alternatif d'infiltration à la parcelle sera recherché ave la possibilité d'évacuer le trop-plein vers le réseau collectif selon un débit minimal et après accord du gestionnaire.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

09/11/2020
IndC

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 :
Rues Armand Roux et de la Carre

Emprise de la zone soumise à OAP : 1.29 ha environ

PROGRAMMATION ET VOCATION DE LA ZONE
13.5 logements / ha

Création de logements individuels isolés ou jumelés : 17 environ

Obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des parties, avec interdiction d'enclaver une partie de la zone mais possibilité de ne pas inclure des parties de terrain rattachées à des propriétés bâties riveraines

Partie A : environ 6 logements
Partie B : environ 3 logements
Partie C : environ 2 logements
Partie D : environ 6 logements

Hangar agricole à réhabiliter ou démolir le cas échéant
(Nombre de constructions neuves à revoir à la baisse en cas de réhabilitation ou de maintien : environ 15 logements à construire)

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

Accès véhicules et piétons à créer

Possibilité d'accès véhicules en servitudes pour les lots de la partie B, située en second rang de la rue de la Carre

Aire d'accessibilité commune à créer

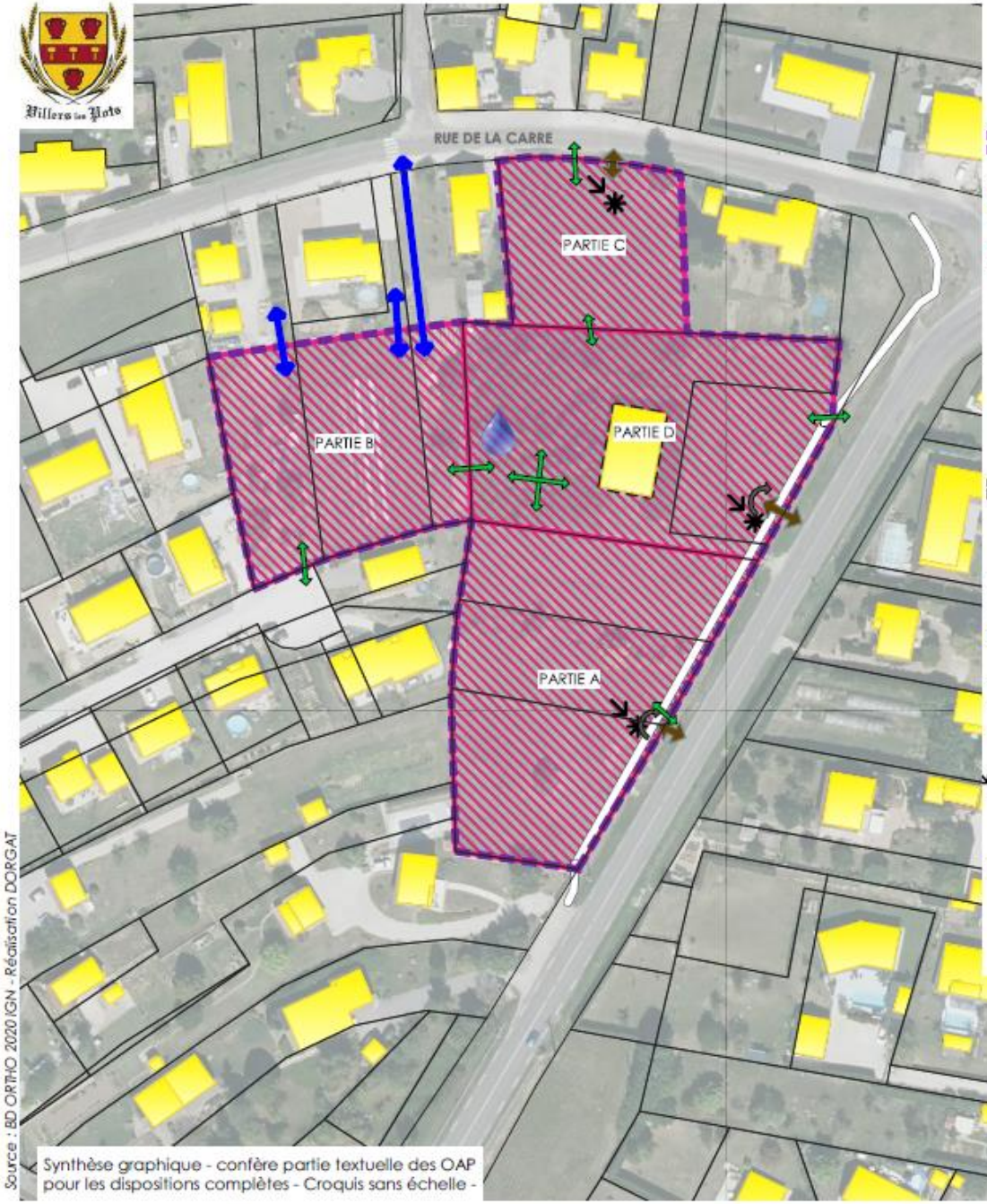
Trottoir à créer rue Armand Roux

Réaliser un bouclage piéton entre la rue Armand Roux, la rue de la Carre et vers l'impasse menant à la rue des Courtots Girards

Espaces communs à créer :
- places de stationnement collectives
- lieu de dépôt des containers OM

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Illustration schématique du principe de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins)



Source : BD ORTHO 2020 IGN - Réalisation DORGAT

Synthèse graphique - confère partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes - Croquis sans échelle -

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3.5. OAP N°5 : L'ENTREE DE VILLE APRES LA VOIE FERREE RUE ARMAND ROUX COTE EST

3.5.1. Vocation de la zone et programmation

La zone 1AU de la rue Armand Roux (RD976) côté est, est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat d'environ 0.18 hectares. Sa vocation principale est l'habitat individuel ou jumelé avec un objectif de création de deux constructions principales d'habitation individuelle.

Les constructions ne seront autorisées qu'à la suite d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone 1AU ((voir définition de la notion à l'article 2.4 page 6 du présent document).

Cette obligation d'opération unique a pour objectif de garantir la réalisation convenable et optimale des espaces communs nécessaires à ce petit ensemble d'habitat (accessibilité, stationnement ; espace pour les containers d'ordures ménagères…).

Toutefois, l'OAP laisse la possibilité de ne pas inclure une partie de la zone destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine pour une emprise maximale de 300m² par propriété.

3.5.2. Accessibilité et desserte véhicules et piétonne de la zone

La présente OAP impose que l'accès à la nouvelle zone résidentielle soit sécurisé, tant pour les véhicules que pour les piétons et se situe à l'endroit où il existe déjà un busage du fossé longeant la rue Armand Roux (RD976).

L'opération d'aménagement sera desservie par cet accès existant à réaménager. Cet accès prendra la forme d'une aire d'accessibilité commune, laquelle devra intégrer un lieu de dépôt des containers d'ordures ménagères ainsi que d'un minimum de 2 places de stationnement pour véhicules légers.

3.5.3. Raccordement aux réseaux

La zone est actuellement desservie en viabilités par la rue Armand Roux. Les équipements et viabilités propres à la zone, notamment l'aire d'accessibilité commune, seront à la charge de l'aménageur.

3.5.4. Principes d'aménagements paysagers

Le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement par ses formes, ses matériaux mais également dans sa conception. Il s'agira de limiter les terrassements.

Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion alternative à la parcelle. Le trop plein pourra être rejeté selon un débit limité et après accord du gestionnaire dans le réseau public.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, il est recommandé la création de haies végétales en limite de propriété. Il est interdit en revanche la création de haies monospécifiques (une seule essence ou avec une essence prédominante), comme par exemple les haies monospécifiques de types thuyas et lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village.

Espèces végétales locales recommandées :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier…), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.

- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

04/10/2022
IndB

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 :
rue Armand Roux coté est

Emprise de la zone soumise à OAP : 0.18 ha environ

PROGRAMMATION ET VOCATION DE LA ZONE

Création de logements individuels ou jumelés : 2 environ

Obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

Possibilité de ne pas inclure une partie de la zone destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine (pour une emprise maximale de 300m²)

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

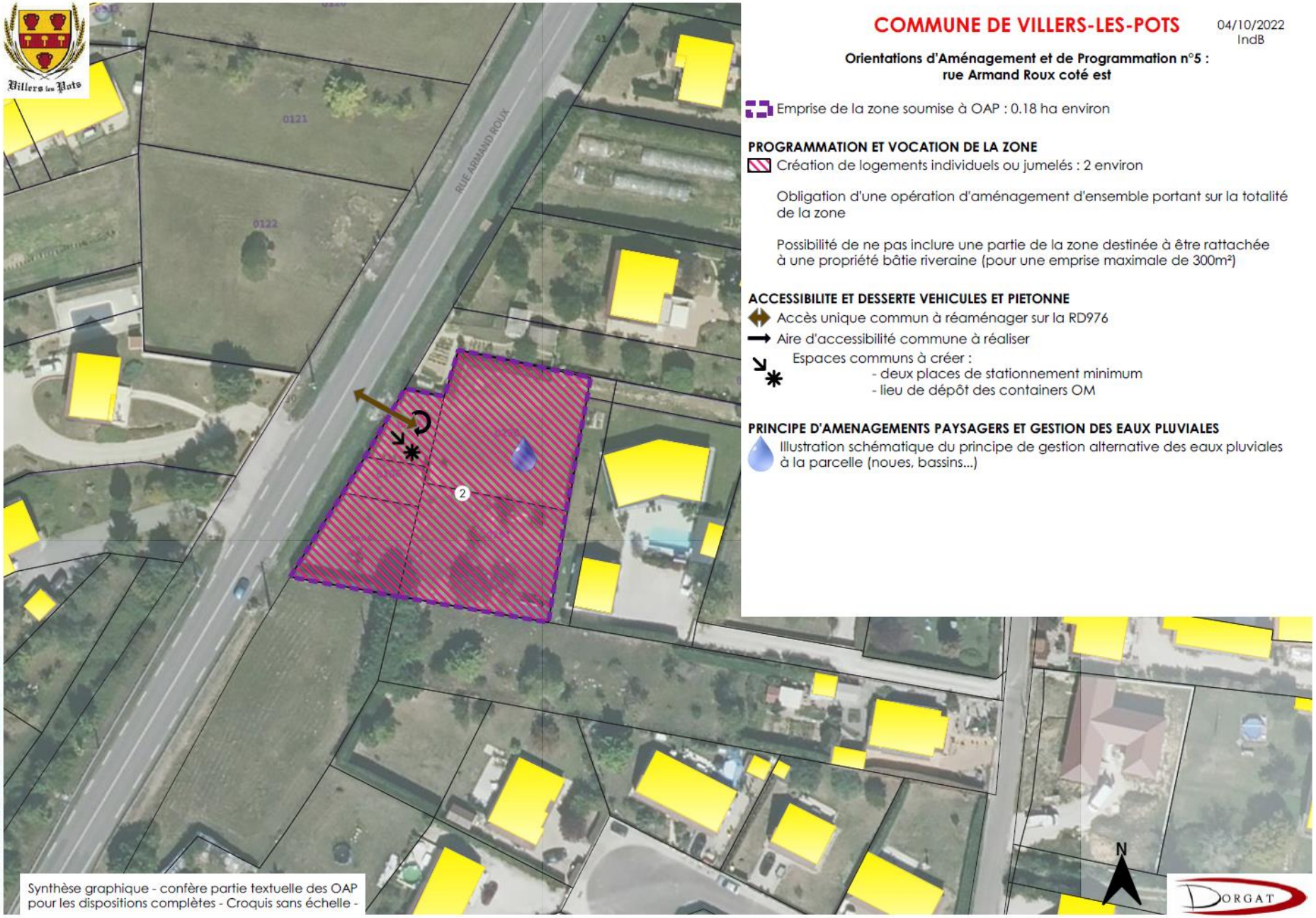
Accès unique commun à réaménager sur la RD976

Aire d'accessibilité commune à réaliser

Espaces communs à créer :
- deux places de stationnement minimum
- lieu de dépôt des containers OM

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Illustration schématique du principe de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins...)



Source : BD ORTHO 2020 IGN - Réalisation DORGAT

Synthèse graphique - confère partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes - Croquis sans échelle -

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3.6. OAP N°6 : LA ZONE 1AUE D'EXTENSION A L'EST DE STL-COOP D'OR

3.6.1. Vocation de la zone

La zone 1AUE est une zone à urbaniser à vocation économique d'une surface d'environ 2.4 hectares située à proximité de l'entrée ouest de VILLERS-LES-POTS, au sud de la RD905 et à proximité immédiate de l'entreprise STL-COOP D'OR.

Sa vocation principale est de permettre le développement du site agro-industriel actuel, se trouvant à cheval sur les communes de VILLERS LES POTS et TILLENAY.

Les constructions et installations ne seront admises dans cette zone 1AUE que si elles s'intègrent au sein de l'emprise opérationnelle à vocation économique.

Du fait du classement de la RD 905 en « route à grande circulation », les principes d'aménagement définis ci-après ont été édictés dans le cadre de la réalisation d'une étude d'entrée de ville conforme aux attendus de l'article L111-8 du code de l'urbanisme justifiant, en fonction des spécificités locales, que les règles prévues sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.6.2. Accessibilité et desserte véhicules et piétonnes de la zone 1AUE

L'opération d'aménagement sera desservie par la zone économique actuelle et son accès existant sur la RD 905. Aucun nouvel accès véhicules ou piétonniers n'est autorisé sur la RD 905. Un accès interne véhicules et piétons sera réalisé entre le site économique préexistant et la zone 1AUE en question.

Un espace en attente non bâti sera préservé sur une largeur de 10m, à partir de la limite sud de la façade arborée à protéger, afin de permettre un accès futur vers une potentielle zone d'extension à long terme.

A noter que pour la desserte de la zone 1AUE, la synthèse graphique illustre cette dernière par une flèche située au niveau du parking actuel mais il ne s'agit que d'une hypothèse. En fonction de l'agencement des futures constructions et installations, cette desserte interne de la zone 1AU pourra tout aussi bien se réaliser à partir d'un autre point. Par contre, quel que soit le schéma de desserte interne de la zone 1AUE, la préservation d'un espace libre au nord en vue de sauvegarder la possibilité d'une liaison vers l'Est à terme, reste obligatoire.

Un soin particulier devra être porté au traitement de cet accès qui se situe dans un cadre très végétal. La présente OAP impose simplement que l'accès à la nouvelle zone économique soit sécurisé, tant pour les véhicules que pour les piétons. La desserte de la future zone 1AUE devra être apte à maintenir le bon fonctionnement du carrefour de desserte existant, tenant compte des rayons de giration des poids lourds, leur éventuel stockage en amont du carrefour en cas de passage de plusieurs véhicules simultanément, etc.

Il est demandé de prévoir la création de stationnements mutualisés.

3.6.3. Raccordement aux réseaux

La zone est actuellement desservie en viabilités par la zone économique existante. Les extensions ou renforcement éventuels de certaines viabilités pour les besoins de la zone 1AU seront à la charge de l'aménageur.

3.6.4. Principes d'aménagement paysagers et gestion des eaux pluviales

La zone 1AU présente une très faible exposition visuelle de par le masque végétal arboré existant sur ses façades nord et Est, et de par la présence du bâti industriel dense sur le flanc Ouest. Au sud, la zone se poursuit sur la commune riveraine de TILLENAY et l'enjeu de perception visuelle par le sud relèvera donc des dispositions prévues dans le document d'urbanisme de TILLENAY actuellement en cours de révision.

Malgré tout, le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement par ses formes, ses matériaux mais également dans sa conception. Il s'agira de limiter les terrassements, autant que faire se peut eu égard au gabarit potentiellement importants attendus sur une vocation industrielle.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

La végétation présente sur le site en périphérie nord de la zone sera maintenue le long de la RD905 sur une largeur d'environ **15 mètres** à compter de l'alignement du domaine public. A compter de la limite sud de cet écran végétal, un recul des constructions d'au moins **10 mètres sera respecté**.

La zone accueillera des arbres de haute tige au sein des espaces communs, notamment en bords de voie interne et au sein des espaces de stationnement.

La séquence « Éviter Réduire Compenser » du droit de l'environnement sera mise en œuvre sur la zone afin de prendre en compte les points du terrains identifiés comme zone humide par le diagnostic environnemental.

Les espaces de stationnement participeront significativement à l'objectif d'une meilleure perméabilité du sol, au moyen d'un effort quant aux matériaux sélectionnés. Les matériaux perméables seront ainsi privilégiés pour atteindre l'objectif prévu au paragraphe 2.5.3 en page 8 ci-avant et qui est pour mémoire : au moins 50% des surfaces de stationnement situées dans l'espace collectif sont réalisées avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant partiellement les fonctions écologiques des sols.

Les espaces privatifs devront s'inscrire dans cet objectif de bonne intégration paysagère au moyen de plantations adaptées.

Les eaux pluviales seront gérées par un mode de gestion alternatif à la parcelle avec la possibilité de rejeter le trop plein d'eaux pluviales vers un exutoire lequel pourra se situer à l'extérieur de la zone 1AUE (déporté), après limitation du débit et avec accord du gestionnaire.

La servitude ferroviaire T1 n°851000 devra être respectée, notamment pour ce qui tient à la règle de recul des **constructions et des clôtures de minimum 2m.**

De même, afin de favoriser l'intégration paysagère et d'entrer dans le cadre de la compensation environnementale, un coefficient de biotope par surface fixé par le règlement de la zone sera respecté.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

LES 5 ITEMS DE L'ENTREE DE VILLE DE L'OAP N° 6	ENJEUX	PRINCIPALES MESURES
Prise en compte des nuisances	- Risque de nuisances visuelles faible si maintien du contexte arboré alentours - Pas de risques de nuisances aux riverains éloignés	Conservation bois au nord et à l'Est Conservation bande arborée existante le long de la RD 905 même d'environ 15m
Prise en compte de la sécurité	- Sécurité de l'accès véhicules actuel sur RD905 - Sécurité de la circulation piétonne : l'accessibilité piétonne ou cyclable de la zone n'est pas assurée actuellement., la RD 905 n'étant pas dotée de trottoirs ou de piste cyclable. - Sécurité des cheminements piétonniers au sein de la zone : l'agrandissement de la zone actuelle va engendre un trafic et des mouvements de véhicules supplémentaires au sein du site, présentant un risque pour les déplacements à pied des utilisateurs. - Sécurité civile à l'intérieur de la zone (accessibilité secours). - Respect de la servitude T1 (ferrée)	Pas de nouvel accès véhicules ou piétons sur la RD 905 Rappel de l'obligation d'aménager une desserte interne de la future zone 1AU zone apte à maintenir le bon fonctionnement du carrefour de desserte existant. Créer une accessibilité piétonne sécurisée depuis la zone économique existante, ainsi qu'un cheminement piétonnier sécurisé au sein de la zone 1AUE (qui peut prendre la forme d'un trottoir). Respect d'une marge de recul des constructions et des clôtures d'au moins 2m par rapport à la limite du domaine public ferré.
Prise en compte de la qualité architecturale	- Risque de dysharmonie des formes et codes architecturaux en l'absence de réglementation dédiée.	Obligation d'une identité visuelle qualitative commune cohérente avec celle de la zone économique existante (volumes simples, grands gabarits de constructions, couleurs de façades claires et limitées (actuellement le blanc cassé avec des pointes de couleur inox domine). Restriction sur les enseignes et certains dispositifs de publicité
Prise en compte de la qualité de l'urbanisme	- Risque d'image dégradée liée à une trop forte imperméabilisation pour les parkings - Enjeu de cohérence avec la partie de la zone sise au sud sur TILLENAY - Enjeu de cohérence de gabarits pour conserver au site son identité de pôle agro-industriel	Obligation de respecter un Coefficient de biotope par surface **fixé par le règlement de la zone.**
Prise en compte de la qualité des paysages	- Risque de dégradation de l'image de l'entrée de ville de VILLERS LES POTS si destruction de l'écran arboré nord (l'écran arboré Est étant lui préservé car la zone 2AU n'est pas constructible pour le moment)	Conservation d'un premier plan arboré le long de la RD 905. Préservation du bois situé à l'Est dans un premier temps, sachant qu'en cas d'urbanisation ultérieure de la zone 2AU, des dispositions seront à réévaluer pour l'intégration paysagère de ce flanc Est. Obligation de 50% des parkings des espaces communs en semi perméable + obligation de plantations d'arbres haute tige.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6 : Zone d'extension STL
Réalisée à partir de l'étude d'entrée de ville

Emprise de la zone soumise à OAP : 2.4 ha environ

PROGRAMMATION ET VOCATION DE LA ZONE

- Emprise opérationnelle à vocation économique : extension du site STL-Coop d'Or

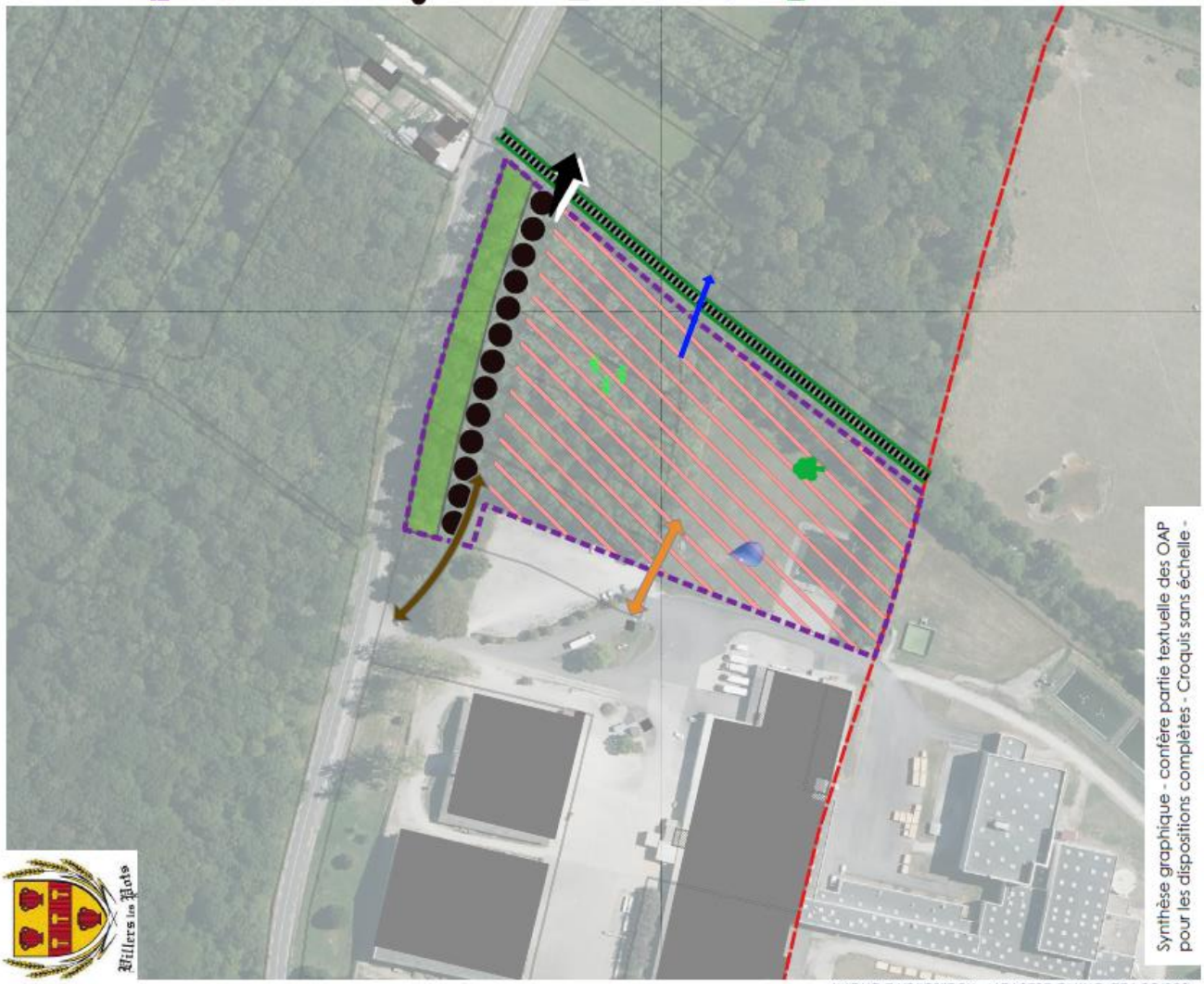
ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

- Créer un accès interne véhicules et piéton
- Préserver une possibilité d'accès véhicules et piétons au niveau de l'entrée du site actuel pour accès ultérieur vers une future zone AU2 potentielle
- Préserver un espace en attente pour accès ultérieur vers une future zone AU2 potentielle en maintenant une emprise libre de 10m
- Préserver un accès véhicules et piétonnier vers une future zone AU2 potentielle

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Maintenir une façade arborée le long de la RD905 (environ 15m à compter de l'alignement) et prévoir un recul des constructions par rapport à cette dernière d'au moins 10m
- Principe d'un mode de gestion alternatif des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins...)
- Possibilité de rejet du trop plein d'eaux pluviales vers un exécutoire déporté après limitation du débit et avec accord du gestionnaire
- Respecter la servitude ferroviaire T1 n°851000 (branchement n°877301 / 877300) et respecter un recul des constructions de minimum 2m
- Principe de bonne intégration paysagère : coefficient de biotope par surface (CBS) au titre de la compensation dans le cadre de la séquence ERC
- Appliquer la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) sur la zone humide

N



Synthèse graphique - confère partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes - Croquis sans échelle -

Source : BD ORTHO 2020 IGN - Réalisation DORGAT

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

3.7. OAP N°7 : LA DENT CREUSE N°1 RUE DE LA CARRE

3.7.1. Vocation de la zone et programmation

La zone 1AU située sur la rue de la Carre, est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat d'environ 0,4 hectare.

Sa vocation principale est l'habitat individuel ou jumelé et devra respecter une programmation de l'ordre de 6 logements.

Les constructions ne seront autorisées qu'à la suite d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone. En revanche, elle pourra accueillir une ou plusieurs opérations de construction (voir définition de la notion à l'article 2.4 page 6 du présent document).

Cette obligation d'opération unique a pour objectif de garantir la réalisation convenable et optimale des espaces communs nécessaires à cet ensemble d'habitat (accessibilité, stationnement ; espace pour les containers d'ordures ménagères…).

Toutefois, l'OAP accorde la possibilité de ne pas inclure des parties de la zone destinées à être rattachées à des propriétés bâties riveraines dans la limite prévue à l'article 2.4 en page 6 du présent document.

3.7.2. Accessibilité et desserte véhicules et piétonne de la zone

La présente OAP laisse la possibilité de desserte des constructions en priorité par la rue de la Carre et/ou, le cas échéant, par la rue des Courtouts Girards.

Toutefois, la rue de la Carre étant équipée de trottoirs sur le flanc de la zone, et afin d'éviter de multiplier les interruptions de ce dernier, une recherche de mutualisation de certains accès sera tout de même exigée (et non un accès par construction).

3.7.3. Raccordement aux réseaux

La zone devra être raccordée aux réseaux d'assainissement des eaux usées et d'adduction d'eau potable, en priorité au niveau de la rue de la Carre et, le cas échéant, au niveau de la rue des Courtots Girards. Il en sera de même pour le raccordement au réseau électrique.

3.7.4. Principes d'aménagements paysagers

Le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement par ses formes, ses matériaux mais également dans sa conception. Il s'agira de limiter les terrassements.

Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion alternative à la parcelle. Le trop plein pourra être rejeté dans le réseau public selon un débit limité et après accord du gestionnaire dans le réseau collectif.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, il est recommandé la création de haies végétales en limite de propriété. Il est interdit en revanche la création de haies monospécifiques (une seule essence ou avec une essence prédominante), comme par exemple les haies monospécifiques de types thuyas et lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village.

Espèces végétales locales recommandées :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier…), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.

- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

19/10/2022
IndC

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°7 :
Dent creuse n°1 rue de la Carre

Emprise de la zone soumise à OAP : 0,4 ha environ

PROGRAMMATION ET VOCATION DE LA ZONE
15 logements / ha

Zone à vocation résidentielle dédiée à la création de logements individuels isolés ou jumelés : 6 environ

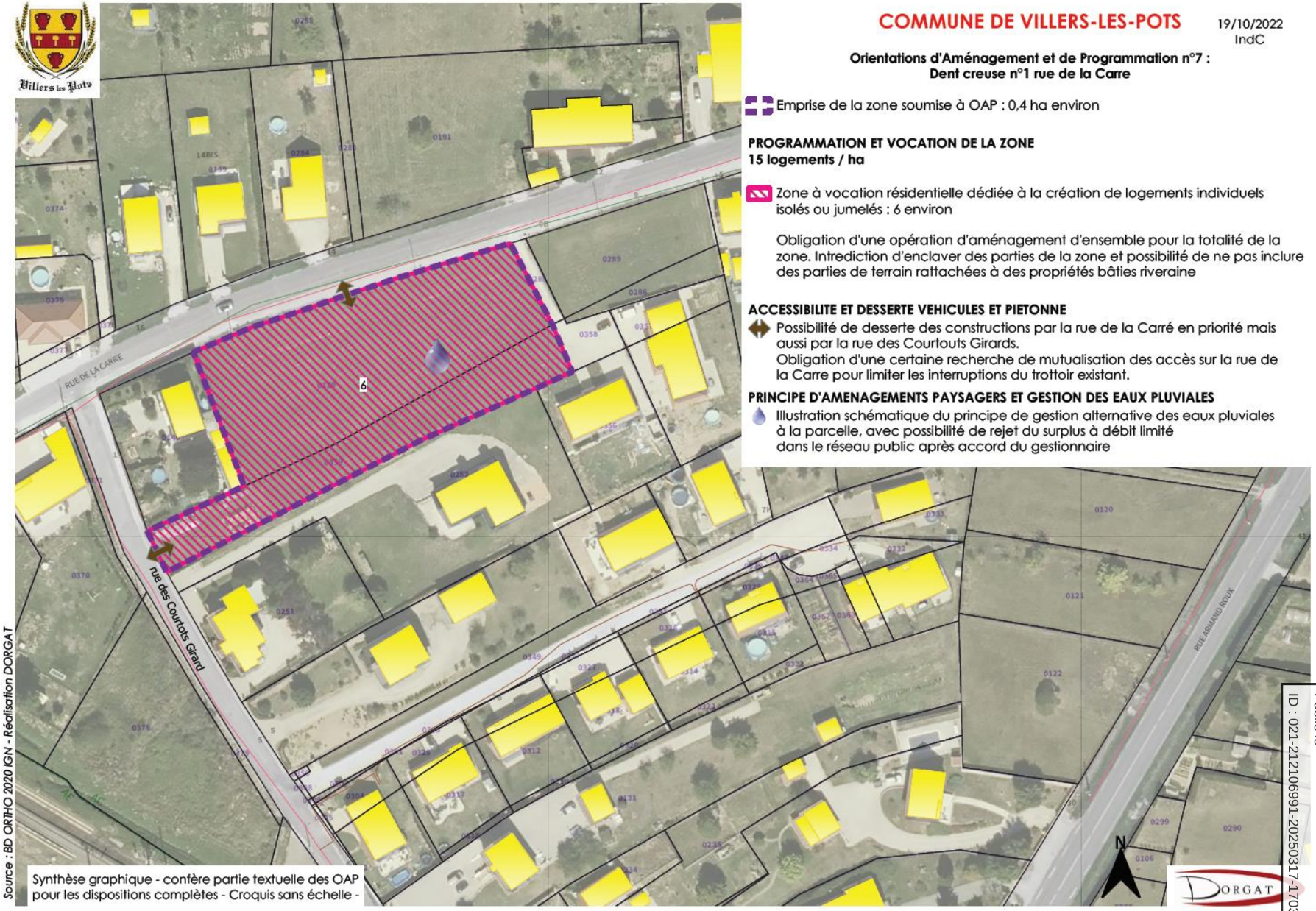
Obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la totalité de la zone. Intrediction d'enclaver des parties de la zone et possibilité de ne pas inclure des parties de terrain rattachées à des propriétés bâties riveraine

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

Possibilité de desserte des constructions par la rue de la Carré en priorité mais aussi par la rue des Courtouts Girards.
Obligation d'une certaine recherche de mutualisation des accès sur la rue de la Carre pour limiter les interruptions du trottoir existant.

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Illustration schématique du principe de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, avec possibilité de rejet du surplus à débit limité dans le réseau public après accord du gestionnaire



Source : BD ORTHO 2020 IGN - Réalisation DORGAT

Synthèse graphique - confère partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes - Croquis sans échelle -

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

4. ANNEXE UNIQUE DES OAP : Plaquette « Bien gérer les eaux de pluie - Principes et pratiques en région Grand-Est » - janvier 2020