

PLAN LOCAL d'URBANISME D'ORGELET Modification n°1

1. Additif au rapport de présentation

- PLU approuvé le 13.10.2011
- Modification prescrite le 28.09.2017
- Enquête publique du
- Modification n°1 approuvée le
- Vu pour rester annexé à la DCM du



JURA

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX

☎ : 03 84 86 19 10 / 📠 : 03 84 86 19 19

Email : contact@jura.soliha.fr **site internet :** www.jura.soliha.fr

SOMMAIRE

Chapitre 1 / Rappel du contexte réglementaire 5

Chapitre 2 / Objets de la modification 7

1. Classement en zone 1AU sur le secteur dit « Sud les longues pièces » actuellement en zone 2AU et reclassement de la zone 1AU sur le secteur « Sud-Est en Benay » en 2AU	7
1.1. Présentation synthétique de la commune d’Orgelet	7
1.1.1. Situation historique et géographique	7
1.1.2. Armature urbaine et paysagère	8
1.1.3. Démographie	9
1.1.4. Logements	10
1.1.5. Marché immobilier	11
1.1.6. Economie	11
1.1.7. Equipements	11
1.2. PLU approuvé et potentiel constructible	17
1.2.1. Etat des lieux	17
1.2.2. Problèmes rencontrés	21
1.2.3. Caractéristiques de la zone 2AU « Sud Les Longues Pièces »	27
1.3. Modifications apportées	31
2. Création d’un STECAL sur le champ de foire	37
2.1. Contexte et problème rencontré	37
2.2. Modifications apportées	41
3. Modification des règles concernant les clôtures pour les bâtiments publics	43
3.1. Contexte et problèmes rencontrés	43
3.2. Modification apportée	45

Chapitre 3 / Les évolutions apportées au PLU47

1. Les pièces du PLU impactées	47
2. Superficies des zones du PLU	47

Chapitre 4 / Effets et impacts de la modification48

CHAPITRE 1 / RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune d'Orgelet possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 30 octobre 2011.

Le Conseil Communautaire de la CC de la Région d'Orgelet a décidé par délibération en date du 19 mai 2016 le transfert de la compétence « étude, élaboration, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal ». La compétence a été intégrée aux statuts de la CCRO par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2016.

La CCRO a décidé d'engager une première modification du PLU d'Orgelet en application des articles L153-36 à L153-38 et L153-40 à 41, L153-41, L153-43 à 44 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 du CU :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37 du CU :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L151-38 du CU :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

⇒ Délibération prise le 28.09.2017 par la CCRO.

Article L153-40 du CU :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41 du CU :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L153-43 du CU :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44 du CU :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

CHAPITRE 2 / OBJETS DE LA MODIFICATION

1. CLASSEMENT EN ZONE 1AU SUR LE SECTEUR DIT « SUD LES LONGUES PIECES » ACTUELLEMENT EN ZONE 2AU ET RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU SUR LE SECTEUR « SUD-EST EN BENAY » EN 2AU

1.1. Présentation synthétique de la commune d'Orgelet

1.1.1. Situation historique et géographique

Source AMI 4 bourgs Pays Lédonien, Urbicand

Orgelet, bourg fortifié au pied du Mont Orgier



Orgelet est un bourg fortifié originellement situé au pied du Mont Orgier. Il s'organise en balcon et domine la Vallée de la Valouse. Il s'est développé autour de l'église et de l'intersection entre les routes menant à Lons-le-Saunier, Saint Amour et Louhans, Saint-Claude et Clairvaux-les-Lacs.

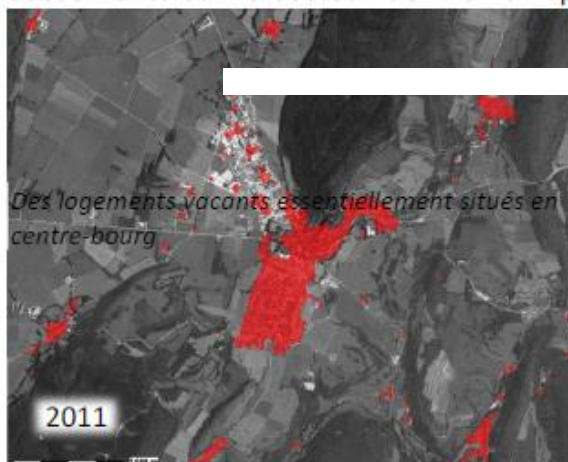
Entre 1950 et 2011, la ville s'est principalement développée au sud du centre-bourg et légèrement au nord-est de celui-ci. Entre 1950 et 1980, la ville s'étend considérablement notamment sous forme de lotissements sur le secteur de Merlia. Après 1980, Orgelet se développe en continuité de l'existant, en s'étalant toujours, ce qui induit une forte consommation d'espace.

Entre 2002 et 2011, 89% des logements commencés, soit 63 logements, le sont en dehors de toute procédure, ce qui se traduit en terme de consommation d'espaces par une densité globale moyenne de 23 logements / ha. Si la communauté de

Un développement urbain entre lotissement au Sud et zone d'activité au Nord



lotissements sur le secteur de Merlia. Après



Des logements vacants essentiellement situés en centre-bourg

1.1.2. Armature urbaine et paysagère

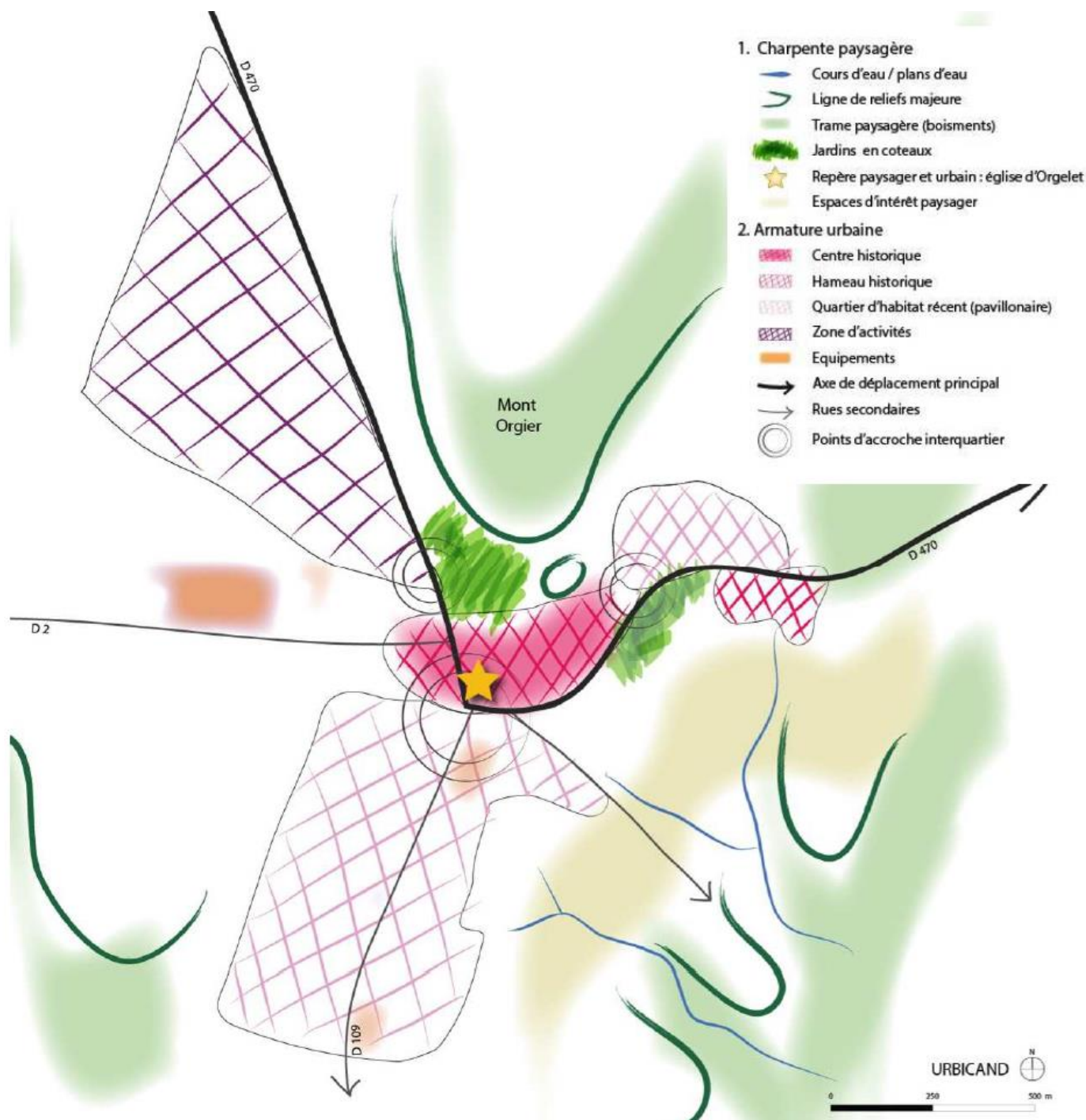
Source AMI 4 bourgs Pays Lédonien, Urbicand

Orgelet est caractérisé par un centre ancien dont le site d'implantation et l'église sont remarquables. Plusieurs points de vue sur l'église et sur des espaces d'intérêt paysager donnant sur la vallée de la Valouse ont été identifiés dans le bourg. Les lisières de jardins sur les coteaux du Mont Ogier et le long de la D 470 sont aussi des éléments paysagers à mettre en valeur. La commune possède sur son territoire 4 monuments historiques : église de Sézéria, Chapelle des Bernardines, Vestiges du Château-fort et Eglise Notre Dame de l'Assomption.

La commune révisé actuellement sa ZPPAUP en AVAP.

Le développement urbain s'est effectué le long des axes de communication. La ville se distingue par son caractère éclaté en plusieurs quartiers aux fonctions urbaines distinctes : le centre ancien en cœur de bourg, une zone d'activité en entrée de ville au nord-ouest, deux zones d'habitat pavillonnaire au sud et au nord-est.

Avec cet éclatement des fonctions urbaines, les équipements sportifs sont particulièrement isolés à l'Ouest du bourg. L'éclatement induit une multi-polarisation du bourg entre la ZA, le pôle d'équipements et le centre ancien.



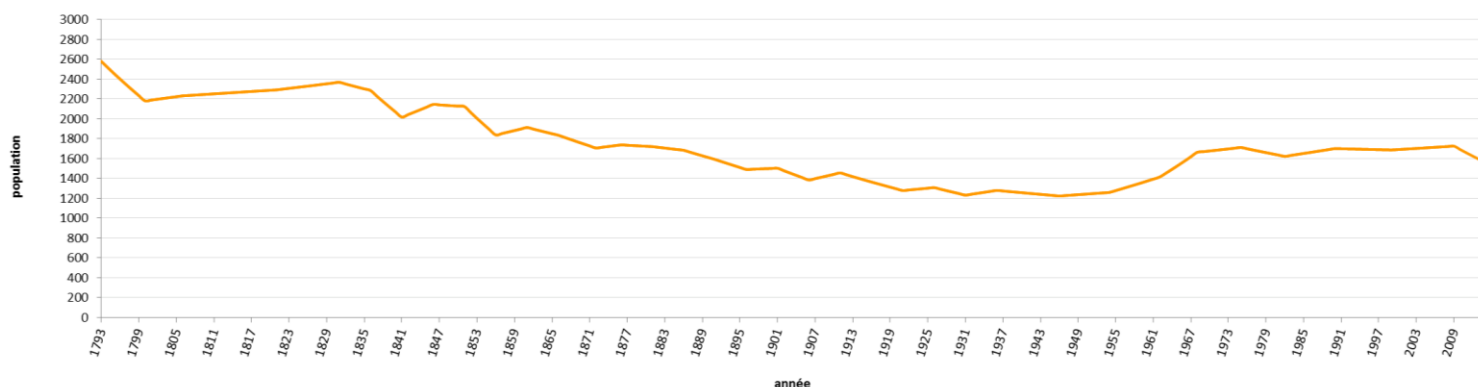
1.1.3. Démographie

Au lendemain de la Révolution, 2578 habitants étaient recensés sur le territoire communal d'Orgelet. La population chute alors très rapidement (-398 habitants entre 1793 et 1800). Durant tout le XIX^{ème} et la première moitié du XX^{ème}, les évolutions démographiques vont s'effectuer en dents de scie avec une alternance de hausses et de baisses démographiques même si de manière globale le territoire perd de la population. Le niveau de population atteint son plus bas niveau en 1946 avec 1223 habitants.

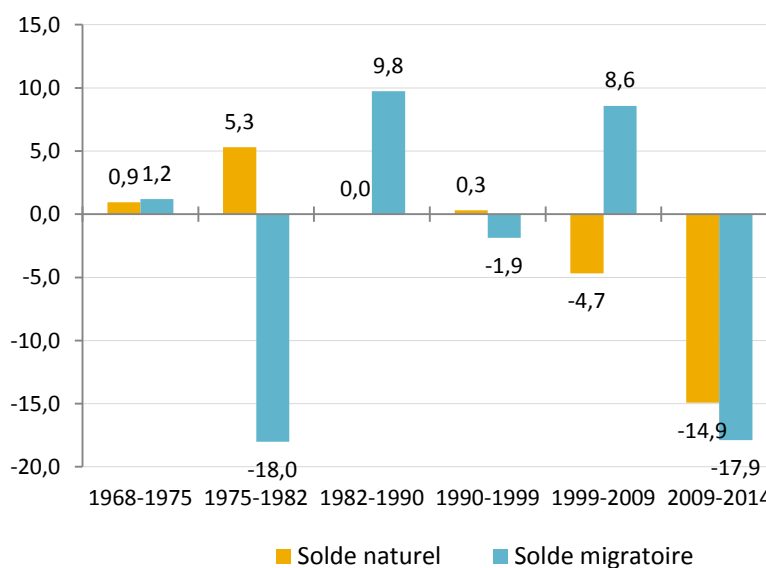
On peut noter la forte augmentation entre 1962 et 1975 qui peut s'expliquer entre autre par l'absorption par Orgelet de deux communes : le Bourget en 1966 (91 habitants recensés en 1962) et Sézéria en 1972 (34 habitants en 1968).

Orgelet représentait en 2014 plus du quart du poids démographique de la CC de la Région d'Orgelet : 1561 habitants étaient recensés soit 164 de moins qu'en 2009.

Evolution de la population d'Orgelet de 1793 à 2014 – Source : INSEE 2014



Evolution des soldes naturels et migratoires de 1968 à 2014 – Source : INSEE 2014



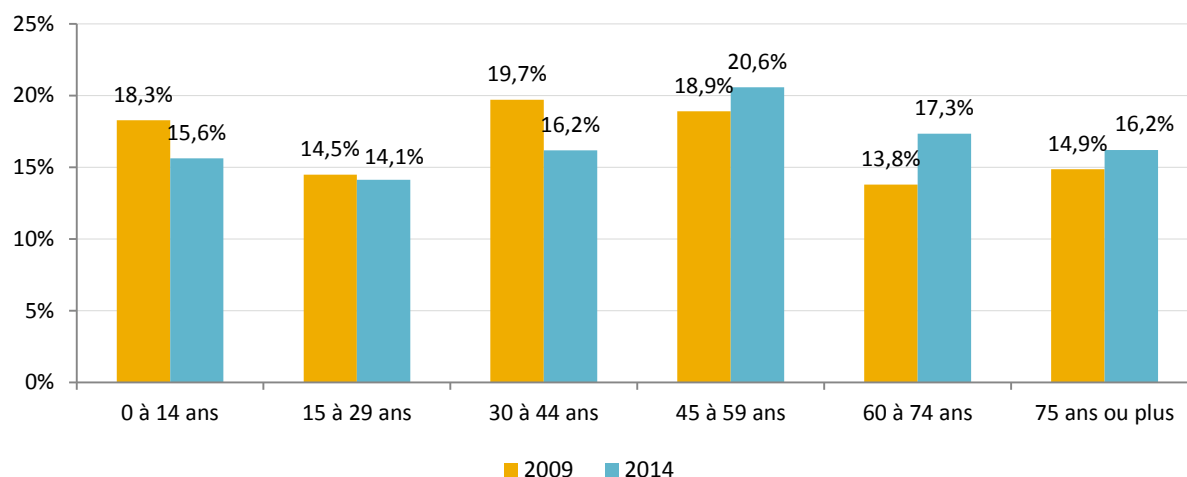
Les variations démographiques sont les résultantes de la combinaison des soldes naturels et migratoires ; dans le cas d'Orgelet, le solde naturel est faible ou négatif (à l'exception de la période 1975-1982) alors que le solde migratoire est élevé mais positivement ou négativement selon les périodes qui correspondent notamment aux périodes de constructions des lotissements communaux.

Cette baisse démographique s'accompagne d'un vieillissement de la population : les personnes âgées de 60 ans ou plus représentaient 28,7% de la population en 2009 contre 33,5% (phénomène accentué par la présence sur la commune d'une résidence autonomie et d'un EHPAD¹).

Pour comparaison, pour le Jura en 2014, la part des 60 ans ou plus était 33,5% de et celle des 75 ans ou plus de 16,2%.

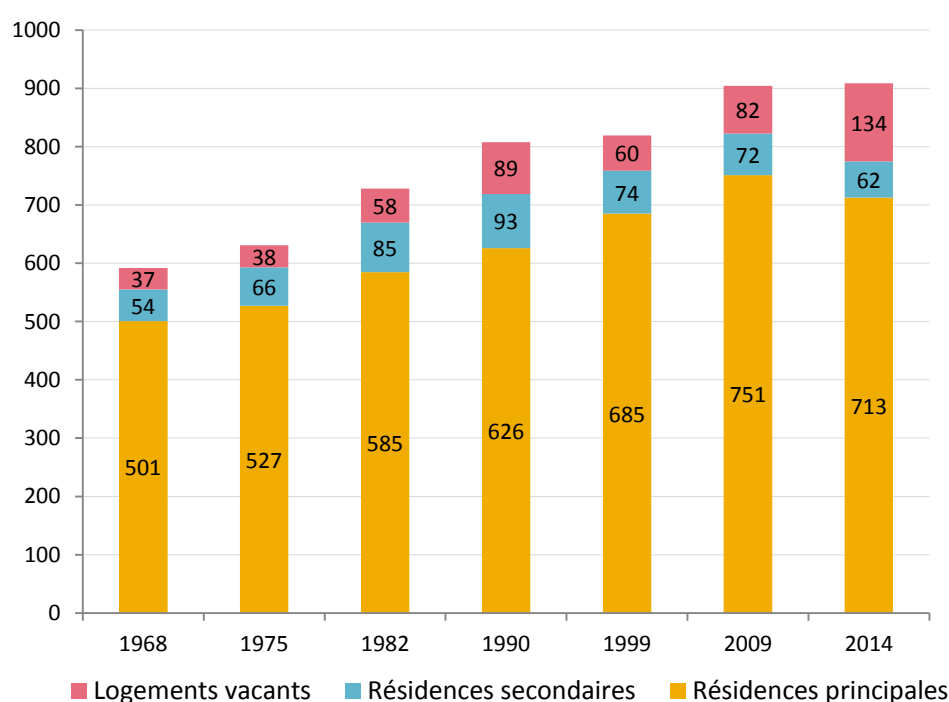
¹ En retirant les habitants de la résidence autonomie et de l'EHPAD, la part des 60 ans ou plus atteindrait 28%).

Evolution de la population par tranche d'âge entre 2009 et 2014 – Source : INSEE 2014



1.1.4. Logements

Evolution du nombre de logements par type entre 1968 et 2014 – Source : INSEE 2014



Le parc de logements a globalement augmenté depuis 1968, passant de 592 logements en 1968 à 909 en 2014. Dans le détail, sur la dernière période 2009-2014, le parc de logements a augmenté de 5 unités mais ce sont les logements vacants qui ont connu la plus forte progression (+52 logement vacants entre 2009 et 2014, touchant ainsi 14,75% du parc). La très grande majorité de ces entités sont localisés dans le centre ancien (morphologie urbaine inadaptée à la demande actuelle, logements mitoyens, absences de terrasses et d'espaces d'agrément, stationnement non attenant...).

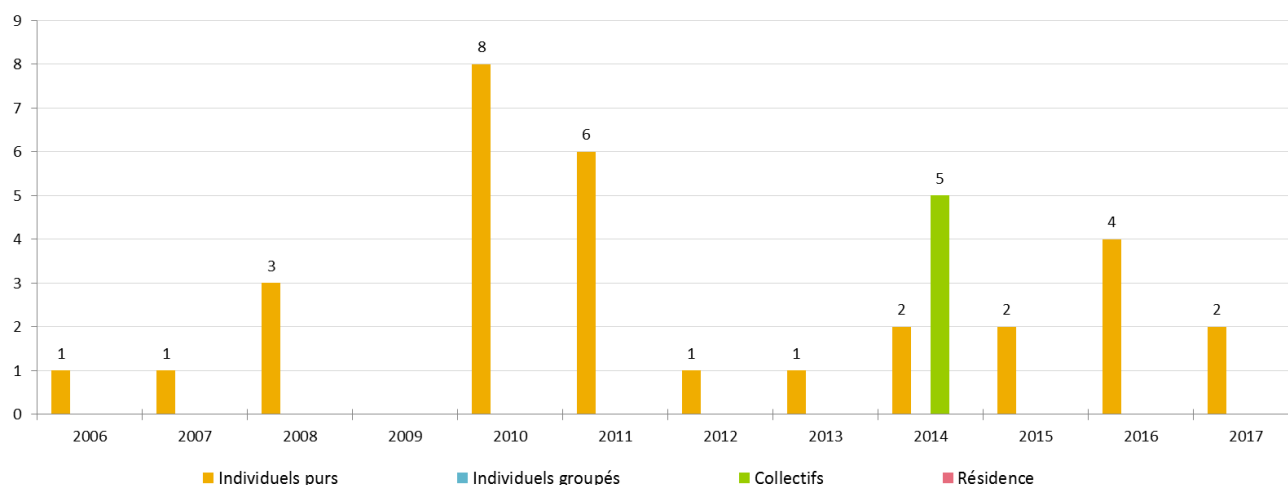
Les résidences principales sont principalement de grands logements (87,5% de T3 ou plus). Le parc locatif représente 33,6% des résidences principales dont 8,7% appartiennent au parc locatif social (68 logements appartenant à l'OPH du Jura).

Malgré un certain attrait touristique du territoire de la CC de la Région d'Orgelet, la commune d'Orgelet ne dispose pas d'un parc de résidences secondaires important (moins de 7% du parc).

1.1.5. Marché immobilier

36 logements ont été créés sur la commune depuis 2006. Le graphique ci-dessous témoigne d'une certaine régularité, les logements créés depuis 2012 sont exclusivement des logements neufs.

Nombre de logements commencés par type entre 2006 et 2017 (septembre) – Source : SITADEL



L'offre pavillonnaire connaît sur Orgelet une certaine attractivité mais les dernières opérations de lotissement ont été acquises par des ménages de retraités ou bien des habitants résidant auparavant dans le centre-bourg. Les prix du foncier (60-70€/m²) ont constitué des freins pour répondre à la demande d'acquisitions foncières par des primo-accédants (jeunes couples, familles avec enfants). Ces ménages aux revenus plus modestes et qui souhaitent s'installer au plus près des équipements et des services que peut offrir la commune ne trouvent ni le logement ni le foncier en adéquation avec leurs critères.

En conséquence, la collectivité vise aujourd'hui à diversifier son offre en logements afin d'élargir les profils de ses habitants. Outre les études relatives à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la Région Bourgogne Franche-Comté pour la revitalisation du centre-bourg auquel la commune participe, **la collectivité souhaite répondre également sur les autres secteurs du village à la demande des jeunes ménages (programmes locatifs, en accession) pour inverser la courbe de population et pérenniser son offre commerciale, en services et en équipements.**

1.1.6. Economie

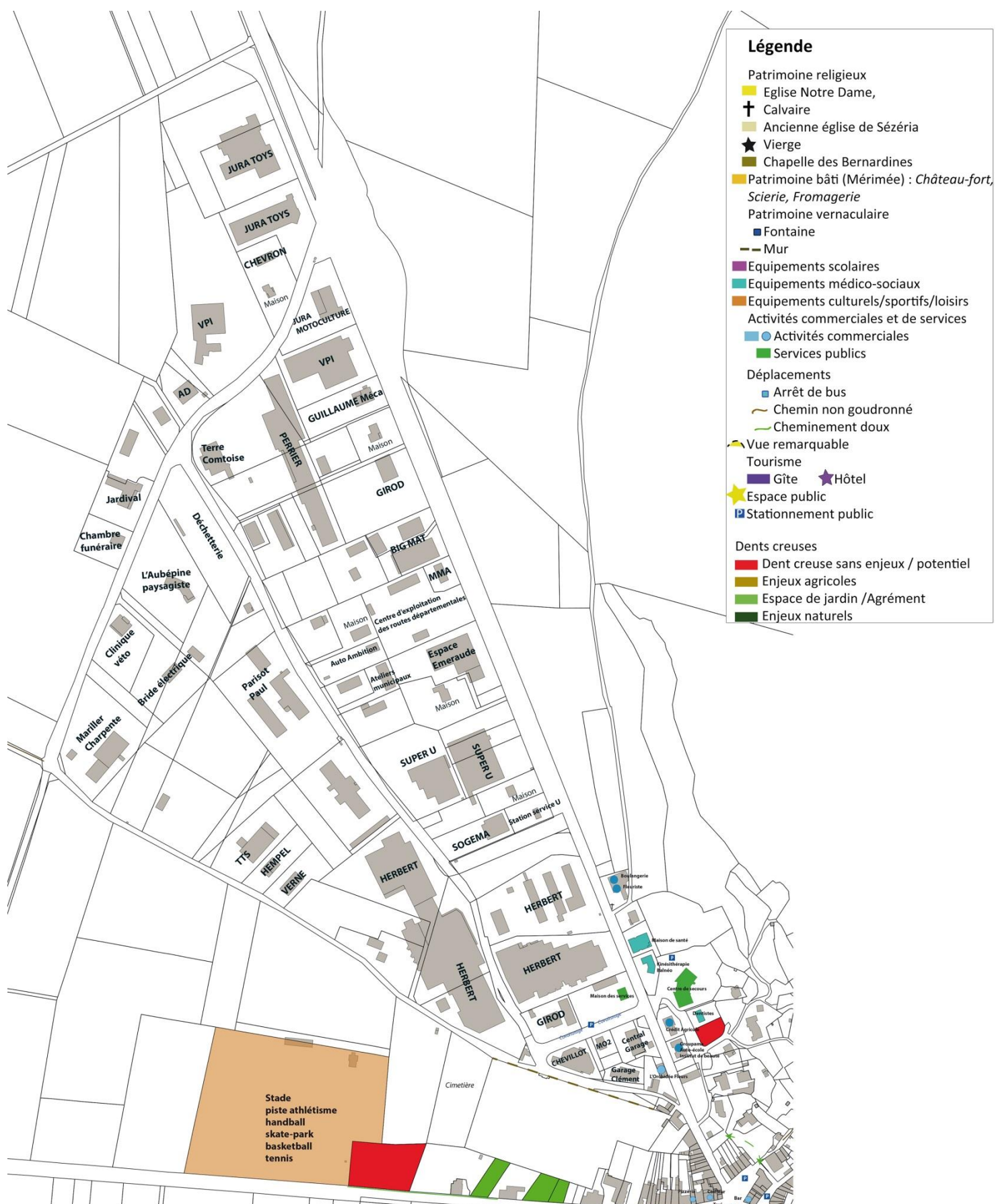
1114 emplois étaient recensés en 2014 sur Orgelet soit 27 de plus qu'en 2009. Parallèlement, la commune comptait 632 actifs ce qui engendre un indicateur de concentration d'emplois de 176,2% (on recensait 100 actif de plus en 2009).

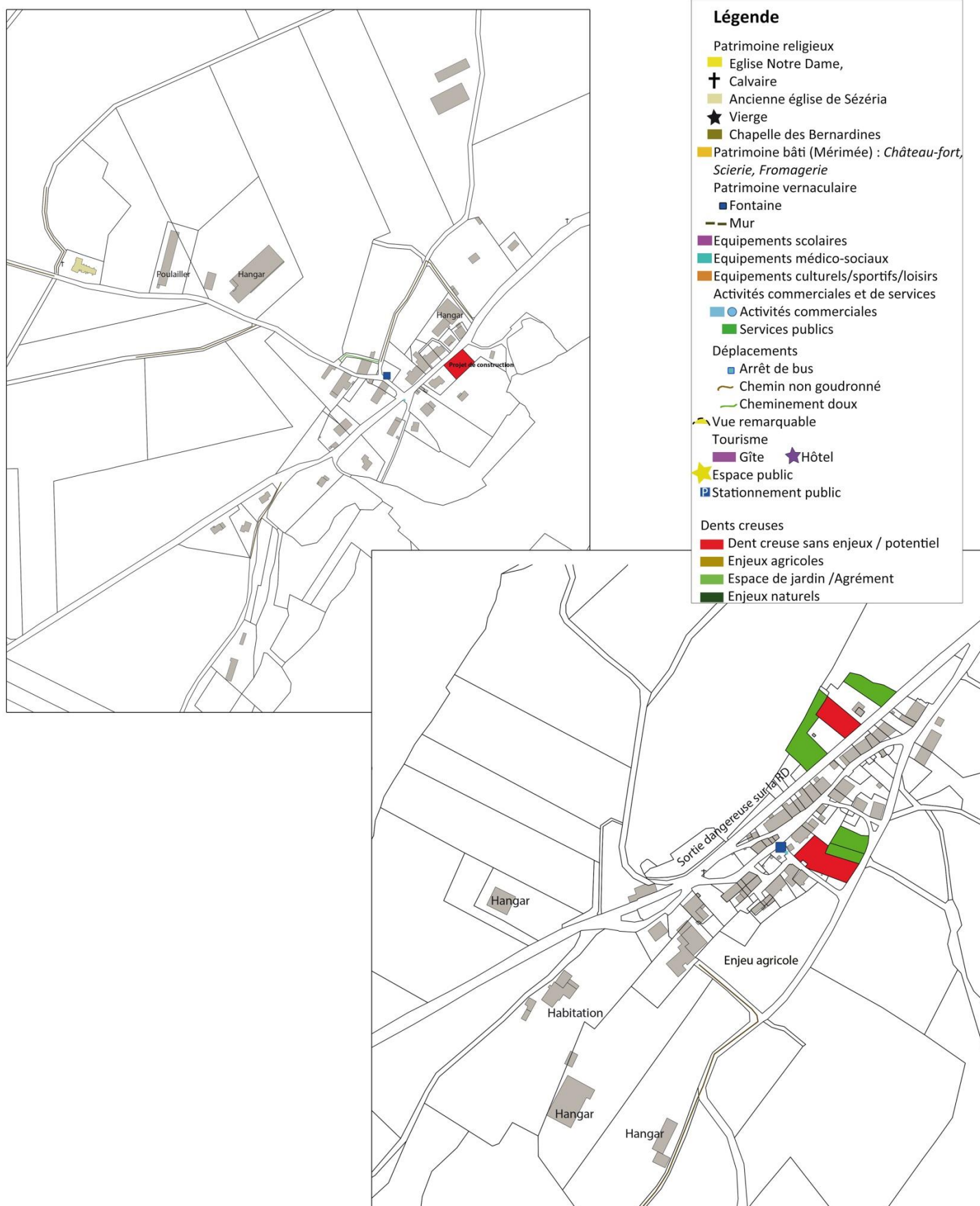
La commune dispose d'une vaste zone d'activités et d'une activité commerciale qui s'est peu à peu délocalisée d'une centre-ancien vers l'entrée nord du bourg.

1.1.7. Equipements

La commune dispose d'une forte concentration en équipements publics ou non s'adressant à toutes les tranches d'âges : école, collège, stade, maison de santé, salle polyvalente, ... qui donnent les atouts à Orgelet pour conforter son rôle de bourg-centre.

La zone d'activité et l'entrée nord du village



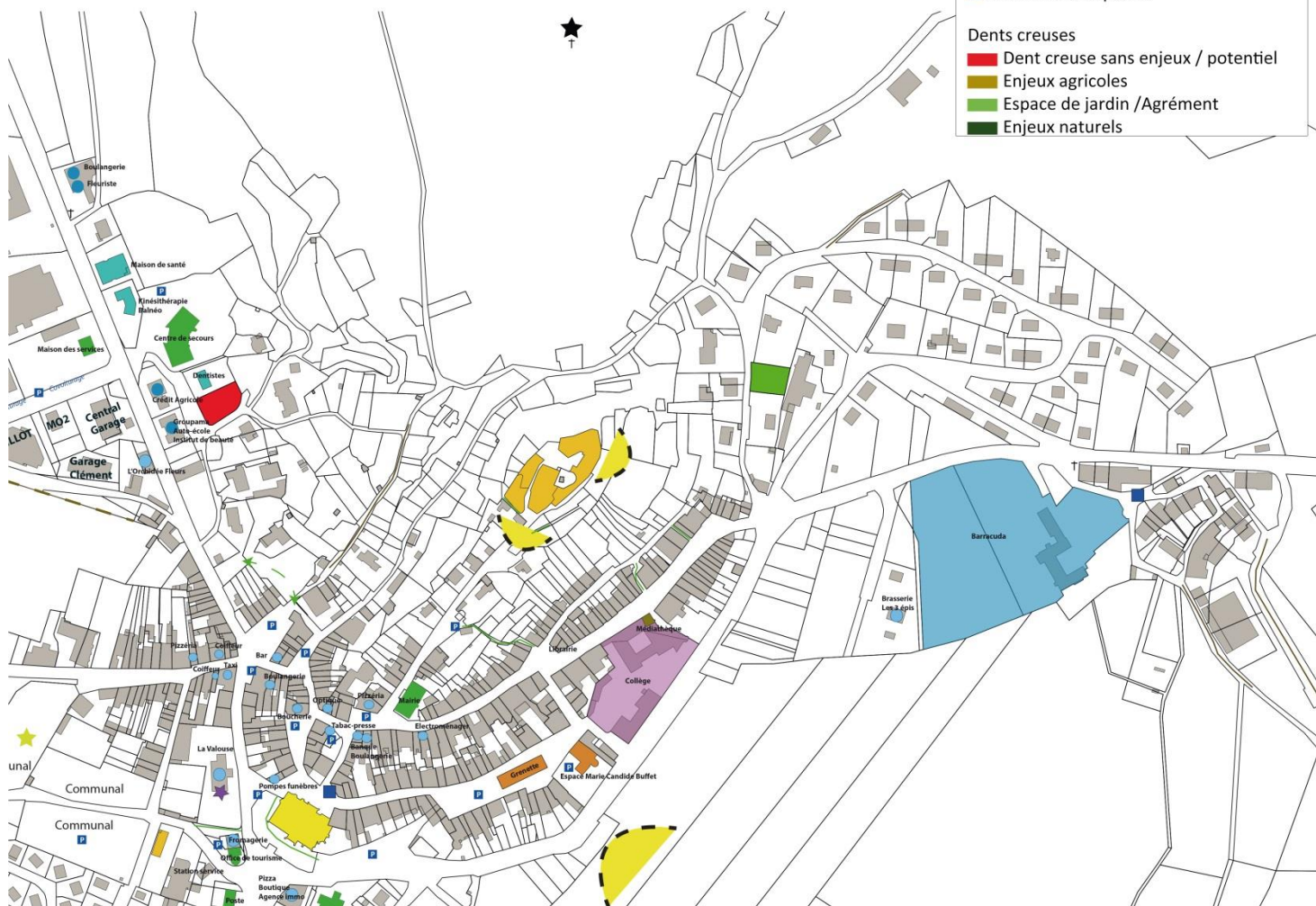






Légende

- Patrimoine religieux
 - Eglise Notre Dame,
 - † Calvaire
 - Ancienne église de Sézéria
 - ★ Vierge
 - Chapelle des Bernardines
- Patrimoine bâti (Mérimeé) : *Château-fort, Scierie, Fromagerie*
- Patrimoine vernaculaire
 - Fontaine
 - Mur
- Equipements scolaires
- Equipements médico-sociaux
- Equipements culturels/sportifs/loisirs
- Activités commerciales et de services
 - Activités commerciales
 - Services publics
- Déplacements
 - Arrêt de bus
 - Chemin non goudronné
 - Cheminement doux
- Vue remarquable
- Tourisme
 - Gîte
 - Hôtel
- Espace public
- Stationnement public
- Dents creuses
 - Dent creuse sans enjeux / potentiel
 - Enjeux agricoles
 - Espace de jardin /Agrément
 - Enjeux naturels



1.2. PLU approuvé et potentiel constructible

1.2.1. Etat des lieux

D'après le zonage du PLU approuvé par délibération en date du 13.10.2011, Orgelet dispose d'une zone 1AU et de deux zones 2AU à vocation d'habitat :

D'après le rapport de présentation :

Zone 1AU Secteur dit « Sud-est en Benay » : cette zone de 3,2 ha se situe à l'est de la zone pavillonnaire « en Benay » dont elle constitue le prolongement logique. Cette dernière phase de développement marquera la limite définitive de la zone urbanisée sur le flanc est. Une Orientation d'Aménagement définit les principes d'aménagement.

L'assainissement sera de type collectif.

Dans le souci de favoriser la mixité sociale, la commune a souhaité faire usage de l'article L123-1-16 du Code de l'Urbanisme en imposant un minimum de 20% de logements sociaux dans cette zone 1AU.

Zone 2AU Secteur dit « Sud Les Longues Pièces » : cette zone de 0,9 ha pourra constituer un prolongement du lotissement actuel. En effet, des habitations sont déjà présentes sur 3 côtés de la zone, elle constitue de ce fait, une dent creuse.

- ⇒ Cette parcelle n'était pas sous maîtrise foncière communale lors de l'arrêt du projet de PLU (19.11.2009). Les négociations avec le propriétaire n'avaient pas abouti.
- ⇒ La commune d'Orgelet a depuis pu acquérir la parcelle cadastrée ZL n°35. L'acte a été publié au service de la publicité foncière de Lons-le-Saunier le 3 février 2011.
- ⇒ En conséquence, dans les 9 ans suivant la création de cette zone 2AU (PLU approuvé le 13/10/2011), cette dernière a fait l'objet d'une acquisition significative par la collectivité. Par application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone peut être réalisée sans réviser le PLU mais par modification.



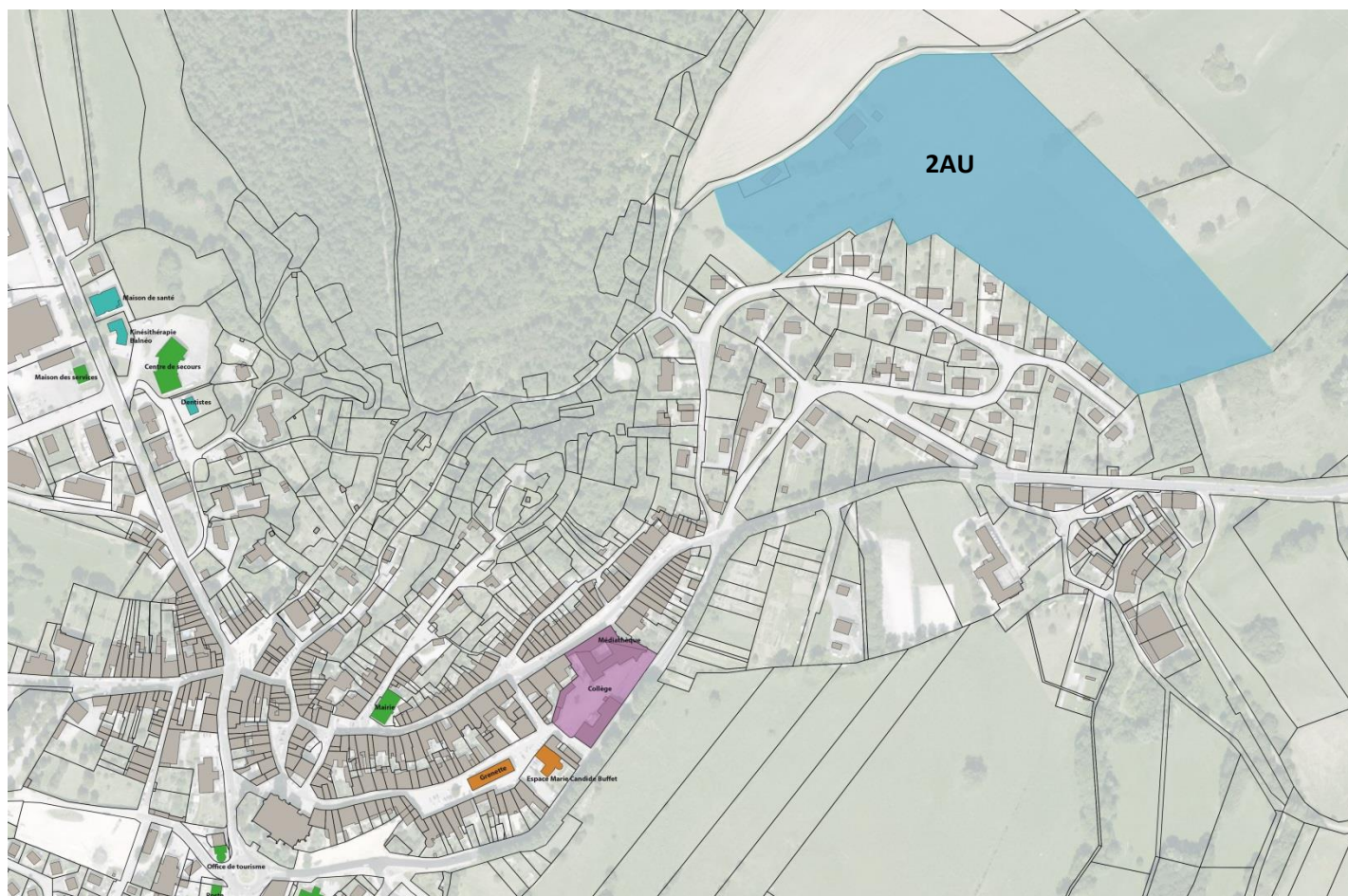
Zone 2AU « Secteur dit « Sous le Mont / La Croix Rogna » : ce grand pré de 6,3 ha se situe en continuité des habitations situées le lotissement « au Clos ».

Il s'agit de permettre, à moyen et long terme, une extension du village vers le nord-est, sur un secteur bien exposé.

La zone pourrait accueillir un programme d'habitat mixte, associant vraisemblablement des logements individuels groupés (maisons jumelées) et de l'habitat individuel.

Un emplacement réservé (ER 3) est créé afin de permettre le raccordement de la zone à la voirie du lotissement existant.

L'insuffisance de la capacité de l'actuel réseau d'assainissement collectif, ainsi que les difficultés d'accès (voirie étroite, et risque de saturation de la voirie du lotissement existant) ne permettent pas une urbanisation immédiate. Grâce au classement en 2AU, la commune se donne le temps de la réflexion pour établir un projet d'aménagement cohérent.



Zone	Surface (ha)
1AU « Sud-est en Benay »	3,2
2AU Secteur dit « Sud Les Longues Pièces »	0,9
2AU « Secteur dit « Sous le Mont / La Croix Rogna »	6,3

Récapitulatif des capacités :

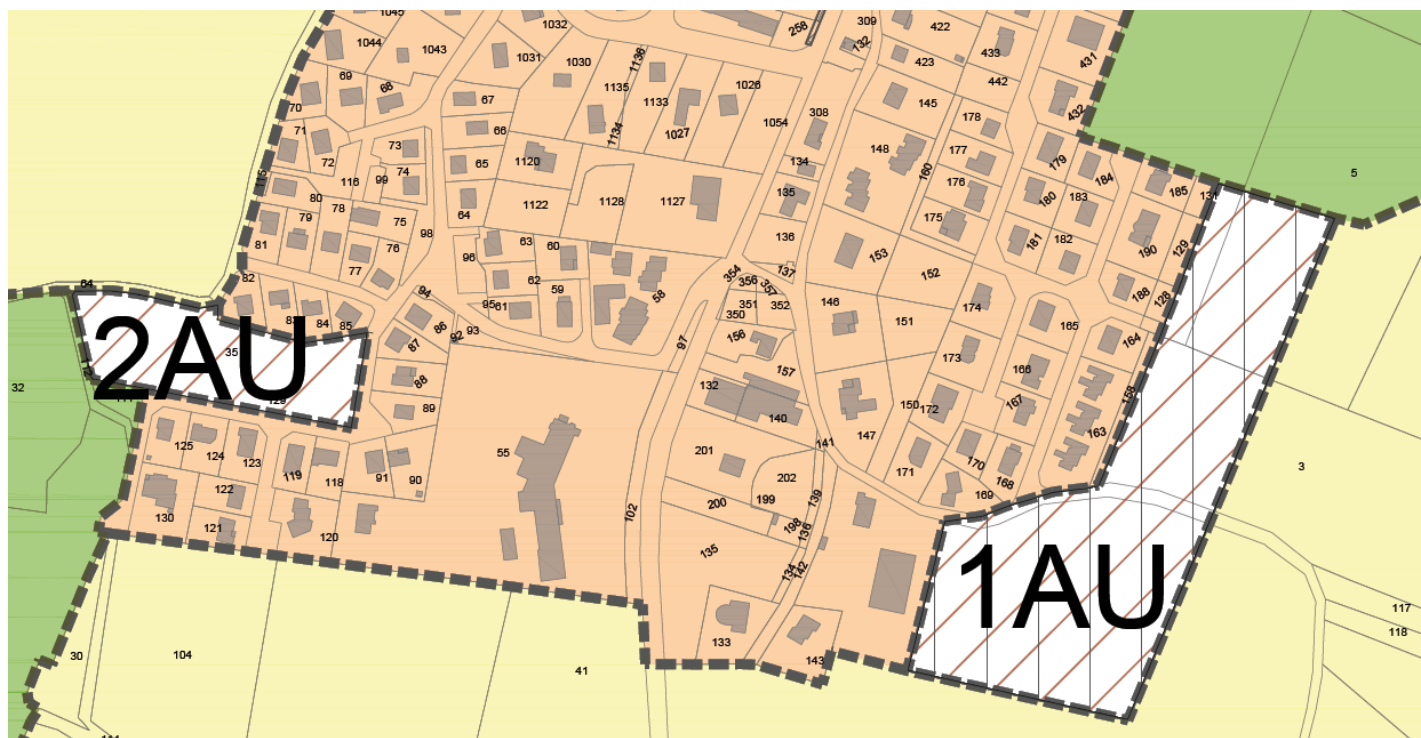
A court terme :

- Densification des zones UB : 8 à 10 logements,
- Zone 1AU : 30 à 50 logements.

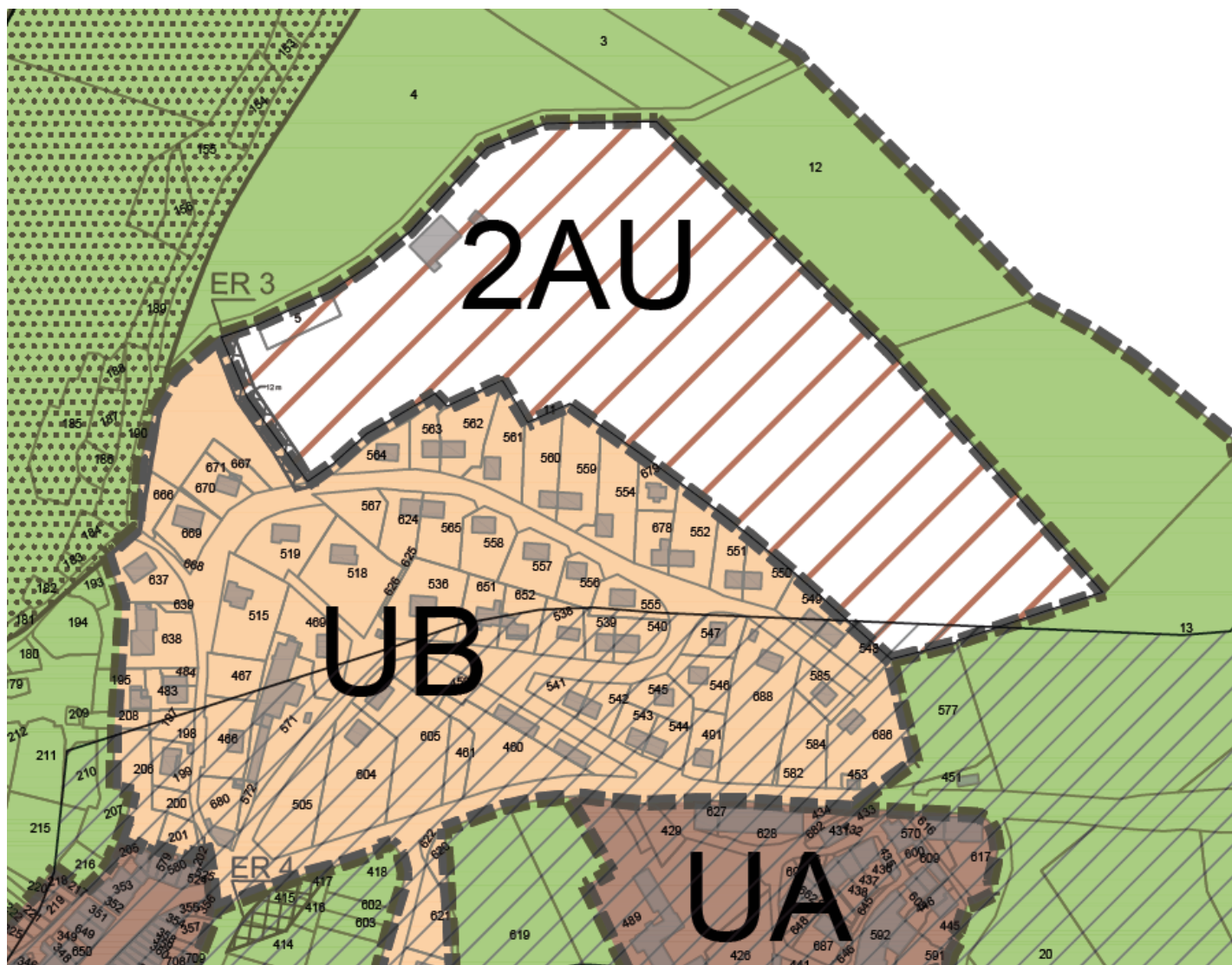
A moyen ou long terme :

- Réhabilitation de 30 logements maximum,
- Deux zones 2AU : 60 à 100 logements.

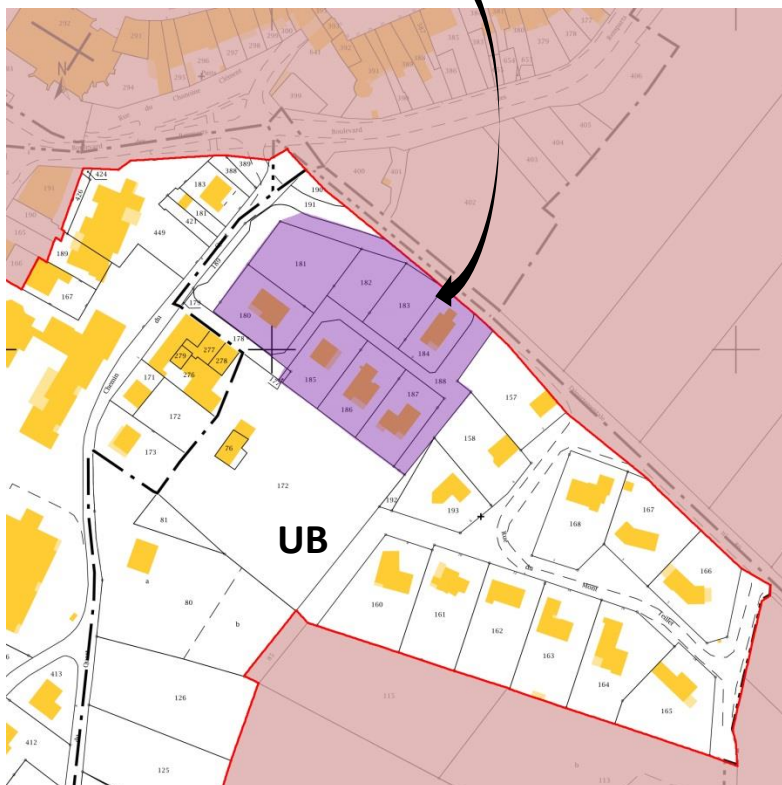
Extrait du plan de zonage du PLU au 1.2000°



Extrait du plan de zonage du PLU au 1.5000°



Six des huit parcelles du dernier lotissement communal « Les remparts » classé en zone UB ont été vendues ; cela correspond au potentiel identifié en zone UB par le PLU.



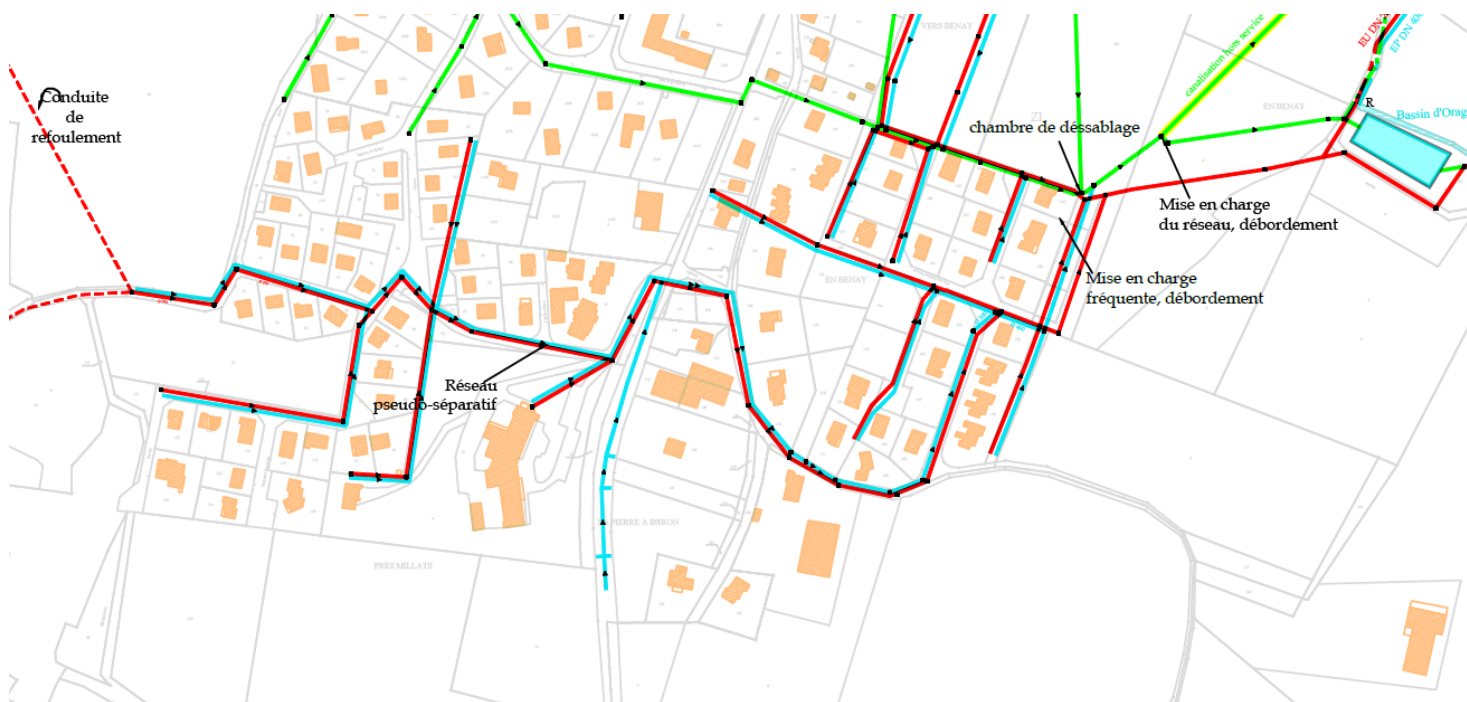
En l'état actuel du zonage du PLU, la prochaine zone à ouvrir à l'urbanisation devrait être la zone 1AU « **Sud-est en Benay** ».

1.2.2. Problèmes rencontrés

Toutefois, la zone 1AU se révèle pour plusieurs raisons plus compliquée à ouvrir à l'urbanisation que la zone 2AU « Sud Les Longues Pièces » :

- Le réseau d'assainissement actuel passe sous la voirie de la rue Claude Pidoux, puis part en direction du Nord-Est. La zone 1AU considérée est située en contre-bas du réseau d'assainissement actuel. La longueur de tuyaux à mettre en place pour rattraper le réseau d'assainissement en gravitaire serait assez longue et beaucoup plus longue que celle pour relier l'assainissement de la parcelle 2AU « Sud Longues Pièces » au réseau actuel.

Extrait du plan des réseaux d'assainissement- -PLU Orgelet



- La zone 1AU « Sud-est en Benay » est concernée par le point de vue n°9 de la ZPPAUP.

Extrait du plan 1 ZPPAUP général

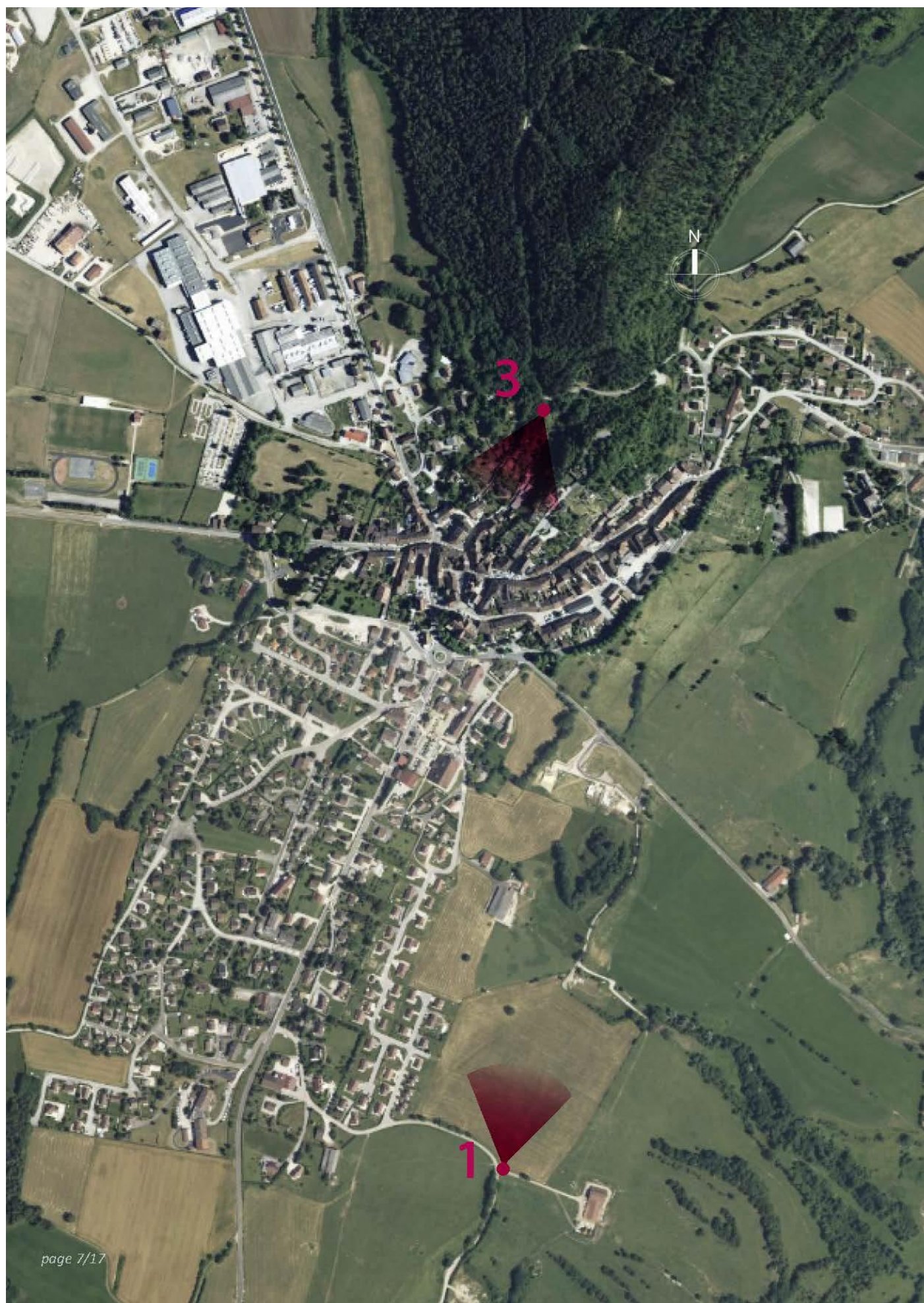


La commune d'Orgelet travaille actuellement à transformer la ZPPAUP en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Le compte-rendu de l'atelier Paysage (voir extraits sur les pages suivantes) identifie de nouveau ce point de vue et conforte ainsi la nécessité de porter une attention particulière au développement de l'urbanisation sur la zone « En Benay » et d'ouvrir alors la zone 2AU en priorité car les enjeux paysagers y sont beaucoup plus faibles.

- Les terrains de la zone 1AU sont privés alors que celui de la zone 2AU est communal : la maîtrise foncière constitue un engagement sérieux quant à la mise en route du projet d'urbanisation et permettra à la collectivité de porter au mieux ses objectifs de développement de l'offre en logements et d'accueil de jeunes ménages.

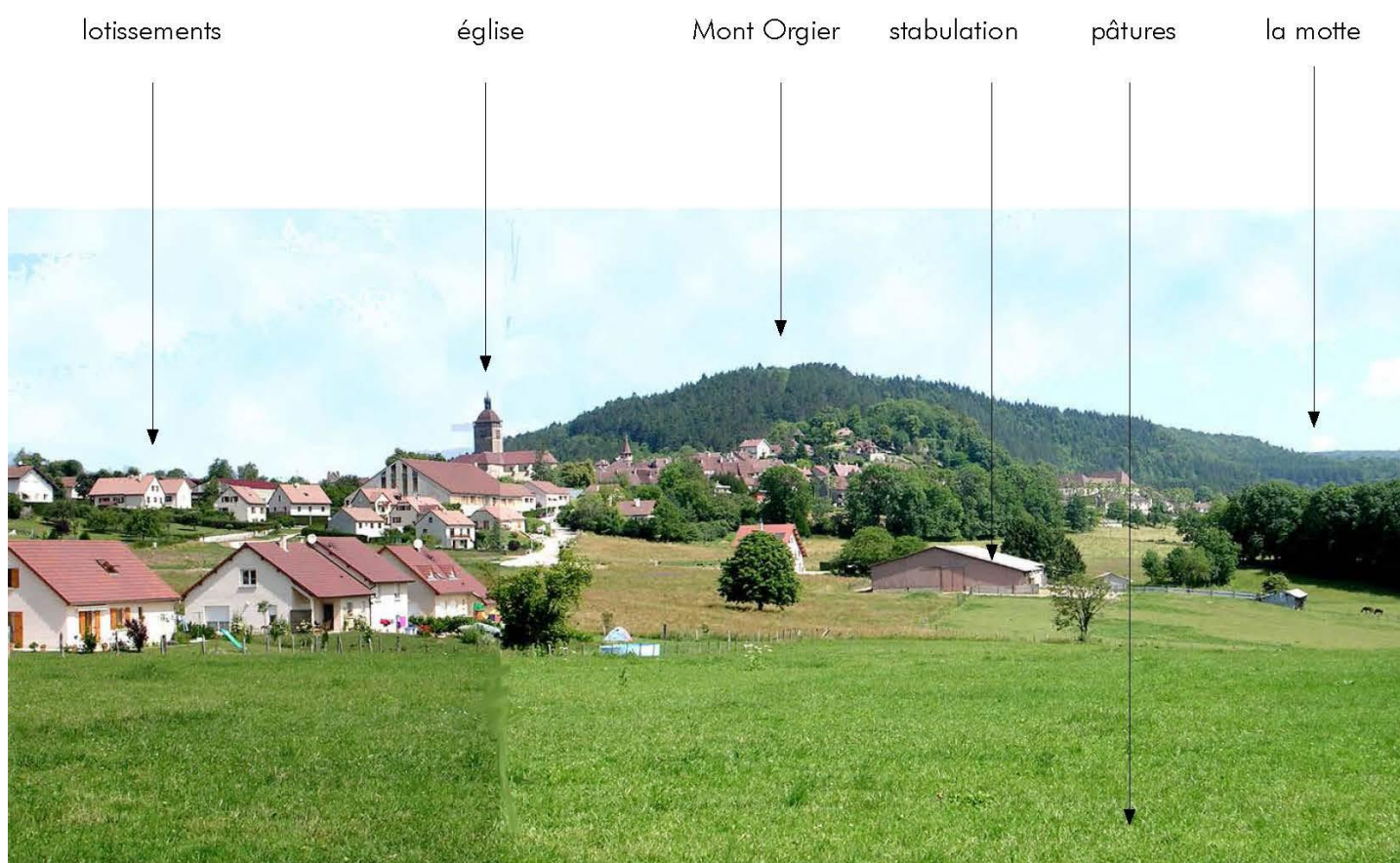
Les élus souhaitent donc privilégier un autre ordre dans l'ouverture des zones à urbaniser sur la commune et privilégier en premier lieu la zone 2AU « Sud Les Longues Pièces ».



LES LIMITES DE LA VILLE

Point de vue n°1 : rue des Moulins. En 2006, la ZPPAUP présentait déjà ce point de vue avec les orientations suivantes :

1. Intégration paysagère du bâtiment agricole et suppression à terme
2. Plantation d'arbres tiges autour du Gymnase
3. Fermeture du bocage



Les dessins ou les textes des participants représentent quasiment, à chaque fois, les éléments suivants :

Le Mont Orgier, l'église (et particulièrement son clocher), la Tour ronde des remparts, la ville fortifiée, les ruines de l'ancien Château, les champs (pâturages, prairies), les lotissements. Certains soulignent aussi la présence du bâtiment agricole, de la salle polyvalente, du Mont Teillet (la Motte).

Il remarque le contraste (ou l'absence de transition) entre lotissements et espaces agricoles, la diversité des boisements du Mont Orgier, la hauteur d'une des maisons de la rue du Château (qui casse l'harmonie de la ville ancienne), le parallélisme des façades des extensions récentes.

Aujourd'hui, plusieurs éléments seraient à conserver tandis que d'autres pourraient être supprimés (ci-dessous, nous avons repris l'ordre dans lequel ils ont été énoncés).

Mais il y a aussi ce que l'on souhaite ou que l'on imagine pour cette frange de la ville.

Ce qu'il faut conserver

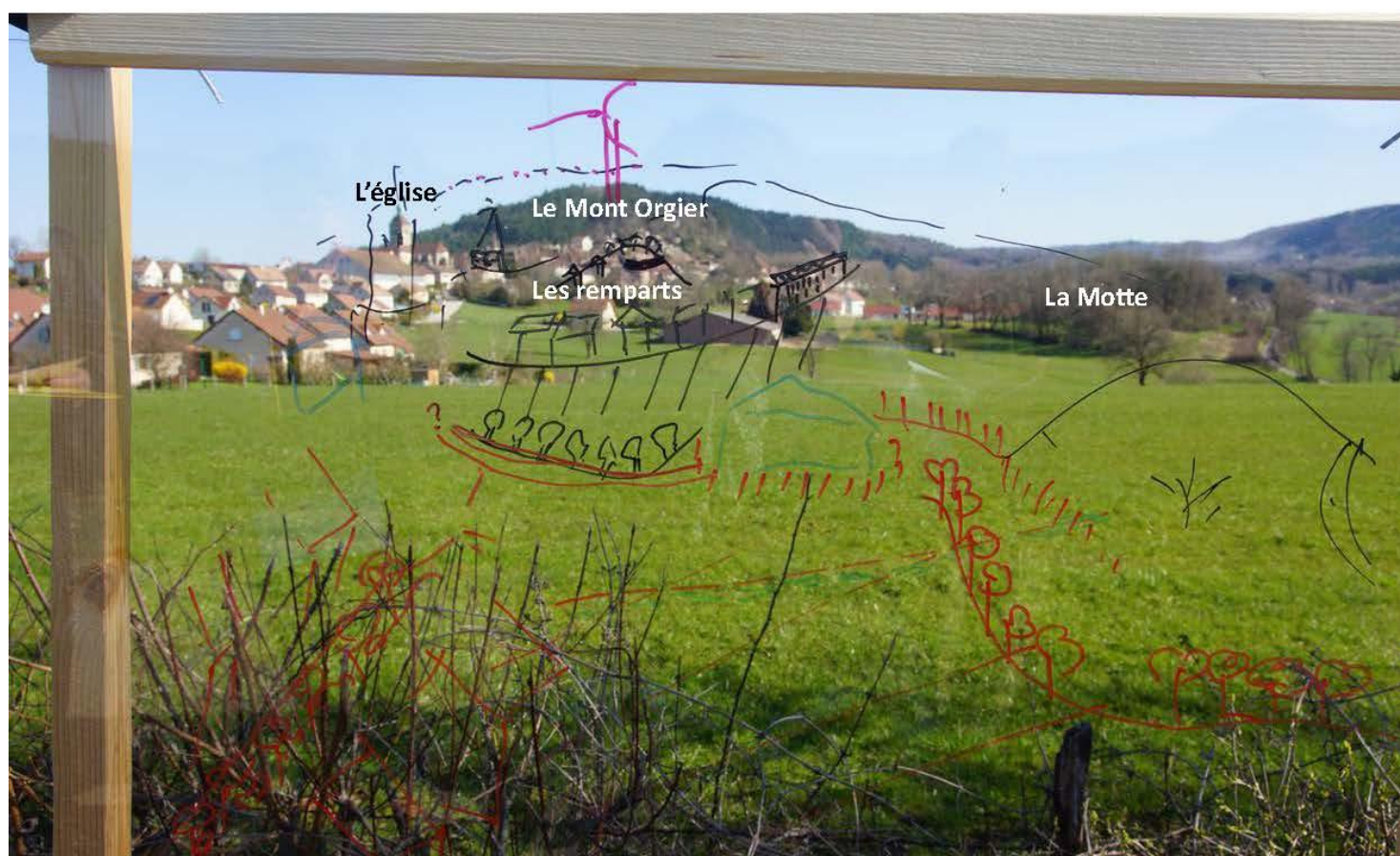
1. L'église et le Mont Orgier
2. La motte (reliquat archéologique) : première trace d'occupation humaine
3. Les limites de la ville ancienne (les murs) et les prés engazonnés
4. La butte du château (aujourd'hui boisée)
5. Le clocheton à droite de l'église
6. Le mur de soutènement du château
7. Les haies, et notamment celle le long du chemin derrière la motte

Ce qu'il faut enlever

1. Le bâtiment agricole, qui n'est plus en fonction
2. La salle polyvalente, trop visible

Ce que l'on souhaite voir se faire

1. Construire en arc de cercle
2. Limiter l'urbanisation au talweg
3. Créer un équilibre entre ce que l'on "cache" et ce que l'on "montre" par de nouvelles plantations (devant le bâtiment agricole, devant les lotissements)
4. Éviter l'implantation des éoliennes sur le Mont Orgier
5. Ménager un paysage nocturne par la mise en lumière des remparts



- ce que l'on souhaite
- ce qu'il faut conserver
- ce qu'il faut enlever

1.2.3. Caractéristiques de la zone 2AU « Sud Les Longues Pièces »

Caractéristiques physiques

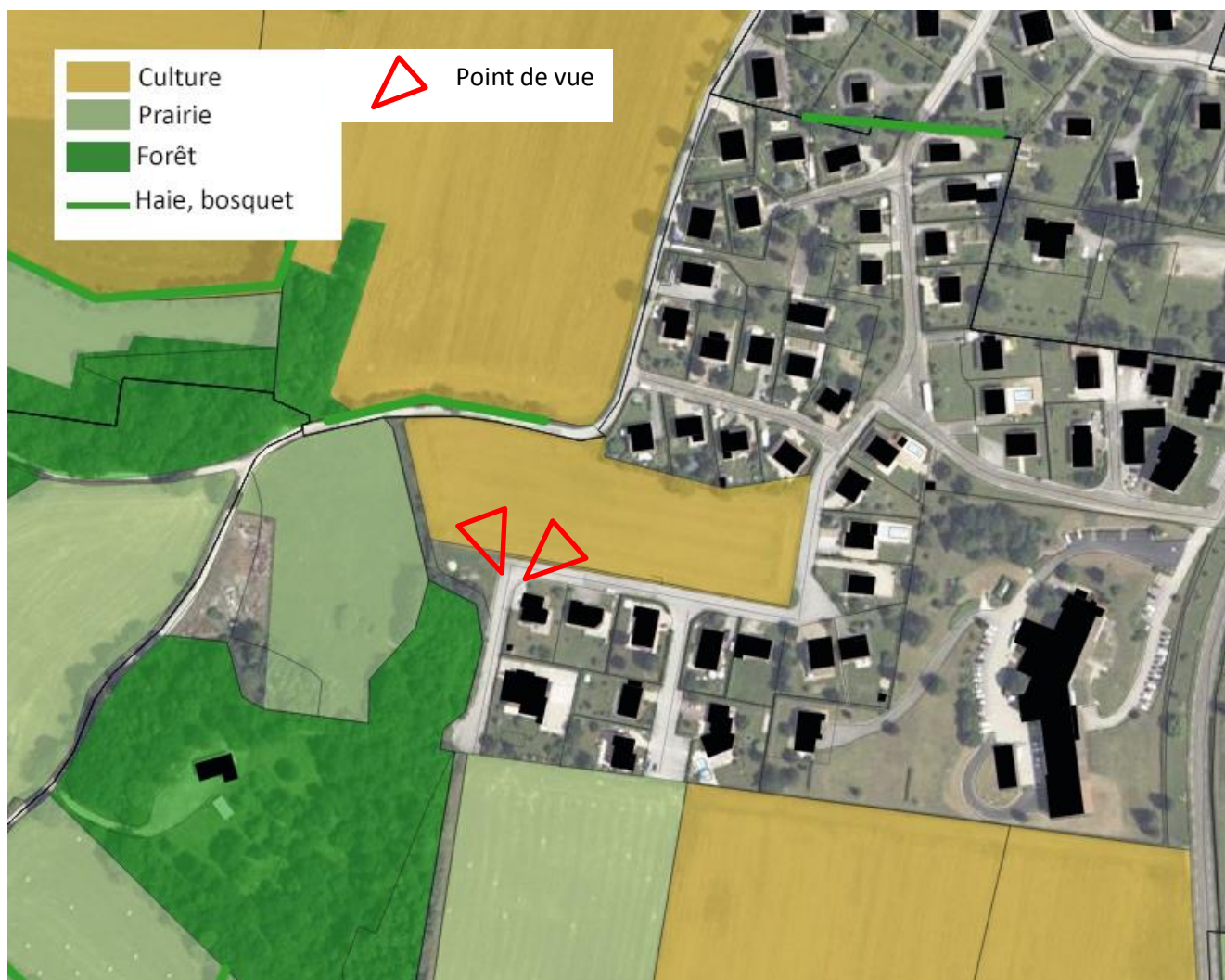
La zone repose sur du Bathonien : calcaires massifs, clairs, micrograveleux, oolite blanche ou crème.

La zone présente une déclivité ouest-est.

Elle n'est pas concernée par les risques identifiés par le PPRN mouvements de terrain du Secteur de Vouglans Nord.

Caractéristiques naturelles

La zone est occupée par de la culture. Il s'agit d'un milieu artificiel dominé par une seule espèce végétale sur une même parcelle. Une parcelle labourée peut ponctuellement représenter une source d'alimentation pour la faune mais l'homogénéisation floristique et la pression anthropique exercée sur ce milieu en limite considérablement l'intérêt écologique.



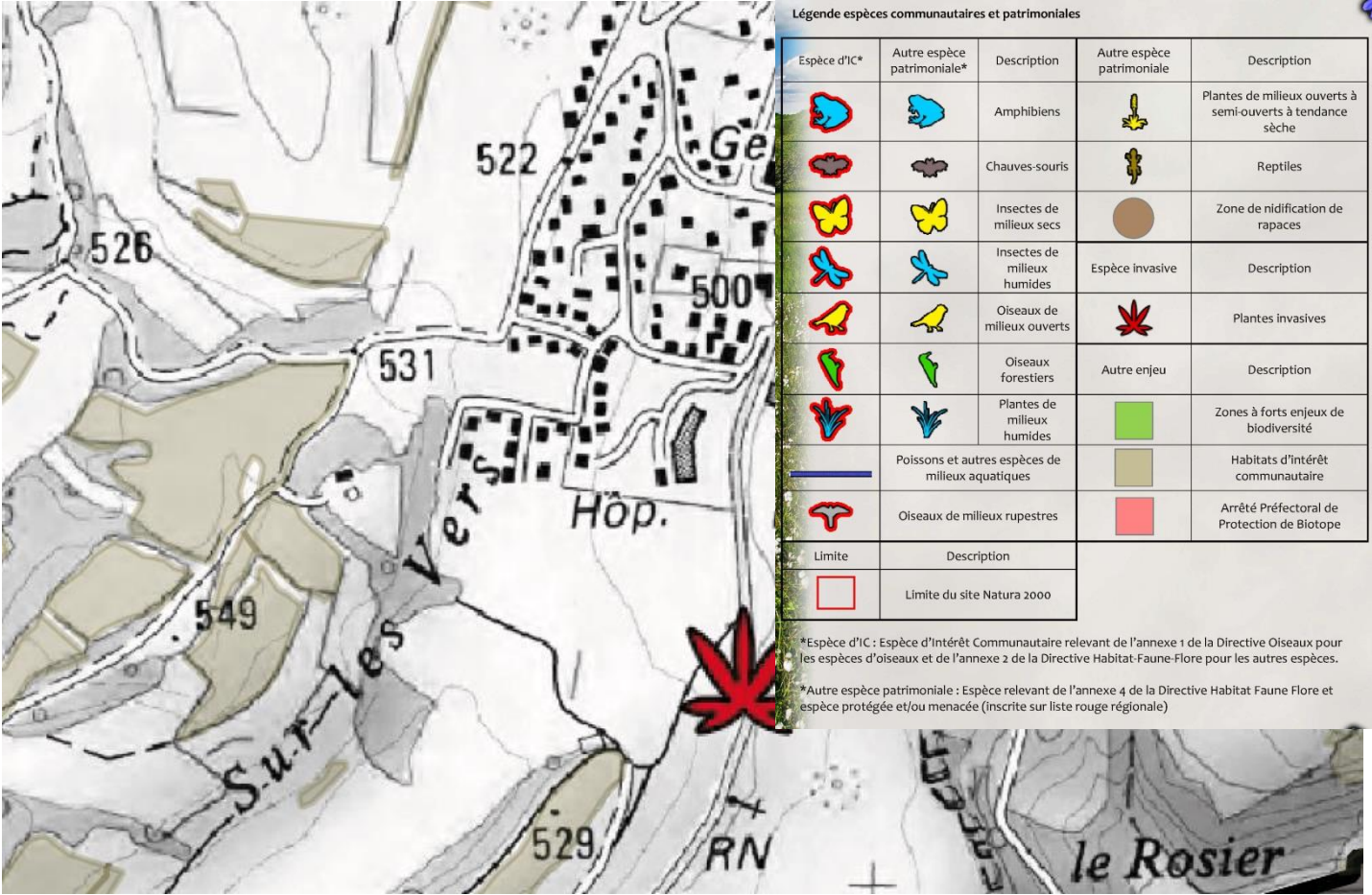
La zone fait partie du corridor régional potentiel en pas japonais identifié par le SRCE Franche-Comté ; la zone étant actuellement occupée par une culture, l'enjeu du corridor réside davantage sur les zones boisées et le réseau de haies et de bosquets en périphérie immédiate. Par ailleurs, il s'agit d'une dent creuse enclavée dans l'espace urbain, la continuité fonctionnelle du corridor à l'échelle du SRCE n'est donc pas remise en cause.

La zone n'est pas concernée par le périmètre des ZNIEFF de type 1 « Haute Valouse » et « Friches et pelouses de Bellecin » ni par celui de l'APPB « Corniches calcaires du département du Jura ».

Tout le territoire communal d'Orgelet est en Natura 2000.

On constate sur les cartes suivantes que la zone n'est pas concernée par un enjeu pour les espèces communautaires et patrimoniales ou les habitats naturels. La particularité du site Natura 2000 Petite Montagne est remarquable par ses multiples enjeux : présence d'oiseaux liés aux milieux semi-ouverts, de plantés de milieux humides ou secs, de prairies de fauche, de pelouses sèches, de hêtraies à Aspérules, de lisières de haies... cette mosaïque de milieux n'est pas repérée sur le site 2AU.

Extrait carte communale de biodiversité – Enjeux espèces communautaires et patrimoniales – Etat des connaissances sur la commune d’Orgelet – Site Natura 2000 Petite Montagne



Extrait carte communale de biodiversité – Enjeux habitats naturels – Etat des connaissances 2014 sur la commune d’Orgelet – Site Natura 2000 Petite Montagne



Enjeux agricoles

La parcelle était bénéficiaire de la PAC en 2014 (maïs grain et ensilage). Cette parcelle est exploitée par l'EARL de Merlia basé à Orgelet dans le hameau de Merlia. Un seul exploitant est recensé, il s'agit de M. Claude Jacquier, 58 ans, et producteur de lait. La pérennité de cette exploitation peut donc se poser (aucun retour de questionnaire n'a été noté dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCRO).

La parcelle est enclavée dans le tissu urbanisé ce qui limite son intérêt agricole notamment en terme de fonctionnement. La surface impactée est faible comparée à d'autres espaces similaires sur la commune.

L'accès à la zone ne se fait pas depuis le réseau viaire des lotissements mais depuis les chemins qui relient à Sézéria et Merlia où sont situées les exploitations de la commune.

Concernant la zone 1AU « Sud-est en Benay » qui doit devenir une zone 2AU, la partie située sous le chemin des Moulins n'était pas déclarée à la PAC en 2014 (ce qui signifie que soit la parcelle n'était pas exploitée par un agriculteur soit qu'il ne s'agit pas d'une occupation à long terme). La partie située au nord du chemin était déclarée à la PAC en 2014, exploitée par le GAEC de la Tonaille basé à Chavéria, production de lait à comté. La Gaec regroupe 3 associés qui déclarent plus de 200 ha.

La Chambre d'Agriculture est favorable à l'échange entre la zone 2AU et 1AU : la zone 1AU « Sud-est en Benay » se situe dans le prolongement de l'espace agricole et mesure 3,2 ha alors que la zone 2AU « Sud Les Longues Pièces » est une parcelle de mesurant moins d'un ha et située dans l'espace déjà urbanisé.

Sensibilité visuelle

Les enjeux paysagers de la zone entourée de zones pavillonnaires sont très limités. La sensibilité visuelle est nulle depuis les principaux axes de communication et les entrées de ville. La ZPPAUP ne considère aucunement le site comme à un espace d'intérêt ou avec un point de vue à conserver.

Points de vue



Exposition

Les constructions pourront s'orienter au sud.

Accès et réseaux

L'accès à la zone peut se faire depuis la rue Louis Pasteur, la rue du 19 mars 1962 et la rue du Molard à Goujon. Elle est située en zone d'assainissement collectif.

Le classement en 2AU n'est pas justifié réglementairement parlant : en effet, d'après l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

La zone « Sud Les Longues Pièces » dispose des voies ouvertes au public ainsi que des réseaux ayant les capacités de desservir les constructions à implanter. Cela était par ailleurs déjà le cas lors de la révision du PLU approuvé en 2011 mais pour des raisons de maîtrise foncière et de choix dans l'aménagement de la commune le classement s'est fait en 2AU.

- ⇒ Les élus souhaitent modifier le classement des zones à urbaniser : la zone **2AU« Sud Les Longues Pièces »** devient une zone 1AU et la zone **1AU Secteur dit « Sud-est en Benay »** devient une zone 2AU.

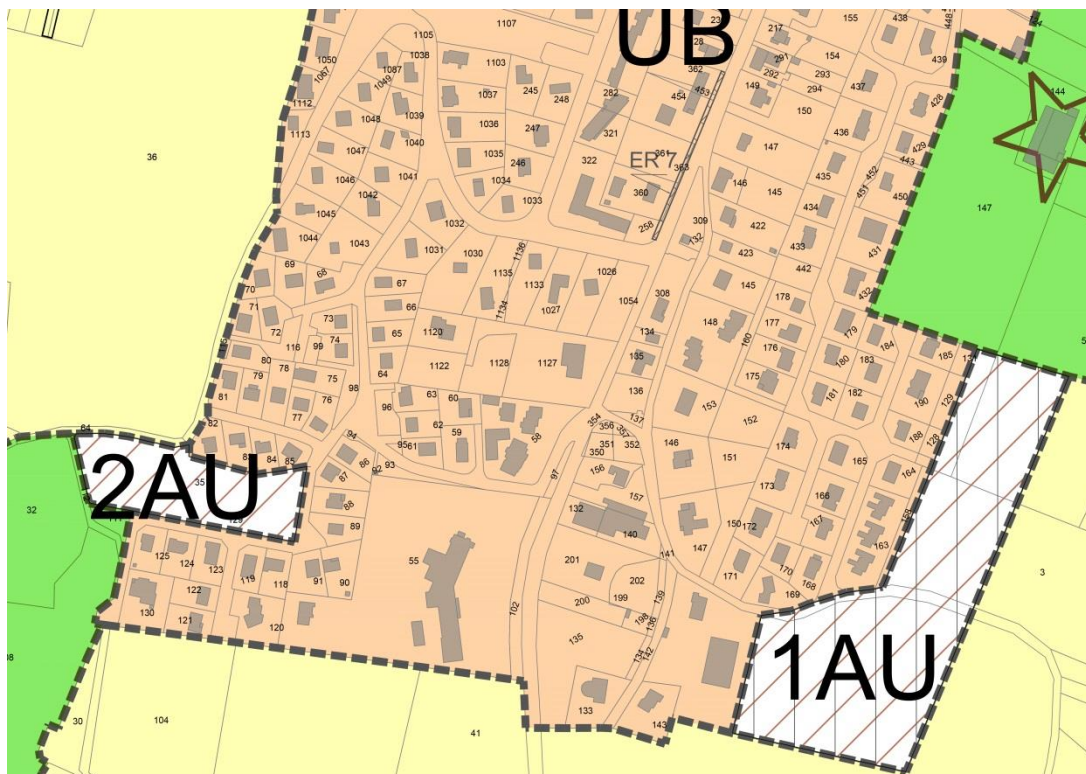
1.3. Modifications apportées

L'évolution du zonage consiste à classer la zone « **Sud Les Longues Pièces** » en zone 1AU et de rédiger une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de répondre au projet de diversification de l'offre en logements sur la commune (programme à vocation de mixité sociale pour des primo-accédants).

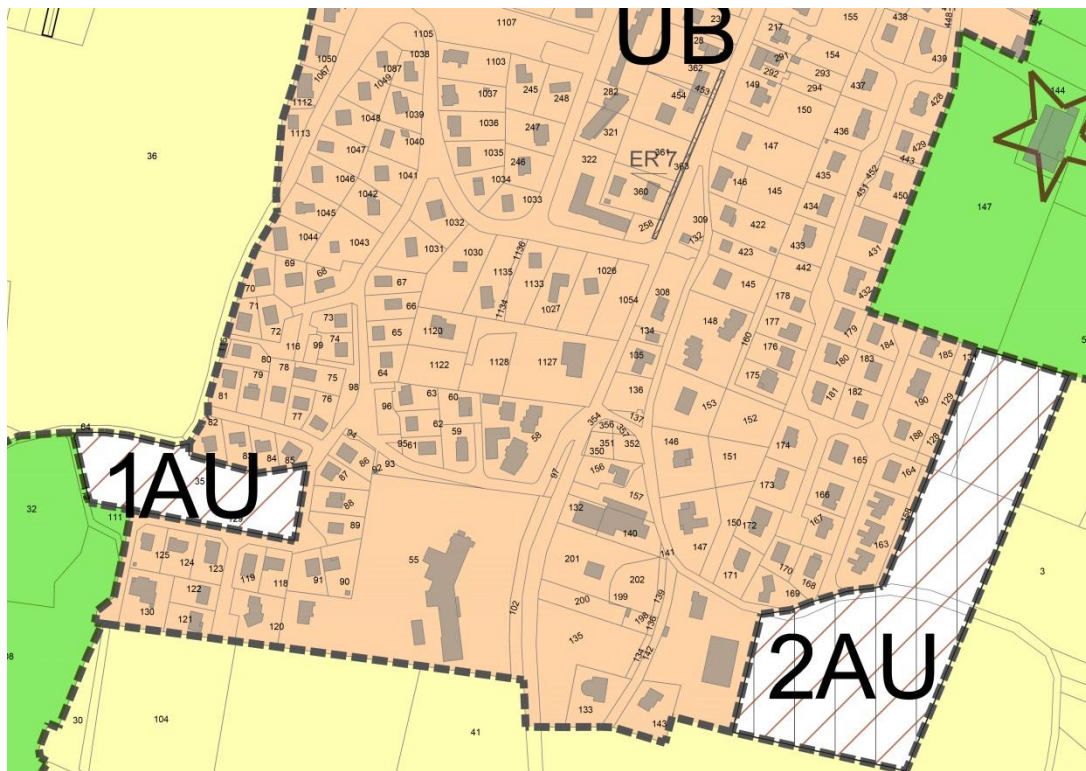
L'évolution des OAP est de modifier celle de la zone 1AU « En Benay » qui devient une zone 2AU. Le contenu de l'OAP reste le même.

Le plan de zonage est donc modifié ainsi :

Avant

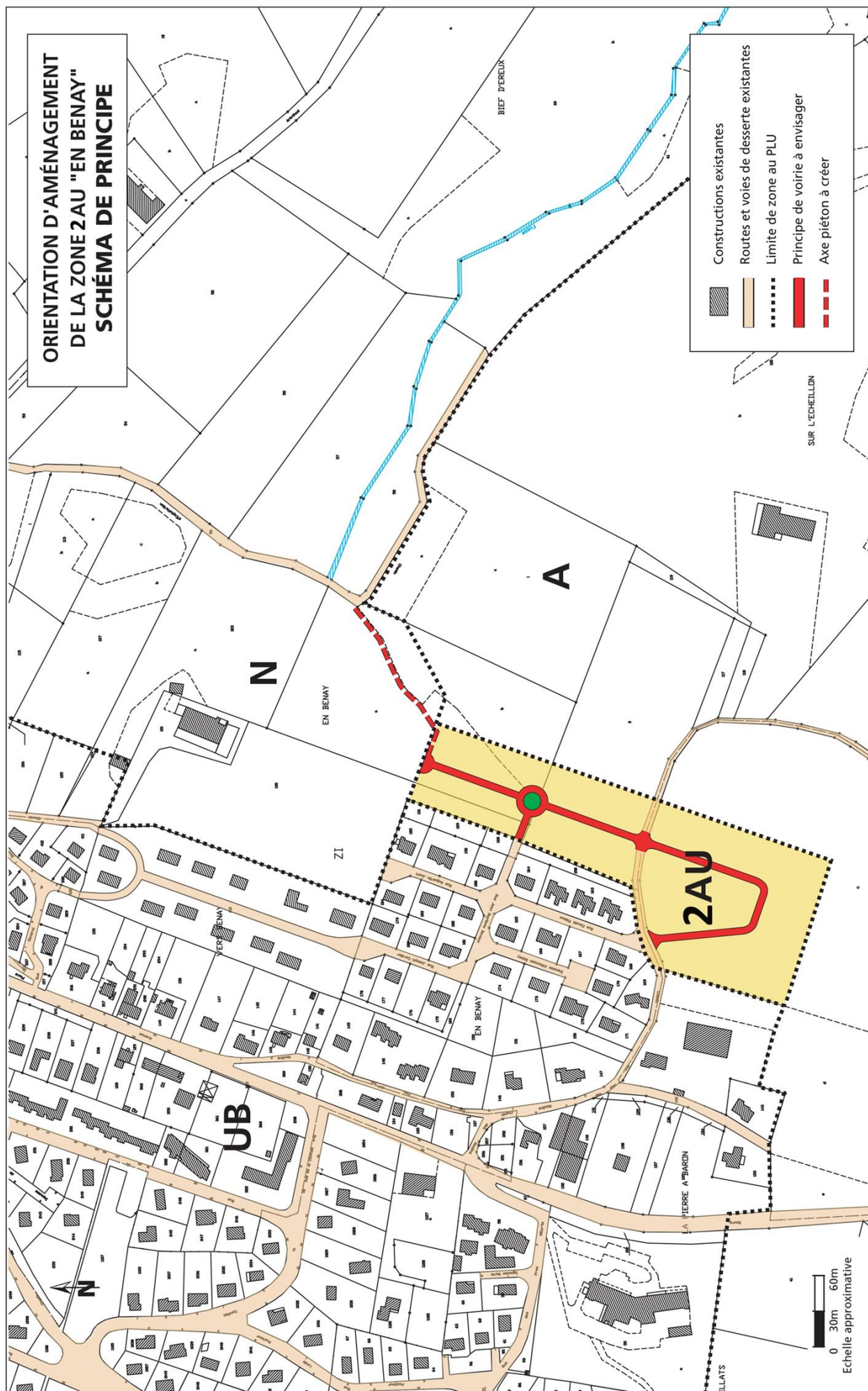


Après



Concernant les OAP, la seule modification concernant la zone « En BENAY » est sa dénomination, passant de 1AU à 2AU.

<u>Localisation</u>	Agglomération d'Orgelet Lieu-dit «En Benay»
<u>Objectif d'aménagement</u>	Habitat
<u>Traduction au PLU</u> . zonage . surface . capacité d'accueil	2AU 3,2 hectares 35 logements
<u>Enjeux</u> . paysagers . écologiques . agriculture . urbains	Moyens : loin des axes de découverte du paysage mais visible depuis les belvédères du château Faibles : flore présentant peu d'intérêt Faibles : prairies de fauche et pâtures Secteur marquant la limite de l'urbanisation sur ce flanc de l'agglomération
<u>Mode opératoire :</u> . contexte foncier . intervention de la collectivité	Terrains privés Non
<u>Prescriptions :</u> . constructions . mixité sociale . voiries et accès . paysage et espaces verts	Maisons jumelées, maisons individuelles En harmonie avec les couleurs du bourg ancien 20 % de logements sociaux Assurer une connexion avec le reste du quartier selon schéma joint Maintenir un accès aux cultures situées à l'arrière de la zone ainsi qu'une largeur suffisante pour le passage des tracteurs Chemin des Moulins Créer une liaison piétonne avec le bourg Privilégier les haies vives et les essences locales

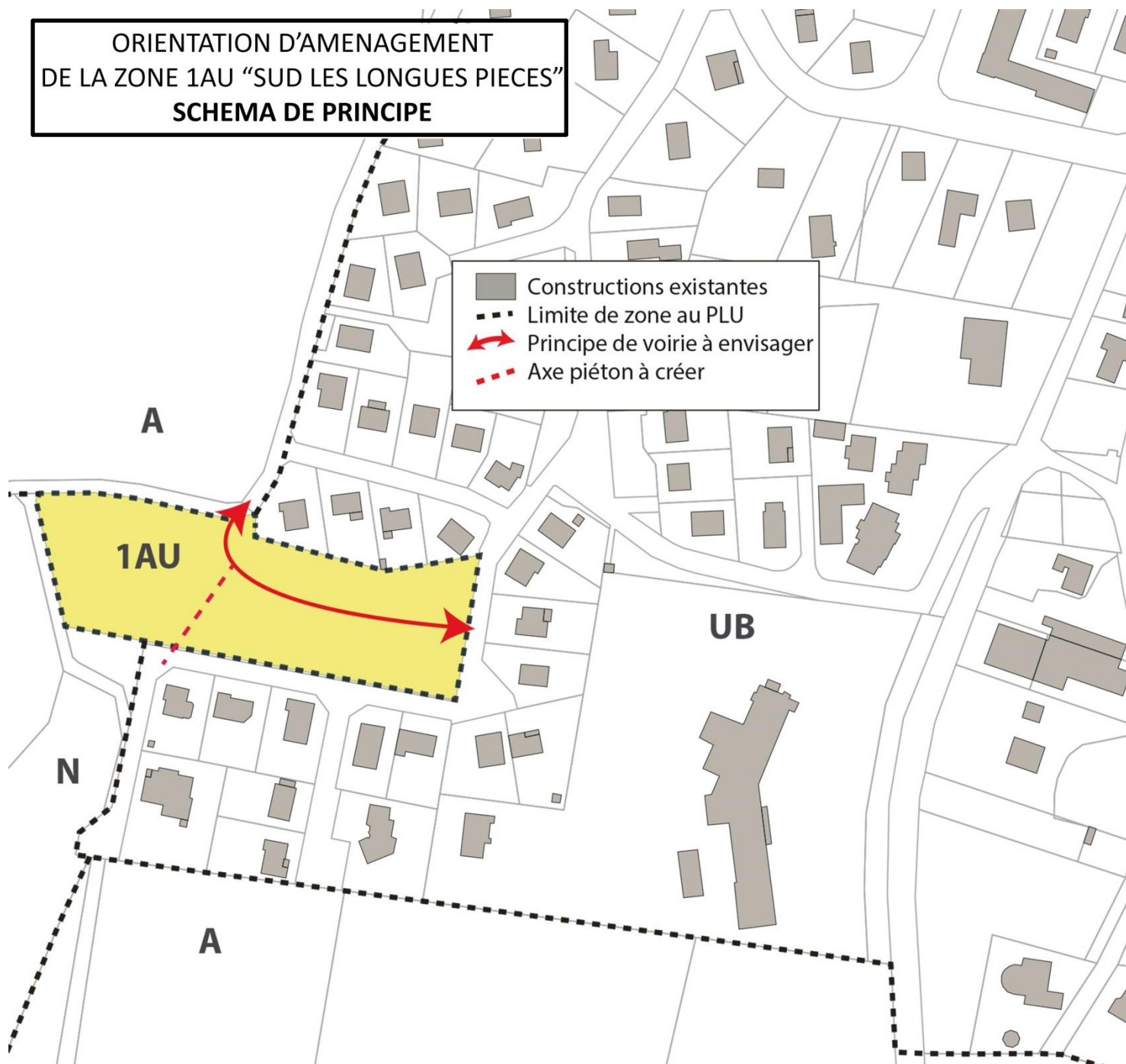


Pour la zone 1AU « Sud Les Longues Pièces », **l'OAP créée est la suivante**, prenant en considération les objectifs de développer :

- une offre en logements locatifs ou en location-accession,
- qui privilégie les maisons mitoyennes sur des petites parcelles (densité de 16,6 log/ha),
- et assure ainsi une offre accessible pour de jeunes ménages aux revenus plus modestes que les couples de retraités qui se sont installés encore récemment dans le lotissement Les Remparts.

<u>Localisation</u>	Agglomération d'Orgelet Lieu-dit «Sud Les Longues Pièces»
<u>Objectif d'aménagement</u>	Habitat
<u>Traduction au PLU</u> . zonage . surface . capacité d'accueil	1AU 0,9 hectares 15 logements
<u>Enjeux</u> . paysagers . écologiques . agriculture . urbains	Faibles : loin des axes de découverte du paysage Faibles : peu d'intérêt car homogénéisation floristique et pression anthropique Moyens : culture mais parcelle enclavée dans l'urbanisation Secteur enclavé dans les lotissements
<u>Mode opératoire :</u> . contexte foncier . intervention de la collectivité	Terrain communal -
<u>Prescriptions :</u> . constructions . mixité sociale . voiries et accès . paysage et espaces verts	Maisons jumelées, maisons individuelles En harmonie avec les couleurs du bourg ancien 20 % de logements sociaux Accueillir des logements locatifs, en location-accession Assurer une connexion avec le reste du quartier selon schéma joint Créer une liaison piétonne avec les parties déjà urbanisées. Privilégier les haies vives et les essences locales

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE 1AU "SUD LES LONGUES PIECES"
SCHEMA DE PRINCIPE



2. CREATION D'UN STECAL SUR LE CHAMP DE FOIRE

2.1. Contexte et problème rencontré

La commune d'Orgelet dispose à l'ouest du village, en bordure de la rue du Faubourg de l'Orme, d'une zone appelée Champ de Foire classée en zone N dans le PLU.

Ce champ de foire est occupé par une aire d'accueil et de stationnement pour camping-cars avec une capacité d'environ 20 places (parcelle cadastré AD n°460, d'une superficie de 4544 m²). Cette aire est actuellement gratuite et accessible à tous mais n'est dotée d'aucun aménagement spécifique ; la municipalité souhaite alors la transformer en une aire de camping-car règlementée (aire de services avec ravitaillement en eau propre et vidange des eaux usées et des toilettes chimiques).

Localisation du champ de foire



Ce projet n'est pas compatible avec le règlement de la zone N qui n'autorise pas la construction ni l'aménagement du Champ de Foire pour en faire une aire de camping-cars règlementée.

En effet, l'article N-2 précise que seuls sont admis en zone N :

a) Les constructions à usage :

- d'annexes* (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) si elles sont constitutives sur le terrain*considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante.
- d'abris à chevaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

b) L'aménagement* de constructions existantes si les quatre conditions suivantes sont remplies :

- il doit s'agir d'un usage futur d'habitation ou d'activités économiques*,
- le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
- l'emprise au sol de la construction existante doit être supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
- les réseaux de capacité suffisante doivent exister au droit de la parcelle.

c) L'extension* d'une construction existante, si les cinq conditions suivantes sont remplies :

- il doit s'agir d'un usage futur d'habitation ou d'activités économiques*,
- le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
- l'emprise au sol* de la construction existante doit être supérieure ou égale à 50 m² à la date de la demande,
- les réseaux de capacité suffisante doivent exister au droit de la parcelle,
- l'extension* ne doit pas excéder :
 - 50 m² de SHON* supplémentaires par rapport à la SHON* existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation,
 - 100 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'activités économiques*.

d) Les locaux techniques, s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.

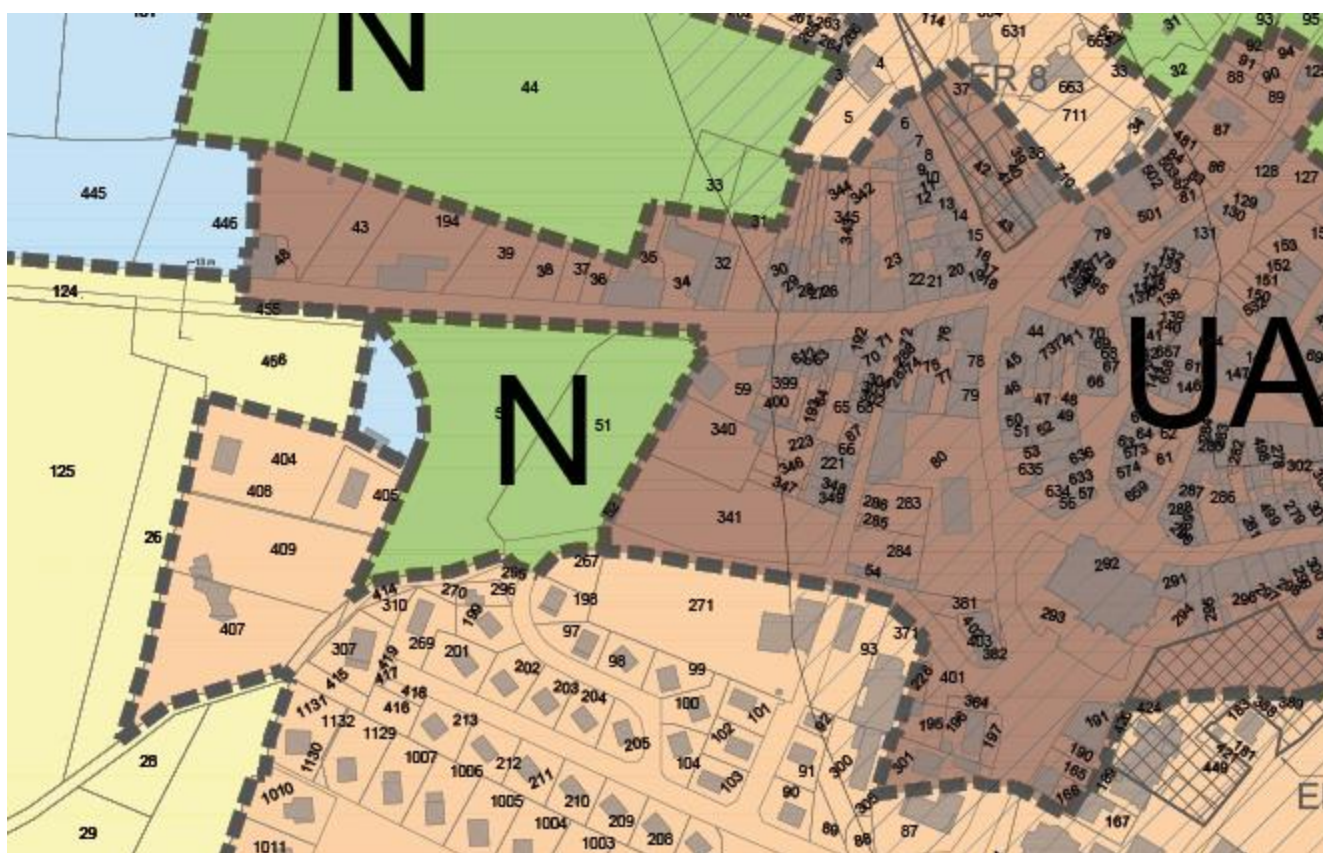
e) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

⇒ Le projet est donc en l'état impossible à réaliser.

⇒ Les services de la DDT ont proposé la création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée en lieu et place d'une procédure de révision du PLU (classement en zone UL).

Extrait du plan de zonage du PLU au 1.2000°





2.2. Modifications apportées

Considérant que la création de l'aire de camping-cars règlementée n'est pas possible en zone N, il convient de créer au titre de l'article L-151-13 du Code de l'Urbanisme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dans la zone naturelle pour y autoriser des constructions.

L'évolution du zonage consiste donc à créer un secteur « Nc » correspondant à la parcelle actuellement occupée par le champ de foire cadastrée AD n°460.

L'évolution du règlement est de rédiger des règles spécifiques au secteur « Nc » en précisant « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il faut également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions [...] doivent satisfaire. »

Ce secteur sera délimité après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les règles pour le secteur Nc sont rédigées en s'appuyant sur les besoins d'une aire de services et de stationnement pour les camping-cars :

Caractéristiques de la zone

La zone N se compose des sous-secteurs « N » (naturel, forestier ou habitat diffus), « NL » (à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs) et « Nc » (à vocation d'aire de services et de stationnement pour les camping-cars).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont admis :

En secteur « Nc » :

a) Les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des camping-cars (locaux techniques, conteneurs à déchets, distribution d'eau propre, aire de vidange...), dans le respect des prescriptions de l'article N 11.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

En Nc, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 m des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol totale des constructions en dur ne devra pas dépasser 2% de la surface de la zone.

Pour les autres secteurs ou zones, il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout dans les secteurs N, à 15 mètres à l'égout dans les secteurs NL et à 5 mètres dans le secteur Nc.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

3. MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT LES CLOTURES POUR LES BATIMENTS PUBLICS

3.1. Contexte et problèmes rencontrés

La commune d'Orgelet dispose sur son territoire d'une gendarmerie rue de la Confise au sud du village. Le Ministère de l'Intérieur a récemment demandé la mise en place de clôtures d'une hauteur minimale de 2,5 mètres pour le renforcement des mesures destinées à réduire et limiter préventivement les effets d'attentat-intrusion.

Localisation de la gendarmerie



La gendarmerie se trouve en zone UB et le règlement concernant les clôtures indique à l'article Ub-11 – Aspect extérieur :

Se reporter au titre IV.

Le titre IV sur l'aspect extérieur des constructions indique pour les clôtures les règles suivantes :

« Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'harmonie doit être recherchée :

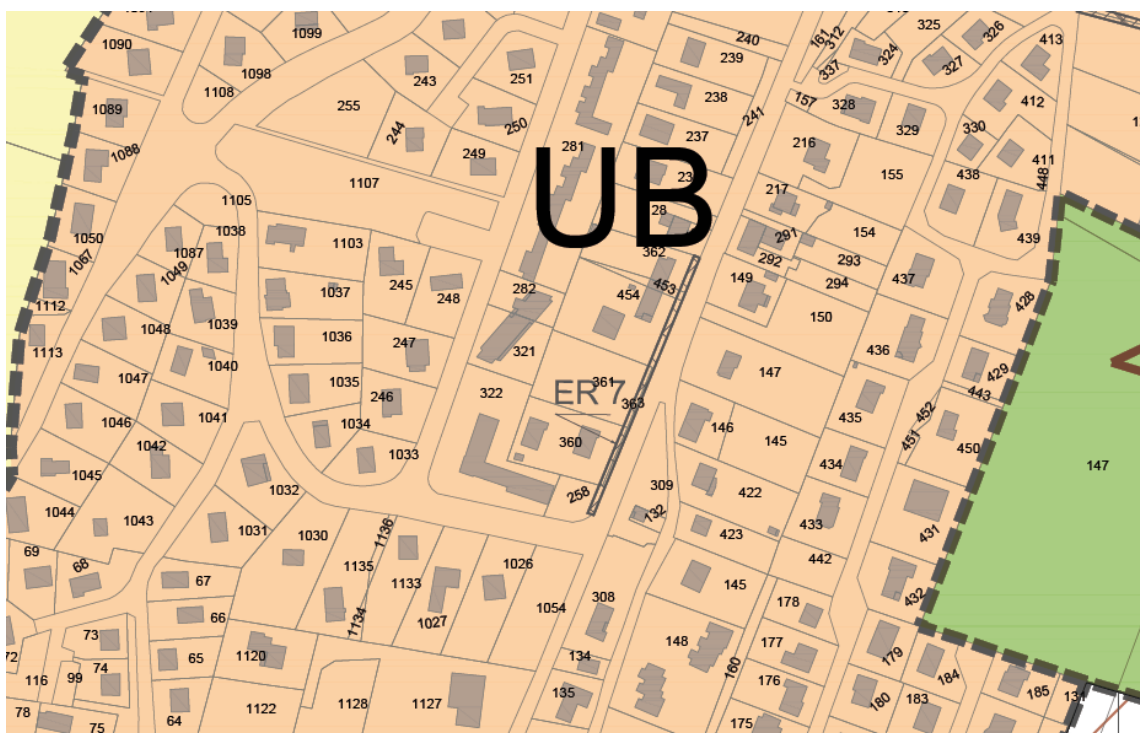
- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc...) avec la construction principale

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une haie vive, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ajouré. **La hauteur totale ne doit pas excéder 1.80m** (dans le cas d'une différence de niveau entre deux parcelles séparées par une clôture, la hauteur maximale est mesurée sur le terrain le plus haut).

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. »

- ⇒ La demande du Ministère n'est donc pas réalisable.
- ⇒ Considérant que la demande du Ministère de l'Intérieur pourrait être formulée par d'autres Ministères pour la mise en sûreté de leurs établissements comme par exemple celui de l'Education nationale, la règle concernant les clôtures doit être étendue à tous les bâtiments publics.

Extrait du plan de zonage du PLU au 1.2000°



3.2. Modification apportée

L'objectif est de laisser la possibilité aux bâtiments publics de fixer « eux-mêmes » la hauteur de leurs clôtures, en fonction des directives qui leurs sont dictées par les différents Ministères. Il faut en effet éviter que chaque institution requière une modification des règles du PLU en fonction des mises en conformité avec les préconisations des services de l'Etat.

Considérant que tous les articles 11 faisant référence à l'aspect extérieur pour toutes les zones du PLU demandent à se reporter au titre IV du règlement, la règle sur les clôtures sera modifiée uniquement au titre IV.

Il sera alors précisé que : « La hauteur totale ne doit pas excéder 1.80m (dans le cas d'une différence de niveau entre deux parcelles séparées par une clôture, la hauteur maximale est mesurée sur le terrain le plus haut).

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie précédemment pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site ».

CHAPITRE 3 / LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

1. LES PIECES DU PLU IMPACTEES

Sont impactées par la modification n°1 du PLU d'Orgelet le règlement écrit, le règlement graphique (plans de zonage) et les OAP.

Les autres pièces du PLU ne subissent pas de transformation.

2. SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

Zones	PLU avant modification n°1 (en ha)	PLU après modification n°1 (en ha)
UA	22,7	22,7
UB	67	67
Ui	47	47
UL	10,7	10,7
Sous – total Zones urbanisées	147,4	147,4
1AUi	11,2	11,2
1AU	3,2	0,9
2AU	7,3	9,6
Sous – total Zones à urbaniser	21,7	21,7
N	1657,4	1656,9456
NL	7,9	7,9
A	476,6	476,6
Nc		0,4544
Sous – total Zones naturelles et agricoles	2141,9	2141,9
TOTAL (ha)	932,5	932,5

CHAPITRE 4 / EFFETS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION

La modification n°1 du PLU d'Orgelet :

- N'a aucun effet sur l'équilibre du PLU et notamment sur les orientations du PADD ;

N°	Objectif	Impacts sur l'objectif
Objectif n°1	Réhabiliter et mettre en valeur le patrimoine architectural	Aucun
Objectif n°2	Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité	Si la zone 1AU « En Benay » mesurant 3,2 ha et sur laquelle il est prévu de construire 35 logements (avec 20% de logements sociaux) est dorénavant classée en zone 2AU, la nouvelle zone 1AU « Les Sud Longues Pièces » mesurant 0,9ha a comme objectifs la création de 15 logements avec l'objectif de créer 20% de logements sociaux. La densité imposée est donc beaucoup plus forte pour la nouvelle zone 1AU (16,66 log/ha) que sur la zone devenue 2AU (10,93 log/ha). Bien que la zone prévoyait la création de 7 logements sociaux, la future zone « Sud Les longues Pièces » doit en accueillir 3 et la densité imposée sera inévitablement un tracer les contours d'un projet à visée locatif et plus particulière du locatif social.
Objectif n°3	Maintenir et développer les activités économiques et sociales	La création du STECAL « Nc » vient conforter les activités touristiques sur la commune.
Objectif n°4	Sécuriser les déplacements des personnes	Aucun
Objectif 5	Entretenir les paysages et respecter les milieux naturels	L'urbanisation immédiate de la zone « Sud les Longues Pièces » permet de limiter sensiblement l'impact sur l'espace agricole car il s'agit d'une petite enclave dans l'urbanisation et non une consommation dans le prolongement de l'espace agricole comme la zone « En Benay » pouvait constituer.

- Est compatible avec le SDAGE, le PGRI, le SRCE et les servitudes qui s'appliquent sur la commune,
- Est compatible avec la Loi Littorale.
- N'a aucun effet sur l'environnement, les paysages, l'agriculture et le contexte socio-économique ;