Commune de Suarce

Plan Local d'Urbanisme

Révision du P.O.S.

1.4 Orientations d'aménagement

- ☐ CONSULTATION DES SERVICES
- ☐ ENQUETE PUBLIQUE
- ☒ APPROBATION

DATE : SEPTEMBRE 2008

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

I- Préambule 2

1- Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement ? 2

2- L'obligation d'établir des orientations d'aménagement 2

3- La portée juridique des orientations d'aménagement 2

4- Contenu des orientations d'aménagement du PLU de Suarce 3

II- Les orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme de Suarce 4

1- Approche générale 4

1.1- La préservation du caractère architectural et paysager de Suarce 4
1.2- La planification et l'organisation de l'urbanisation future pour mieux maîtriser l'offre en logements à Suarce 4

2- Les principes retenus pour l'urbanisation des différents secteurs 5

2.1- les zones AU du « Chauffour » et « Sur le Vazon » 6
2.2- la zone AU de « la Gassette de l'église », au lieu-dit « Le Village » 7
2.3- le secteur urbain « En la Noz Réchesy »- Rue de Chavanatte 8
2.4- la zone AU de la « Noz du Motie » et sa voisine la zone AU « Sous l'Eglise » 9
2.5- la zone AU « Sur le Pré au Maire » 10
2.6- la zone AU du « Gratoulat » 11

Si le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) expose le projet communal en matière d'aménagement et d'urbanisme, les orientations d'aménagement précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) de certains quartiers ou secteurs.

I- Préambule

1- Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement ?

Aux termes de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au 3ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme ».

Ce dernier dispose que « les PLU peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

2- L'obligation d'établir des orientations d'aménagement

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme rend obligatoire la réalisation d'orientations d'aménagement dans les zones à urbaniser (AU), dès lors que 2 conditions sont réunies :

- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ;
- lorsque ceux-ci ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A ce titre, la loi oblige à ce que les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU soient définies dans les orientations d'aménagement et le règlement de chaque zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
Ces équipements internes seront obligatoirement **raccordés** aux viabilités primaires dimensionnées **pour l'ensemble de la zone** (secteurs à long terme compris).

3- La portée juridique des orientations d'aménagement

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme prévoit que « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques ».

Les orientations d'aménagement sont donc opposables en terme de compatibilité.
Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété.

4- Contenu des orientations d'aménagement du PLU de Suarce

Elles concernent les zones à urbaniser (AU) et un secteur dans la zone U.
Etablies « en cohérence » avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voiries et espaces publics, comme le prévoit l'article L.123-1, al 3 du code de l'urbanisme.
Ces orientations permettront de mener à bien l'urbanisation de ces zones.

Deux types de classement sont retenus :

- AUa : lorsque les viabilités primaires[1] existent en bordure de zone
- AUb : lorsqu'il sera nécessaire, préalablement à l'aménagement, d'apporter les viabilités sur lesquelles se raccorderont les viabilités internes[2] de la zone.

[1] Viabilités primaires : Equipements qui relient la zone d'urbanisation à l'extérieur de son périmètre.

[2] Viabilités internes : Equipements permettant la viabilisation des lots à l'intérieur de la zone à urbaniser.

II- Les orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme de Suarce

Les deux premières étapes de construction du PLU de Suarce que sont le diagnostic communal et le P.A.D.D. ont dégagé un certain nombre d'orientations générales concernant les objectifs d'organisation du village et d'évolution de son bâti.

1- Approche générale

1.1- La préservation du caractère architectural et paysager de Suarce

Le village se caractérise par la présence d'une architecture traditionnelle de maisons à colombages et une organisation « urbaine » selon un maillage régulier des voiries.
La préservation de ce patrimoine doit être accompagnée d'une bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant, mêlant judicieusement le végétal au bâti. Des prescriptions architecturales précises accompagnent le règlement.

1.2- La planification et l'organisation de l'urbanisation future pour mieux maîtriser l'offre en logements à Suarce

L'urbanisation future doit conserver l'identité du village et optimiser les surfaces nouvellement destinées aux constructions en les organisant dans l'espace et dans le temps, tout en assurant la cohérence avec le bâti existant et la transition avec les espaces agricoles.
Il s'agit donc **d'adopter un schéma de principe** pour toute nouvelle urbanisation ou reconstruction en s'appuyant sur le respect de l'alignement des constructions dans un objectif de cohérence de vue depuis la rue.

Une logique de développement maîtrisé :

- Regrouper les habitations au centre du village et stopper les extensions le long des voies de communication;
- Assurer la qualité d'insertion de nouvelles constructions dans la zone déjà urbanisée et typée ;
- Développer et poursuivre le maillage des voies de desserte selon le schéma d'organisation initial du village ménageant des îlots verts.

Une logique de qualité de l'espace :

- Conserver une trame urbaine reprenant le quadrillage repéré à Suarce ;
- Imbriquer le végétal dans les terres urbanisées pour le cadre de vie, le bien-être des habitants ;
- Occuper l'avant de la parcelle en bordant la rue et ménager « l'arrière » en zone de vergers ou jardins arborés ; afin de favoriser l'intimité des parcelles.

Plusieurs secteurs sont concernés par ces schémas d'aménagement ; ils présentent des indications pour l'organisation interne, que ce soit pour des secteurs particuliers imbriqués dans la zone urbaine ou pour les zones à urbaniser (à court ou plus long terme). On distinguera :

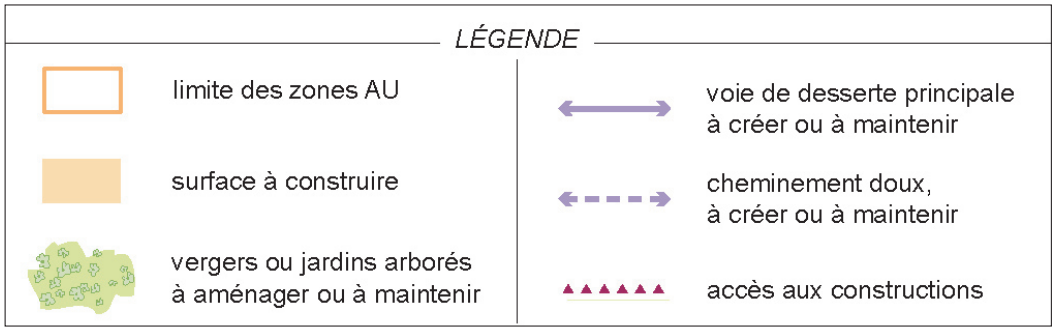
- Des zones de faible emprise dans la trame urbaine actuelle en conservant les secteurs de vergers : « Le Chauffour » et « Sur le Vazon », « La Gassette de l'Eglise », et le secteur « En la Noz Réchésy » (rue de Chavanatte).

- Des zones d'extension du village en limite de secteurs déjà urbanisés :
« En la Noz du Motie », « Sous l'Eglise », « Sur le Pré au Maire » et « Le Gratoulat ».

2- Les principes retenus pour l'urbanisation des différents secteurs

Tous les schémas proposés visent à constituer de nouveaux quartiers ménageant des secteurs continus de jardins et vergers dans un réseau de voies suffisamment écartées les unes des autres voies (d'environ 100 m ou plus d'axe en axe).
Ce dispositif très typique de Suarce doit être respecté quelque soient les modifications apportées ou autres distributions choisies. Il est le seul à garantir une zone verte enserrée dans les constructions et à proximité immédiate de toutes les habitations du bord de rues.

La légende ci-dessous est commune à tous les schémas d'orientations présentés ci-après. Figurent également les extraits de zonage correspondants.



2.1- les zones AU du « Chauffour » et « Sur le Vazon »

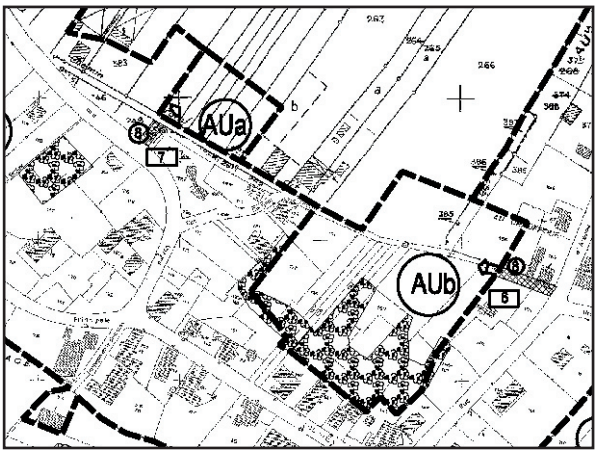
De part et d'autre du chemin rural dit « La Gassette », des habitations peuvent se loger en bord de rue selon un recul théorique défini. La rue des Vosges, la rue du Buisson et la rue Principale respecteront ce même principe.

Il est particulièrement aisé de transformer ce chemin en rue. De plus, la situation est particulièrement favorable au maintien dans les lieux des jardins et vergers (l'une des plus belles caractéristiques de Suarce) en périphérie immédiate des maisons construites autour des vergers dans les cœurs d'îlots. Mais on voit que la destination actuelle d'immeubles riverains rend parfois la situation délicate.

Pourtant on pourra, sans très grande difficulté, imbriquer des terrains de la zone agricole dans ce secteur, remanier la liaison avec la route de Chavanatte et conserver la rue Paul Charpiot dans son emprise pour faciliter les liaisons avec la Rue Principale.
L'exercice le plus singulier dans cette zone, sera la définition de la ligne d'implantation des constructions au bord de la voie de manière à bien incorporer les bâtiments existants et les constructions à venir dans les bords de rue agréables.

La zone « Sur le Vazon » pourra s'urbaniser à court terme, les viabilités étant présentes sur la rue des Vosges, après aménagement foncier incorporant le petit chemin rural dit de Gossen. Un emplacement réservé matérialise l'entrée de la zone tenant compte de ce réaménagement.

La zone du « Chauffour » reste conditionnée à l'aménagement du chemin et à la réalisation des réseaux et viabilités primaires, **elle est donc classée en zone à plus long terme.**

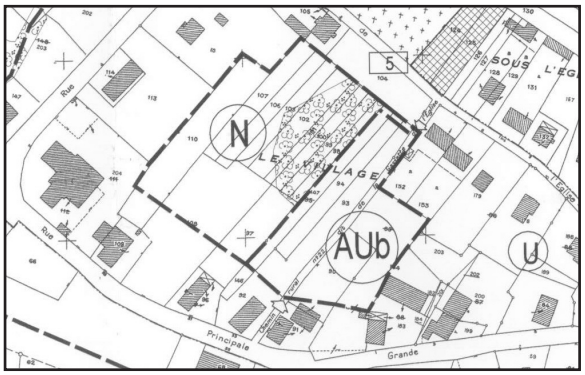


2.2- la zone AU de « la Gassette de l'église », au lieu-dit « Le Village »

Au cœur du village, à proximité des équipements communaux et bénéficiant d'une desserte à aménager entre la rue principale et la Rue de l'Eglise, cette zone constitue un potentiel. Afin de l'exploiter au mieux, une rue transversale permettrait de desservir une quelques habitations et de conserver des zones de vergers de part et d'autre des maisons existantes.

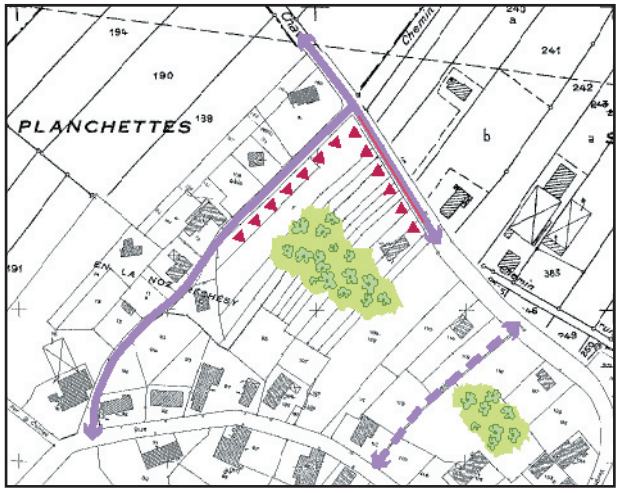
Elle est reliée à l'ensemble du centre du village par cette ruelle qui n'a pas à être considérablement modifiée au vu de la contenance des terrains, conservant toutefois la liaison piétonne existante (sentier communal à réaménager). Cette zone ne pourra accueillir que quelques constructions individuelles.
Un sens unique descendant pourra y être mis en place de manière à sécuriser le passage et la liaison «douce».
Le plus faible recul possible des constructions au bord de la nouvelle voie, conservera les terrains dévolus à des jardins et vergers déjà désignés dans le P.O.S. des années 80. Le PLU maintient l'espace intérieur en zone naturelle à préserver (pré-verger).

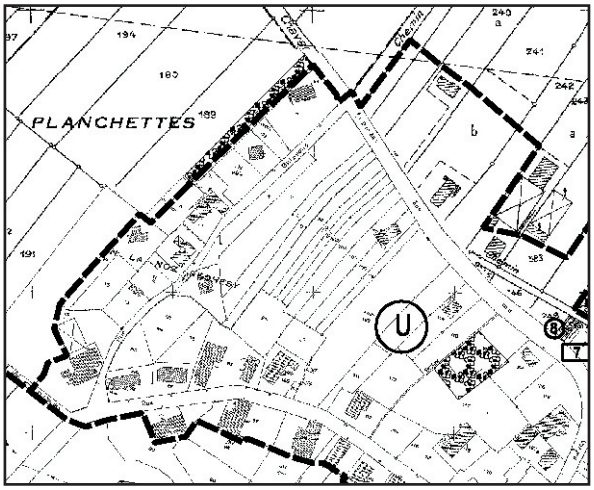
La zone n'est pas suffisamment équipée, les réseaux sont à prendre à partir des rues Principale et de l'Eglise ; son urbanisation est par conséquent conditionnée à la réalisation des viabilités suffisantes : la collectivité apportera les viabilités primaires jusqu'en bordure de zones de la rue de l'Eglise et de la rue Principale. L'aménagement interne de la zone reste à la charge des propriétaires ou d'un aménageur. Elle est classée AUb.



2.3- le secteur urbain « En la Noz Réchesy »- Rue de Chavanatte

Cette zone bien que restant **classée en zone urbaine** s'urbanisera sur le pourtour délimité et desservi immédiatement par les rues Principale, de Chavanatte et des Buissons, tout en maintenant en son centre un espace vert constitué de vergers à conserver. Cette trame permettra de préserver cette intimité paysagère souhaitée, en végétalisant les arrières des constructions futures. Les terrains constructibles se desserviront par les voies qui les bordent, celles-ci étant viabilisées de manière satisfaisante.





2.4- la zone AU de la « Noz du Motie » et sa voisine la zone « Sous l'Eglise »

Ces terrains adjacents au quartier de l'église sont parmi les plus propices à une urbanisation raisonnée de Suarce. A l'écart des routes départementales, bien reliée aux rues par la rue de la Cendrière et le Chemin de la Noz, à proximité immédiate de l'église et de l'école et posée sur un terrain dont les parcelles ont déjà leur propre quadrillage, cette zone offre bien des combinaisons.

Ces deux zones s'urbaniseront en deux temps à proximité des équipements communaux pour densifier le village.

Les extensions viennent s'appuyer sur des constructions existantes étirées le long de la rue de la Cendrière, à l'ouest, et le chemin de « la Noz du Motie », à l'est. Ce dernier est un chemin d'exploitation ne desservant pas d'habitations. Dans une logique de proximité aux équipements (mairie, école, bibliothèque, église, cimetière, salle communale par la « Gassette de l'Eglise »), cette zone pourrait recevoir d'autres équipements publics si nécessaire et s'ouvrir en deux phases, afin de réguler le nombre de nouveaux arrivants sur la commune.

Malgré une occupation antérieure le long de l'église et du cimetière, le schéma peut proposer le minimum nécessaire à une bonne irrigation de toute la zone :

- deux voies transversales entre les deux voies qui encadrent le secteur,
- une zone de vergers bien continue, traversée par le seul sentier piéton vers la place de l'église.

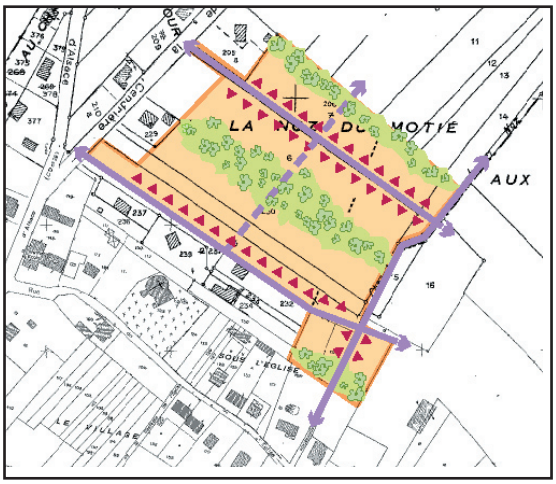
Deux emplacements réservés permettent de la relier à la rue de la Cendrière sans obérer sur la constructibilité des parcelles déjà situées en zone urbaine du P.O.S.

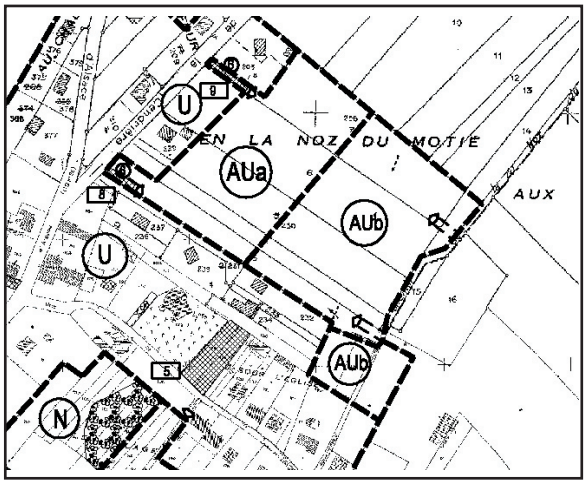
Des cheminements doux seront prévus pour encourager les déplacements pour les piétons et les cyclistes, ainsi que des aménagements de voirie permettant une bonne cohabitation.

La zone de « la Noz du Motie » sera urbanisée dans un premier temps à partir de la rue de la Cendrière, l'extension prévue se poursuivra ensuite pour rejoindre le chemin de la Noz du Motie.

Les équipements se réaliseront en dimensionnement suffisant dès la première partie à urbaniser.

Un bouclage de voirie et de réseaux sera à réaliser pour rejoindre la petite zone de « Sous l'Eglise ». Cette dernière est donc conditionnée par la réalisation de la deuxième tranche de la première zone.



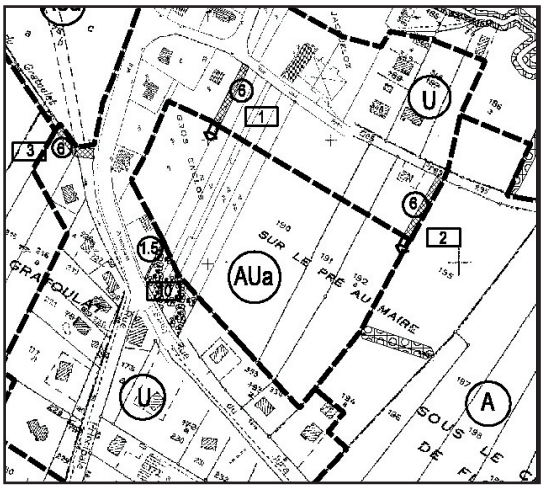


2.5- la zone AU « Sur le Pré au Maire »

Le secteur « Sur le Pré au Maire » offre une urbanisation potentielle permettant de redonner une densité et une cohérence à des extensions linéaires qui se sont créées au fil des ans. Le quartier existant sera alors relié plus fortement au centre du village.
La zone « Sur le Pré au Maire » pourra s'urbaniser en plusieurs phases en respectant une progressivité dans l'aménagement.

Les terrains de l'intérieur de cet intervalle entre les rues du Jura et des Prés, seront desservis par une rue médiane, à peu près parallèle à ces premières. Elle sera tracée sur le sol de manière à servir dans un futur très lointain à une éventuelle extension au sud-est.
Deux barreaux de liaison se connectent à la rue des Prés, matérialisés par des emplacements réservés.
Une liaison douce, inscrite, en emplacement réservé, permettra de relier la zone au carrefour de la route de Faverois.

Les viabilités publiques étant suffisantes sur la rue des Prés, elle est immédiatement constructible. La zone est classée AUa.



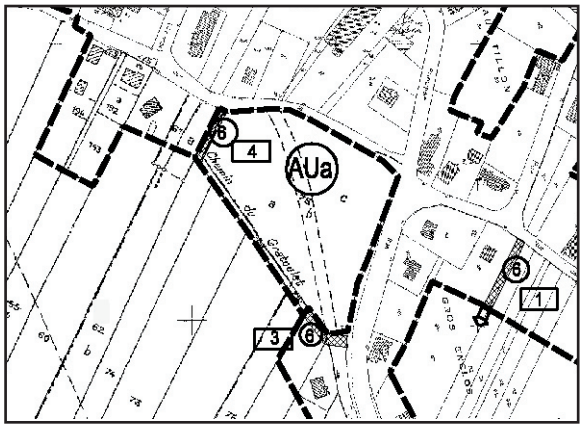
2.6- la zone AU du « Gratoulat »

Ce petit secteur offre également une urbanisation potentielle permettant de redonner une densité et une cohérence aux extensions linéaires des rues Principales et du Jura.
Les maisons seront orientées au sud et un espace arboré sera créé en bordure du chemin rural n°19 et de la rue Principale (évitant l'accès par le talus). Le quartier existant sera alors relié plus fortement au centre du village.

Au vu de la dangerosité d'une desserte par la périphérie, les constructions auront un accès sur le chemin en écaille créé, son débouché sera élargi et viabilisé.

Au gré des circonstances, les piétons pourront se rendre au centre tant par les rues que par l'arrière des parcelles où des portillons peuvent être ménagés dans les clôtures.
Ainsi, le chemin du Gratoulat, aménagé, continuera de relier l'opération au maillage des voies existantes tant au nord qu'au sud. Il pourra servir dans un futur, même très lointain, à la desserte d'éventuelles extensions des zones qui auront été construites d'ici-là.

Les viabilités se trouvent sur la rue Principale, la zone est par conséquent constructible immédiatement, elle est classée AUa.



Orientations d'Aménagement (schémas de principe)

Zone U
"En la Noz Rechésy"

Zone AUa
"Sur le Vazon"

Zone AUb
du "Chauffour"

Zone AU(a,b)
"En la Noz du Motie"

Zone AUb
"Sous l'Eglise"

Zone AUb
"la Gassette de l'Eglise"

Zone AUa
du "Gratoulat"

Zone AUa
"Sur le Pré au Maire"

Légende

- limite des zones AU
- surface à construire
- vergers ou jardins arborés à aménager ou à maintenir
- voie de desserte principale à créer ou à maintenir
- cheminement doux, à créer ou à maintenir
- accès aux constructions

Source :
DGI - Cadastre

Cartographie :
Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort