

Dossier synthétique

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ANCIENNE RÉGION D'ORGELET

Document d'information non contractuel - juin 2022

Mieux comprendre le PLUi

Savoir comment lire les pièces du PLUi

Appréhender les règles à connaître

Renseignements au 03 84 42 61 20



La Communauté de communes de l'ancienne Région d'Orgelet a délibéré le 28 septembre 2016 pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle des 24 communes de son territoire auquel est venue s'ajouter Courbette en 2018.

Le PLUi s'inscrit dans les réflexions conduites par la Communauté de communes dans son projet de territoire et l'ambition pour ses habitants de «bien vivre dans une ruralité dynamique et préservée».

Après 5 années de travail, d'études et de réunions, marquées par une crise sanitaire sans précédent, des élections municipales et la création de Terre d'Émeraude Communauté, les élus sont aujourd'hui en mesure de vous présenter dans ce document synthétique le projet de PLUi, qui fera dans les mois à venir l'objet d'un arrêt, puis d'une enquête publique, avant une approbation pour pouvoir rentrer en application à l'été 2023.

Jusqu'à l'approbation du PLUi, le Règlement National d'Urbanisme et les Plans Locaux d'Urbanisme continueront à s'appliquer dans les 25 communes. Le futur PLUi va devenir le document d'urbanisme unique permettant une équité de traitement entre tous les habitants du territoire de l'ancienne Région d'Orgelet.

Les pièces du dossier de PLUi

Le dossier est composé de 6 pièces principales requises par le Code de l'urbanisme, à savoir :

- **Le rapport de présentation** composé de 3 tomes. Le 1^{er} est consacré au diagnostic du territoire qui se décompose en plusieurs parties : Introduction, Partie A - Etat initial de l'environnement, Partie B - Paysages, patrimoine et formes urbaines, Partie C - Analyse socio-économique, Partie D - Fonctionnement et organisation du territoire, Partie E - Atlas cartographique, Partie F - Annexes.

Le 2^{ème} tome est intitulé « Justifications des choix retenus » et le 3^{ème} « Évaluation environnementale ».

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui constitue le projet politique à l'horizon 2034 en réponse aux enjeux identifiés et aux défis à relever.

- **Le règlement écrit** commun aux 25 communes et qui comporte deux volets :

>> le règlement des zones ;

>> le repérage des éléments au titre du L.151-19 (éléments à caractère patrimonial).

- **Le règlement graphique** (plans de zonage en lien avec le règlement écrit) qui fait apparaître la délimitation des différentes zones sur les territoires et les prescriptions spécifiques à respecter sur les parcelles (protection d'un mur, d'une haie, recul imposé...).

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui permettent de garantir des aménagements de qualité dans les zones à urbaniser ou certaines zones urbaines.

- **Les annexes** qui comprennent les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux d'eau potable, d'assainissement ...

Les grandes ambitions du PADD

Le projet politique porté par les élus s'articule autour de 6 grandes orientations stratégiques :

1 / PRÉSERVER ET RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES ET EN ÉQUIPEMENTS

2 / CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

3 / RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES MÉNAGES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

4 / VALORISER LES PAYSAGES DE L'EX CCRO, VÉRITABLES VECTEURS D'ATTRACTIVITÉ ET DE DYNAMISME ÉCONOMIQUE, SOCIAL, CULTUREL ET ENVIRONNEMENTAL

5 / CONCILIER DURABILITÉ ET DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

6 / REVITALISER LE BOURG-CENTRE D'ORGELET ET DÉVELOPPER LE TERRITOIRE DE MANIÈRE SOLIDAIRE

Le projet en quelques chiffres

Évolution moyenne annuelle retenue d'ici 2034 : **+0,32%/an**

Population projetée en 2034 : **6100 habitants sur les 25 communes**

Nombre de logements à créer en neuf comme en réhabilitation : **399 logements**

Nombre de logements vacants à résorber : **86 logements**

Enveloppe foncière maximale prévue en application de la loi Climat et Résilience : **21 ha** toutes occupations confondues (résidentiel, activités économiques, équipements publics).

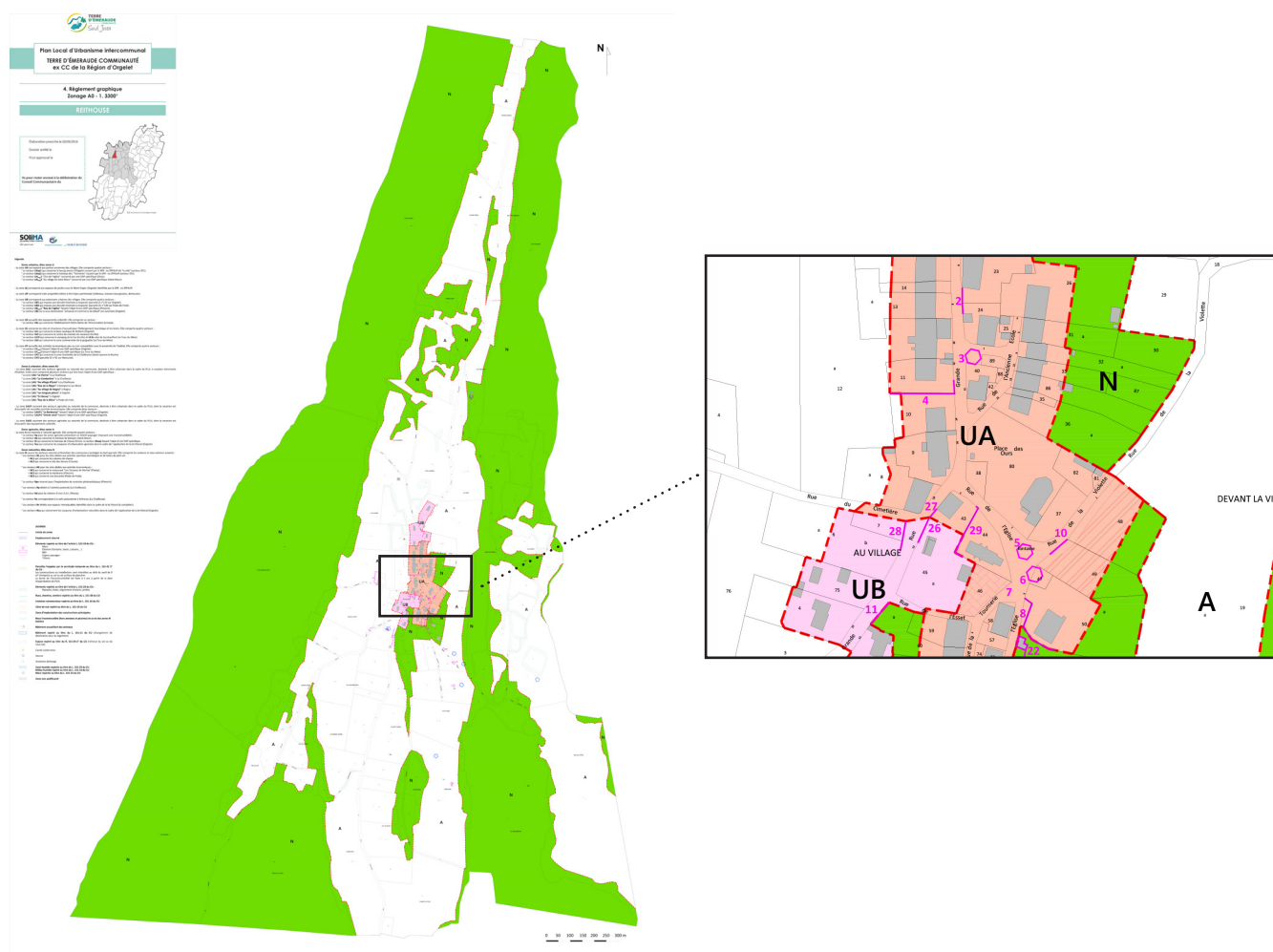
Mode d'emploi pour lire les pièces du PLUi

1

Trouver sa ou ses parcelles sur les plans de zonage

Le zonage du PLUi c'est 26 planches au total ; un plan propre à chacune des communes et deux pour Orgelet (partie bourg et partie enclave de Bellecin).

Exemple : commune de Reithouse



Chaque parcelle est délimitée dans une zone ou un secteur particulier. Le PLUi de l'ex CCRO est découpé en 4 grands types de zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles), lesquelles sont indiquées en fonction de l'occupation des sols (habitat, activités économiques...), de cas particuliers liés à des documents existants par exemple ou des situations spécifiques (exemple : internat au lycée Notre Dame de l'Annonciation à Cressia).

Les zones du PLUi

Les zones urbaines

Zone UA : zone d'urbanisation regroupant les parties anciennes des villages. Cette zone possède diverses fonctions : habitat, commerce, service, équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat.

Secteurs particuliers en UA

Le secteur UA_{zp}1 concerne le bourg-ancien d'Orgelet couvert par le SPR -ex ZPPAUP dit «la ville» (secteur ZP1).
Le secteur UA_{zp}2 concerne le hameau des «Tanneries» à Orgelet couvert par le SPR - ex ZPPAUP (secteur ZP2).
Le secteur UA_{oap}1 «Clos de l'église» est concerné par une OAP spécifique (commune d'Onoz).
Le secteur UA_{oap}2 "Au village de Saint-Maur" est concerné par une OAP spécifique (commune de Saint-Maur).

Zone Uj : zone correspondant aux espaces de jardin sous le Mont Orgier à Orgelet.

Zone UP : zone correspondant à des propriétés bâties à fort enjeu patrimonial (châteaux, maisons bourgeoises, demeures). Ces constructions présentent souvent une architecture particulière, elles sont implantées au sein d'un parc en partie arboré qui est clôturé par un mur d'enceinte en pierre avec un portail ouvragé. La fonction principale de la zone est l'habitat. Uniquement sur Dompierre-sur-Mont, Mérona et Moutonne.

Zone UB : zone d'urbanisation correspondant aux extensions urbaines récentes. Cette zone possède diverses fonctions (équipement collectif, commerce, activité diverse compatible avec l'habitat...) mais la fonction principale reste l'habitat.

Secteurs particuliers en UB

UB1 sur lequel une densité minimale est fixée (la parcelle cadastrée ZI n°172 sur Orgelet).
UB2 sur lequel une densité minimale est fixée (la parcelle cadastrée ZC n°130 sur Poids-de-Fiole).
UB_{oap}1 «Rue de l'église» est concerné par une OAP spécifique (commune de Pimorin)
UBc où la sous-destination "artisanat et commerce de détail" est autorisée (commune d'Orgelet).

Zone UL : zone d'urbanisation correspondant aux sites et structures d'accueil pour l'hébergement touristique et les loisirs.

Secteurs particuliers en UL

UL1 concerne le centre sportif de Bellecin (Orgelet).
UL2 concerne le centre de colonies de vacances d'Ecrille.
UL3f concerne le camping de la Faz (Ecrille) et UL3s celui du Surchauffant (La Tour-du-Meix).
UL4 concerne la zone commerciale de la guinguette à La Tour-du-Meix.

Zone UE : zone qui accueille des équipements collectifs (groupe scolaire, collège, lycée, aire de jeux, salle polyvalente, stade, foyer rural, ...).

Secteur particulier en UE

UEc concerne l'établissement Notre Dame de l'Annonciation à Cressia.

Zone UY : zone avec pour vocation l'accueil d'activités économiques et notamment celles qui sont peu ou non compatibles avec la proximité de l'habitat.

Secteurs particuliers en UY

UY_{oap}1 est concerné par une OAP spécifique (la zone d'activités d'Orgelet).
UY_{oap}2 est concerné par une OAP spécifique (la zone d'activités de La Tour-du-Meix).
UY1 concerne la commune de La Chailleuse (zone de Saint-Laurent-la-Roche) .
UY2 concerne la commune de Nancuisse (la parcelle cadastrée ZC n°41) .

Les zones à urbaniser

Zone 1AU : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi selon les conditions définies par les OAP et le présent règlement.
La vocation principale est l'habitat.

Secteurs particuliers en 1AU	1AU "La Varine" à la Chailleuse 1AU "Condamine" à la Chailleuse 1AU "Au village d'Essia" à la Chailleuse 1AU " Rue de la Rippe" à Dompierre-sur-Mont 1AU "Au village de Nogna" à Nogna 1AU "Les longues pièces" à Orgelet 1AU "En Benay" à Orgelet 1AU "Rue de la Mûre" à Poids-de-Fiole
-------------------------------------	---

Zone 1AUY : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi selon les conditions définies par les OAP et le présent règlement.

La vocation principale est d'accueillir des activités économiques.

Secteurs particuliers en 1AUY	1AUY1 "La Barbouise" à Orgelet 1AUY2 "Entrée nord" à Orgelet
--------------------------------------	---

Zone 1AUE : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi selon les conditions définies par les OAP et le présent règlement.

La vocation principale est d'accueillir des équipements collectifs.

Les zones agricoles et naturelles

Zone A : zone réservée à l'activité agricole. Elle recouvre les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteurs particuliers en A	Ap concerne des zones agricoles présentant un intérêt paysager et dans lesquelles aucune nouvelle construction ne sera autorisée. Ab concerne le hameau de Biolopin (Saint-Maur) Al concerne le hameau de Chavia (Onoz). Le secteur Aloap fait l'objet d'une OAP spécifique. Acu concerne les coupures d'urbanisation agricoles dans le cadre de l'application de loi littoral (Orgelet).
-----------------------------------	--

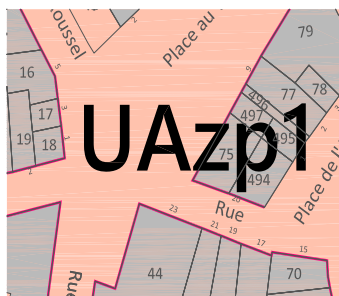
Zone N : zone couvrant les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Secteurs particuliers en N	NL concerne les sites dédiés aux activités sportives, touristiques et de loisirs de plein-air : - NL1 concerne les cabanes de chasse ; - NL2 concerne le site des Serans (Cressia). NE concerne les sites dédiés aux activités économiques : - NE1 correspond aux terrasses de Merlue à Plaisia ; - NE2 correspond à l'entreprise de marbrerie à Pimorin ; - NE3 correspond au site de la brocante à Poids-de-Fiole. Npv concerne le site d'implantation d'une centrale photovoltaïque à Pimorin. Np concerne des zones dédiées à l'activité pastorale (La Chailleuse). Nd concerne un site pour créer une ISDI (Plaisia/La Tour-du-Meix). Ns concerne la salle polyvalente d'Arthenas (La Chailleuse). Nr concerne les espaces remarquables identifiés dans le cadre de la loi littoral. Ncu concerne les coupures d'urbanisation naturelles dans le cadre de l'application de loi littoral (Orgelet).
-----------------------------------	---

En sus du classement dans une zone, votre parcelle peut être impactée par une ou plusieurs prescriptions. Comme pour les zones et les secteurs détaillés précédemment, il vous faudra vous reporter au règlement littéral pour connaître le détail des règles affiliées.

Exemples de prescriptions

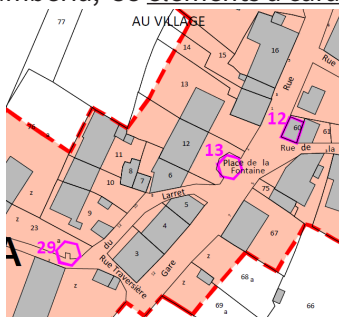
A Orgelet, des linéaires sont protégés pour conforter les commerces de proximité :



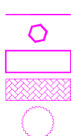
Linéaires commerciaux repérés au titre du L. 151-16 du CU

Le règlement stipule que dans le secteur UAzp1, le changement de destination des locaux commerciaux en logement est interdit sur les voies repérées sur les plans de zonage.

A Chambéria, 38 éléments à caractère patrimonial sont repérés pour les protéger :



Éléments repérés au titre de l'article L. 151-19 du CU :



Murs
Élément (fontaine, lavoir, calvaire,...)
Bâti
Espace paysager
Tilleuls

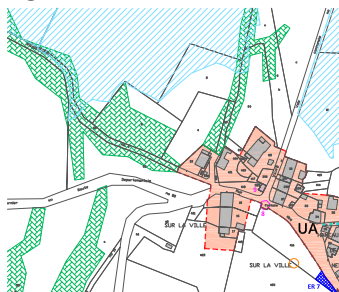
Les règles pour les éléments repérés au titre du L. 151-19 sont reportées dans la partie 2 du règlement «Repérage des éléments au titre du L. 151-19». Chaque élément repéré est identifié par une photo, localisé et les prescriptions à respecter sont détaillées.

13



Appellation	Fontaine
Référence cadastrale	Emprise publique
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

A Sarroigna, les haies sont repérées pour les préserver la trame verte et limiter l'érosion des sols :



Éléments repérés au titre de l'article L. 151-23 du CU :



Ripisylve, haies, alignement d'arbres, jardins

Le règlement stipule que les boisements de ripisylves, les haies, les bosquets et les alignements d'arbres repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme devront être préservés. Le dessouchage et la coupe rase sont interdits mais la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (sous réserve de déposer une déclaration préalable). Une attention particulière devra être apportée si une strate arborée est présente à l'origine, alors l'abattage ne sera autorisé que si cette strate n'est pas complètement supprimée.

Ces prescriptions et d'autres peuvent être propres à une commune comme à toutes les communes. Ces exemples visent uniquement à les illustrer.

Le PLUi c'est un règlement unique pour toutes les communes. Dans sa partie introductive, un lexique permettra aux pétitionnaires d'avoir accès à des définitions de plusieurs termes qu'ils retrouveront dans les règles détaillées du document. Les articles comportent souvent une règle générale puis des règles particulières pour s'adapter aux secteurs (contexte et enjeux qui diffèrent).

Chaque zone renvoie à un règlement spécifique qui se décompose en trois parties :

- Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

Pour chaque zone, un tableau détaille ce qu'il est possible ou non de construire dans la zone ou le secteur.

Exemples :

- dans les zones urbaines UA et UB sont interdites les constructions et installations liées à l'exploitation forestière (scieries, maisons forestières) ou encore celles liées au commerce de gros (vente entre professionnels).
- dans les zones agricoles, la construction de nouvelles maisons à usage d'habitation est proscrite. Une exception existe néanmoins pour les exploitants agricoles lorsque la présence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité (plusieurs autres conditions sont à remplir).

- Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

6 articles composent cette section. Ils fixent dans chaque zone les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, celles des hauteurs maximales à respecter, celles concernant l'aspect extérieur des constructions (aspect des toitures, des façades, des percements et des clôtures) et enfin les règles concernant le stationnement (nombre de places exigées selon la nature des constructions pour les véhicules et les cycles).

Quelques règles à connaître

>> Des règles d'implantations cohérentes avec le tissu urbain environnant

En termes d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, les règles du PLUi favorisent la préservation des fronts bâtis continus dans les zones UA et des ordonnancements préexistants dans les zones UA et UB.

Dans le cas de fronts bâtis, ces derniers devront être préservés avec une implantation des constructions dans la continuité du bâti voisin ou par un recul qui ne pourra pas excéder 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un ordonnancement existant, les constructions principales s'implanteront en le respectant ; les extensions et les annexes accolées devront s'implanter en alignement de la façade principales ou en recul.

>> Des hauteurs contenues dans les quartiers résidentiels

Dans les zones UA, UB et 1AU, des hauteurs maximales ont été fixées afin de permettre des opérations respectueuses des morphologies urbaines des villages, des quartiers pavillonnaires et des extensions urbaines.

En l'absence de continuité, pour les constructions et les extensions, la hauteur maximale au faîtage sera de 11 m et/ou de 6,5 m à l'acrotère (sauf dans le centre-ancien d'Orgelet, en UAzp1 où la hauteur maximale au faîtage sera de 17 m).

>> Des clôtures plus qualitatives

En matière de clôture, il est recherché un respect des ambiances urbaines, du cadre bâti et paysager. Les règles sont identiques en zone UA, UB et 1AU.

Les clôtures seront constituées soit d'un mur (en pierre, aspect pierre ou maçonnerie et enduit et recouvert d'une couverture), d'une haie (composée d'arbustes indigènes en mélange) ou d'un dispositif à claire-voie qui ne pourront pas dépasser 1,6m avec le domaine public et 2 m en limites séparatives. Des compositions entre plusieurs types de clôtures sont possibles (exemple : mur surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie).

>> Un meilleur traitement des constructions en zone d'activités et en zone agricole

Le PLUi vise à traiter l'aspect extérieur des constructions d'activités et agricoles en fixant un nuancier pour les façades.

Les teintes des façades devront respecter les nuanciers même dans le cas d'un bardage aspect métallique ou aspect bois (en zone agricole, l'aspect bardage bois naturel est vivement conseillé).

- Section 3 : Équipements et réseaux

Cette partie a pour objectif de fixer les conditions de desserte des terrain par les voies (accès, voirie), par les réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité/téléphone/télédiffusion) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Exemples :

Les règles en matière de voiries exigent pour tous les types de zones (U, AU, A et N) que les voies possèdent les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours, et de ramassage des ordures ménagères.

Les règles en matière d'assainissement sont cohérentes avec les installations présentes ou non dans les 25 communes (assainissement collectif ou assainissement non collectif).

3

Prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le code de l'urbanisme impose pour chaque zone à urbaniser (1AU, 1AUU, 1AUE) une OAP spécifique.

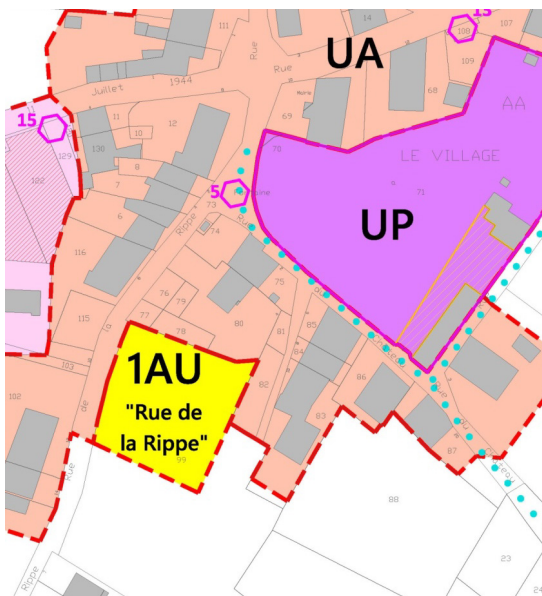
Les élus ont également défini pour d'autres secteurs les conditions d'aménagement portant notamment sur l'habitat (densité minimale à respecter), les transports, les déplacements et les actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les secteurs concernés sont indicés «_{oap}» comme par exemple UA_{oap} 1 «Clos de l'église» à Onoz.

Une OAP se compose d'une partie littérale et d'une partie schématique. Les demandes de permis d'aménager ou de construire dans les secteurs ou les zones concernés par une OAP doivent être compatibles avec le contenu de ces dernières (pour rappel la compatibilité n'est pas la conformité).

Le PLUi comporte 17 OAP au total délimitées en zone UA, UB, 1AU, 1AUU, 1AUE et A.

Exemple : commune de Dompierre-sur-Mont - Zone 1AU «rue de la Rippe»



Superficie constructible : 2658,3 m²

Nombre minimal de logements à créer sur la zone : 3

Densité minimale fixée sur la zone : 11,3 log/ha

Typologie architecturale recommandée pour les logements : habitats individuels groupés

Spécificités : s'inscrire dans le réseau d'espaces arborés et de haies bocagères du secteur

Sens d'implantation des constructions : privilégier une orientation des jardins à l'est

Si le PLUi s'élabore sous l'autorité de Terre d'Émeraude Communauté et par la commission PLUi ex CCRO, le dialogue avec les conseils municipaux et les habitants est assuré pendant toute la procédure d'élaboration du document.

La conférence intercommunale des maires : une instance de débat

Elle s'est réunie avant la délibération de prescription du PLUi pour déterminer les conditions de collaboration des communes tout au long de la procédure et se réunira avant la délibération d'approbation afin de discuter des éventuelles modifications à apporter au document (suite au rapport des commissaires enquêteurs et des remarques des Personnes Publiques Associées).

Les conseils municipaux : des acteurs incontournables de la procédure

Les conseils auront été conviés à 6 réunions spécifiques (sans comptabiliser les réunions publiques) pendant lesquels les élus ont pu travailler dans le détail leur zonage et/ou les OAP.

Les conseils se sont exprimés au cours d'un débat du PADD propre à chaque commune et ils auront également à délibérer après l'arrêt du PLUi pour donner un avis favorable ou défavorable sur les dispositifs réglementaires qui concernent leur commune.

Les habitants : des outils de concertation mis en place tout au long de la procédure

Depuis le lancement de la procédure :

- Une adresse e-mail spécifique mise en place pour que les habitants puissent s'exprimer ;
- Un registre papier disponible au siège à Orgelet (une partie des pièces sont à disposition en version papier) ;
- Toutes les pièces en version PDF téléchargeables mises en ligne sur le site de TEC avec lien depuis les sites internet des communes quand ces dernières en disposent ;
- Plusieurs bulletins intercommunaux ont fait référence au déroulé de la procédure ;
- Quatre réunions publiques d'information à la population ont été organisées ;
- Plusieurs pétitionnaires ont été reçus en rendez-vous (en présentiel ou en distanciel) pour aborder leurs projets et les impacts sur le PLUi ;
- Quelques articles de presse ont fait état de la procédure.

Le dernier comité de pilotage s'est déroulé le 24 mai 2022. En vue de la préparation du dossier pour l'arrêt prévu à l'automne prochain, les demandes des habitants seront toujours enregistrées par la Communauté de communes mais devront être réémises par les pétitionnaires lors de la phase d'enquête publique en 2023. Il est en effet nécessaire pour les bureaux d'études en charge d'élaborer le PLUi de disposer d'un temps nécessaire avec un dossier figé provisoirement pour rédiger les justifications des choix et l'évaluation environnementale.

Le PLUi est un projet à long terme pour les 25 communes de l'ancienne Région d'Orgelet

Au-delà des compétences techniques nécessaires, la réussite de cette démarche réside dans la définition d'objectifs communs au territoire et dans la mise en place d'une gouvernance adaptée.

La plus grande partie du chemin a été réalisée, encore un peu de patience pour que ce nouveau document d'urbanisme passe du virtuel à la réalité.