

Localisation des OAP de la commune de Pelousey



Les zones "AUY" faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle de Pelousey et Pouilly-Les-Vignes :

- la zone d'activités économiques "**Champ Pusy**", d'une superficie de **10,1** hectare (1), dont **5,4** hectares à Pelousey et **4,7** hectares à Pouilly-Les-Vignes.

SECTEUR n°1 : le site "Champ Pusy"

Orientation d'aménagement

Principes généraux d'aménagement

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente les sites à aménager en assurant une qualité urbaine et paysagère des opérations et leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain et le réseau viaire existants.

L'opération d'aménagement devra ainsi intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Garantir **un ancrage local de l'opération** d'aménagement en prenant en compte les caractéristiques du site et de son environnement.
- Concevoir **un découpage de parcelles prenant en compte les caractéristiques du site**, évitant les espaces résiduels sans fonction et limitant les vis-à-vis.
- Favoriser des implantations de construction permettant l'**optimisation des apports solaires** et la réduction des besoins énergétiques grâce à **une conception bioclimatique**.
- Concevoir **des espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les usagers de la zone.
- **Hiérarchiser les voiries** et adapter leur dimensionnement à leurs usages.
- Prévoir, le cas échéant, sur les espaces communs desservant les lots, la **mutualisation d'une part des places de stationnement** est fortement recommandée.
- **Favoriser les mobilités douces** (liaisons piétonnes, liaisons cyclables, voies partagées, etc.) au sein de l'opération, raccorder l'opération aux secteurs environnants et **faciliter l'accessibilité aux arrêts de transport en commun** par des aménagements sécurisés.
- **Conserver la végétation existante** ainsi que les éléments patrimoniaux existants présentant un intérêt.



Site : environ 10,1 ha.

PRÉAMBULE

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le code de l'urbanisme, **il est possible de définir**, en zones U et AU du PLUi, **des OAP dites "de secteurs d'aménagement"**.

Ces OAP de secteurs d'aménagement **s'appliquent seules en l'absence de dispositions réglementaires**.

Les conditions d'aménagement et d'équipement dans le périmètre de ces OAP sont définies par les orientations qu'elles déclinent à travers des objectifs à atteindre et un cadre d'élaboration et d'instruction pour les projets réalisés dans le secteur concerné.

L'article R.151-8 du code de l'urbanisme prévoit que ces OAP de secteurs d'aménagement garantissent la cohérence des projets d'aménagements et de construction avec le PADD et dans cet objectif portent au moins sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

En plus de ce contenu minimal obligatoire, les OAP de secteurs d'aménagement doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Chaque OAP de secteurs d'aménagement est délimitée au règlement graphique du PLU et apparaît en zone Uo ou AUo. Ces secteurs respectivement de la zone U et AU ne comportent aucune disposition réglementaire.

Enfin, conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme les orientations et principes posés dans les OAP de secteurs d'aménagement s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité mais les dispositions générales et les annexes du PLUi restent quant à elles opposables à tous travaux, aménagements, constructions ou opérations dans le périmètre de l'OAP.

Éléments de contexte : enjeux, objectifs et programmation

Caractéristiques principales du site

Périmètre

Le périmètre de l'OAP SA s'inscrit dans le périmètre de deux ZAE GBM et s'étend sur environ 10 ha d'emprises.

L'emprise du secteur d'aménagement est constituée successivement du Nord au Sud de 3 sous-secteurs :

- Le sous-secteur Saint Martin au contact de la zone Naturelle protégée,
- Le sous-secteur de Plastivaloire en contrebas de l'entreprise et au contact de ses réserves foncières,
- Et le sous-secteur Pouilley-les-Vignes correspondant à la partie Sud au contact de l'A 36

Topographie

Le site s'inscrit dans le bassin versant du ruisseau de la Lanterne

Il se caractérise par une topographie plutôt douce marquée par l'implantation en promontoire de la seule construction existante.

Le futur aménagement veillera à s'inscrire dans les lignes topographies existantes. La gestion des EP sera naturellement organisée au niveau des points bas

Trame végétale en place, corridor écologique, et pré-verdissement

L'étude d'impact révèle un secteur marqué par la présence de zones humides et s'inscrit dans le territoire de chasse de la faune forestière voisine. Le maintien et la création de continuité plantée en marge du site et la création de haie en cœur de zone permettra d'assurer le fonctionnement écologique du site.

Un arbre remarquable identifié sera conservé

Zone humide

Elles seront conservées ou compensées à l'échelle de la ZAE. Elles serviront de supports à la gestion des EP ou d'espace d'aménité

Réseau viaire

Une voie principale existante sera requalifiée. Une nouvelle voie sera créée.

Objectifs de l'aménagement

Processus et échéancier prévisionnel de l'aménagement de la zone

Le processus privilégie un "urbanisme de projet" en déclinant les axes suivants :

- Inverser le processus d'aménagement en commençant par les infrastructures vertes et bleues pour offrir le meilleur environnement possible aux entreprises lorsque les premiers bâtiments seront livrés.
- Fixer le cadre et les orientations d'aménagement du projet dans les présentes Orientations d'aménagement et de programmation
- Décliner ces orientations en prescriptions générales intégrées dans un cahier de prescriptions architecturales urbaines et environnementales (CPAUPE) dans une fiche de lot
- Accompagner et négocier l'interprétation de ces prescriptions avec les porteurs de projet au sein d'ateliers visant à maximiser la qualité des projets de constructions.

Le secteur sera aménagé sous la forme de lotissement en régie par GBM. L'aménagement sera réalisé selon le phasage prévisionnel suivant :

- Secteur Saint Martin
- Secteur Plastivaloire
- Secteur Pouilley

Principes d'aménagement du secteur

Invariants et grands principes d'aménagement

Trois invariants ont été mis en évidence :

- La gestion des eaux pluviales,
- Une adaptation à la topographie du site,
- Le principe de création de haies bocagères.

A l'échelle des OAP SA les grands principes seront :

- La consolidation du corridor écologique, s'appuyant sur un réseau de haies, comme source de biodiversité,
- La construction, sur un secteur partiellement aménagé, d'un nouveau paysage d'activités économiques attractif et vivant,
- La valorisation des entreprises déjà implantées à proximité, du végétal préexistant et la construction d'une nouvelle identité de zone d'activités par une qualité urbaine et architecturale remarquable.

Programme détaillé, typologies, mixités et densités attendues

La programmation comprend :

- **environ 16 lots** entre 2.000 m² et 4.000 m²,
- la **possibilité de regrouper plusieurs lots** pour une surface de 1 ha,
- un système de **haie bocagère qui structure la paysage** et le corridor écologique entre les milieux forestier et les milieux agricoles (zone de vie/ zone de chasse).

Mobilités, déplacements, stationnement, réseaux, et gestion des déchets

Réseau Viaire

La ZAE bénéficiera d'un **accès tous véhicules côté RD 11** et d'une **entrée/ sortie côté rue Saint-Martin**.

Une voie partagée tous modes sera à créer depuis la RD11 au Sud de la ZAE en sens unique. Elle se prolongera à double sens sur la rue Champ Pusy existante à requalifier. Deux voies de desserte interne seront créées selon le découpage des lots.

Transports et déplacements

La desserte par les transports en commun se fera par les arrêts de bus existants à proximité immédiate du site du projet rue du Pré Saint Martin (mise en accessibilité à programmer et relocalisation éventuelle).

Les cheminements

Une **piste cyclable** reliera les communes de Pouilley-les-Vignes (1 km) et de Pelousey (500 m) où se situent de nombreux commerces, services et lieux de pratiques sportives. Cette piste **traverse la ZAE du Nord au Sud**.

Les modes doux bénéficieront d'une voie dédiée depuis la rue Champ-Pusy vers la rue du Pré Saint Martin, vers le village de Pelousey.

Stationnement

Le besoin en stationnement des véhicules légers motorisés des projets sera en partie satisfait sous bâtiment si la typologie de l'activité le permet.

Des espaces de **stationnement vélos seront aménagés** sur l'espace commun de la ZAE et à l'intérieur de chaque lot.

Le besoin en stationnement des vélos, ou autres modes doux sera satisfait par des locaux abrités et sécurisés réalisés dans des constructions annexes réalisés sur le terrain d'assiette du projet immobilier.

Le local sera correctement dimensionné, équipé d'arceaux ou de systèmes de rangement superposés et son aménagement facilitera l'accessibilité (sans marche à franchir).

Pour **les visiteurs, clients ou les usagers des équipements, des arceaux implantés prioritairement sur le tènement foncier des immeubles** pourront compléter l'offre réservée aux habitants ou aux actifs.

L'ensemble des besoins des projets seront précisés dans une note argumentée permettant de justifier les besoins du projet autorisé.

Ratio à proposer :

- Pour les bureaux, les commerces ou les services, le nombre de places réservées aux actifs sera à minima de **1 place pour 50 m² de SDP**.
- Pour les équipements collectifs ou l'artisanat, les besoins seront justifiés par une note avec un **minimum de 3 places pour le personnel de l'établissement**.

Gestion des déchets

L'objectif partagé de **sensibilisation et de réduction des déchets** et de **maximisation du réemploi ou de la réutilisation** sera appliqué à l'ensemble du secteur.

Collecte

Les entreprises prévoiront des **locaux ordures ménagères** (OM) correspondant au cahier des charges du service de collecte du grand Besançon tant en taille qu'en positionnement par rapport à la voie de desserte.

Les locaux seront **prioritairement intégrés aux immeubles**.

Dans le cas d'un tènement foncier rassemblant plusieurs bâtiments, **un local commun pourra être imaginé**. Dans ce cas, sa qualité architecturale devra être au même niveau que les constructions attenantes.

Si les locaux se trouvent trop éloignés du point de collecte, des **aires de présentation des OM** (APOM) seront aménagées de façon privilégiée sur les terrains d'assiette des constructions.

Tri

Le geste de tri se fera dans des points d'apport volontaires (PAV), judicieusement localisés dans l'espace public, dans des points centraux du quartier.

Pour les matières fermentescibles, les constructions proposeront une solution de compostage individualisé ou mutualisé entre plusieurs lots.

Qualité environnementale et prévention des risques

Lutte contre les îlots de chaleur et aménagements sains

La **lutte contre le risque lié au réchauffement climatique** est un des objectifs majeurs.

Les aménagements publics ou privés devront contribuer à **renforcer les îlots de fraîcheur** en milieu urbanisé.

Pour cela, tous **les projets prioriseront les espaces de pleine terre** plantés et maximiseront les surfaces perméables. L'aménagement sera conçu selon les principes de l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS), il favorisera les déplacements actifs, les lieux de rencontre. Chaque projet devra proposer un espace extérieur abrité, végétalisé avec du mobilier pour permettre aux salariés de déjeuner ou de se détendre. Les **espèces végétales allergènes seront évitées**.

Géomorphologie et gestion des eaux pluviales

La fonctionnalité du karst, les risques de contamination des aquifères captés ou non et les capacités d'absorption sans générer de désordres (inondations et soutirage souterrain) devront être vérifiés ; la vulnérabilité du site et la qualification précise des éventuels désordres permettront d'adapter les solutions constructives aux sensibilités karstiques du milieu.

La gestion des eaux pluviales se fera dans le triple objectif de limiter au maximum les rejets au réseau, et de préserver la ressource en eau et de protection contre les inondations. Elle ne se limitera pas à la maîtrise des débits de rejet pour une unique pluie de référence, mais elle adaptera ses solutions aux différentes gammes de pluies.

On considèrera trois niveaux (ou classes) de pluies, avec pour chacun des orientations générales :

Niveau de gestion	Pluies concernées	Principes généraux
Gestion des pluies courantes	Cumul <15 mm Fréquentes et peu intenses mais constituant une grande partie du cumul annuel de pluies et donc de la ressource en eaux pluviales du territoire	Une ville plus perméable Limiter autant que possible l'imperméabilisation et la production des écoulements Infiltrer au plus près de la source, nourrir les sols et les végétaux
Gestion des pluies moyennes à fortes	Supérieures aux pluies courantes Une certaine intensité, pouvant produire des débits et volumes conséquents et des inondations si elles ne sont pas maîtrisées Période de retours 20 ans	Vers une gestion mieux intégrée, efficace et pérenne Maîtriser les écoulements, avec des solutions simples et intégrées, en créant le moins possible d'espaces et infrastructures spécifiques
Gestion des pluies exceptionnelles	Supérieures aux pluies moyennes à fortes (période de retour > 20 ans) Intensité rare, débits et volumes très importants, ne pouvant pas être totalement maîtrisés, entraînant des débordements des dispositifs	Une ville plus résiliente Anticiper les conséquences des pluies exceptionnelles, les minimiser en aménageant le territoire en conséquence (parcours à moindre dommage et précautions constructives)

Le principe de gestion des eaux pluviales du secteur d'aménagement repose sur la stratégie suivante :

- l'infiltration à la parcelle reste prioritaire,
- une possibilité d'écoulement des surplus dans le dispositif de gestion des eaux pluviales du domaine public est envisageable, notamment pour les projets ne présentant aucun espace libre sur leur tènement foncier (exemple = parkings silos)
- **les dispositifs resteront prioritairement visibles** (noues, fossés, bassins d'infiltration, ...)
- **le renvoi au réseau constituera un ultime recours** en cas d'impossibilité des sols à accepter l'infiltration.

Qualité environnementale des bâtiments (QEB)

Les **constructions à faible impact environnemental sont privilégiées.**

Les constructions devront adopter le référentiel RE 2020 et appliquer les seuils 2025 et suivants (2028 ou 2031).

Des **modes constructifs décarbonés, basés sur des ressources locales** minimisant le transport, le réemploi de matériaux ou l'emploi de matériaux biosourcés seront particulièrement recherchés.

Les projets maximiseront les solutions de confort thermique passives et naturelles (ombrages caducs, sols et murs à inertie, ...) tout en préservant la qualité d'usage.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Implantation du bâti et organisation de la parcelle

L'implantation des bâtiments prendra en compte :

- la configuration de la desserte,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- les usages éventuels des rez-de-chaussée

D'une manière générale, **les retraits seront aménagés en vue d'optimiser les usages**, d'effacer la limite entre le domaine public et le domaine privé et d'optimiser l'effet masque, la lumière naturelle, l'adaptation à la topographie et les espaces de plantations.

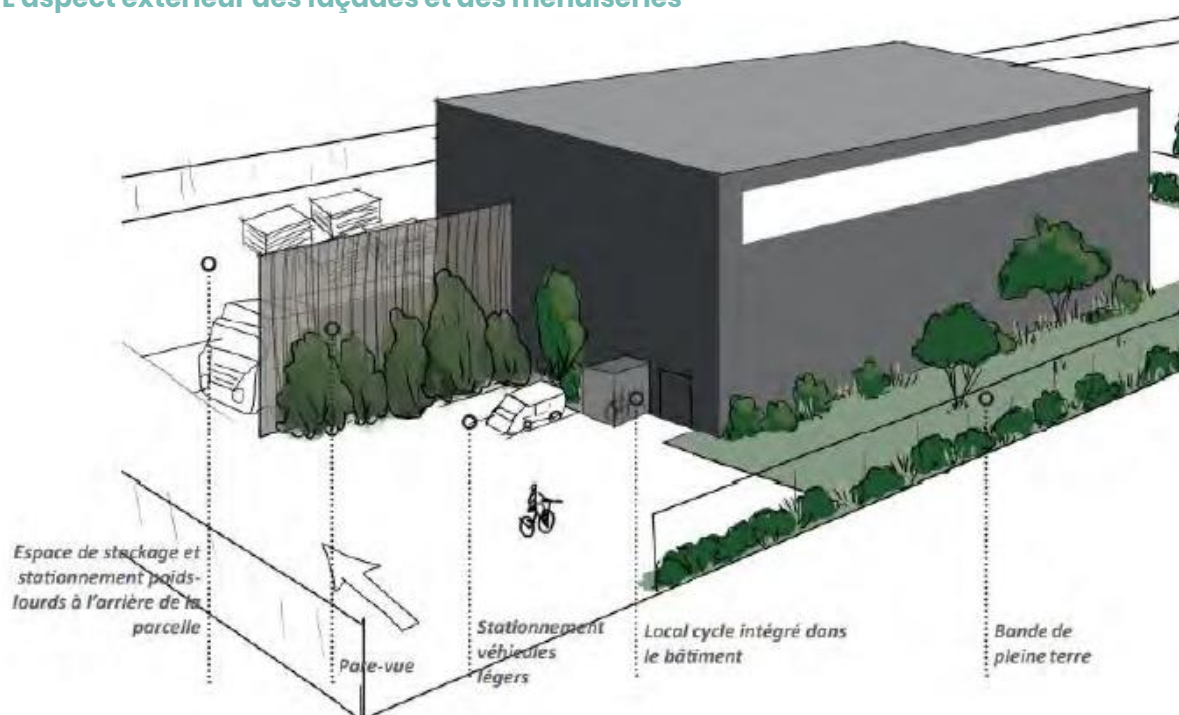
En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement, **la limite séparant le domaine public du domaine privé devra être identifiée** par un traitement spécifique soigné.

Les contraintes particulières d'implantation seront détaillées dans la fiche de lot de chaque projet.

Organisation du stockage

Les stockages en extérieur devront **se situer à l'arrière des bâtiments**. Si leur emprise est plus large que le bâtiment, c'est à dire si ces stockages sont visibles depuis la voie structurante ou depuis les constructions voisines, **un écran pare-vue devra compléter le masque** formé par le bâtiment. La nature de cet écran pare-vue n'est pas imposée, elle peut être de différentes sortes : structure pour plante grimpante, haie, lame bois, moucharabieh, mur gabion... ou tout autre dispositif soumis à validation. Les dépôts sauvages ou remblais seront interdits.

L'aspect extérieur des façades et des menuiseries



La trame végétale

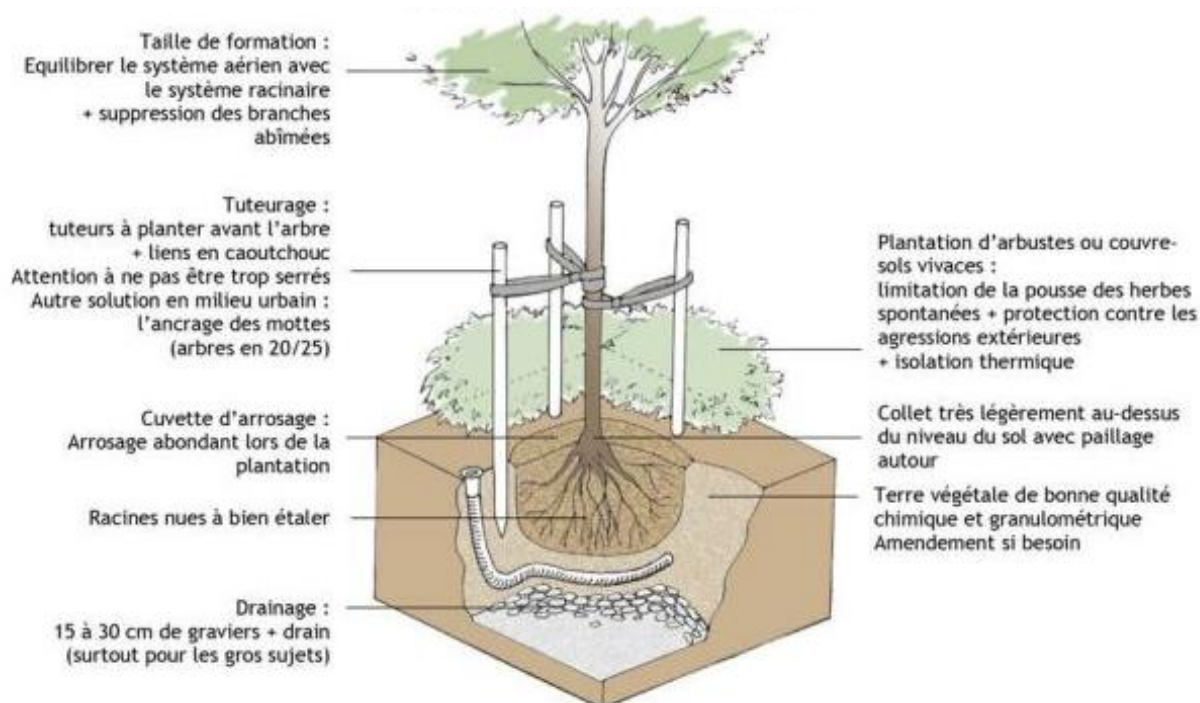
Pour conforter le corridor écologique, **les aménagements développeront une trame végétale d'accompagnement** tant dans l'espace privé que dans l'espace public.

Chaque lot devra contribuer à la biodiversité grâce à un choix d'essences variés qui se fera selon trois orientations majeures :

- des essences adaptées au réchauffement climatique,
- des espèces réclamant un entretien minimum,
- des espèces non allergènes et non invasives.

Les arbres plantés bénéficieront des conditions suivantes :

- un volume de terre végétale d'au moins 15 m³ sera disponible pour chaque arbre
- planter les arbres le plus jeune possible (force 18/20 maximum, préférer des forces inférieures)
- prévoir un tuteurage suffisant pour éviter le déchaussement des arbres lors des coups de vent (tuteurage bipode minimum)
- prévoir un arrosage adapté en période sèche les premières années



Schémas de principe de plantation d'arbres

Traitement des limites parcellaires, portail et clôture

Les limites séparatives pourront accueillir des constructions selon la configuration globale de la parcelle et les implantations voisines.

Si elle n'est pas construite **la limite sera plantée** selon dans le respect des règles du code civil et dans un esprit de haie vive d'essences variées qui pourra être discontinue.

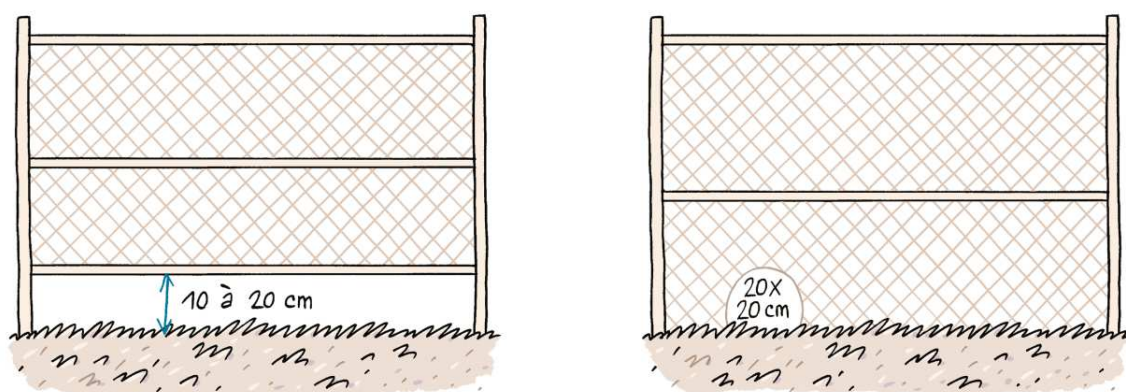
Si elles doivent être clôturées pour des nécessités de sécurité, **les clôtures éventuelles seront systématiquement accompagnées de haies arbustives**, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur, soit des 2 cotés. La clôture n'est pas forcément à implanter en limite séparative.

Le design et la hauteur de la clôture, du portail ou du portillon devront être harmonisés.

La couleur des clôtures sera de préférence de finition Galva ou bois naturel ou RAL 7016 anthracite en cas de matériaux peints.

En cas de clôture, les équipements d'adressage (enseigne, boîte aux lettres, n° de rue, ...) et de contrôle d'accès doivent être intégrés dans la mesure du possible :

- soit aux éléments bâtis (bâtiment principal ou local annexe)
- soit aux éléments de structure de la clôture.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Source : Bruxelles environnement

En cas d'édification de clôture, des espaces devront être prévus pour permettre le passage de la petite faune. Les schémas suivants illustrent les dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Qualité architecturale

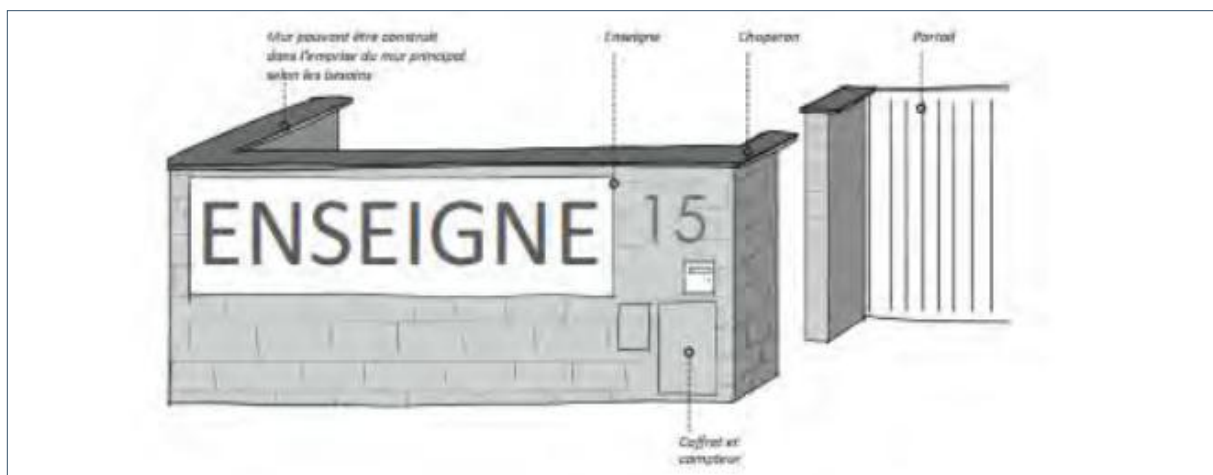
L'enjeu de qualité architecturale est un enjeu majeur pour représenter l'identité du quartier.

Les constructions principales, annexes et les petits ouvrages doivent tous être traités avec le même soin en gardant le souci d'une gestion durable des éléments construits.

Tous les projets de construction quelle que soit leur destination, seront présentés et discutés lors d'ateliers garants de la qualité architecturale projetée. Les porteurs de projets se verront remettre un dossier pour orienter leur travail.

Enseignes

Elles seront supportées soit par les murs des enclos containers (leur hauteur maximale sera celle des murs support, sans pouvoir dépasser l'arase) soit en façade sur voie structurante. Dans ce cas elles seront d'une hauteur maximale de 1,2 m, et leur point haut sera aligné sur l'acrotère



Exemples de bonne prise en compte de la signalétique des entreprises

Éclairages privatifs

L'espace public sera éclairé dans un souci de **limiter la pollution lumineuse**. L'éclairage des lots privés sera conçu dans la même optique que pour l'espace public. L'éclairage de sécurité fera l'objet d'une attention particulière, notamment lorsqu'il sera créé à proximité des riverains.

L'éclairage des espaces privés devra respecter les principes suivants :

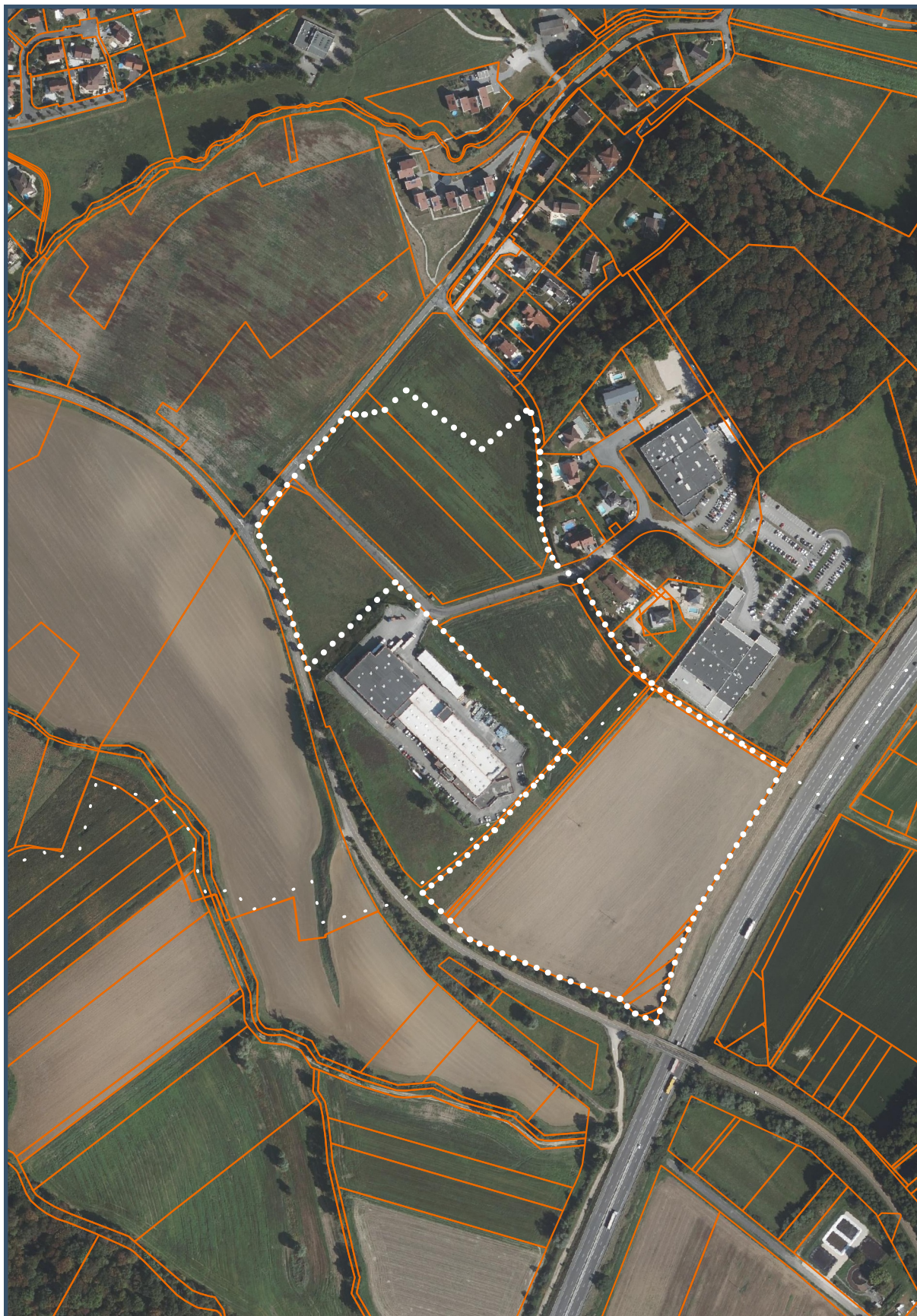
- L'utilisation de source d'éclairage utilisant des technologies de basse consommation
- L'adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surface et puissance) et à l'éclairage public pour éviter de suréclairer
- L'absence de diffusion de lumière vers le haut et au cœur des espaces verts dans une logique de préservation de la faune.
- La gestion de l'éclairage d'ambiance conçus pour permettre leur extinction ou d'en diminuer l'intensité au cours de la nuit
- Être conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Illustrations indicatives d'insertion urbaine et paysagère et de qualité architecturale souhaitée



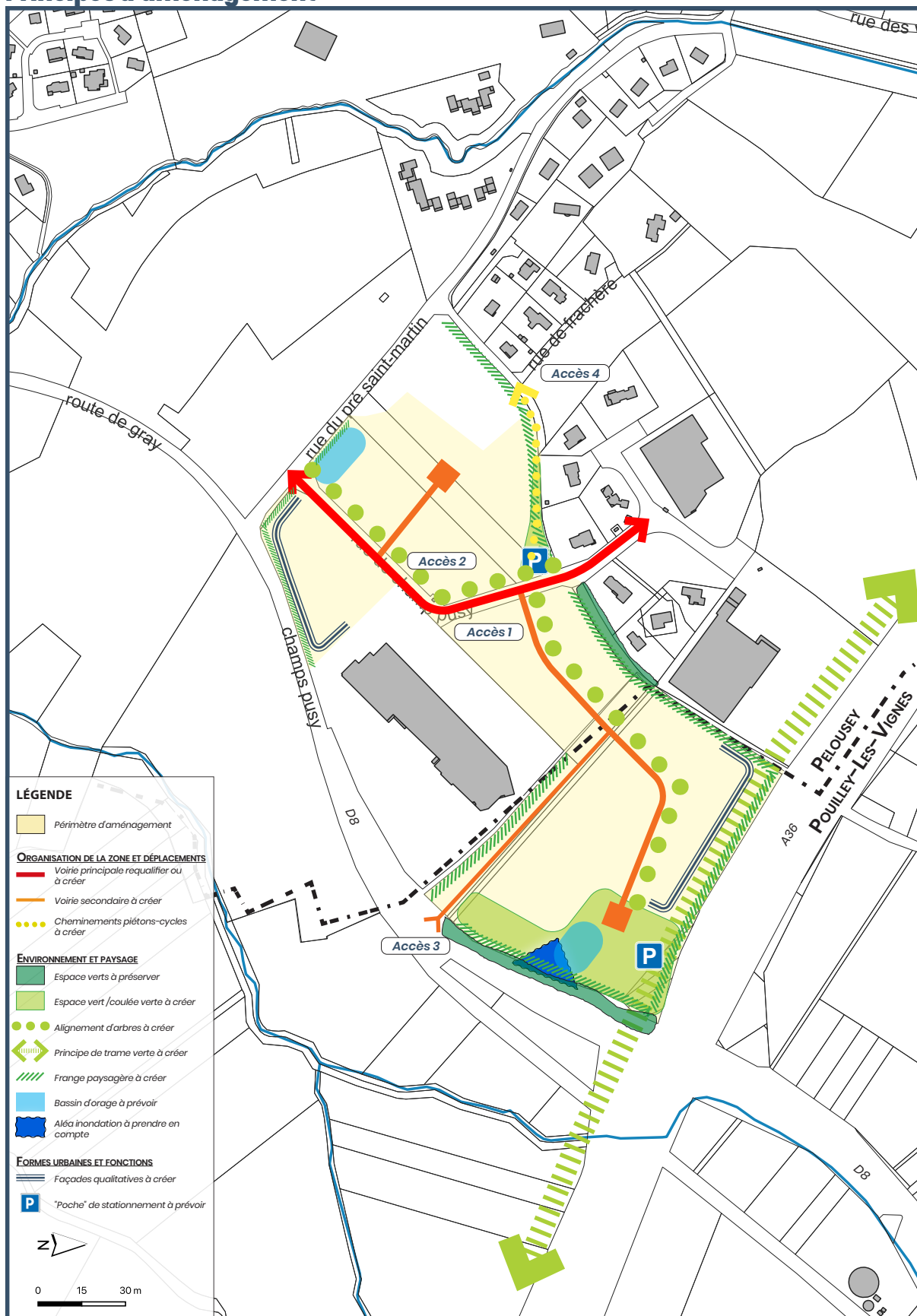
Principes d'aménagement spécifiques au site

Le site



Date de la prise de vue aérienne : 21-05-2020

Principes d'aménagement





Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal



Grand
Besançon
Métropole

Grand Besançon Métropole
La City – 4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon Cedex

Tél. 03 81 87 88 89
www.grandbesancon.fr