



Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Cussey-sur-l'Ognon**

---

# **Orientations d'aménagement et de programmation**

---

**Document approuvé**

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 8 avril 2021**

**La Présidente, Anne Vignot**





# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>SECTEURS DE LA FRANGE URBAINE OUEST .....</b>	<b>5</b>
<b>OAP N°1 : PARTIE NORD DE LA RUE DE LA VIGNOTTE .....</b>	<b>6</b>
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation .....	6
Orientations .....	6
<b>OAP N°2 : PARTIE SUD DE LA RUE DE LA VIGNOTTE.....</b>	<b>8</b>
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation .....	8
Orientations .....	8
Schéma d'aménagement OAP n°1 et n°2.....	10
<b>SECTEURS AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT .....</b>	<b>11</b>
<b>OAP N°3 : RUE DU CHATEAU .....</b>	<b>12</b>
Orientations .....	12
Schéma d'aménagement.....	13
<b>OAP N°4 : ECOQUARTIER RUE D'AUXON-DESSOUS .....</b>	<b>14</b>
Orientations .....	14
Schéma d'aménagement.....	15
<b>OAP N°5 : RUE DU MOULIN.....</b>	<b>16</b>
Orientations .....	16
Schéma d'aménagement.....	17



# INTRODUCTION

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

Conformément au code de l'urbanisme, elles peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le code de l'urbanisme prévoit des OAP dites « sectorielles » et des OAP dites « thématiques » :

- Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.
- Les OAP thématiques mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la commune dans son ensemble).

Seules des OAP dites « sectorielles » sont réalisées à Cussey-sur-l'Ognon sur des secteurs à urbaniser et des secteurs urbains.

**Les futurs projets d'aménagement à l'intérieur des périmètres délimités dans ces OAP devront être compatibles avec les éléments décrits pages suivantes (orientations, échéancier d'ouverture à l'urbanisation, schéma d'aménagement).**

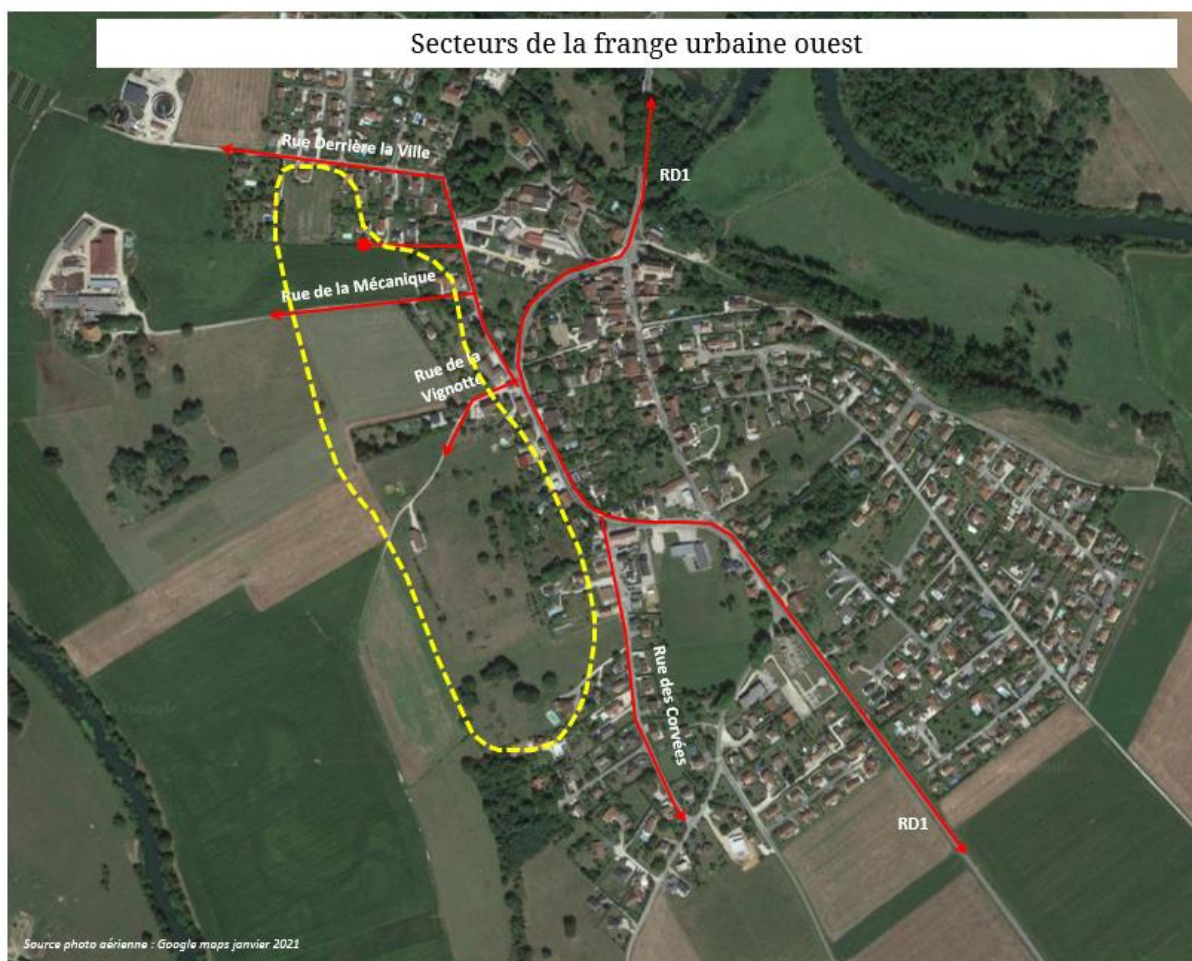
**Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés ou emplacements à respecter strictement.**

# SECTEURS DE LA FRANGE URBAINE OUEST

Les secteurs de la frange urbaine ouest sont composés de plusieurs zones d'urbanisation future classées en **1AU**.

Deux secteurs d'OAP ont été délimités :

- **Partie nord de la rue de la Vignotte** (OAP n°1)
- **Partie sud de la rue de la Vignotte** (OAP n°2)

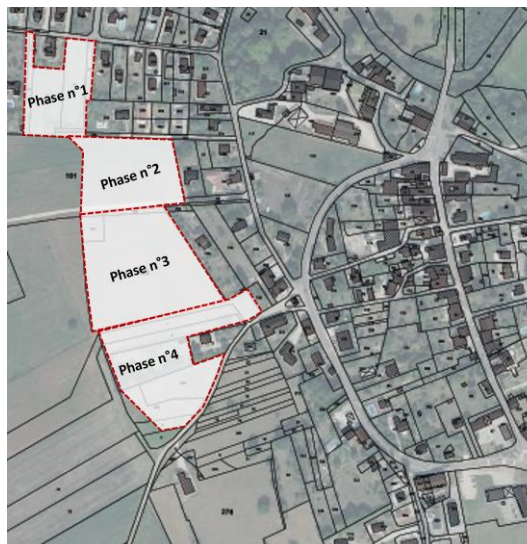


## OAP N°1 : PARTIE NORD DE LA RUE DE LA VIGNOTTE

Superficie de la zone de projet : 4,4 ha

(dont 0,8 ha sur la phase n°1, 0,9 ha sur la phase n°2, 1,5 ha sur la phase n°3 et 1,2 ha sur la phase n°4)

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation



Phasage  
OAP n°1

L'urbanisation de chaque zone 1AU est conditionnée par celle de la zone précédente avec notamment la réalisation des réseaux d'assainissement d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble du secteur d'OAP et des systèmes de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

L'urbanisation de chaque zone, à partir de la deuxième, est conditionnée à l'urbanisation d'au moins 75% de la précédente (permis de construire avec déclaration d'ouverture de chantier).

L'urbanisation se fera progressivement du nord vers le sud selon 4 phases de développement respectant l'échéancier suivant :

- Phase 1 : ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2020.
- Phase 2 : ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2022.
- Phase 3 : ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2024.
- Phase 4 : ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2026.

### Orientations

- Aménager une desserte routière transversale de la rue Derrière la Ville au nord jusqu'à la rue de la Vignotte au sud, avec intégration des réseaux d'assainissement et d'eau potable
- Réaliser des bouclages routiers avec les voies existantes (rue de la Mécanique, rue du Moulin, rue de la Vignotte)
- Conserver un ou plusieurs accès vers l'ouest pour desservir les parcelles agricoles
- Intégrer des liaisons douces au sein des zones et en assurer la continuité
- Prévoir une liaison douce se raccordant à la rue du Moulin
- Maintenir une percée visuelle entre la rue de la Vignotte et les espaces agricoles et naturels situés à l'ouest
- Réaliser une frange paysagère à l'ouest de chaque zone
- Prévoir des mesures d'isolement acoustique des bâtiments dans la zone affectée par le bruit (100 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD1)
- Prévoir des aires de présentation des bacs dans un premier temps avec réalisation d'une aire de retournement provisoire si le bouclage n'est pas réalisé immédiatement. La collecte en porte à porte sera privilégiée
- Respecter une densité résidentielle d'au moins 13 logements/ha et d'au plus 25 logements/ha (hors voirie et espaces publics)



- Tendre vers la réalisation de 30% de logements collectifs et/ou intermédiaires
- Réaliser un programme de logements diversifiés composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs avec au minimum 49 logements dont au minimum 11 conventionnés et un maximum de 88 logements dont 21 conventionnés
  - En phase 1 au minimum 9 logements dont au minimum 2 conventionnés et au maximum 16 logements dont au maximum 4 conventionnés
  - En phase 2 au minimum 10 logements dont au minimum 2 conventionnés et au maximum 18 logements dont au maximum 4 conventionnés
  - En phase 3 au minimum 17 logements dont au minimum 4 conventionnés et au maximum 30 logements dont au maximum 7 conventionnés
  - En phase 4 au minimum 13 logements dont au minimum 3 conventionnés et au maximum 24 logements dont au maximum 6 conventionnés

**Recommandations relatives à la qualité énergétique des constructions :**

- Afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants s'appliqueront : végétalisation des pieds de façade par une bande en pleine terre plantée (en évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux), protection solaire des façades exposées pour renforcer le confort d'été (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas...)
- L'implantation des constructions (orientation, exposition, ombre portée...) favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal



## OAP N°2 : PARTIE SUD DE LA RUE DE LA VIGNOTTE

Superficie de la zone de projet : 4,5 ha

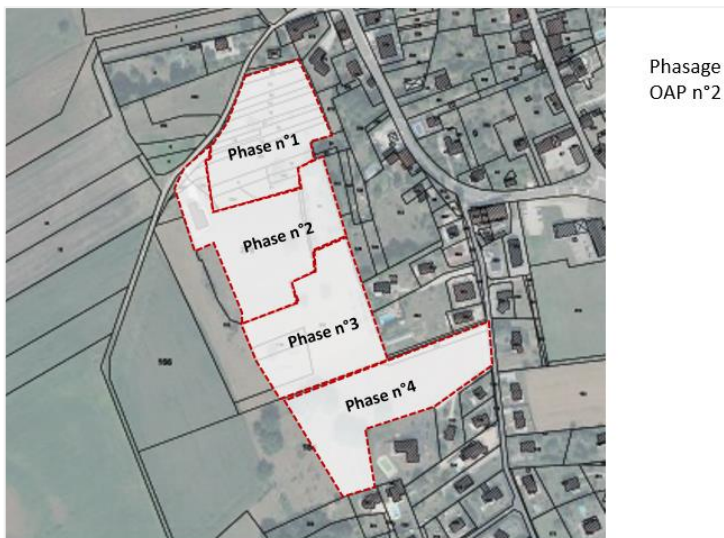
(dont 1,1 ha sur la phase n°1, 1,2 ha sur la phase n°2, 1,0 ha sur la phase n°3 et 1,2 ha sur la phase n°4)

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de l'OAP n°2 ne pourra se faire qu'après urbanisation des secteurs de l'OAP n°1 (début d'urbanisation du secteur 2.1 possible si 75% du secteur 1.4 est urbanisé).

L'urbanisation de chaque zone 1AU est conditionnée par celle de la zone précédente avec notamment la réalisation des réseaux d'assainissement d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble du secteur d'OAP et des systèmes de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

L'urbanisation de chaque zone, à partir de la deuxième, est conditionnée à l'urbanisation d'au moins 75% de la précédente (permis de construire avec déclaration d'ouverture de chantier).



Phasage  
OAP n°2

L'urbanisation se fera progressivement du nord vers le sud selon 4 phases de développement respectant l'échéancier suivant :

- Phase 1 : ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2028.
- Phase 2 : ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2030.
- Phase 3 : ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2032.
- Phase 4 : ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2034.

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation pourra être inversé entre la phase 1 et la phase 2. Dans ce cas la phase 2 pourra être ouverte à l'urbanisation à partir de 2028 et la phase 1 à partir de 2030.

### Orientations

- Aménager une desserte routière transversale de la rue Vignotte au nord jusqu'à la rue des Corvées au sud-est, avec intégration des réseaux d'assainissement et d'eau potable
- Conserver un ou plusieurs accès vers l'ouest pour desservir les parcelles agricoles
- Intégrer des liaisons douces au sein des zones et en assurer la continuité
- Prévoir des liaisons douces se raccordant à la RD1
- Maintenir une percée visuelle entre la rue des Corvées et les espaces agricoles et naturels situés à l'ouest
- Réaliser une frange paysagère à l'ouest de chaque zone
- Préserver si possible les arbres existants ou à défaut, en replanter en nombre équivalent
- Prévoir des mesures d'isolation acoustique des bâtiments dans la zone affectée par le bruit (100 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD1)
- Prévoir des aires de présentation des bacs dans un premier temps avec réalisation d'une aire de retournement provisoire si le bouclage n'est pas réalisé immédiatement. La collecte en porte à porte sera privilégiée



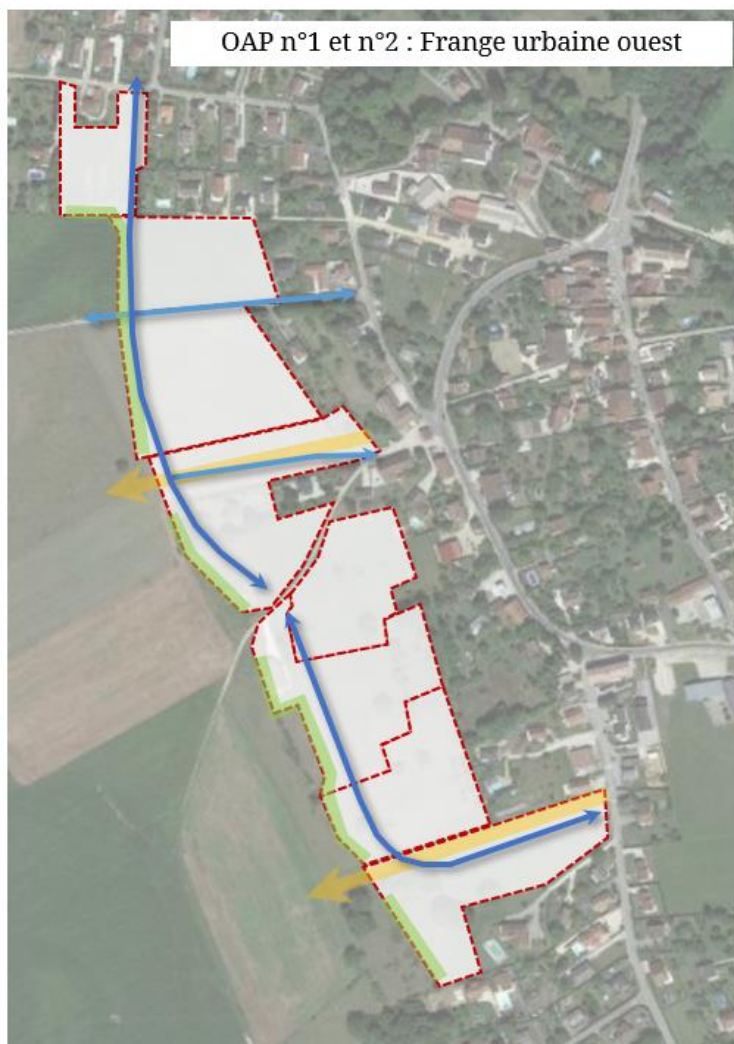








- Respecter une densité résidentielle d'au moins 13 logements/ha et d'au plus 25 logements/ha (hors voirie et espaces publics)
- Tendre vers la réalisation de 30% de logements collectifs et/ou intermédiaires
- Réaliser un programme de logements diversifiés composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs avec au minimum 50 logements dont au minimum 19 conventionnés et un maximum de 90 logements dont 31 conventionnés
  - En phase 1 au minimum 13 logements dont au minimum 5 conventionnés et au maximum 22 logements dont au maximum 8 conventionnés
  - En phase 2 au minimum 13 logements dont au minimum 5 conventionnés et au maximum 24 logements dont au maximum 8 conventionnés
  - En phase 3 au minimum 11 logements dont au minimum 4 conventionnés et au maximum 20 logements dont au maximum 7 conventionnés
  - En phase 4 au minimum 13 logements dont au minimum 5 conventionnés et au maximum 24 logements dont au maximum 8 conventionnés

**Recommandations relatives à la qualité énergétique des constructions :**

- Afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants s'appliqueront : végétalisation des pieds de façade par une bande en pleine terre plantée (en évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux), protection solaire des façades exposées pour renforcer le confort d'été (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas...)
- L'implantation des constructions (orientation, exposition, ombre portée...) favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal

## Schéma d'aménagement OAP n°1 et n°2



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte routière transversale avec canalisation d'assainissement et système de rétention des eaux pluviales
-  Principe de bouclage routier
-  Principe de raccordement en mode doux
-  Principe de percées visuelles
-  Principe de franges paysagères

# SECTEURS AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Les secteurs au sein du tissu urbain existant sont classés en zone **UB**.

Trois secteurs d'OAP ont été délimités :

- **Rue du Château** (OAP n°3) à l'est de la RD1
- **Ecoquartier rue d'Auxon-Dessous** (OAP n°4) au sud du secteur d'équipements publics
- **Rue du Moulin** (OAP n°5) à l'ouest du centre ancien du village





## OAP N°3 : RUE DU CHATEAU

*Superficie de la zone de projet : 1,9 ha*

*(dont 0,7 ha au nord, 0,6 ha au centre et 0,6 ha au sud)*

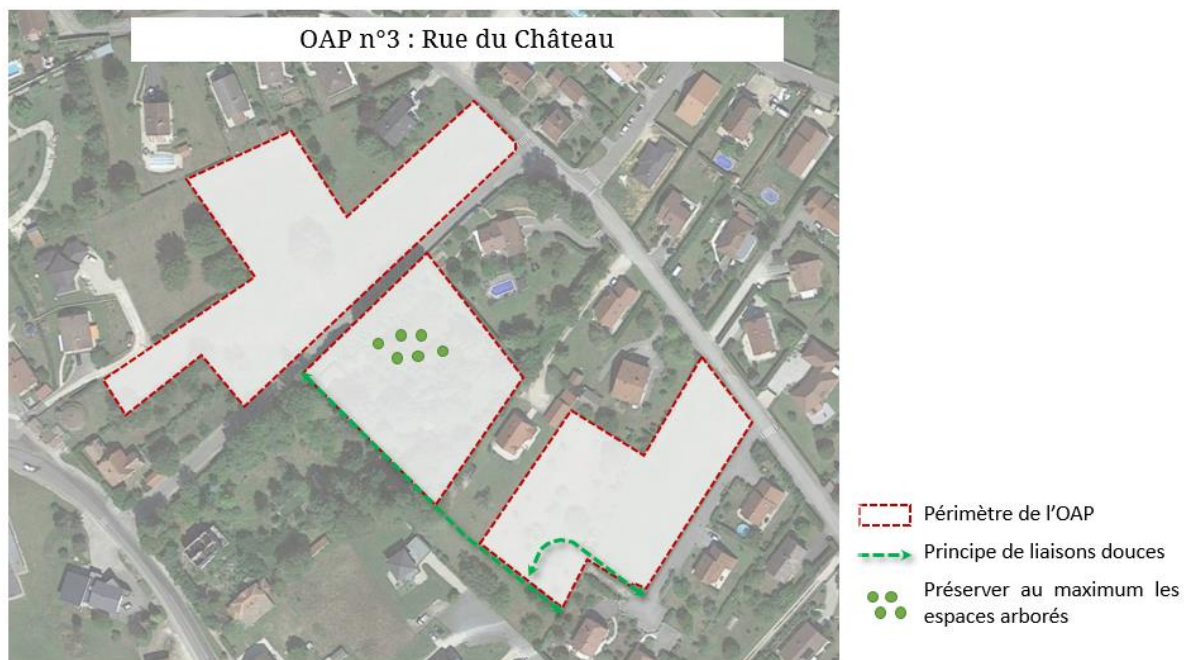
### Orientations

- Prévoir des accès depuis les voiries existantes
- Préserver au maximum les espaces arborés sur la zone centrale de l'OAP. En cas de suppression d'arbres, ceux-ci doivent être compensés en nombre équivalent
- Prévoir des mesures d'isolement acoustique des bâtiments dans la zone affectée par le bruit (100 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD1)
- Prévoir des aires de présentation des déchets adaptées
- Tendre vers la réalisation de 30% de logements collectifs et/ou intermédiaires
- Réaliser un programme de logements diversifiés avec au minimum 22 logements dont au minimum 6 conventionnés et un maximum de 38 logements dont 12 conventionnés
  - Dans le secteur nord au minimum 8 logements dont au minimum 2 conventionnés et au maximum 14 logements dont au maximum 4 conventionnés
  - Dans le secteur centre au minimum 7 logements dont au minimum 2 conventionnés et au maximum 12 logements dont au maximum 4 conventionnés
  - Dans le secteur sud au minimum 7 logements dont au minimum 2 conventionnés et au maximum 12 logements dont au maximum 4 conventionnés

### Recommandations relatives à la qualité énergétique des constructions :

- Afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants s'appliqueront : végétalisation des pieds de façade par une bande en pleine terre plantée (en évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux), protection solaire des façades exposées pour renforcer le confort d'été (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas...)
- L'implantation des constructions (orientation, exposition, ombre portée...) favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal

## Schéma d'aménagement







## OAP N°4 : ECOQUARTIER RUE D'AUXON-DESSOUS

Superficie de la zone de projet : 0,7 ha

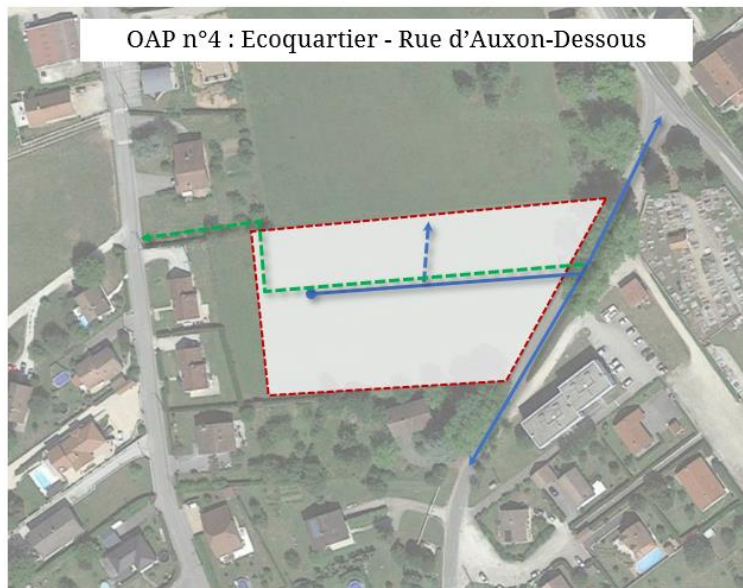
### Orientations





- Réaliser un accès routier par la rue d'Auxon-Dessous avec une place de retournement au sein de la zone
- Réaliser des liaisons douces pour desservir la zone et pour rejoindre la rue des Corvées
- Veiller à l'intégration du bâti dans la pente
- Réfléchir à une implantation optimale des espaces de jardins
- Réaliser un espace partagé au sein de la zone pouvant comporter placette, stationnements, espace vert, potagers...
- Prévoir qu'une part significative de la production d'énergies soit issue d'énergies renouvelables
- Mener un travail qualitatif sur les plantations
- Assurer la perméabilité de tous les espaces non bâtis, hors voirie
- Prévoir des mesures d'isolation acoustique des bâtiments dans la zone affectée par le bruit (100 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD1)
- Prévoir des aires de présentation des déchets adaptées
- Réaliser un programme de logements diversifiés avec au minimum 8 logements dont au minimum 2 conventionnés et un maximum de 14 logements dont 4 conventionnés

### Recommandations relatives à la qualité énergétique des constructions :

- Afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants s'appliqueront : végétalisation des pieds de façade par une bande en pleine terre plantée (en évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux), protection solaire des façades exposées pour renforcer le confort d'été (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas...)
- L'implantation des constructions (orientation, exposition, ombre portée...) favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal

## Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès routier depuis la rue d'Auxon-Dessous avec place de retournement au sein de la zone
-  Accès à préserver pour un bouclage de voirie ultérieur
-  Principe de liaisons douces





## OAP N°5 : RUE DU MOULIN

*Superficie de la zone de projet : 0,5 ha*

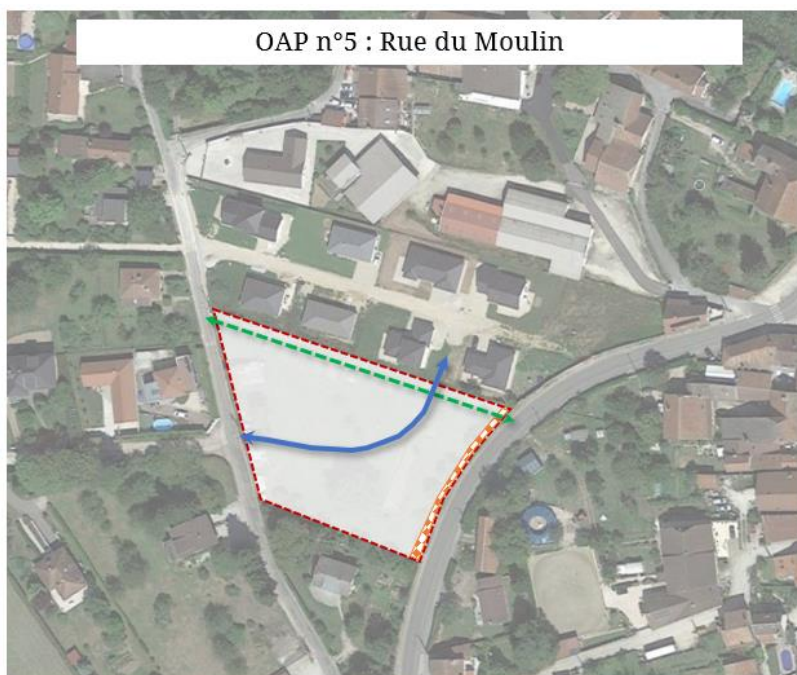
### Orientations





- Réaliser un bouclage routier entre la rue du Moulin et le secteur d'habitat adjacent
- Réaliser une liaison douce reliant la rue du Moulin à la Grande Rue (RD1)
- Maintien d'un mur en pierre le long de la RD1
- Prévoir des mesures d'isolement acoustique des bâtiments dans la zone affectée par le bruit (100 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD1)
- Prévoir des aires de présentation des déchets adaptées
- Réaliser un programme de logements, avec au minimum 6 logements et au maximum 10 logements

### **Recommandations relatives à la qualité énergétique des constructions :**

- Afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants s'appliqueront : végétalisation des pieds de façade par une bande en pleine terre plantée (en évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux), protection solaire des façades exposées pour renforcer le confort d'été (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas...)
- L'implantation des constructions (orientation, exposition, ombre portée...) favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal

## Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de bouclage routier entre la rue du Moulin et le secteur d'habitat adjacent
-  Principe de liaisons douces
-  Mur en pierre à préserver ou à rebâtir à l'identique



Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)