

Modification du PLU

Dossier d' Approbation

5.2 – OAP modifiée



Commune de La Planche

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Juin 2025

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, ces OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier, ne soient connues. Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les travaux ou opérations doivent être compatibles.

Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manœuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi, l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations, sur les espaces publics ou privés, doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Sur la commune de La Planche, les OAP sont de deux ordres:

- ◆ **O.A.P. générales**
- ◆ **O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains**

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(Ar t. L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35 et L. 151-36](#).

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

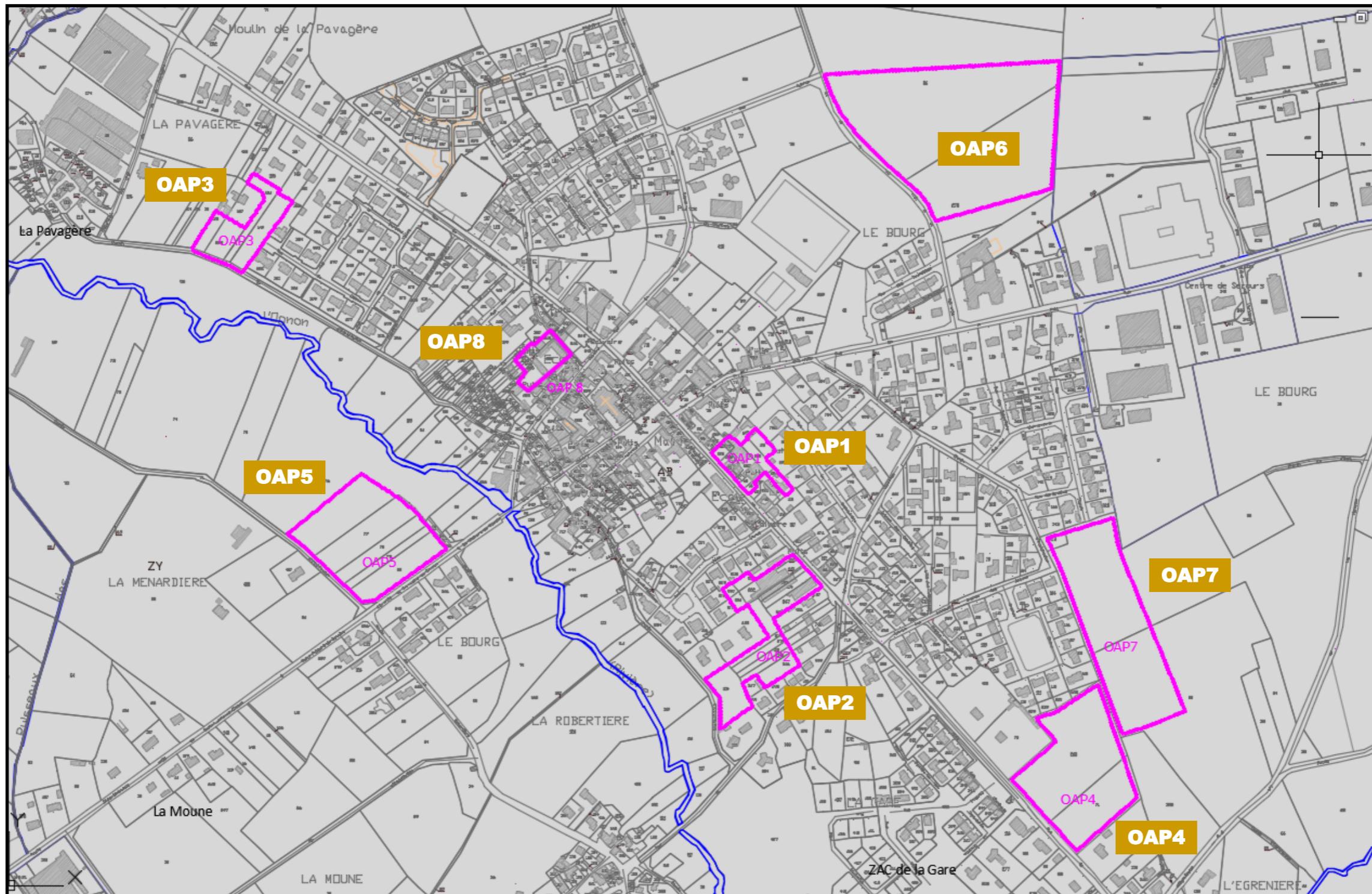
(Ar t. R.151-6, 7 et 8 du Code de l'Urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent **les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères** des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone (...).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2. La mixité fonctionnelle et sociale ;
3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4. Les besoins en matière de stationnement ;
5. La desserte par les transports en commun ;
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Localisation des secteurs à OAP sur l'agglomération de La Planche

**OAP - Dispositions générales
relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat**

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DE TOUT SECTEUR

La valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation ne pourra être réalisée **uniquement dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble**.

EQUIPEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions de desserte pour chacun des secteurs.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs à vocation dominante d'habitat (voir tableau page suivante).

Ce nombre minimal de logements peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Selon les opérateurs mobilisables, la production de logements locatifs sociaux devra être envisagée sur les secteurs concernés par les OAP n°4 et 6.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES

Qualité du cadre de vie et traitement paysager

Intégrer autant que faire se peut les haies et arbres de qualité au projet d'aménagement.

Le secteur concerné par l'OAP n°5 devra tenir compte de la proximité de terrains d'exploitation maraîchère et garantir un espace tampon entre les nouvelles habitations et les terres agricoles. Il devra aussi tenir compte du passage des engins agricoles sur le chemin existant à l'Ouest du site.

Favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influencant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ◆ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ◆ Eviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ◆ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ◆ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ◆ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale, ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.

Gestion des eaux pluviales

La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment sous la forme de noues ou de bassins paysagers participant à la qualité de vie des futurs quartiers sera encouragée. L'imperméabilisation sera maîtrisée, en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

A noter que certains secteurs intègrent des espaces déjà bâties ou artificialisés : maisons d'habitation, annexes, bâtiments d'activités ...

N° OAP	Type d'opération	Échéance estimative	Surface aménageable (estimation approximative)	Destination principale	Densité minimale de logements / ha	Nb de logements min escomptés à terme	logements locatifs sociaux
1 : rue de Nantes	renouvellement urbain	moyen/long terme	0,4 ha	logements	22	6*	/
2 : rue des Roseaux / site de l'ancienne blanchisserie	renouvellement urbain	îlot Nord : moyen/long terme îlot Sud : court/moyen terme	1,1 ha	logements	16 (îlot Nord) 12 (îlot Sud)	15	/
3 : rue du Lièvre	renouvellement urbain	court/moyen terme	0,6 ha	logements	10	6	/
4 : ZAC de la Gare - tranche 4	extension urbaine	court terme	2,1 ha	logements	14	29	6 minimum
5 : La Moune	extension urbaine	court/moyen terme	2 ha	logements	15	30	/
6 : Rue des Ajoncs	extension urbaine	moyen/long terme	4,6 ha	logements	14	64	6 minimum
7 : Avenue des Acacias	extension urbaine	moyen/long terme	2,5 ha	logements	24	60	/
8: école privée	renouvellement urbain	court terme	0,25 ha	logements	96	24	/
TOTAL			13,55		17,26	234	12

* les 3 logements existants intégrés au sein du périmètre d'OAP ne sont pas comptabilisés dans cette estimation

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Favoriser la requalification du secteur par une opération de renouvellement urbain : permettre l'accueil de nouveaux logements en encourageant la démolition des hangars existants et en étoffant le tissu urbain existant (assurer le désenclavement des terrains situés à l'arrière du front bâti de la rue de Nantes).

L'opération devra se faire uniquement sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble (admettre toutefois l'extension limitée ou la construction d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où leur réalisation ne compromet pas l'aménagement du restant du secteur).

Son aménagement devra prendre en considération la proximité d'habitations riveraines et la nécessité de préserver un couloir d'écoulement des eaux pluviales.

Il s'agit de proposer un habitat dense susceptible de répondre aux besoins de nombreux ménages (personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-bourg, jeunes ménages, ...) en privilégiant notamment les maisons de ville (habitat 'intermédiaire' voire collectif) et le locatif.

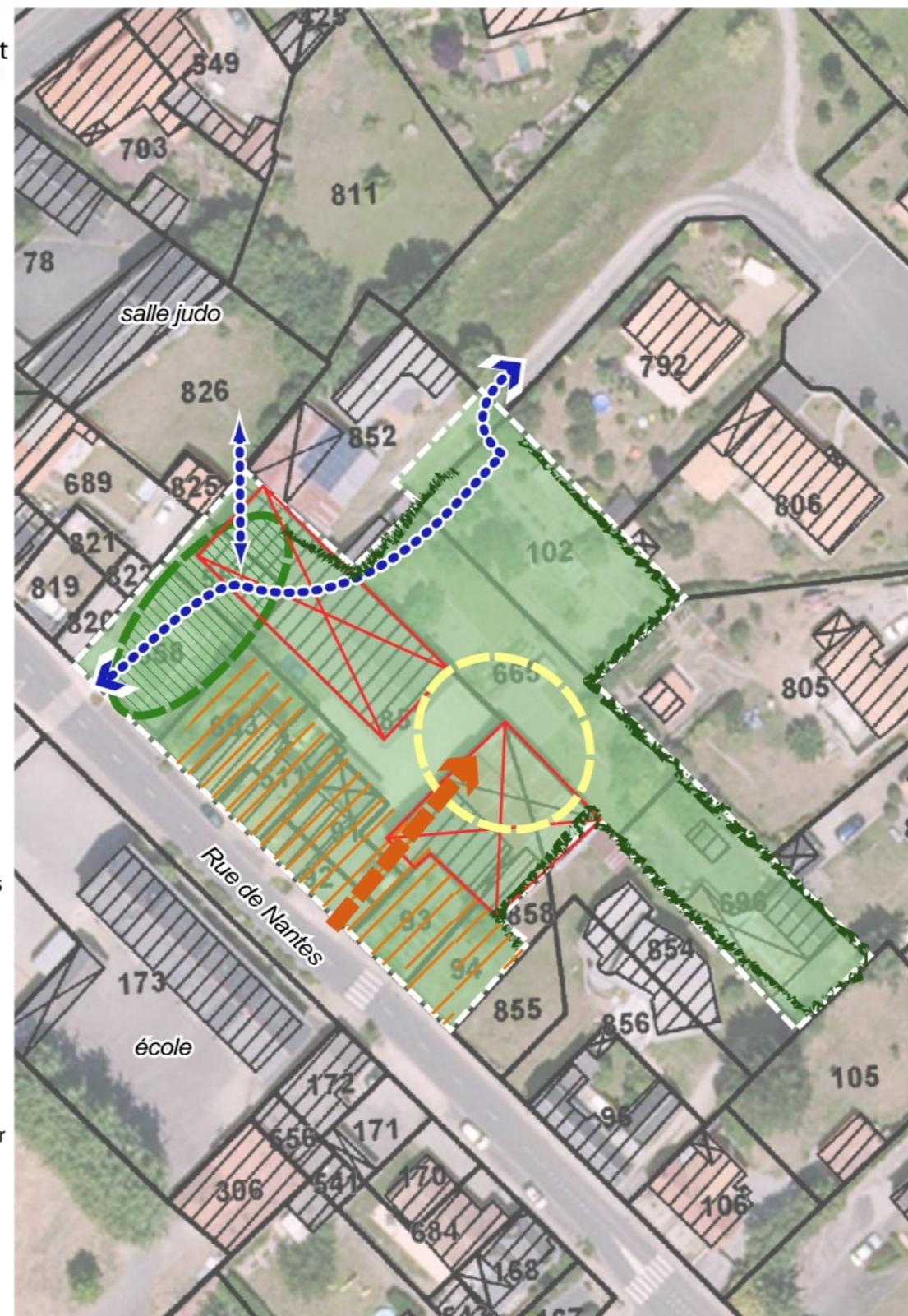
 **Préserver voie conforter la continuité visuelle bâtie de la rue de Nantes** par une implantation du bâti en limite (voie en faible recul) d'emprise de la voie (tout en conservant la possibilité de créer un ou deux accès routier groupé pour desservir le cœur d'ilot)

Permettre l'aménagement d'un éventuel espace de stationnement mutualisé en entrée de quartier

 **Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains** (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)

 **Aménager un espace vert non bâti**, de manière à préserver le couloir d'écoulement des eaux pluviales (cf. schéma directeur des eaux pluviales)

 **Bâtiments dont la démolition préalable à tout aménagement est demandée**



Orientations relatives aux déplacements

 **Voie de desserte du cœur d'ilot à ménager** (localisation indicative), devant permettre le désenclavement du cœur d'ilot. Concevoir cette voie de desserte interne comme une voie à faible gabarit, de type 'voie partagée'

 **Desserte en liaisons douces à créer**, devant notamment favoriser la perméabilité du quartier, faciliter les liaisons entre la rue de la Grenouillère et la rue de Nantes ainsi qu'en direction de la salle de judo

 **Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement** pouvant permettre le cas échéant d'accroître les capacités de stationnement autour de l'école privée (notamment aux heures d'affluence) - localisation indicative



Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Concevoir un quartier d'habitat venant compléter et densifier le tissu urbain du bourg entre la rue de Nantes et la rue des roseaux. Le quartier se dissocie en deux îlots distincts, reliés entre eux par une liaison douce (le cas échéant par une voie routière)

Îlot Nord

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur cet îlot est subordonnée :

- à l'arrêt des activités non compatibles avec une vocation à dominante d'habitat
- à la démolition des bâtiments de l'ancienne blanchisserie, et le cas échéant à la remise en état préalable du site en adéquation avec la vocation future du site.

L'extension limitée des bâtiments actuels et la mise aux normes de sites restent cependant admises dans l'attente d'un aménagement global du secteur.

Respecter une densité minimale de **16 logements par hectare**

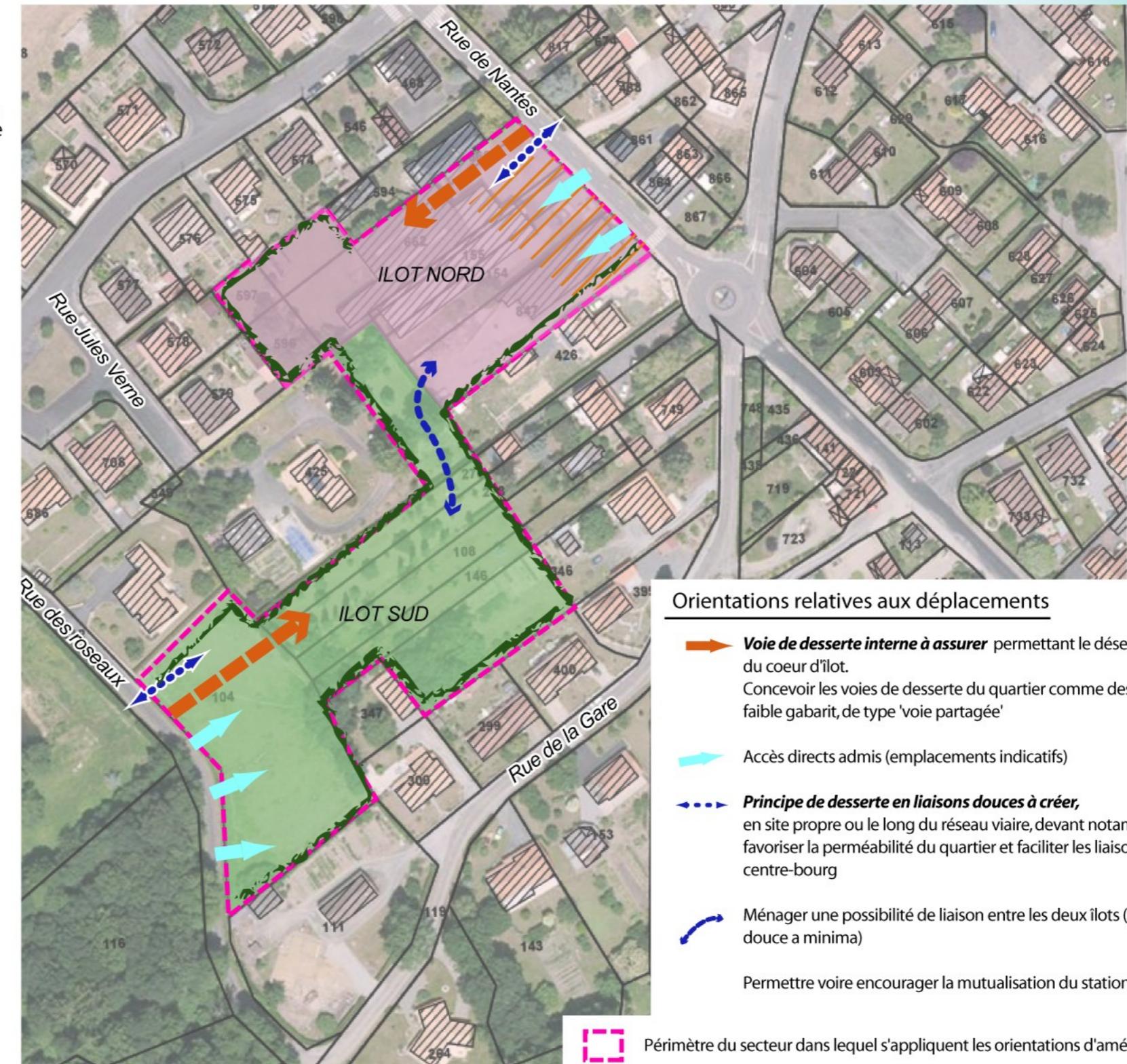
 **Affirmer la continuité visuelle bâtie de la rue de Nantes** par une implantation du bâti en limite (voire en faible recul) d'emprise de la voie (tout en maintenant un accès routier groupé pour desservir le cœur d'îlot)
Permettre les accès directs depuis la rue de Nantes

Îlot Sud

Respecter une densité minimale de **12 logements par hectare** en cohérence avec le contexte résidentiel et aéré du secteur de la rue des roseaux et de la rue de la gare

 **Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains** (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains,...)

Intégrer la réflexion sur la gestion des eaux pluviales



Orientations relatives aux déplacements

-  **Voie de desserte interne à assurer** permettant le désenclavement du cœur d'îlot.
Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voie partagée'
-  Accès directs admis (emplacements indicatifs)
-  **Principe de desserte en liaisons douces à créer**, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser la perméabilité du quartier et faciliter les liaisons vers le centre-bourg
-  Ménager une possibilité de liaison entre les deux îlots (liaison douce à minima)
- Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement

 Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Permettre un complément d'urbanisation du secteur en permettant le prolongement la rue du Lièvre et/ou le prolongement de la voie du Moulin de la Pavagère au Nord du site.

L'aménagement veillera à préserver autant que possible les plantations existantes de qualité. Un recul inconstructible devra être préservé en limite du Chemin des Prés : les constructions principales ne pourront s'implanter à moins de 15 mètres de la limite d'emprise publique jouxtant le chemin des Prés.

De manière à respecter au mieux le caractère aéré et boisé du secteur, la densité minimale exigée est de 10 logements/ha.

 **Bande de 15 mètres où l'implantation des constructions principales est exclue**

 **Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains**
(éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)



N

0

50 m



 Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Orientations relatives aux déplacements

 **Accès possible au secteur**

Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voie partagée'

 **Principe de liaisons douces à créer,**

en site propre ou le long du réseau viaire, devant assurer une liaison vers le chemin des Prés depuis le Moulin de la Pavagère et depuis la rue du Lièvre

Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement



Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier résidentiel dans le respect des objectifs de la ZAC de la Gare. Ce secteur devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (tranche 4 de la ZAC).

L'offre de logements devra prévoir **au moins 15% de logements locatifs sociaux** afin de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

L'insertion du futur quartier et des constructions dans leur environnement sera recherchée tant d'un point de vue urbanistique que paysager.

 **Soigner la perception du futur quartier côté rue de Nantes** (conforter le traitement qualitatif de cette entrée d'agglomération)

 **Haie à préserver** (ménager cependant des possibilités de réaliser des percées pour le passage de voie routière à plus long terme)



Orientations relatives aux déplacements

 **Accès groupé à réaliser**

 **Possibilité de prolongement du réseau viaire à ménager** (prévoir une ou deux possibilités de desserte ultérieure des terrains riverains localisés au Nord-Est du secteur)

 **Principe de liaisons douces à créer**, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser les liaisons vers le centre-bourg

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier résidentiel en rive Ouest de la vallée de l'Ognon, en extension du centre-bourg.

L'aménagement devra permettre une perception de densité urbaine, à travers la hauteur des constructions, leur densité, leur implantation proche des voies et emprises publiques, telle qu'elle pourra être perçue le long de la RD 56 (entrée d'agglomération) ou le long de la vallée de l'Ognon, comme cela est schématiquement illustré ().

Il devra mettre en valeur la proximité de la vallée de l'Ognon (ouvertures visuelles vers la vallée, liaisons douces vers la vallée, ...)

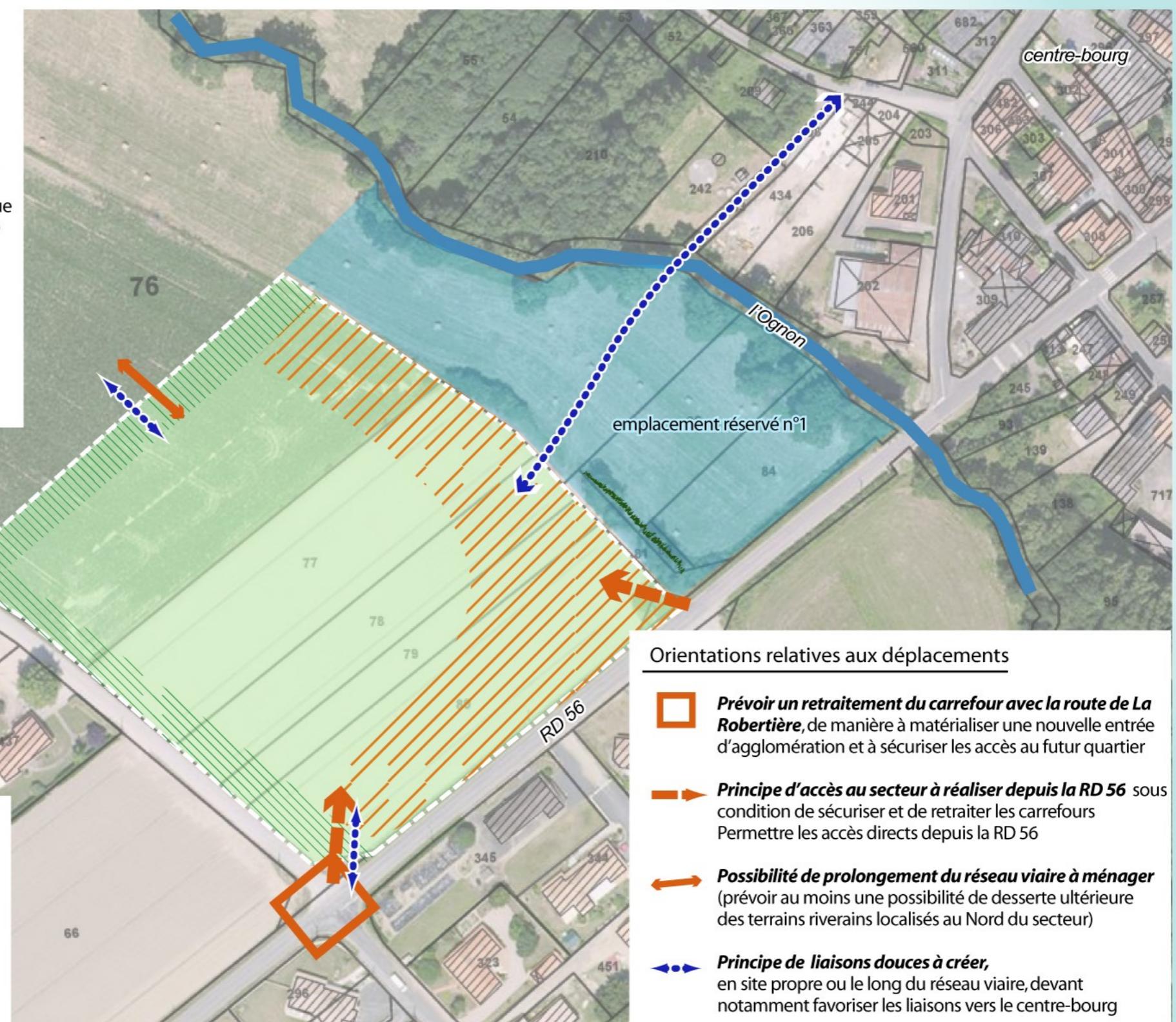
L'insertion du futur quartier et des constructions dans leur environnement sera recherchée tant d'un point de vue urbanistique que paysager.



 **Ecran végétal à prévoir en façades Ouest et Nord du secteur** (plantations, merlon paysager, ...) au contact des emprises maraîchères

 **Haie à préserver voire à compléter**

 **Zone tampon inconstructible (hors périmètre OAP)**



Orientations relatives aux déplacements

-  **Prévoir un retraitement du carrefour avec la route de La Robertière**, de manière à matérialiser une nouvelle entrée d'agglomération et à sécuriser les accès au futur quartier
-  **Principe d'accès au secteur à réaliser depuis la RD 56** sous condition de sécuriser et de retraiter les carrefours
Permettre les accès directs depuis la RD 56
-  **Possibilité de prolongement du réseau viaire à ménager** (prévoir au moins une possibilité de desserte ultérieure des terrains riverains localisés au Nord du secteur)
-  **Principe de liaisons douces à créer**, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser les liaisons vers le centre-bourg

 Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier résidentiel en extension du bourg. Dans la continuité du hameau 'Fleur des Champs', une partie du secteur sera réservée pour la réalisation de logements pour personnes âgées (au minimum 6000 m²)

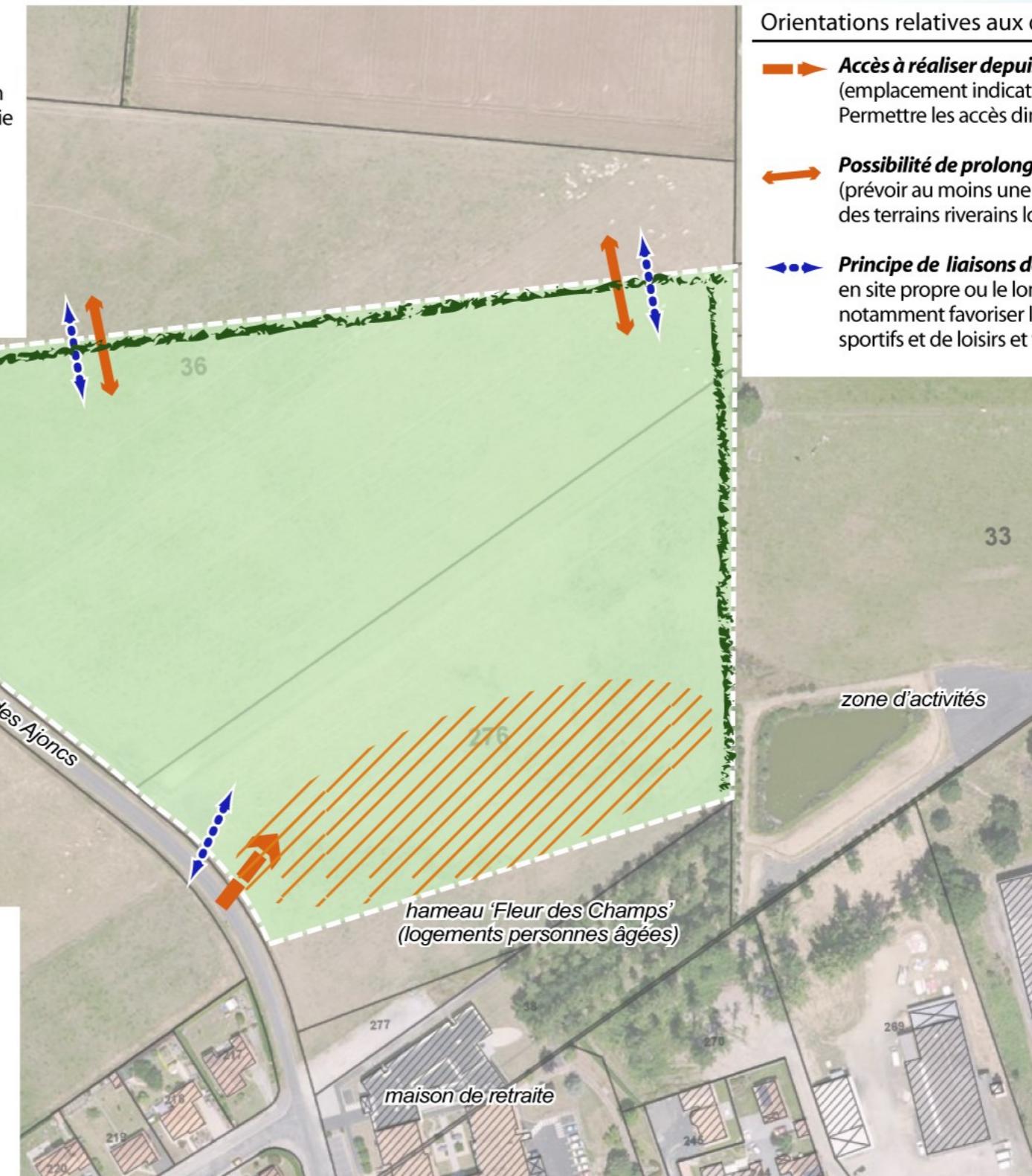
L'insertion du futur quartier et des constructions dans leur environnement sera recherchée tant d'un point de vue urbanistique que paysager. Afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans un milieu très ouvert, de nouvelles plantations devront être réalisées au sein et en limite de secteur.



L'offre de logements devra prévoir **au moins 10% de logements locatifs sociaux** afin de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

Espace réservé pour l'implantation de logements pour personnes âgées

Prévoir la plantation de haies d'essences locales en limites d'espaces agricoles et de la zone d'activités



Orientations relatives aux déplacements

Accès à réaliser depuis la rue des Ajoncs
(emplacement indicatif)
Permettre les accès directs depuis la rue des Ajoncs

Possibilité de prolongement du réseau viaire à ménager
(prévoir au moins une possibilité de desserte ultérieure des terrains riverains localisés au Nord du secteur)

Principe de liaisons douces à créer,
en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser les liaisons vers les équipements sportifs et de loisirs et vers le centre-bourg

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier résidentiel dans le prolongement de la tranche 4 de la ZAC de la Gare et des quartiers résidentiels de l'Est du bourg.

Ce secteur devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

L'insertion du futur quartier et des constructions dans leur environnement sera recherchée tant d'un point de vue urbanistique que paysager.

 **Soigner la perception du futur quartier depuis la RD 7, en interface avec des milieux agricoles ouverts (forte exposition visuelle), création d'une bande paysagère de 5m de large minimum inconstructible**

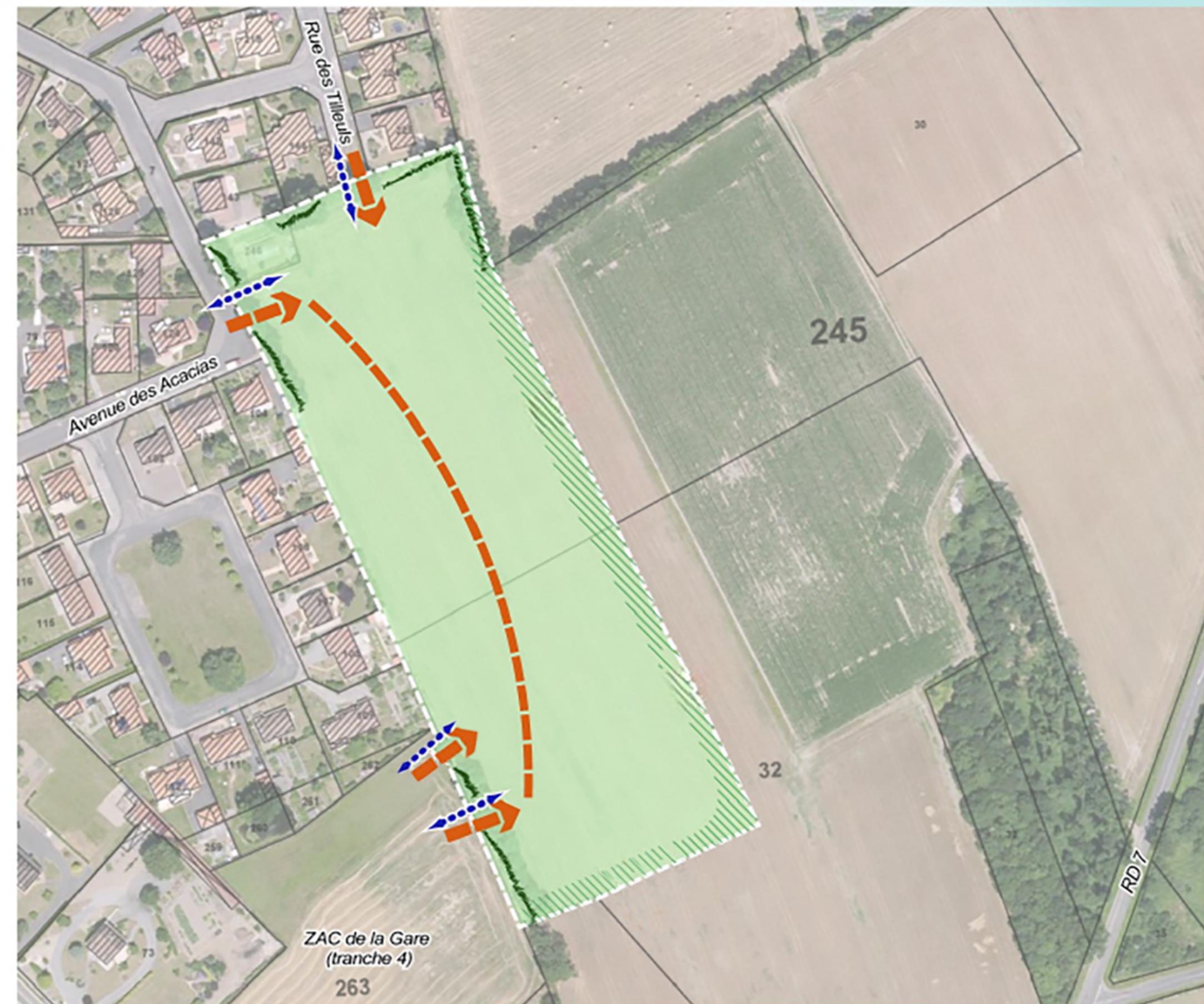
 **Haie à préserver**
(ménager cependant des possibilités de réaliser des percées pour le passage des accès routiers)

Orientations relatives aux déplacements

 **Accès à réaliser, 2 à minima**

 **Liaison routière entre la ZAC et l'avenue des Acacias à réaliser (ventilation des flux)**

 **Principe de liaisons douces à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser les liaisons vers le centre-bourg**



Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Favoriser la densification du centre bourg par la requalification du site de l'ancienne école de la rue des Tisserands : permettre l'accueil de nouveaux ménages dans des logements collectifs en **R+2+ attique maximum** (soit 9m à l'égout du toit) en encourageant la démolition des bâtiments de l'école et d'une maison individuelle et en désenclavant les terrains en cœur d'îlot.

L'opération devra se faire uniquement sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Son aménagement devra prendre en considération la proximité d'habitations riveraines et l'étroitesse de la rue des Tisserands, unique voie d'accès au site.

L'aménagement devra offrir **des espaces libres non imperméabilisés** à hauteur de **30% minimum** de la superficie totale de l'opération.

 **Préserver voire conforter la continuité visuelle bâtie de la rue des Tisserands** par une implantation bâtie en recul de 2,5m minimum de l'emprise de la voie pour préserver la perspective visuelle sur l'église

 **Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains** (éviter les vis-a-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains,...)

 **Aménager un espace vert non bâti**, de manière à préserver le plus possible les  arbres existants

 **Bâtiments dont la démolition préalable à tout aménagement est demandée**



0

50 m



Orientations relatives aux déplacements

 **Voie de desserte du cœur d'îlot à aménager** (localisation indicative) devant permettre le désenclavement du cœur d'îlot

 **Liaison douce à créer** pour anticiper une future connexion douce avec le PAPAG

 **Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement** par la réalisation de 1,5 places/logement minimum



 Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

 PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global