

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Elaboration prescrite par la délibération du Conseil
Communautaire du 15 décembre 2015

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLUi approuvée par
délibération du conseil communautaire
du 18 décembre 2019

Révision allégée n° 1 du PLUi approuvée
par délibération du conseil communautaire
du 26 septembre 2024

Révision allégée n° 2 du PLUi approuvée
par délibération du conseil communautaire
du 26 septembre 2024

Modification de droit commun n° 1 du PLUi
approuvée par délibération du conseil
communautaire du 26 septembre 2024

GRAND DOLE
Communauté d'agglomération

Signature et cachet



SOMMAIRE

Préambule	5	7. Authume.....	27
1.1 Rappel règlementaire	5	7.1 OAP « Chemin des Fournées »	27
1.2 Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation	5	7.2 OAP « Le Lavoir »	28
1.3 Rapport de compatibilité.....	6	7.3 OAP « Rue des Cambrayes »	29
1.4 Principes d'urbanisation.....	6	7.4 OAP « « Rue du Chanois »	30
Lexique	7	7.5 OAP « Authume Les Epenottes »	31
2. Abergement-la-Ronce.....	9	8. Auxange, OAP « Cœur de village »	32
2.1 OAP « Impasse du Brulot »	9	9. Baverans	34
2.2 OAP « Rue du Centre »	10	9.1 OAP « « Rue des Acacias »	34
2.3 OAP « Rue de Samerey »	12	9.2 OAP « « Rue du Visenay »	36
2.4 OAP « Rue de Tavaux »	14	10. Biarne	38
2.5 OAP « Rue du Valjon »	16	10.1 OAP « « Mairie »	38
3. Amange.....	18	10.2 OAP « « Les Charmes »	39
3.1 OAP « Allée de la Forêt »	18	11. Brevans	41
3.2 OAP « Les Vergers »	20	11.1 OAP « La Courbe »	41
4. Archelange	22	11.2 OAP « Rue de la Paule »	42
4.1 OAP « Entrée Est »	22	11.3 OAP « Rue des Vignes »	46
5. Audelange, OAP « Clos de la Cure »	24	12. Champagney, OAP « Les Corvées »	49
6. Aumur, OAP « Le Meix Ravas »	26	13. Champdivers.....	51
		13.1 OAP « Grande rue »	51

13.2	OAP « Rue du Colombier »	53	21.1	OAP « Avenue de Landon ».....	91
14.	Champvans	54	21.2	OAP « Boichot »	92
14.1	OAP « Jardins Fontaine ».....	54	21.3	OAP « Gare secteur Nord »	96
14.2	OAP « Les Grands Prés ».....	56	21.4	OAP « La Paule »	100
14.3	OAP « Maulasse ».....	58	21.5	OAP « Rue Hubert Dez »	104
15.	Châtenois	59	21.6	OAP « Secteur Nouvelles ».....	105
15.1	OAP « Chemin des Bonnelles »	59	21.7	OAP « rue du Saule ».....	106
15.2	OAP « Route d'Amange »	62	22.	Éclans-Nenon, OAP « Rue Natisse »	107
16.	Chevigny, OAP « Village »	64	23.	Falletans, OAP « rue des Châteaux ».....	108
17.	Choisey.....	68	24.	Foucherans	111
17.1	OAP « Canal Est »	68	24.1	OAP « Rue de Champvans ».....	111
17.2	OAP « Canal Ouest ».....	70	24.2	OAP « Rue de Damparis »	113
18.	Choisey, Damparis, Gevry, Tavaux.....	73	24.3	OAP « Rue de Dole »	115
19.	Crissey.....	78	24.4	OAP « Impasse Curtil Loisel »	118
19.1	OAP « Rue du Meix Brûlé »	78	25.	Frasne-les-Meulières, OAP « Grande rue »	120
19.2	OAP « La Combotte »	80	26.	Gevry	121
19.3	OAP « Le Pâquier »	82	26.1	OAP « Hauterive ».....	121
20.	Damparis.....	84	26.2	OAP « Jean de Vila ».....	122
20.1	OAP « Quartier des Vergers »	84	26.3	OAP « Rue du Pommier ».....	124
20.2	OAP « Rue des Acacias »	88	27.	Gredisans, OAP « Village »	125
20.3	OAP « Rue des Dignes ».....	89	28.	Jouhe, OAP « Entrée de bourg Nord »	128
21.	Dole.....	91	29.	Lavangeot, OAP « Cœur de village »	130

30. Lavans-lès-Dole, OAP « Four Banal ».....	132	42. Romange.....	180
31. Le Deschaux, OAP « Route de Dole »	135	42.1 OAP « Entrée Est »	180
32. Menotey, OAP « Bourg Sud »	137	42.2 OAP « La Navettière »	183
33. Moissey.....	139	42.3 OAP « Pré d'Aval »	184
33.1 OAP « Les Prés d'Amont »	139	43. Saint-Aubin	186
33.2 OAP « Pérousot »	141	43.1 OAP « Le Bois ».....	186
34. Monnières.....	143	43.2 OAP « Les Acacias ».....	188
34.1 OAP « Les Vergers ».....	143	44. Sampans	191
34.2 OAP « Entrée Sud »	147	44.1 OAP « La Louvière »	191
35. Nevy-lès-Dole.....	149	44.2 OAP « Rue de l'Étang ».....	193
35.1 OAP « Village »	149	45. Tavaux, OAP « La Vuillardière ».....	195
35.2 OAP « Le Tertre »	152	46. Villers-Robert, OAP « Chemin de l'Église ».....	196
36. Parcey	155	47. Villette-lès-Dole.....	198
36.1 OAP « Rue du canal »	155	47.1 OAP « Impasse de la Pressaigne ».....	198
36.2 OAP « Traversée de bourg ».....	158	47.2 OAP « Impasse du Buisson Rond ».....	200
37. Peintre, OAP « Cœur de village ».....	161	47.3 OAP « La Grande Brosse ».....	202
38. Peseux, OAP « Cœur de village ».....	164	48. Vriange, OAP « Allée de la Forêt »	205
39. Pointre, OAP « Cœur de village »	169		
40. Rainans, OAP « Rue du Désert ».....	171		
41. Rochefort-sur-Nenon.....	173		
41.1 OAP « ZAC des Vignes ».....	173		
41.2 OAP « Zone d'activités des Toppes »	176		

Préambule

1.1 Rappel réglementaire

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU intercommunal « *comporte des orientations d'aménagement et de programmation* ».

« 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. »

Elles 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. »

1.2 Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le présent document identifie des secteurs stratégiques à l'échelle de la communauté d'agglomération du Grand Dole, portant sur 92 secteurs (90 avec une vocation résidentielle pure ou mixte ; 2 concernant l'extension et/ou l'aménagement de zones d'activités).

Toutes les communes de l'agglomération sont concernées par des OAP (exceptée la commune de Malange).

Les OAP correspondent à l'ensemble des sites inscrits en zones 1AUA, 1AUB, 1AUY et 1AUZ et des principaux sites de renouvellement urbain inscrits en zone U (UA, UB, UC, UE, UJ et UV) du plan de zonage, à l'exception des zones 2AU.

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la présente pièce « 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi. Ce périmètre ne s'appuie pas forcément sur les limites parcellaires mais sur les usages du sol.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un **contexte écrit** qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les principaux enjeux d'aménagement ;
- Des **principes d'aménagement écrits** spécifiques à chaque site,
- Le **volet « caractéristiques des îlots »** qui apporte des précisions sur la programmation de logements (nombre et nature des logements, densités brutes attendues), la qualité urbaine et les conditions d'aménagement des îlots, notamment au regard de la capacité des réseaux ;

- **Un schéma** qui représente graphiquement les principes d'aménagement à respecter. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP ;
- **Des références à titre d'illustration** de certains principes (ambiances recherchées, aménagements paysagers et écologiques, etc.).

1.3 Rapport de compatibilité

Les orientations définies dans chacune des OAP locales permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP locales varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées.

Les OAP sont opposables à la fois aux **projets soumis à autorisations d'urbanisme**, et à **l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le PLUi.

Les OAP s'appliquent dans un **rapport de « compatibilité » et non de conformité**.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de la compatibilité implique seulement **qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.**

Le plan cadastral n'est pas reporté sur les schémas d'OAP pour éviter une interprétation au mètre près par exemple d'un tracé de voirie à créer.

En complément des OAP, les projets doivent respecter le règlement écrit et le plan de zonage, qui s'appliquent dans un rapport de conformité.

Certains principes graphiques sont transposés dans le plan de zonage, pour garantir le respect strict de préservation ou création : exemple du maintien d'une zone humide, de préservation d'un mur en pierres ou de création d'un emplacement réservé pour l'accès au site, etc.

1.4 Principes d'urbanisation

Objectifs de logements

Les objectifs de logements se traduisent dans un rapport de comptabilité, à quelques unités près (en plus ou en moins), de façon à respecter **la densité urbaine brute attendue**.

De manière générale, le pouvoir d'appréciation appartient à la commune (dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives), qui veillera à ce que le projet respecte la qualité urbaine et la composition générale recherchées, l'intégration paysagère, environnementale et écologique, ainsi que la prise en compte des caractéristiques locales.

Numérotation d'îlots



Les numéros dans les OAP servent au repérage des différents îlots et leur des caractéristiques et principes d'urbanisation différents.

Sauf indication contraire, **il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des îlots**. Une même OAP peut proposer une ou plusieurs opérations, les îlots sont en effet indépendants dans leur opérationnalité. C'est grâce à la numérotation qui les identifie que l'OAP amène toutes les précisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Lexique

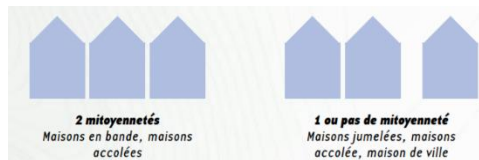
HABITAT INDIVIDUEL :

L'habitat individuel correspond aux constructions individuelles librement implantées sur leur parcelle. Il ne comporte pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

HABITAT MITOYEN :

L'habitat mitoyen regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bandes, linéaires ou mitoyennes, alignées le long de l'espace public. Suivant les époques ou les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives reproduisant le même modèle de base. C'est le cas des rues traditionnelles des centres-bourgs ou des cités ouvrière du territoire.

Ce type d'habitat dispose d'un accès individualisé et il est traversant, en offrant un côté public, une façade sur rue et à l'arrière, un espace extérieur privé : un rez-de-jardin, une cour, un patio...

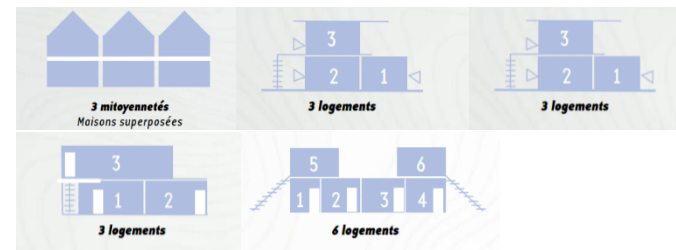


HABITAT INTERMEDIAIRE

" Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le groupement des logements individuels de façon à approcher les densités et l'urbanité du logement collectif.

L'habitat intermédiaire correspond à des ensembles d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacune d'une entrée individuelle accessible directement depuis l'espace extérieur. Les appartements peuvent être sur un niveau, en duplex ou en triplex, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas R+3.

Les logements peuvent bénéficier d'un espace extérieur privatif, une terrasse et parfois un jardin.



Source : CAUE Isère

HABITAT COLLECTIF :

L'habitat collectif regroupe les immeubles collectifs mitoyens et linéaires alignés le long de l'espace public et généralement constitués sous la forme d'îlot fermé.

Les halls et les accès au logement sont collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux. La notion de copropriété est fortement présente. Les exemples retenus sont majoritairement regroupés sous forme d'îlots ouverts et de hauteur supérieure à R+3.

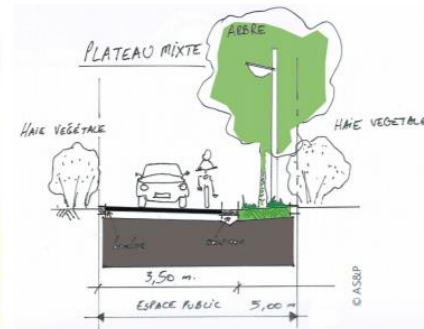
VOIE PARTAGEE :

Une voie est dite partagée lorsqu'elle permet un usage multimodal visant à faire circuler sur un espace mixte, des vélos et voitures sans distinction par un marquage au sol. Une signalisation verticale sera à implanter pour signaler la présence de vélos sur la voie dite partagée.

Ce dispositif met en avant des zones de circulation particulière, notamment les zones 30 ou les zones de rencontre (20 km/h), afin de mieux respecter les usagers vulnérables.



Voie tertiaire-voie partagée (voitures, piétons, vélos) à sens unique
Treize-Septiers (85) - La Papinière



Profil B
Treize-Septiers (85) - La Papinière



Voie principale avec trottoir et noue
Pont-Saint-Martin (44) - Le Haugard 3

Extraits « quelles caractéristiques pour les voies et les accès ? », DREAL Poitou-Charentes

2. Abergement-la-Ronce

2.1 OAP « Impasse du Brulot »

Contexte

Cette greffe villageoise d'une superficie de 5 300 m² est desservie par l'impasse Brulot qui sera réaménagée en rue partagée jusqu'au cheminement piéton existant.

Principes d'aménagement

- › Aménager un ensemble de maisons en bande de part et d'autre de l'impasse
- › Intégrer la plantation de haies vives en lisière Nord

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 : 3 logements individuels et/ou mitoyens, avec implantation du volume principal perpendiculairement à la rue et un recul pour garder les jardins au Sud

Ilot 2 :

- 3 logements individuels et/ou mitoyens,
- Bande paysagère en avant de parcelle

Objectif de 6 logements sur une superficie de 5 300 m² //
Densité urbaine brute : 11 logements à l'hectare



2.2 OAP « Rue du Centre »

Contexte

Le secteur se situe en cœur d'îlot à l'entrée Nord du bourg, au niveau de la rue du Centre. Le programme prendra en compte l'effet de lisière au Sud créée par la coulée verte de la Blaine.

Principes d'aménagement

- › Organiser la desserte du site en agrafe depuis la rue du Centre, avec un espace collectif de cœur d'îlot et une liaison piétonne (reliant la rue des Battous et le chemin existant en lisière Sud)
- › Organiser le bâti autour de deux courées, permettant les accès et du stationnement mutualisé
- › La nouvelle voirie permet également l'aménagement des fonds de parcelles existants (lors d'une division par exemple)

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 6 logements intermédiaires
- Implantation du volume principal parallèlement à la rue

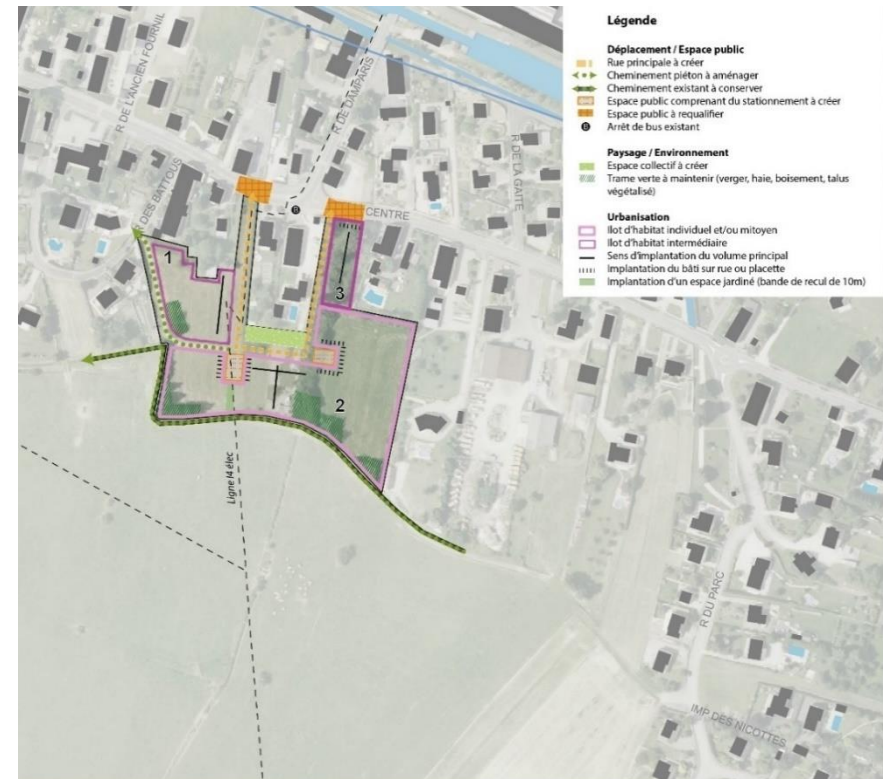
Ilot 2 :

- 8 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal sur la rue ou la placette

Ilot 3 :

- 2 logements intermédiaires
- Implantation du volume principal parallèlement à la rue

Objectif de 16 logements sur une 1,6 ha // 10 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration



Des formes d'habiter évolutives et adaptées à différents types de ménages (familles, artisans,...)



Créer une placette mutualisée aux parcelles - Echallennes (25)



Projet Garden State, Concours EUROPAN - Turku, Finlande - Sami VIKSTRÖM, architecte



Cheminement piéton entre propriétés privées - Vriange (39)

2.3 OAP « Rue de Samerey »

Contexte

Cette greffe villageoise d'une superficie de 7 600 m² est située au Nord-Ouest du village, desservie par l'impasse des Grilles et bordé par une lisière boisée (ripisylve du ruisseau busé).

Principes d'aménagement

- › Aménager un ensemble de maisons autour d'une cour commune, prolongée par un cheminement piéton jusqu'à la lisière boisée
- › Aménager des haies vives en lisière Nord

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

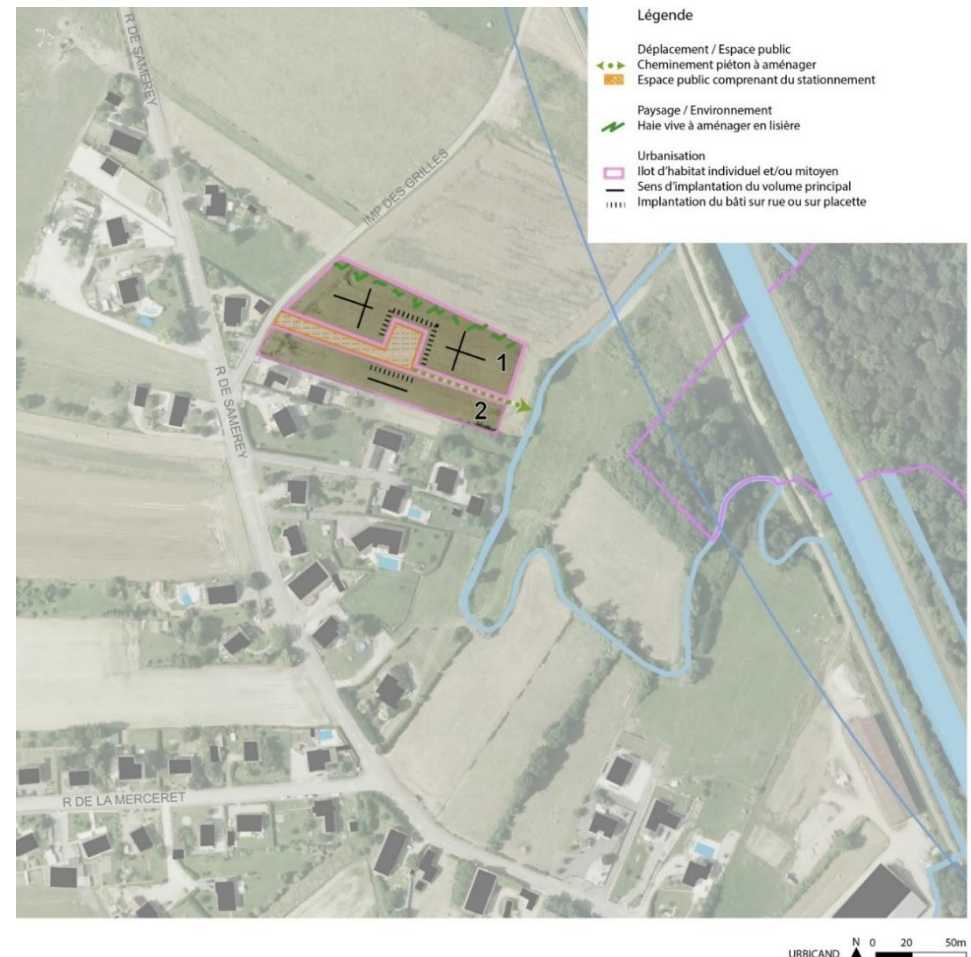
- 5 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal sur la rue ou la placette

Ilot 2 :

- 2 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal parallèlement, aligné sur la rue ou la placette

Objectif de 7 logements sur une superficie de 7 600 m²

Densité urbaine brute : 9 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration



Logements individuels - Sabalette (64)



Cheminement piéton entre propriétés privées – vers le grand paysage - Vriange (39)



*Maisons individuelles – lots libres
Allée Schubert, Chantepie (35) – ZAC des Rives du Blosne*

2.4 OAP « Rue de Tavaux »

Contexte

Situé de part et d'autre de la rue de Tavaux, les tènements autorisent un développement linéaire permettant de « finir » la rue.

Le secteur est également couvert par le plan de prévention des risques technologiques Solvay Electrolyse France.

Principes d'aménagement

- › Conserver un passage agricole dans l'îlot 1
- › Conserver une liaison piétonne entre la rue de Tavaux, l'espace de pique-nique et le sentier thématique du château d'eau (îlot 2)

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 : zone PPRT b1 : COS de 0,3 (0,39 ha)

- 5 logements individuels et/ou mitoyens
- Sens d'implantation du volume principal libre, sauf la partie au Sud

Ilot 2 : zone PPRT B3 : COS de 0,2 (0,45 ha)

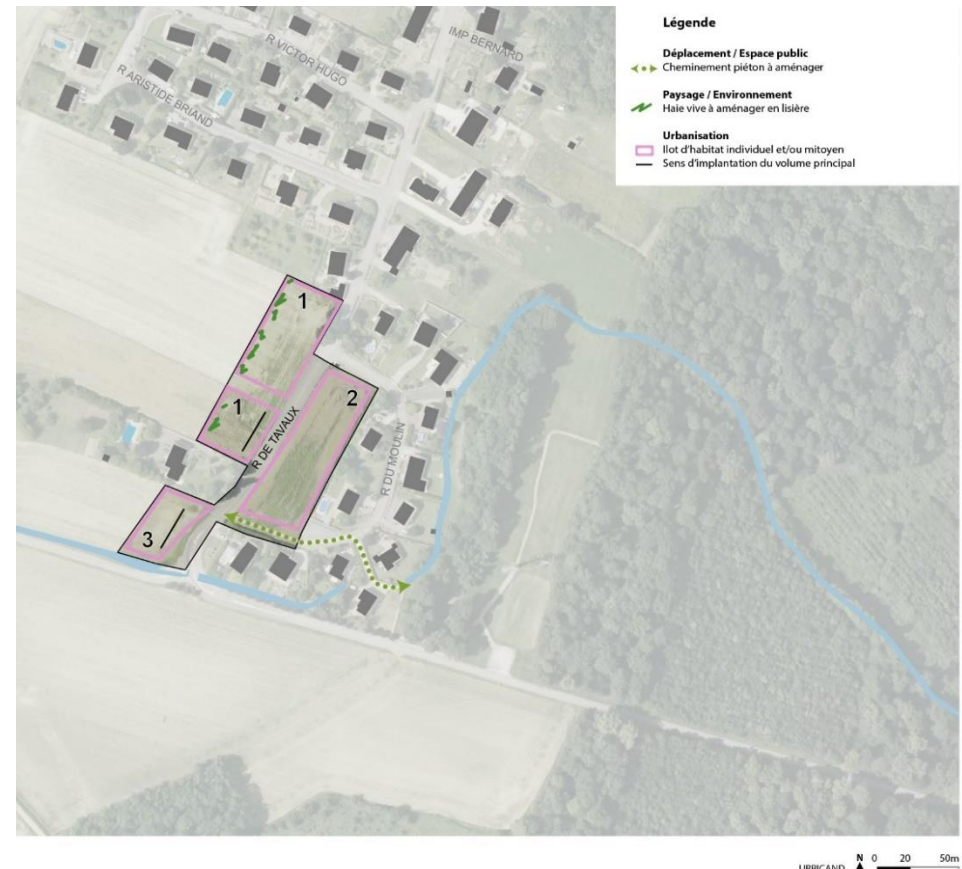
- 3 logements individuels et/ou mitoyens
- Sens d'implantation du volume principal libre

Ilot 3 : zone PPRT b2 : COS de 0,3 (0,1 ha)

- 2 logements individuels et/ou mitoyens
- Sens d'implantation du volume principal Nord-Sud

Objectif de 10 logements sur une superficie de 9 400 m²

Densité urbaine brute : 11 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration



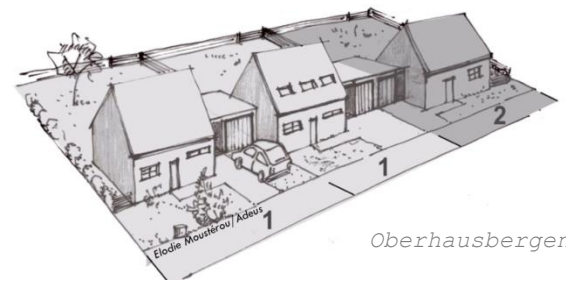
*Implantation en retrait –
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44) – Cécile NIZOU architecte*



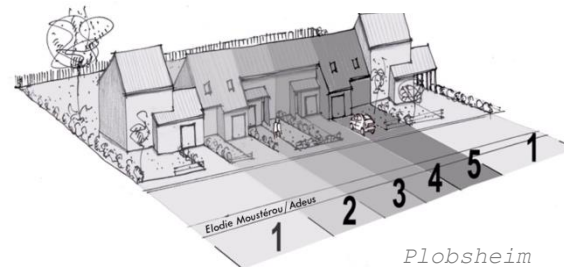
*Traitement du retrait –
Allée Schubert, Chantepie (35) – ZAC des Rives du Blosne*



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes*



Oberhausbergen



Plobsheim

*Habitat groupé offrant des possibilités de
stationnement à l'avant des parcelles*

2.5 OAP « Rue du Valjon »

Contexte

Ce tènement d'une superficie de 8 900 m² situé au Nord de la rue du Valjon autorise un développement linéaire permettant de « finir » la rue.

Principes d'aménagement

- › Aménager un ensemble de maisons en bande et intégrer la plantation de haies vives en lisière Nord

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 10 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal parallèlement à la rue, avec un recul pour garder les jardins au Sud

Objectif de 10 logements sur une superficie de 8 900 m²
Densité urbaine brute : 11 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration



7 maisons en bande, La-Roche-sur-Yon, Déroit Architectes



Vézin-le-Coquet, Alexandre Fave et Laurent Lagadec architectes

3. Amange

3.1 OAP « Allée de la Forêt »

Contexte

Ce tènement d'une superficie de 8 900 m² situé au Nord-Ouest du bourg vient « finir » l'urbanisation dans le coteau.

Principes d'aménagement

- › Densifier le coteau boisé, en considérant les contraintes topographiques
- › Traiter les implantations de façon à préserver des vues et recréer une ambiance de clairière

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 9 logements individuels et/ou mitoyens
- Traiter le cœur de l'opération autour d'un « espace social » intégré au cadre boisé : traitement perméable de l'espace collectif, constructions structurées autour de la placette, clôtures végétales
- Gérer les implantations dans la pente, en limitant la hauteur des talus : l'accès direct au garage/plateforme de stationnement se fait au plus près du niveau de la voie de desserte. La construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée.

Objectif de 9 logements sur une superficie de 9 800 m²

Densité urbaine brute de 9 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration



Adapter le projet à la pente, offrir un habitat préservant des vues et ménageant l'intimité



Réinterpréter des formes bâties traditionnelles dans un cadre de lisière forestière - Quartier, la chapelle des Marias (44)



Aménager un espace social en cœur d'opération



Placette structurée par les maisons – Le Pellerin (44), Agence ROULLEAU architectes



Placette structurée par les maisons et gestion des talus, Oberhausbergen (67)

3.2 OAP « Les Vergers »

Contexte

Ce secteur de coteau (Nord-Ouest / Sud-Est) comporte plusieurs « poches » de parcelles à densifier et à encadrer en termes d'accès, de connexions, d'intégration environnementale et paysagère (gestion de la pente) et d'urbanisation.

Principes d'aménagement

- › Densifier le coteau en conservant la trame verte (haies, bosquets)
- › Prévoir des accès mutualisés aux parcelles ou optimiser les accès existants et les prolonger par un cheminement piéton pour relier le village haut (Les Chapelières) et le village bas
- › Offrir un habitat de qualité, préservant des vues et ménageant l'intimité, en retrait de la rue des Vergers
- › Requalifier et sécuriser la traversée de village

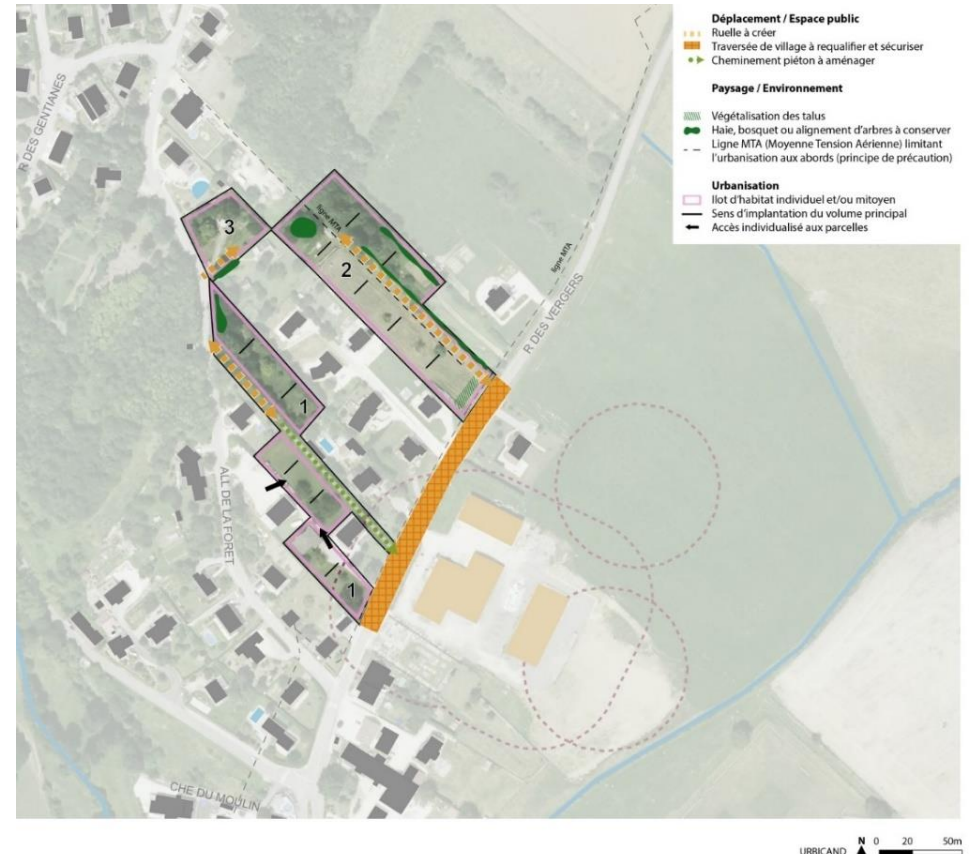
Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Principe commun aux îlots de proposer des parcelles en terrasse, avec une implantation des volumes bâtis au point haut des terrains, de façon à dégager les jardins en contrebas et gérer l'intimité avec les parcelles limitrophes

Ilot 1 :

- 5 logements individuels
- Conserver un bosquet le long de l'allée de la Forêt



Ilot 2 :

- 8 logements individuels
- Préconisation d'enfouissement de la ligne moyenne tension. Le cas échéant, un recul minimum sera respecté entre les bâtis et l'infrastructure.

Ilot 3 : 2 logements individuels et/ou mitoyens

Objectif de 15 logements sur 1,5 ha // 10 logements à l'hectare

4. Archelange

4.1 OAP « Entrée Est »

Contexte

Ce secteur d'entrée de village est situé en frange Est du village. Les accès restent possibles depuis la rue des Chenevières.

Principes d'aménagement

- › Marquer les seuils d'entrée de village
- › Harmoniser le traitement paysager et urbain du bâtiment public et de ses abords (mur de clôture continu)
- › Créer une rue de desserte aux usages partagés (place prioritaire aux piétons)
- › Renforcer l'ambiance résidentielle du secteur et intégrer la lisière urbaine du quartier (ceinture arborée)

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 2 logements individuels, mitoyens et/ou intermédiaires
- Création d'un front bâti le long de la ruelle à l'Ouest, par l'implantation des volumes bâtis principaux sur rue

Ilot 2 :

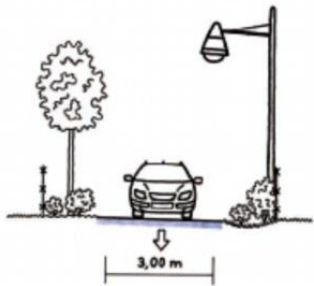
- 4 logements mitoyens et/ou intermédiaires
- Création d'un front bâti le long de la ruelle de desserte par l'implantation des volumes bâtis principaux sur rue au Nord
- Dégagement des jardins privatifs à l'arrière

Objectif de 6 logements sur 7 600 m² // 8 logements à l'hectare



- | | |
|---|--|
| Déplacement / Espace public | |
| ➡ Rue de desserte à créer (usages partagés) | — Préservation du mur en pierre |
| ⊞ Stationnement mutualisé à créer | ● Traitement végétal de la lisière urbaine (haie bocagère) |
| ⊞ Sécurisation de l'entrée de village par un traitement qualitatif de l'espace public | |
| Paysage / Environnement | Urbanisation |
| ▨ Trame verte existante à maintenir (jardins) | ⊞ Ilot d'habitat individuel, mitoyen et/ou intermédiaire |
| | ⊞ Implantation du volume bâti principal sur rue |

Références à valeur d'illustration



Exemple de rue partagée



Exemple de traitement et de sécurisation de l'espace public



Exemple de coulée verte

5. Audelange, OAP « Clos de la Cure »

Contexte

Ce secteur de centre ancien villageois relie opportunément un cœur d'îlot aux qualités patrimoniales fortes et les abords du canal. L'intérêt est de pouvoir créer à la fois des dessertes viaires et des liaisons douces d'accès à l'Eurovélo6. La municipalité entend également poursuivre la valorisation des abords du canal et du passage de l'Eurovélo6.

Principes d'aménagement

- › Aménager une voie de desserte principale reliant la Grande rue à l'impasse de la Cure et anticiper le développement urbain à long terme à l'Est (accès viaire)
- › Proposer une offre de logements intégrée dans son site
- › Favoriser les liaisons douces entre le cœur du village, le nouveau quartier et l'Eurovélo6
- › Poursuivre la valorisation du canal et de sa halte fluviale (création d'une aire de camping-car)

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 : 1 logement individuel

Ilots 2 et 3 : 3 logements individuels et/ou mitoyens chacun

Densité de de 10 logements à l'hectare (superficie de 7 100 m²)



- Déplacement / Espace public**
- ➡➡➡ Rue principale à créer
 - ➡➡➡ Cheminement piéton à aménager
- Paysage / Environnement/Patrimoine**
- ★ Élément bâti patrimonial à préserver
 - Espace d'intérêt touristique à revaloriser (halte fluviale)
- Urbanisation**
- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen

Références à valeur d'illustration



Aménager une rue de desserte laissant une place importante aux modes de déplacements doux



Créer une aire de service de camping-car



Gérer la densité urbaine (parcelles en lanières, construction en limite de rue et dégagement des jardins à l'arrière)

6. Aumur, OAP « Le Meix Ravas »

Contexte

Ce secteur constitue la seconde tranche d'aménagement du quartier d'habitations Le Meix Ravas en cours de commercialisation.

Principes d'aménagement

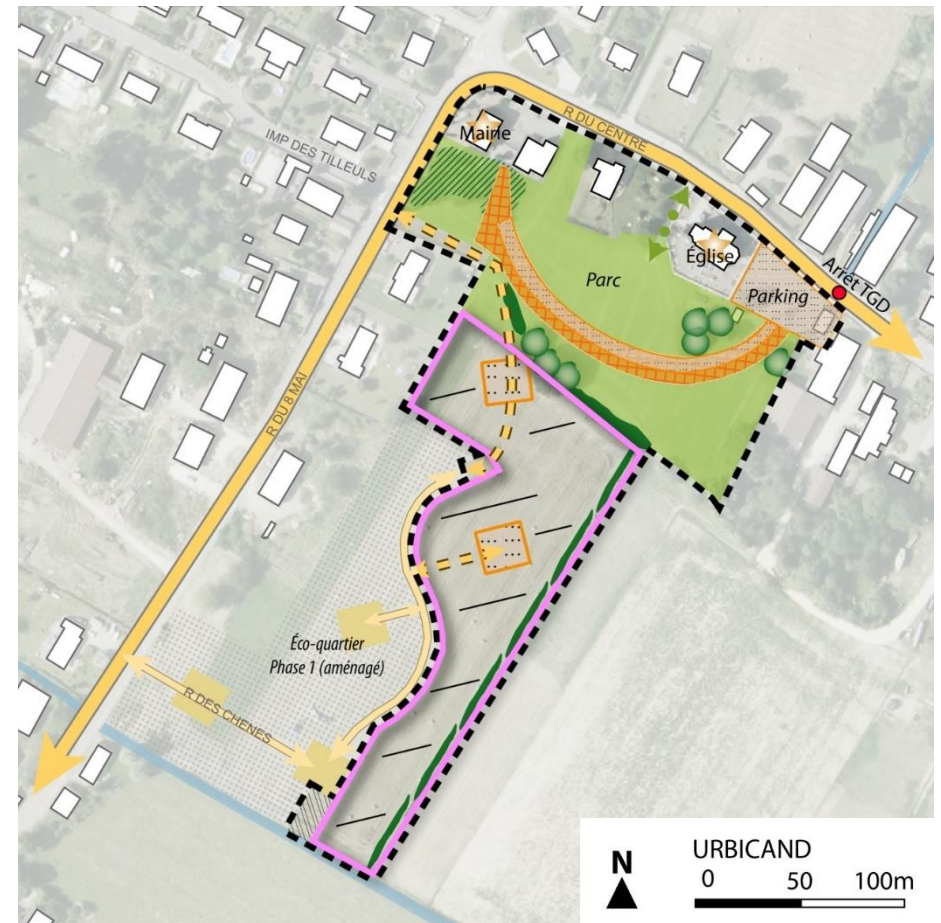
- › Affirmer la centralité du bourg en aménageant un parc à l'arrière de l'église et de la mairie et un parking à proximité de l'arrêt de bus (TGD)
- › Poursuivre l'urbanisation de l'éco-hameau dans sa phase 2 (EST) selon les mêmes principes que la phase 1 (OUEST)
- › Veiller à la bonne intégration paysagère du quartier, notamment à l'interface avec l'espace agricole

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 13 logements individuels et/ou mitoyens
- Prolongement vers le nord de la rue des Chênes vers la rue du 8 Mai
- Création de 2 placettes paysagères permettant le stationnement et l'accès aux parcelles
- Traitement perméable des voies et plantation d'arbres sur les placettes
- Implantation libre sur la parcelle

Objectif de 13 logements sur une superficie de 1,13 ha
Densité urbaine brute de 11 logements à l'hectare



DÉPLACEMENTS

- Rue principale existante
- Rue secondaire existante
- Desserte à créer
- Cheminement à créer

URBANISATION

- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
- Parking, Stationnements
- Espace public à aménager
- Sens d'implantation du volume principal de la construction

PAYSAGE

- Parc public à aménager
- ▨ Boisement à préserver
- Arbre à préserver
- Transition paysagère à aménager entre l'éco-hameau, le futur parc et l'espace agricole (espace planté)
- Fossé à conserver

N
 URBICAND
 0 50 100m

7. Authume




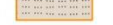




7.1 OAP « Chemin des Fournées »

Contexte

Ce tènement, situé en limite Est du centre-bourg, permet de poursuivre la densification à proximité des équipements et du réseau de transport en commun.

Principes d'aménagement

- › Aménager le chemin des Fournées en voie partagée et déplacer le carrefour Fournées/Chatons au Nord-Ouest du secteur
- › Proposer une offre de logements diversifiée (logements individuels/groupés/intermédiaires) à proximité du cœur de bourg
- › Conserver les qualités patrimoniales en entrée du centre historique : mise en valeur de l'ancien mur du château, valorisation du point de vue sur le château d'eau à l'Ouest, sur le paysage à l'Est
- › Gérer les eaux pluviales (bassin de rétention paysager) en point bas du site

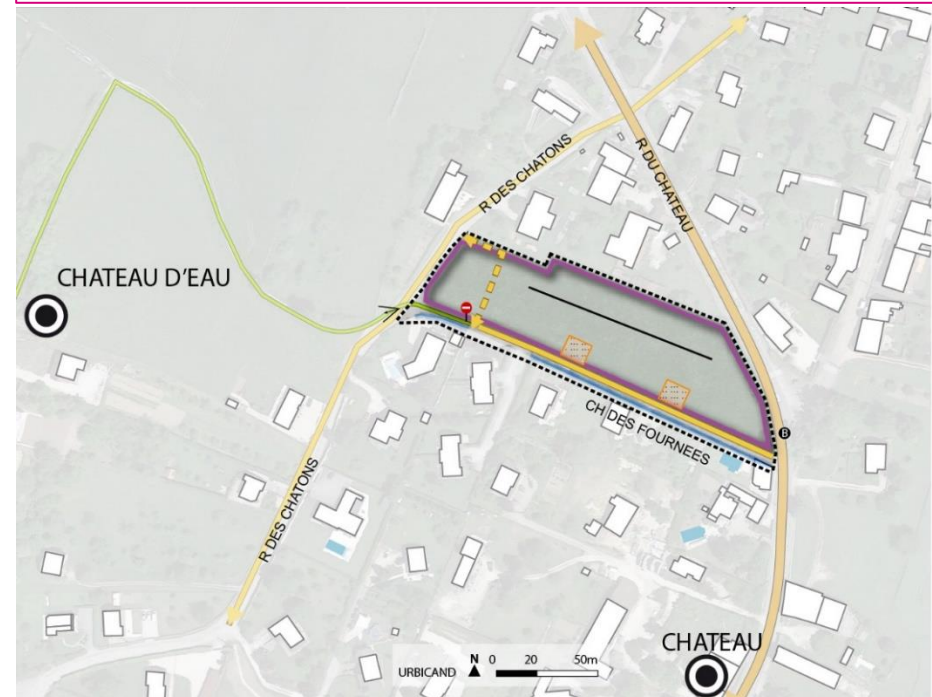
<p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none">  Rue secondaire à créer  Cheminement existant  Restriction de la circulation  Stationnement mutualisé et/ou cour commune à créer  Arrêt de bus existant 	<p>Paysage / Environnement</p> <ul style="list-style-type: none">  Mur en pierres à conserver <p>Urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none">  Ilot d'habitat individuel à intermédiaire  Sens d'implantation du volume de la construction principale
---	--

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du tènement est subordonné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 10 logements individuels à intermédiaires
- Sens d'implantation du volume principal parallèlement à la voie
- Retrait des constructions principales de 10m par rapport au chemin des Fournées, permettant la création d'une noue en front de rue et d'un bassin de rétention paysager en point bas du site

Densité urbaine brute : 13 logements à l'hectare (7 800 m²)



7.2 OAP « Le Lavoir »

Contexte

Ce secteur en pied de coteau et en transition avec le centre ancien, présente des qualités patrimoniales fortes. Le site est en contrebas par rapport aux rues attenantes.

Principes d'aménagement

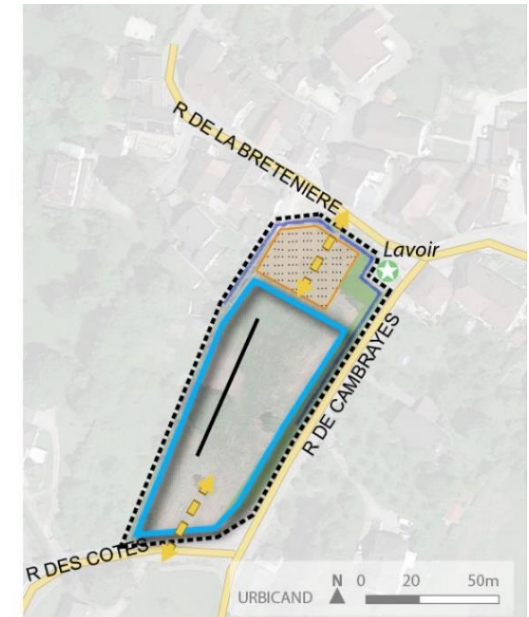
- › Mettre en valeur le lavoir et le mur existant par le retraitement des abords (espace de pause/détente)
- › Aménager un parking avec entrée/sortie rue de la Bretenière
- › Ménager une bande végétalisée le long de la rue de Cambrayes
- › Constituer une réserve foncière pour la création future d'un équipement communal, ouverte subsidiairement à la création de quelques logements

Caractéristiques de l'îlot

- Parking : environ 500m² soit l'équivalent de 20 places
- Ilot à vocation principale d'équipement public (sport, culture, loisirs, social).

OAP / Le Lavoir

- Déplacements**
- Rue secondaire existante
 - Rue secondaire à créer
- Paysage / Environnement**
- Zone tampon végétalisée
 - Mur à conserver



7.3 OAP « Rue des Cambrayes »

Contexte

Ce secteur d'entrée de village est situé en frange Ouest du village. Les accès restent possibles depuis la rue des Cotes et des Cambrayes.

Principes d'aménagement

- › Création d'une voie de desserte entre la rue des Côtes et le chemin du Grand-Mont
- › Densification sous la forme de logements individuels et/ou mitoyens
- › Créer un bassin de rétention des eaux de pluie en partie basse du secteur près de la rue de Cambrayes et débouché du chemin des Fourrées le plus perméable possible.

Caractéristiques de l'îlot

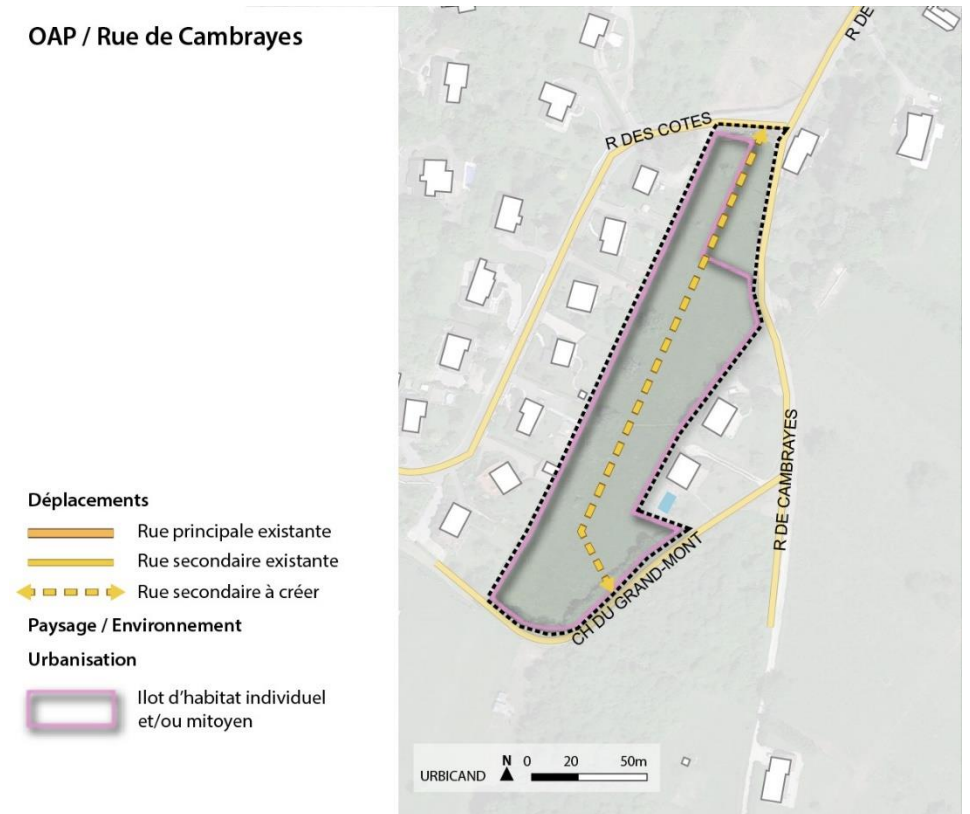
L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du tènement est subordonné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 10 logements individuels et/ou mitoyens
- Sens d'implantation du volume principal parallèlement à la voie
- Gestion des eaux pluviales collective à créer

Objectif de 10 logements sur une superficie de 9 800 m²

Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

OAP / Rue de Cambrayes



7.4 OAP « « Rue du Chanois » »

Contexte

Ce secteur se situe en second front de la rue du Chanois, en transition avec le centre ancien, un quartier pavillonnaire et la frange agricole. La déclivité du terrain Ouest (point haut) - Est et la présence de jardins nécessite une intégration paysagère soignée et une prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- › Désenclaver le cœur d'îlot en créant une voie entre la place de la mairie et la rue du Chanois et conserver la possibilité d'un bouclage entre la rue du Chanois et la rue de la Bretenièrre
- › Constituer une offre résidentielle variée en cœur de bourg, intégrant les effets de pente vers la rue du Chanois
- › Conserver le caractère champêtre du cœur de site par le maintien de certains arbres ou arbustes

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur bénéficie d'un phasage à court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi) pour la partie nord du site et un phasage à moyen terme pour la partie sud (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

- 14 logements individuels et/ou mitoyens
- Aménagement paysager des eaux pluviales
- Dégagement des jardins au Sud des parcelles, en lisière agricole

Densité urbaine brute : 8 logements à l'hectare (1,7 ha)



Déplacements

- Rue principale existante
- Rue secondaire existante
- Rue secondaire à créer
- Intersection à sécuriser

Paysage / Environnement

- Zone tampon végétalisée

Urbanisation

- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen

7.5 OAP « Authume Les Epenottes »

Contexte

Le pôle économique des Grandes Epenottes est identifié au PADD comme « site d'intérêt d'agglomération ». L'OAP a pour objet le maintien d'une capacité du site à capter les eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement d'un des derniers tènements non bâtis de la zone économique. L'évaluation environnementale a établi que le tènement a un intérêt faible pour les milieux naturels et les continuités écologiques parce qu'il s'inscrit dans un secteur déjà très artificialisé et aménagé, fermé par des infrastructures. L'évaluation environnementale indique que la dépression humide présente au niveau du tènement joue un rôle de réception des eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- › Une bande de gestion et d'infiltration des eaux pluviales sera conservée au niveau du point bas du tènement. Son dimensionnement et son aménagement devront être précisés dans le cadre du projet d'aménagement et de construction.
- › La réduction de l'imperméabilisation devra être recherchée : optimisation des surfaces bâties (exemples : recherche de compacité et de hauteur pour le bâti, toitures et murs végétalisés, etc...), positionnement des constructions au plus près des voies, conservation de surfaces en pleine terre, utilisation de matériaux perméables et semi-perméables pour la réalisation des surfaces de parkings, limitation au strict nécessaire des chaussées enrobées
- › L'écoulement des eaux devra être le moins possible perturbé : gestion des eaux de pluie à la parcelle, dispositifs aériens de traitement (noues, aires d'infiltration) permettant une gestion globale du tènement
- › Les surfaces de zones humides à urbaniser seront ainsi déterminées à l'issue de la mise en œuvre des mesures de réduction de l'impact

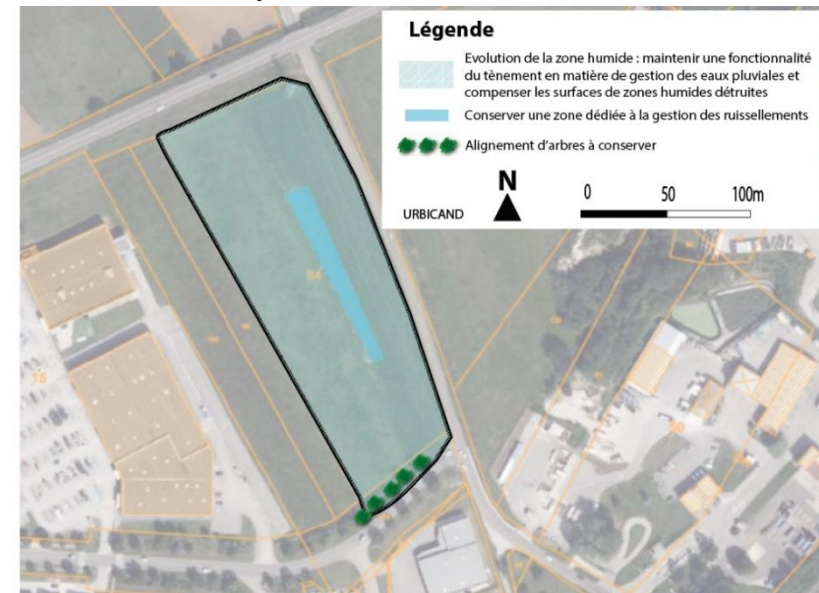
environnemental décrites précédemment. Les principes du SDAGE s'appliquent et impliquent la compensation des zones humides détruites.

Caractéristiques des îlots

L'aménagement du tènement se fera en une ou plusieurs opérations.

L'urbanisation de ce tènement bénéficie d'un phasage à court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la révision allégée n°1 du PLUi).

OAP / Authume - Epenottes



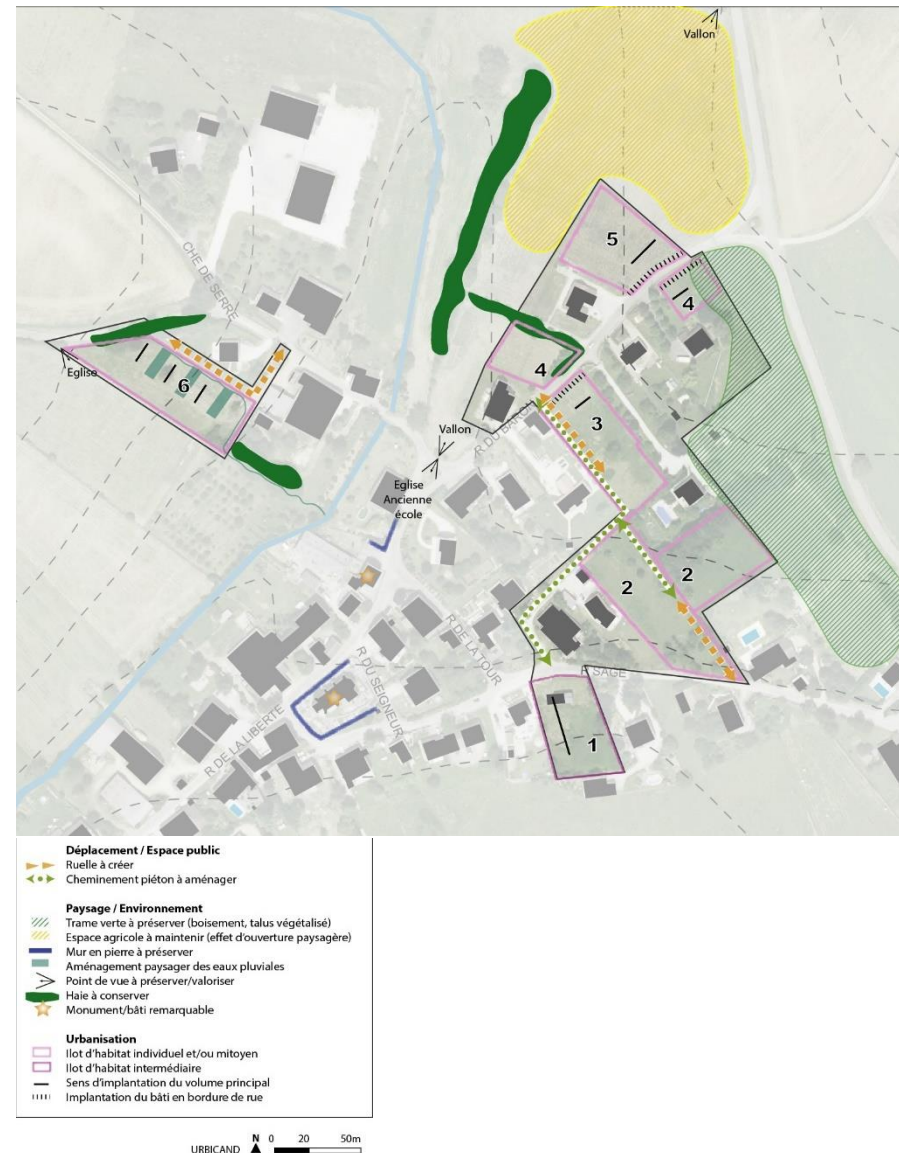
8. Auxange, OAP « Cœur de village »

Contexte

Le village comportant peu d'opportunités d'urbanisation, le développement s'inscrit également sur des tènements d'entrée de village ou de coteau en vis-à-vis de la rue de la Liberté. Ces greffes villageoises nécessitent une intégration paysagère soignée et une prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- › Densifier le village en préservant ses qualités agro-paysagères et patrimoniales
- › Préserver la trame paysagère (boisements, haies, vergers) et les implantations en pignon caractéristiques du village
- › Préserver la qualité paysagère et urbaine de la silhouette du village perceptible depuis la D15 et maintenir des vues de qualité depuis la rue Baron jusqu'à l'Eglise et depuis la rue Sage sur le vallon de l'Arne
- › Affirmer la centralité villageoise entre la rue du Baron et la rue Sage et compléter les connexions douces et viaires



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 : renouvellement urbain

- 4 logements intermédiaires
- Implanter le volume principal perpendiculairement à la rue, de façon à maintenir une percée visuelle sur le vallon de l'Arne

Ilot 2 : Prise en compte d'une desserte d'eaux usées traversant la parcelle

- 2 logements individuels
- Créer un accès mutualisé aux parcelles depuis la rue Sage et aménager un cheminement jusqu'à la rue du Baron
- Implantation libre du volume bâti (parallèlement ou perpendiculairement à la rue)

Ilot 3 :

- 3 logements individuels et/ou mitoyens
- Créer un accès mutualisé aux parcelles depuis la rue du Baron et aménager un cheminement jusqu'à la rue Sage
- Implanter le volume bâti principal avec un retrait limité sur rue et parallèlement à la rue, implantation libre pour les autres fronts

Ilots 4 et 5 : 1 logement individuel sur chaque tènement (îlots 4), 2 logements individuels (îlot 5)

- Implanter le volume bâti principal parallèlement à la rue et en retrait limité pour les futures implantations les plus proches de la D15

Ilot 6 :

- 3 logements individuels
- Implanter le volume bâti principal parallèlement à la pente
- Préserver la haie arborée et créer un accès mutualisé aux parcelles
- Aménager une continuité douce au Nord de la rue du capitaine jusqu'au chemin de la Serre

*Objectif de 12 logements sur une superficie de 1,49 ha (hors îlot 1)
Densité urbaine brute : 8 logements à l'hectare*

Références à valeur d'illustration

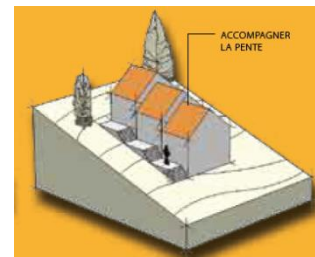
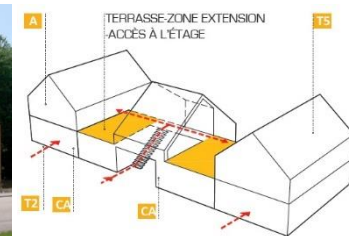
Habitat groupé permettant d'organiser des espaces collectifs et des dégagements visuels



Petit collectif rue Sage à Auxange



2 logements individuels denses passifs - Communauté de communes de Sauer-Pechelbronn



Implanter les constructions dans la pente (dégagement des jardins à l'avant et limitation des talus et des voies d'accès privées)

9. Baverans

9.1 OAP « Rue des Acacias »

Contexte

Ce tènement, situé au Nord du bourg, a vocation à créer une greffe significative du bourg (3,42 ha), en organisant l'espace de manière plus fonctionnelle et connectée aux quartiers résidentiels environnants.

Principes d'aménagement

- › Développer l'aménagement à partir de la rue des Acacias requalifiée et créer une transversale piétonne
- › Préserver les haies et boisements existants et préserver la ligne de crête de toute urbanisation
- › Aménager un espace collectif au Sud, sur la rue des Acacias, faisant le « pendant » de la placette chemin des Neigeottes/Grand rue et de la placette rue de l'École/rue de l'Eglise/rue des Vignes.
- › Anticiper un développement futur en prévoyant un principe global d'armature urbaine et viaire



- ↔ Armature viaire future (rues partagées)
- ⋯ Cheminement doux transversal
- ▨ Espace public paysager à créer
- ▭ Secteur de développement urbain à long terme

Schéma d'organisation du quartier à long terme (illustration)



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilots 1, 2 et 4 :

- Traitement des avants de parcelle
- Implantation libre du volume bâti dans une bande de recul de 2 à 6 m
- Sens d'implantation libre du volume bâti

Ilot 1 :

- 4 logements intermédiaires
- Implantation privilégiée pour du logement abordable (en locatif ou accession)

Ilot 2 : 5 logements individuels et/ou mitoyens

Ilot 4 : 22 logements individuels et/ou mitoyens

Ilots 3 et 5

- Implantation de l'espace jardiné plutôt sur l'arrière, pour dégager la ligne de crête
- Sens d'implantation marqué sur la rue ou à l'angle de la rue

Ilot 3 : 2 logements individuels et/ou mitoyens

Ilot 5 : 4 logements individuels et/ou mitoyens

Objectif de 37 logements sur une superficie de 3,42 ha
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration



Implantation en retrait
 ZAC des Ormeaux, Bouaye (44)
 Cécile NIZOU architecte



Traitement du retrait
 Allée Schubert, Chantepie (35)
 ZAC des Rives du Blosne



Maisons mitoyennes
 Petitville (76)
 Atelier 6.24 architectes



Maisons individuelles – lots libres
 Allée Schubert, Chantepie (35)
 ZAC des Rives du Blosne

9.2 OAP « « Rue du Visenay » »

Contexte

Cette parcelle agricole, totalement enclavée dans les quartiers pavillonnaires, a vocation à être densifiée pour répondre aux besoins de logements complémentaires. La desserte du site est possible depuis la rue du Visenay

Principes d'aménagement

- › Aménager une ruelle d'accès aux lots depuis la rue du Visenay et une placette mutualisée de stationnement

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur bénéficie d'un phasage à court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

3 logements individuels et/ou mitoyens

Ilot 1 :

- Implantation du bâti sur la placette pour créer une ambiance de courée (en pignon ou parallèlement à la placette)
- Possibilité d'accueillir une offre en habitat sénior

Ilot 2 :

- Implantation du volume bâti en retrait derrière une bande plantée pour profiter de l'orientation Sud

Objectif de 3 logements sur une superficie de 4 300 m²

Densité urbaine brute de 9 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration



Cheminement piéton entre propriétés privées - Vriange (39)



Créer une placette mutualisée aux parcelles - Echallennes (25)

10. Biarne

10.1 OAP « Mairie »

Contexte

Le cœur de bourg présente des enjeux de requalification et de sécurisation. La mairie et les espaces publics se trouvent à l'entrée même du village, à l'intersection des rues de Sampans, de Jouhe et de Billey.

Principes d'aménagement

- › Affirmer la place de la mairie par un traitement intégrant l'espace à l'angle des rues de la Cure et de Sampans
- › Accompagner et organiser la densification dans le tissu ancien
- › Conserver l'espace boisé sur la rue de Billey et les franges arborées à l'arrière du centre ancien

Références à valeur d'illustration



Place de la mairie, Chouilly,
Paysages d'ici et d'ailleurs



Place des tilleuls, Neurey-lès-la Demie
Paysages d'ici et d'ailleurs



- Déplacement / Espace public
 - Cheminement piéton à aménager
 - Placette à créer
- Paysage / Environnement
 - Espace collectif à créer
 - ▨ Espace végétalisé à maintenir (verger, boisement, potager)
 - ▨ Périmètre de protection des bâtiments agricoles
 - ▨ Mur en pierre à maintenir / créer
- Urbanisation
 - ┆ Sens d'implantation du volume principal
 - ▨ Implantation du bâti dans une bande de recul de 0 à 6m
 - ⊕ Densification douce du tissu urbain existant
 - ⊙ Arrêt de bus
 - ◀ Point de vue à valoriser

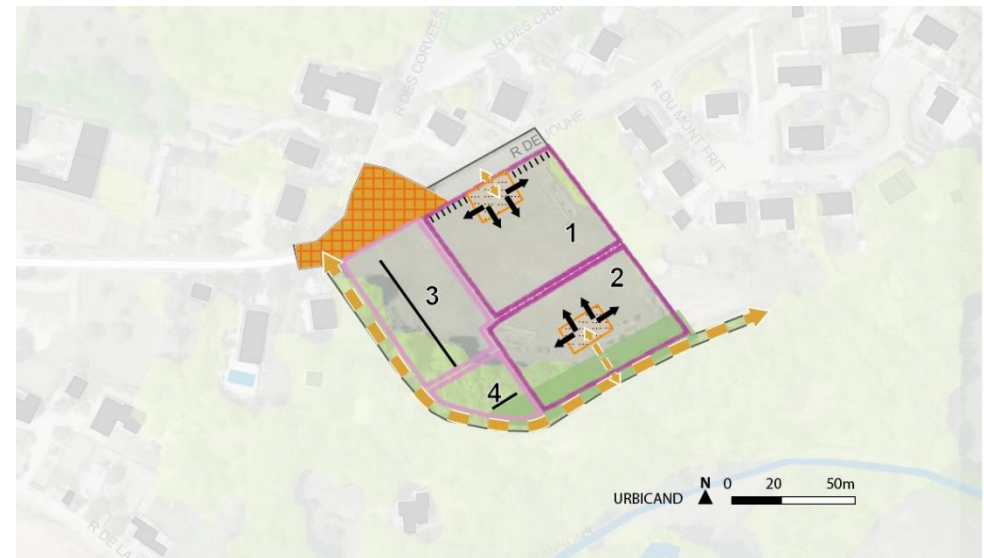
10.2 OAP « Les Charmes »

Contexte

Ce tènement constitue une parcelle de près d'un hectare, d'un seul tenant et non urbanisée. Le site est accessible depuis la rue de Jouhe et le chemin rural. Il a vocation à être densifié pour répondre aux besoins de logements complémentaires.

Principes d'aménagement

- › Offrir un habitat en lisière forestière, à la transition entre le centre ancien et les quartiers pavillonnaires
- › Rythmer l'entrée Est du village, par l'accroche sur rue et le traitement de l'intersection des rues de Jouhe et des Corvées
- › Créer des accès optimisés aux parcelles, reprenant les « codes » des fermes avec courée
- › Densifier la trame bâtie existante
- › Poursuivre les liaisons douces au gré des constructions avec l'école, la mairie, la Vèze et l'étang



- Déplacement / Espace public**
- ◆◆◆ Rue/ruelle Ile à aménager/créer
 - ◆◆◆ Cheminement piéton à aménager
 - ◆ Intersection à retenir
 - ◆ Accès mutualisé aux parcelles à créer
 - ◆ Accès individualisé aux parcelles
- Paysage / Environnement**
- /// Espace végétalisé à maintenir (verger, boisement, potager)
- Urbanisation**
- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
 - Ilot d'habitat intermédiaire
 - Sens d'implantation du volume principal
 - Implantation d'un espace jardiné (bande de recul > 10m)
 - ||||| Implantation du bâti en alignement sur rue

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 4 logements groupés intermédiaires
- Implantation du volume principal autour d'une courée avec stationnement mutualisé, mais entrées indépendantes
- Implantation sur rue des 2 logements implantés en premier front, pour dégager les jardins plein Sud

Ilot 2 :

- 4 logements groupés ou intermédiaires
- Accès unique à l'opération et stationnement mutualisé, en observant un recul du bâti d'au moins 10 m (jardins au Sud)
- Implantation du volume principal autour d'une courée

Ilot 3 :

- 4 logements individuels ou mitoyens
- Implantation du volume des constructions parallèlement à la rue de desserte (pignon sur la rue de Jouhe)

Ilot 4 :

- 1 logement individuel
- Implantation du volume de la construction perpendiculairement à la rue de desserte, de façon à observer un recul suffisant par rapport à la lisière forestière et à dégager le jardin au Sud

Objectif de 13 logements sur une superficie de 9 200 m²

Densité urbaine brute de 14 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration



Exemple de maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirec



*Exemple de maisons autour d'une place - Sami VIKSTRÖM, architecte
Projet Garden State, Concours EUROPAN - Turku, Finlande*



*Volumes bâtis comparables aux
fermes jurassiennes*



*Créer une placette mutualisée
aux parcelles - Echalennes (25)*

11. Brevans

11.1 OAP « La Courbe »

Contexte

Ce secteur en densification fait la jonction avec le secteur couvert par l'OAP « Les Paules ». Il permet de renforcer la construction de logements dans la partie ancienne du village.

Principes d'aménagement

- › Développer une offre résidentielle avec des logements individuels
- › Organiser la desserte depuis le chemin des Topes jusqu'à l'impasse de la Courbe
- › Recréer une ambiance de lisière forestière
- › Désenclaver ce secteur par l'aménagement d'une voie de jonction entre la rue de la Paule et la rue du Château d'eau, via le chemin des Topes

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 8 logements individuels et/ou mitoyens
- Recréer la lisière boisée, par la plantation de haies en limites séparatives avec les constructions déjà existantes
- Implantation libre des logements (parallèlement ou perpendiculairement au chemin des Topes et à la voie de desserte interne)

Objectif de 8 logements sur une superficie de 8 000 m²

Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare



Légende	
Déplacement / Espace public	
	Rue à créer
Paysage / Environnement/Patrimoine	
	Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé)
Urbanisation	
	Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen

11.2 OAP « Rue de la Paule »

Contexte

La partie Nord-Est de la commune constitue le secteur d'extension stratégique pour faire la jonction entre l'avenue Eisenhower et le centre villageois.

Principes d'aménagement

- › Développer une offre résidentielle avec des logements individuels à intermédiaires, s'inspirant des parcelles en lanière
- › Organiser la desserte depuis la rue de la Paule, avec des possibilités d'extension au Sud du site, à plus long terme
- › Aménager des espaces collectifs paysagers permettant la gestion des eaux pluviales

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

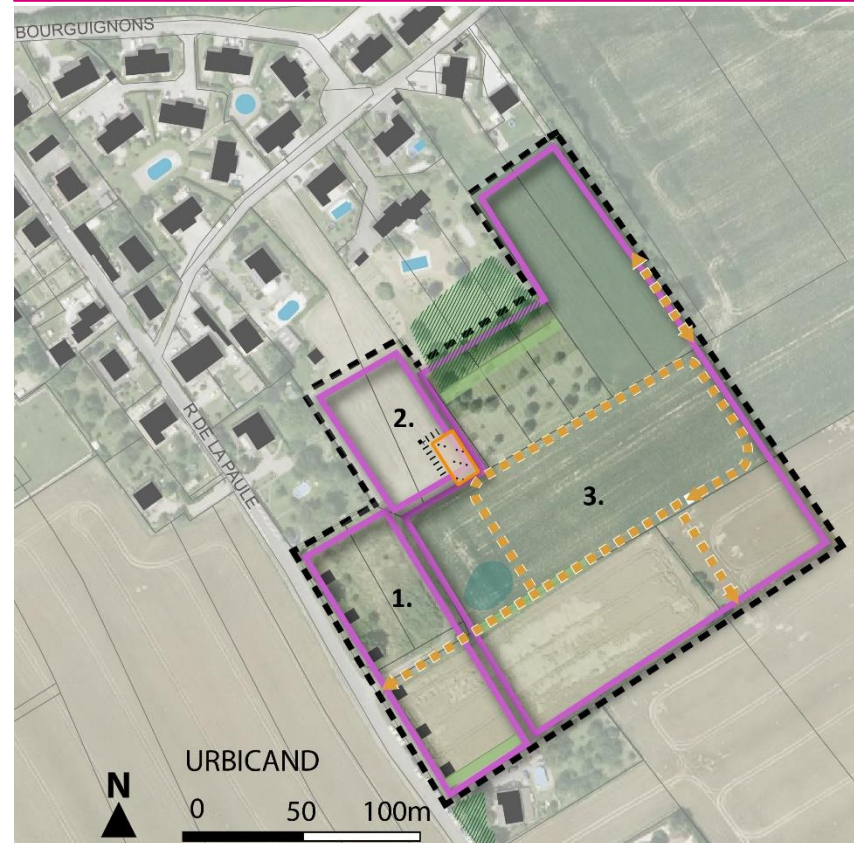
- Implantation des annexes sur rue et traitement des avants de parcelle (bande de 0 à 2 m), pour qualifier le front bâti
- Accès individualisés des parcelles le long de la rue de la Paule
- L'urbanisation de cet îlot bénéficie d'un phasage à court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

Ilot 2 :

- Organisation du bâti en mitoyenneté et sur rue, de façon à créer une ambiance de courée et à dégager les jardins à l'arrière
- Aménagement d'une placette pour desservir les logements en fond de secteur (stationnements, espace public)
- L'urbanisation de ce secteur bénéficie d'un phasage à moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

Ilot 3 :

- Implantation libre des logements, à l'exception des parcelles au Nord où les constructions doivent s'implanter de manière à dégager les jardins à l'arrière
- L'urbanisation de ce secteur bénéficie d'un phasage à moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).



Objectif de 58 logements sur une superficie de 2,9 ha
Densité urbaine brute de 20 logements à l'hectare

- | | |
|---|---|
| <p>Déplacement / Espace public</p> <ul style="list-style-type: none">  Rue à créer  Placette/courée à créer  Cheminement piéton à aménager <p>Paysage / Environnement/Patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none">  Aménagement paysager des eaux pluviales  Trame verte existante | <p>Urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none">  Ilot d'habitat individuel à intermédiaire  Implantation des annexes sur rue  Implantation du bâti sur rue  Implantation d'un espace jardiné (bande de recul de 10 m) |
|---|---|

Références à valeur d'illustration

Des quartiers en lien étroit avec le grand paysage



*Espace paysager et de gestion des eaux pluviales
 Ecoquartier des arondes, Roncherolles-sur-le-vivier*



*Aménagement paysager dans la pente
 Quartier de la Pellinière, Les Herbiers, In situ*



La Teste-de-Buch, François Leclercq Architecte

Transition public / privé



*Implantation en retrait –
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44) – Cécile NIZOU architecte*

Maisons mitoyennes



Exemple de maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec



Adam Knibb, Winchester, Angleterre



*Traitement du retrait –
Allée Schubert, Chantepie (35) – ZAC des Rives du Blosne*



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes*



*Transition public/privé,
Quartier Vauban, Fribourg*

11.3 OAP « Rue des Vignes »

Contexte

En limite de la zone inondable inconstructible, le site offre une vue intéressante en surplomb du canal et de la vallée du Doubs.

Principes d'aménagement

- › Développer une offre résidentielle avec des logements individuels et/ou mitoyens, dans un secteur à forte qualité paysagère
- › Organiser la desserte depuis la rue des Vignes et un bouclage en point bas du site pour un cheminement doux permettant de connecter le canal
- › Considérer les fortes contraintes topographiques, dans l'implantation du bâti et créer des zones de stationnement perméables
- › Aménager un cheminement piéton reliant la rue des vignes au bord du canal, en se bouclant sur la voie de desserte interne

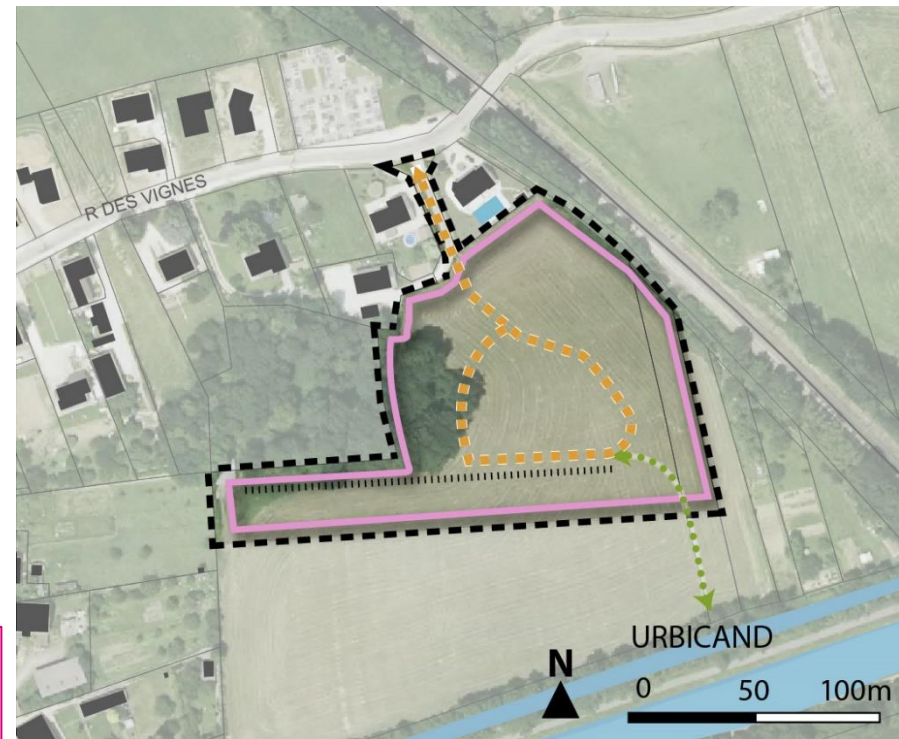
Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 23 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation des logements dans la pente, selon un sens d'implantation Est-Ouest
- Sur la partie basse, alignement des constructions sur la voie de desserte de façon à dégager au maximum les jardins en terrasse et éviter les talus
- Aménagement de placettes (stationnements, espace public)

Objectif de 23 logements sur une superficie de 1,5 ha

Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare



Légende

Déplacement / Espace public

- ◀▶▶ Ruelle à créer
- ◻ Espace de stationnement mutualisé à créer
- ◀▶▶ Cheminement piéton à aménager

Urbanisation

- ◻ Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
- ||||| Implantation du bâti sur rue

Références à valeur d'illustration

Des quartiers en lien étroit avec le grand paysage



*Espace paysager et de gestion des eaux pluviales
Ecoquartier des arondes, Roncherolles-sur-le-vivier*



*Aménagement paysager dans la pente
Quartier de la Pellinière, Les Herbiers, In situ*



La Teste-de-Buch, François Leclercq Architecte

Transition public / privé



*Implantation en retrait –
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44) – Cécile NIZOU architecte*



*Traitement du retrait –
Allée Schubert, Chantepie (35) – ZAC des Rives du Blosne*



*Transition public/privé,
Quartier Vauban, Fribourg*



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes*

12. Champagney, OAP « Les Corvées »

Contexte

Cette greffe villageoise se situe en continuité de l'amorce de quartier des Corvées et vient se reconnecter à la Grande rue, par densification des arrières de parcelles. Le secteur présente une visibilité intéressante avec le village de Dammartin-Marpain.

Principes d'aménagement

- › Aménager un cheminement piéton en agrafe sur les rues des Corvées et du Pasquier
- › Conserver les vues sur l'église, sur le grand paysage et sur la silhouette de Dammartin-Marpain
- › Aménager des espaces mutualisés comprenant du stationnement pour desservir les parcelles de l'îlot 2
- › Favoriser la densification des fonds de parcelle

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 : 5 logements individuels et/ou mitoyens

Ilot 2 : 16 logements individuels et/ou mitoyens

Objectif de 21 logements sur une superficie de 1,98 ha

Densité urbaine brute de 11 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration

Transition public / privé



*Implantation en retrait
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44)
Cécile NIZOU architecte*



*Traitement du retrait
Allée Schubert, Chantepie (35)
ZAC des Rives du Blosne*



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes*

Aménager un espace social en cœur d'opération



*Exemple de placette structurée par les maisons –
Saint Nazaire, Coop logis*



*Exemple de placette structurée par les maisons –
Le Pellerin (44), Agence ROULLEAU architectes*

13. Champdivers

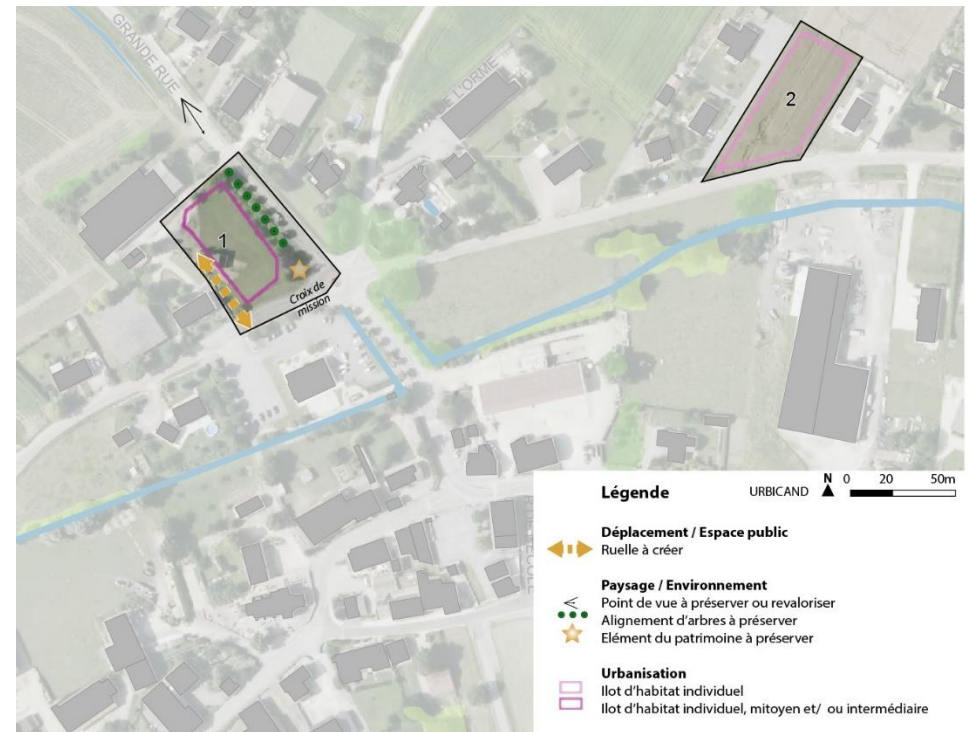
13.1 OAP « Grande rue »

Contexte

La Grande rue présente encore quelques potentiels fonciers en renouvellement ou en densification, situés hors des périmètres agricoles.

Principes d'aménagement

- › Proposer des typologies d'habitat diversifié à proximité immédiate des équipements
- › Renforcer la qualité d'entrée de village Nord en préservant ses caractéristiques patrimoniales
- › Maintenir un espace dégagé paysager sur rue permettant des usages multiples : espace vert paysager, potagers ou encore promenade



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 2 à 3 logements individuels et/ou mitoyens et/ou intermédiaires
- Accès unique depuis la rue du Finage, avec un parking mutualisé perméable
- Maintien d'un espace paysager dégagé (ou plantations basses) marqué de part et d'autre de la Grande rue
- Préservation des éléments de patrimoine existants : alignement d'arbres, patrimoine (croix de mission)

Densité urbaine brute de 9 à 13 logements à l'hectare (2 200 m²)

Ilot 2 :

- 2 à 3 logements individuels
- Accès unique depuis la rue des Casernes

Objectif de 2 à 3 logements sur une superficie de 2 700 m²

Densité urbaine brute de 7 à 11 logements à l'hectare

13.2 OAP « Rue du Colombier »

Contexte

La partie Sud du village, à dominante résidentielle, permet encore quelques constructions complémentaires, sous condition d'optimiser le foncier (zone inondable en zone bleue).

Principes d'aménagement

- › Favoriser une densification douce du village par des petites opérations de logements
- › Mutualiser les accès depuis la rue

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilots 3 et 4 :

- 2 à 3 logements individuels chacun
- Accès mutualisé depuis la rue du Colombier, sauf parcelle accessible depuis la rue du Doubs
- Maintien de clôtures perméables et limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au PPRI

Objectif de 4 à 6 logements sur une superficie de 5 600 m²
Densité urbaine brute de 7 à 12 logements à l'hectare



14. Champvans

14.1 OAP « Jardins Fontaine »




Contexte

Ce site d'une superficie constructible de 4,75 ha se localise à proximité du cœur de bourg, en second front de la route de Dole et desservi au Nord par la rue de l'Avenir.


Principes d'aménagement

- › Offrir une diversité de taille de parcelles et de logements pour répondre à différentes situations de vie et générer une mixité
- › Etudier la possibilité d'implantation d'un pôle santé le long de la route de Dole ou en cœur d'îlot 1
- › Aménager une nouvelle voie pour se connecter à la route de Dole, en apaisant la circulation routière route de Dole
- › Compléter par l'aménagement des traversées piétonnes en voie partagée jusqu'à l'avenue de la Gare, via la rue de l'Avenir
- › Créer des cheminements piétons dans les îlots 1 et 3



Déplacement / Espace public

-  Rue principale à créer
-  Cheminement piéton à aménager
-  Espace public à réaménager

Paysage / Environnement

-  Trame verte à maintenir (verger, haie, boisement, talus végétalisé)

Urbanisation

-  Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Ilot d'habitat individuel, mitoyen et/ou intermédiaire



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à l'exception du pôle santé

Ilots 1 et 3 : 52 logements individuels à intermédiaires + localisation à étudier d'un pôle santé (îlot 1)

Ilot 2 : renouvellement urbain

1 ou 2 logement(s) si possible avec le pôle santé (à l'étude)

Ilot 4 : 6 logements individuels et/ou mitoyens

Ilot 5 : 7 logements individuels et/ou mitoyens

Phasage de l'opération :

- Ilots 1 et 3
- Puis îlots 4 et/ou 5
- Ilot 2 indépendant du phasage.

Objectif de 65 logements sur 4,75 ha (hors îlot 2 renouvellement urbain)

Densité urbaine brute de 14 logements à l'hectare



*Eco-quartier des Chaputs, Le Verger, (35),
Atelier Philippe Madec Rennes urbanisme, Yannis le Quintrec, paysage ; Le Sommer environnement – 2012-2015*



L'EcoQuartier des Arondes à Roncherolles-sur-le-Vivier (Seine-Maritime), (76)

Références à valeur d'illustration



*ZAC du Moulin, Saulx-les-Chartreux, (91)
AUA Paul Chemetov*

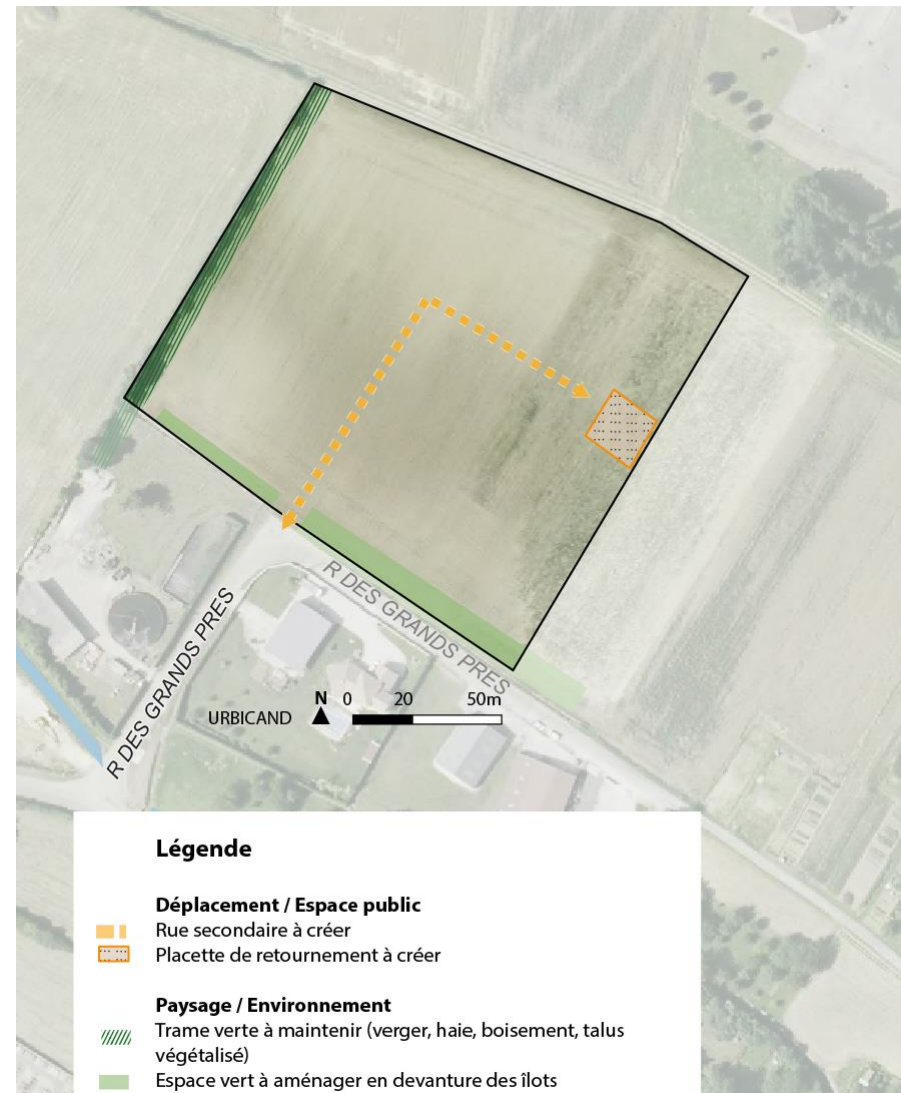
14.2 OAP « Les Grands Prés »

Contexte

La zone d'extension urbaine à vocation économique est située au Nord la zone artisanale des Grands Prés dans le prolongement de la trame viaire existante. Elle est accessible par la rue Gilbert Lanouzière et par la zone d'activités elle-même (rue des Grands Prés) en entrée Ouest du bourg.

Principes d'aménagement

- › Renforcer le développement économique du secteur Nord du territoire : accueil d'établissements industriels et artisanaux
- › Limiter l'impact visuel des constructions
- › Anticiper une extension à long terme à l'Est (hors temporalité du PLUi)



Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Desserte-stationnement

- Créer une desserte du site depuis la rue des Grands Prés et une placette de retournement (desserte des îlots à urbaniser, stationnement, signalétique des activités, retournement des véhicules),
- Réserver des emprises pour une extension à long terme de la zone artisanale.

Paysage-environnement

- Préserver la trame verte en lisière Ouest qui joue le rôle de masque végétal,
- Gérer les eaux pluviales, par l'aménagement d'une noue paysagère, complétée par des espaces perméables
- En façade sur la rue des Grands Prés, réserver un espace tampon paysager inconstructible (bande de 10 mètres engazonnée et arborée, stationnement perméable possible).

Urbanisation

- 5 à 8 îlots urbanisables seront aménagés. Ils accueilleront des entreprises de type industriel ou artisanal.
- Possibilité de fusionner ou de diviser ces îlots en fonction de la taille et de la nature des activités à accueillir,
- Du point de vue du traitement architectural des constructions, porter un soin particulier au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public. Rechercher également une unité d'ensemble à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).

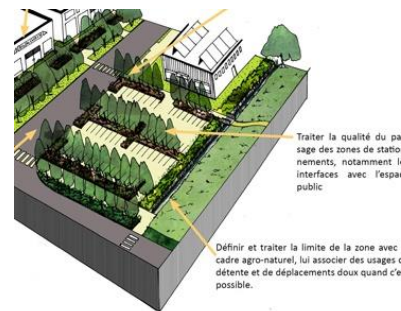
Références à valeur d'illustration



Marquer davantage la vocation artisanale du site, en soignant les avants de parcelle des bâtis en premier front - Exemple : concours d'idée, Pont St-Martin (44)



Gestion des eaux pluviales comme limite public/privé + transition de zones



*Soigner les abords du bâti : stationnement, espaces de stockage
Exemple : concours d'idée, Pont St-Martin (44)*

14.3 OAP « Maulasse »

Contexte

Ce site est le seul à être disponible et visible depuis l'axe traversant de Champvans, la route de Dole.

Principes d'aménagement

- › Aménager une voie de desserte depuis la rue de Dole. Un cheminement piéton existe déjà entre la Rue de Dole et la Rue de Monnières, à travers le chemin d'association foncière.
- › Planter un alignement d'arbres sur la route de Dole

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 12 logements individuels et/ou mitoyens + localisation à étudier d'un pôle santé

Ilot 2 :

- 3 logements individuels et/ou mitoyens

Objectif de 15 logements sur 1,27 ha

Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare



- Déplacement / Espace public**
 - +— Rue à créer
 - ><— Cheminement piéton à aménager
 - +— Intersection à réaménager et élargir
- Paysage / Environnement**
 - Bande paysagère à créer (verger, haie, boisement, talus végétalisé)
- Urbanisation**
 - Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen

15. Châtenois

15.1 OAP « Chemin des Bonnelles »

Contexte

Cette extension Ouest du bourg s'inscrit à l'intersection de la rue des Fontaines et du chemin des Bonnelles, dans un cadre paysager et patrimonial de qualité et des abords en cours de densification. Le secteur présente une déclivité du Sud-Ouest (point haut) au Nord-Est.

Principes d'aménagement

- › Densifier l'entrée Sud-Ouest du village, en conservant les qualités patrimoniales et paysagères du site : trame de vergers, intersection marquée par la croix pattée, les alignements d'arbres et la coulée verte des Vaux (vallon humide et lavoir-fontaine)
- › Intégrer les implantations au cœur de la trame verte
- › Marquer les limites de la rue des Fontaines en cadrant l'implantation des bâtisses

Caractéristiques de l'îlot

- 10 logements individuels et/ou mitoyens
- Préserver les linéaires d'arbres fruitiers, aménager des clôtures séparatives préférentiellement végétales et tenir compte du passage de la ligne électrique (enfouissement partiel à étudier sur le bas du site)
- Soigner l'implantation des volumes aux abords de l'intersection, par le maintien des talus et par un dégagement des vues sur la croix pattée
- Soigner le traitement en cœur d'opération, par des constructions structurées autour d'une courée et un traitement perméable de l'espace de parking



L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**Objectifs de 10 logements sur une superficie de 1 ha
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare**

Références à valeur d'illustration

Offrir un habitat préservant des vues et ménageant l'intimité



Exemple d'implantation bâtie en décalé de façon à préserver l'intimité entre les habitations



*Exemple de cour commune comprenant du stationnement
Maisons groupées à ossature bois, région de Nantes
Belenfant et Daubas Architectes 2013*

Aménager un espace social en cœur d'opération



Pavés

Pavés joints gazon

Béton désactivé

Sablé stabilisé

Exemples de matériaux pour le traitement du sol des espaces communs

Créer une placette mutualisée aux parcelles - Echalennes (25)



Exemple de rue résidentielle partagée – Fribourg, Allemagne

15.2 OAP « Route d'Amange »

Contexte

Cette extension Nord du bourg vient finir la frange urbaine du bourg, en continuité de l'ancien pavillon de chasse rue de la Serre. Il est constitué d'une grande parcelle agricole, ainsi que d'un hangar qui n'a pas d'usage professionnel. Le secteur présente une déclivité du Nord-Ouest (point haut) au Sud-Est.

Principes d'aménagement

- › Aménager une nouvelle voie reliant la route d'Amange au chemin parallèle réaménagé
- › Favoriser la construction de maisons jumelles
- › Aménager un espace public structuré par les maisons des lots 2 et 3
- › Préserver la vue sur les dépendances de l'ancien pavillon de chasse
- › Réaménager l'accès piéton au cimetière

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 12 logements individuels et/ou mitoyens (dont 2 en renouvellement urbain)
- Sens d'implantation du volume principal parallèlement aux voies existantes ou à créer
- Principe de voie de desserte unique en bouclage avec une courée

Objectifs de 10 logements sur une superficie de 1 ha (hors 2 logements en renouvellement urbain sur le hangar à démolir)

Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare



- Légende**
- ◊◊◊◊ Déplacement / Espace public
 - ◊◊◊◊ Rue principale à créer
 - ◊◊◊◊ Placette avec stationnement
 - ◊◊◊◊ Cheminement piéton à aménager
 - ◊◊◊◊ Paysage / Environnement / Patrimoine
 - ◊◊◊◊ Point de vue sur les dépendances du pavillon de chasse à préserver
 - ◊◊◊◊ Implantation d'un espace jardiné (bande de recul de 10m)
 - ◊◊◊◊ Urbanisation
 - ◊◊◊◊ Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
 - ◊◊◊◊ Sens d'implantation du volume principal
 - ◊◊◊◊ Implantation du bâti sur rue
 - ◊◊◊◊ Batiment à démolir

Références à valeur d'illustration

Maisons mitoyennes



Exemple de maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec



Adam Knibb, Winchester, Angleterre



*Exemple de maisons autour d'une place,
Projet Garden State, Concours EUROPAN - Turku, Finlande
Sami VIKSTRÖM, architecte*

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 8 logements individuels et/ou mitoyens
- Sens d'implantation libre des volumes bâtis principaux, avec les annexes sur rue
- Aménager une voie de desserte partagée donnant accès aux futurs logements et à la zone de loisirs
- Diversifier l'offre en logements : appartements dans le bâtiment communal en cours de réhabilitation et logements individuels dans l'îlot 1
- Revaloriser les murs en pierre et piliers d'entrée, en cherchant une ambiance de « clos »

Ilot 2 : renouvellement urbain

- 3 logements mitoyens
- Sens d'implantation du volume principal des constructions parallèlement à la rue, avec retrait des constructions dans l'alignement des constructions existantes
- Créer un linéaire bâti continu le long de la rue d'Auxonne, avec un dégagement à l'avant de la parcelle (espaces de stationnement) et les jardins privatifs à l'arrière des parcelles

Ilot 3 :

- 2 logements individuels
- Sens d'implantation libre des volumes bâtis principaux
- Bande de recul des constructions de 10 m le long de la rue d'Auxonne
- Aménager une voie de desserte en cœur d'îlot, en agrafe
- Préserver les qualités paysagères du sentier du Faubourg
- Favoriser l'intégration des constructions dans la trame bâtie existante et préserver la vue sur l'église

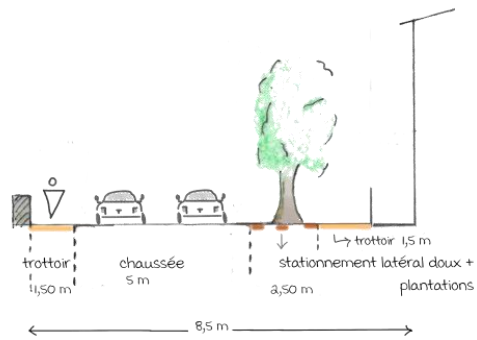
*Objectifs de 10 logements sur une superficie de 1,37 ha (hors îlot 2 logements en renouvellement urbain et bâtiment communal réhabilité en logements locatifs)
Densité urbaine brute de 8 logements à l'hectare*

Références à valeur d'illustration

Ilot 1



Vue du site



Coupe de principe de la rue de desserte



Exemple de rue partagée



Ambiance résidentielle créée par l'accroche des annexes sur rue

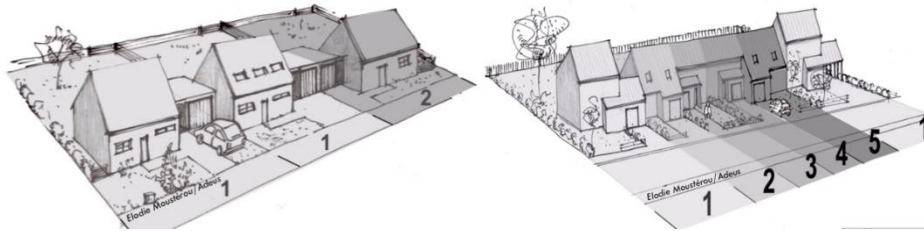


Exemple de placette à usage mixte



Gérer la densité urbaine (parcelles en lanières, construction en limite de rue et dégagement des jardins à l'arrière)

Ilot 2



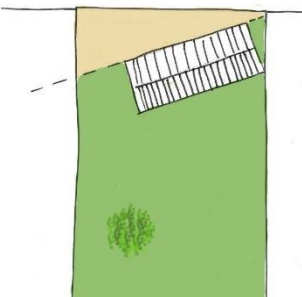
Exemple d'habitat groupé offrant des possibilités de stationnement à l'avant des parcelles

Stationnement à l'avant de la parcelle Oberhausbergen

Stationnement sur rue Plobsheim



Gérer la densité urbaine (parcelles en lanières, construction en limite de rue et dégagement des jardins à l'arrière)



Création d'un dégagement à l'avant de la parcelle
Principe d'implantation du bâti sur la limite d'emprise publique selon un angle de 10 à 35°

Ilot 3



Point de vue sur le village historique et son patrimoine à maintenir dégagé



Retrait des constructions par rapport à la rue dans la continuité des constructions existantes - Chevigny



Exemple de mise en valeur d'un chemin rural



Exemple de venelles piétonnes en cœur d'îlot



Rue partagée (chaussée 3 m)

17. Choisey

17.1 OAP « Canal Est »

Contexte

Les abords du canal présentent encore quelques possibilités de densification, à mobiliser sur une superficie cumulée de 8 900 m².

Principes d'aménagement

- › Développer une offre résidentielle diversifiée en favorisant la mixité typologique des logements
- › Aménager et compléter la trame viaire pour faciliter les déplacements doux
- › Ouvrir un accès piéton/vélo vers la voie verte et le canal

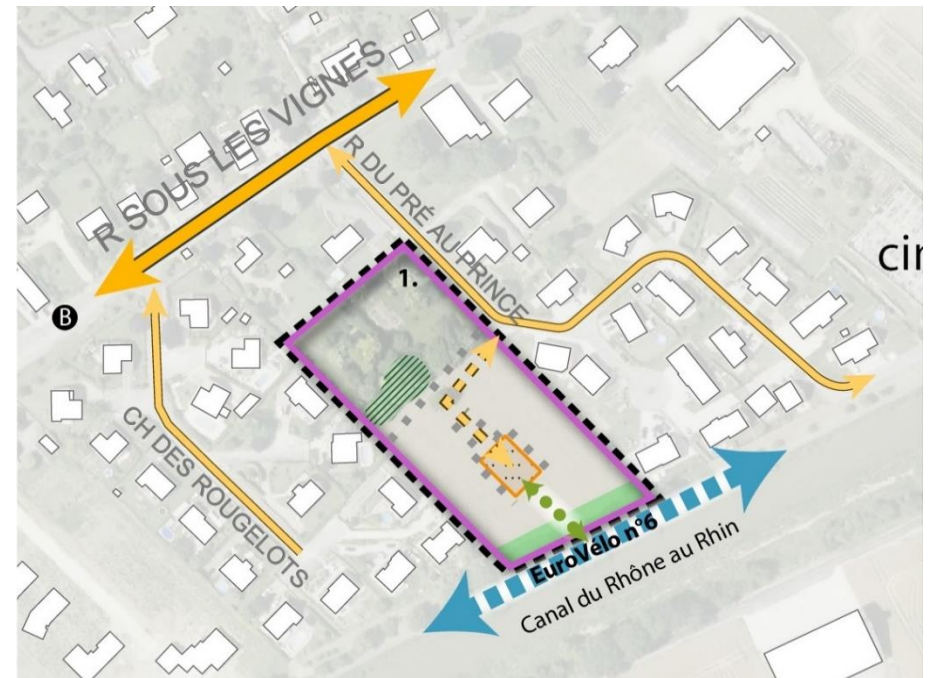
Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 12 logements individuels à intermédiaires
- Création d'une voie d'accès en impasse depuis la rue du Pré au Prince
- Création d'une cour commune d'accès aux parcelles SUD prolongée par un cheminement vers la voie verte
- Alignement des annexes aux logements (garages, ateliers) sur la desserte et la placette
- Implantation du bâti principal libre en respectant une bande inconstructible de 10m en bordure de la voie verte

Objectifs de 12 logements sur une superficie de 8 900 m²

Densité urbaine brute de 13 logements à l'hectare



DÉPLACEMENTS

— Rue principale existante

— Rue secondaire existante

■ Voie verte / EuroVélo n°6

- - - Desserte à créer

●●● Cheminement à créer

Ⓑ Arrêt de transport en commun

PAYSAGE

■ Bande inconstructible de 10 m

▨ Frange boisée à maintenir

URBANISATION

■ Îlot d'habitat individuel à intermédiaire

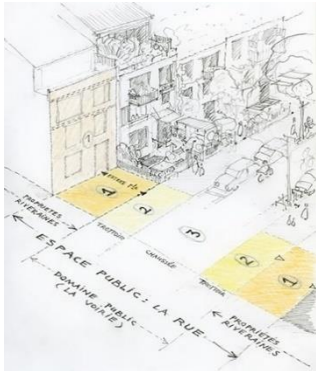
■ Placette de stationnement

■ Annexes aux logements

Références à valeur d'illustration



Aménager des voies de desserte aux usages partagés, propices à la rencontre et aux jeux, animées par les habitants



Soigner les limites entre les domaines publics et privés par des espaces de transition bien proportionnés qui permettent de conserver la perception du front bâti sans compromettre l'intimité des logements



Prendre en compte la notion de « silhouette urbaine » dans la conception des logements bordant le canal et la voie verte



Mixer les typologies et varier les formes urbaines pour répondre aux différents besoins et lutter contre la banalisation du cadre de vie



Veiller à la bonne gestion de l'eau et à sa correcte infiltration dans le sol par l'utilisation de matériaux adaptés

17.2 OAP « Canal Ouest »






Contexte

Les abords du canal présentent encore quelques possibilités de densification, à mobiliser sur une superficie cumulée de 2,29 ha.





Principes d'aménagement

- › Développer une offre résidentielle diversifiée en favorisant la mixité typologique des logements.
- › Aménager et compléter la trame viaire pour faciliter les déplacements doux avec une entrée rue sous les Vignes à marquer
- › Ouvrir le quartier sur la voie verte et le canal
- › Renforcer et valoriser la voie verte dans son rôle de liaison inter-quartier et d'espace de promenade avec la création d'un espace vert collectif ponctuant le parcours



DÉPLACEMENTS

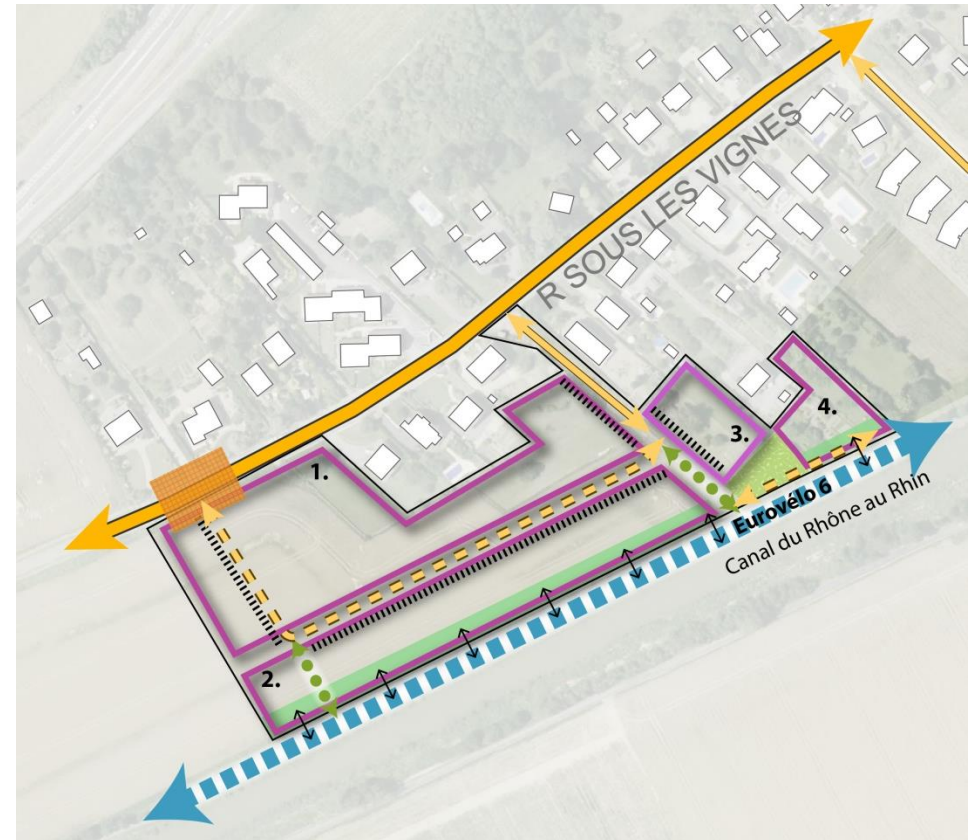
-  Rue principale existante
-  Rue secondaire existante
-  Voie verte / Eurovélo6
-  Desserte à créer
-  Cheminement à créer / aménager

URBANISATION

-  Îlot d'habitat individuel à intermédiaire
-  Alignement des constructions
-  Effet de seuil à créer
-  Accès direct aux parcelles depuis la voie verte (piéton-vélo)

PAYSAGE

-  Espace vert collectif à aménager
-  Bande inconstructible de 10m



URBICAND

0 50 100m

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- L'urbanisation de l'îlot est conditionnée par l'installation d'un poste de relevage pour assurer l'évacuation des eaux usées.
- 16 logements individuels à intermédiaires
- Implantation libre, à l'exception des constructions à l'Est des voies (recul limité de +/- 2 m)
- Hauteur maximale des constructions limitée à 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Ilot 2 :

- 12 logements individuels ou mitoyens
- Implantation avec un recul limité (+/-2m) par rapport à la voirie permettant de dégager les jardins au Sud
- Hauteur maximale des constructions limitée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Ilots 3 et 4 :

- 7 logements individuels à intermédiaires
- Implantation des logements avec un recul limité par rapport à la ruelle (+/-2m) et cheminement pour encadrer la percée visuelle sur le canal

Objectifs de 35 logements sur une superficie de 2,29 ha
Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration



Aménager des voies de desserte aux usages partagés, propices à la rencontre et aux jeux, animées par les habitants



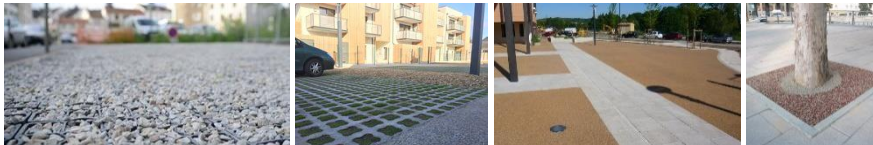
Soigner les limites entre les domaines publics et privés par des espaces de transition bien proportionnés qui permettent de conserver la perception du front bâti sans compromettre l'intimité des logements



Prendre en compte la notion de « silhouette urbaine » dans la conception des logements bordant le canal et la voie verte



Mixer les typologies et varier les formes urbaines pour répondre aux différents besoins et lutter contre la banalisation du cadre de vie



Veiller à la bonne gestion de l'eau et à sa correcte infiltration dans le sol par l'utilisation de matériaux adaptés

18. Choisey, Damparis, Gevry, Tavaux

Contexte

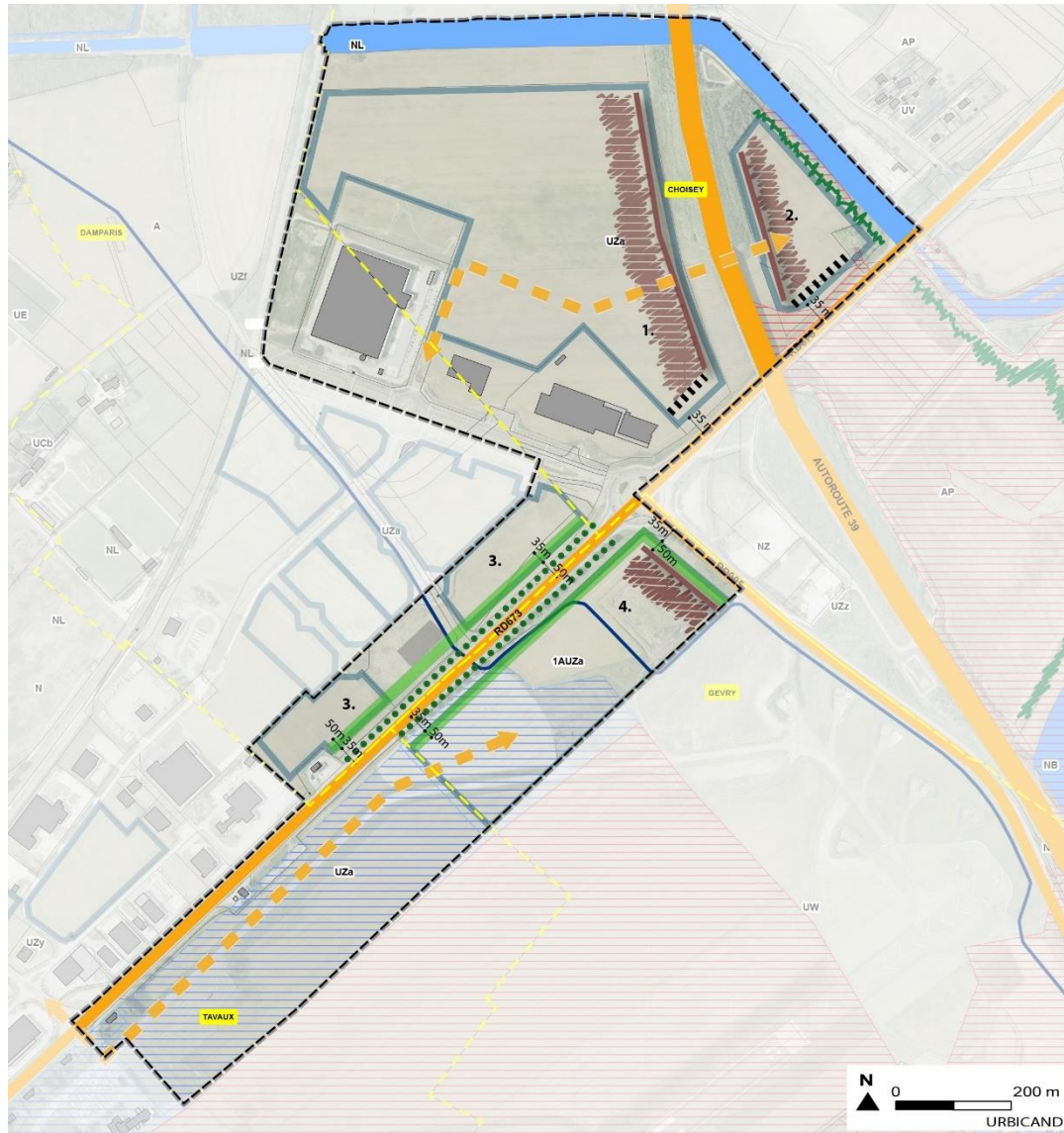
Les élus du territoire du Grand Dole répondent aux besoins économiques du territoire en renforçant l'emprise de la zone d'activités Innovia.

Ce pôle économique d'intérêt régional requiert une attention particulière en termes d'effort d'aménagement, de qualité paysagère et de valorisation des infrastructures de haut niveau. D'autant plus que des projets sont en cours (installation d'une plateforme logistique et de services administratifs connexes).

Ce périmètre d'étude fait par ailleurs l'objet d'une étude d'entrée de ville pour lever l'inconstructibilité dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A39 et de 75m de part et d'autre des RD673 et RD905.

Principes d'aménagement

- › Optimiser le foncier disponible, en urbanisant dans des bandes de recul réduites par rapport aux axes principaux et en visant un meilleur usage du foncier à la parcelle,
- › Rechercher la fonctionnalité des sites en s'appuyant sur les accès existants et en interne : implantation des bâtiments sur la parcelle, dimensionnement et tracé des voies de circulation, des quais de chargement et des stationnements,
- › Soigner l'ensemble du secteur avec un effet de vitrine homogène entre les différents îlots, lisible et qui reste fonctionnel pour les usages existants et à venir,
- › Valoriser écologiquement et énergétiquement des nouveaux sites et limiter les impacts en termes de nuisances et de sécurité (servitudes aéronautiques, canalisations, captage en eau potable, risque inondation, etc.).



Légende OAP

Déplacement / Accès

- A39, RD673 et RD905
- Voie structurante à créer
- Canalisation de saumure

Paysage / Environnement

- Risque inondation inconstructible
- Risque inondation constructible
- Corridor écologique et emplacement réservé
- Bande paysagère de 15 mètres de large
- Alignement d'arbres à préserver
- Traitement architectural soigné de façades

Urbanisation

- Ilot d'implantation d'activités
- Implantation du bâti sur rue
- Bande de recul des constructions

Périmètre d'étude d'entrée de ville

Desserte-stationnement

Au nord de la RD673 (îlots 1, 2 et 3), l'accès unique de la zone se fera depuis l'avenue Innovia.

De part et d'autre de l'A39 (îlots 1 et 2) :

- Une desserte interne Est-Ouest sera créée pour organiser l'accès aux différents lots et passer sous le viaduc de l'A39 ;
- La voie de franchissement sous le viaduc sera aménagée de telle sorte qu'aucun véhicule (hors fonctionnement APRR) ne puisse stationner même temporairement ;
- Les voies de circulation interne aux îlots, quais de chargement/déchargement ainsi que les places de stationnement seront aménagées de manière optimale en cherchant à limiter l'emprise foncière ;
- S'agissant des places pour les salariés, la réalisation d'espaces de stationnement ne devra pas excéder les trois-quarts de la surface de plancher des bâtiments. Des mutualisations seront possibles entre les différents îlots.

Au Sud de la RD673 (îlot 4), l'accès principal de la plateforme s'effectuera directement via le rond-point de l'aéroport (avenue Friesenheim). Le fonctionnement actuel de la plateforme ne nécessite pas de modifier les conditions d'accès au secteur d'étude dans la mesure où les différentes fonctions sont relativement indépendantes.

Environnement

L'îlot 1 nécessite la mise en œuvre de mesures de réduction de l'atteinte à la continuité écologique de Choisey, afin de conserver certains espaces perméables, avec :

- Le maintien d'une bande tampon le long du canal, doublée d'un emplacement réservé pour la création d'une haie ;

- Le recul des bâtiments sur 6 m par rapport à la limite de cette bande tampon le long du canal, permettant de conserver un espace perméable plus important.

Pour les îlots 3 et 4, une bande paysagère de 50 m de large sera maintenue par rapport aux RD673 et RD905 avec ponctuellement des constructions et aménagements autorisés sous les conditions suivantes :

- Une saillie maximale par bâtiment dans une bande comprise entre 35 et 50m (linéaire du volume bâti de 40m maximum) *cf. paragraphe suivant* ;
- Un chemin de service sera toléré en avant de la façade, excluant les espaces nécessaires à la circulation et manœuvre (poids-lourds, véhicules légers et piétons) et de stockage.

Enfin, pour l'ensemble du secteur d'étude, des surfaces minimum d'espaces libres verts et d'espaces perméables seront exigés, hors voies dédiées de chargement et manœuvre poids-lourds : minimum 30% de l'unité foncière composé d'espaces libres perméables et minimum 15% de l'unité foncière composé d'espaces verts.

Programmation et intégration paysagère

La configuration particulière du site se traduit par des principes d'aménagement précis à même de générer une architecture et une organisation de qualité et cohérente. Le secteur d'étude se situera à l'avenir en vitrine de la D673/D905 et de l'A39, ce qui mérite une forte exigence en termes de qualité urbaine et paysagère.

De part et d'autre de l'A39 et au Nord de la RD673 (îlots 1 et 2) :

- Les constructions devront respecter un recul d'implantation de 35 m par rapport à l'axe de la RD673 et de 50 m minimum par rapport à l'axe de l'A39 (limites des emprises autoroutières) ;
- La hauteur des constructions sera limitée à 18 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Le traitement des façades sera apprécié sur 3, voire 4 ou 5 faces selon les points de perception environnant, avec les exigences suivantes :
 - une vigilance sur la volumétrie, les façades dont les toitures, la couleur et les matériaux, l'affichage publicitaire, les abords des bâtiments (dont le stationnement, les espaces de stockage) et l'intégration paysagère et architecturale du site,
 - Les espaces techniques et de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment principal, ou à défaut occultés par un dispositif qualitatif d'écran brise-vue
 - Les espaces de stationnement seront positionnés en retrait de l'axe de la RD673 et feront l'objet d'une intégration paysagère par tout dispositif pour être le moins perceptible depuis l'A39 et RD673 : dans le volume de la construction (en rez-de-chaussée ou étage), dans une construction attenante ou aérien perméable (silos, sur pilotis, carport).

De part et d'autre de la RD673 et à l'angle de la RD905 (îlots 3 et 4) :

- Les constructions devront respecter un recul d'implantation de 50 m par rapport à l'axe, avec une saillie possible dans une bande de 35 à 50 m par rapport à l'axe de la RD673 et de la RD905 ;
- Cette saillie maximale par bâtiment (bande des 35 à 50m) ne peut porter que sur un linéaire du volume bâti de 40m maximum (parallèlement à la RD673). Elle fera l'objet d'un traitement qualitatif et pourra recevoir l'enseigne de l'entreprise qui devra être traitée avec soin ;
- La hauteur des constructions sera limitée à 18 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, en conformité avec les dispositions :
 - des servitudes de Dégagement aéronautique, servitudes aéronautiques de balisage et servitudes radioélectriques),
 - Du respect des cotes de références pour le rehaussement du premier plancher de la zone ZBa du PPRi moyenne vallée du Doubs ;
- Les matériaux devront être compatibles avec la servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles ;
- Le traitement des façades sera apprécié sur 3 voire 4 faces selon les points de perception environnants, avec les exigences suivantes :
 - Les espaces techniques et de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment principal, ou à défaut occultés par un dispositif qualitatif d'écran brise-vue ;
 - Les espaces de stationnement seront positionnés en retrait de l'axe de la RD673 et de la RD905 et feront l'objet d'une intégration paysagère par tout dispositif : dans le volume de la construction (en rez-de-chaussée ou étage), dans une

construction attenante ou aérien perméable (silos, sur pilotis, carport).

Exemple de « paysage d'activités » et de traitement de la 4^e face (toiture)



LALA Architecture – LATAPPY Isabelle, LAVIOLLE Noémie, JACTARD Fabrice, NGUYEN VIET Trung, TAN Kheang, architectes

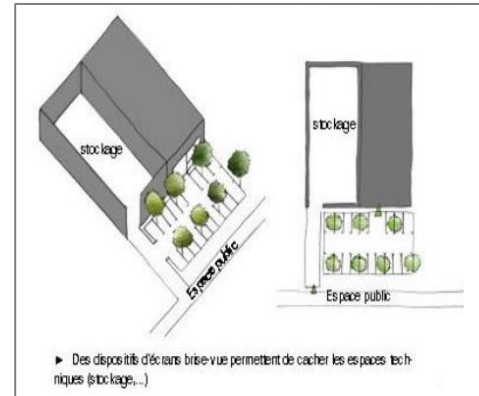
Principe d'intégration des fonctions de stockage ou de stationnement



Zone d'activités des Chaucheux, Foucherans



Exemple de carport, quartier de l'université de Dijon



Guide de destination des porteurs de projet, paysages des zones d'activités, CAUE 46

19. Crissey

19.1 OAP « Rue du Meix Brûlé »

Contexte

Ce secteur vient renforcer l'urbanisation en cœur de village, avec une superficie de 2,6 ha. La partie centrale reste toutefois à préserver, du fait du passage du bief Saulot.

Principes d'aménagement

- › Aménager un espace collectif le long du bief Saulot et un busage pour la traversée du bief et pour relier les îlots 4 et 5 à la rue du Meix Brûlé (pas de desserte possible depuis la rue de la Boutière)
- › Aménager les avants de parcelle et prendre en compte les apports solaires dans les implantations
- › Aménager des noues le long des nouvelles voies (tout en gardant une gestion des eaux pluviales à la parcelle) et aménager des places de stationnement perméables

Caractéristiques des îlots

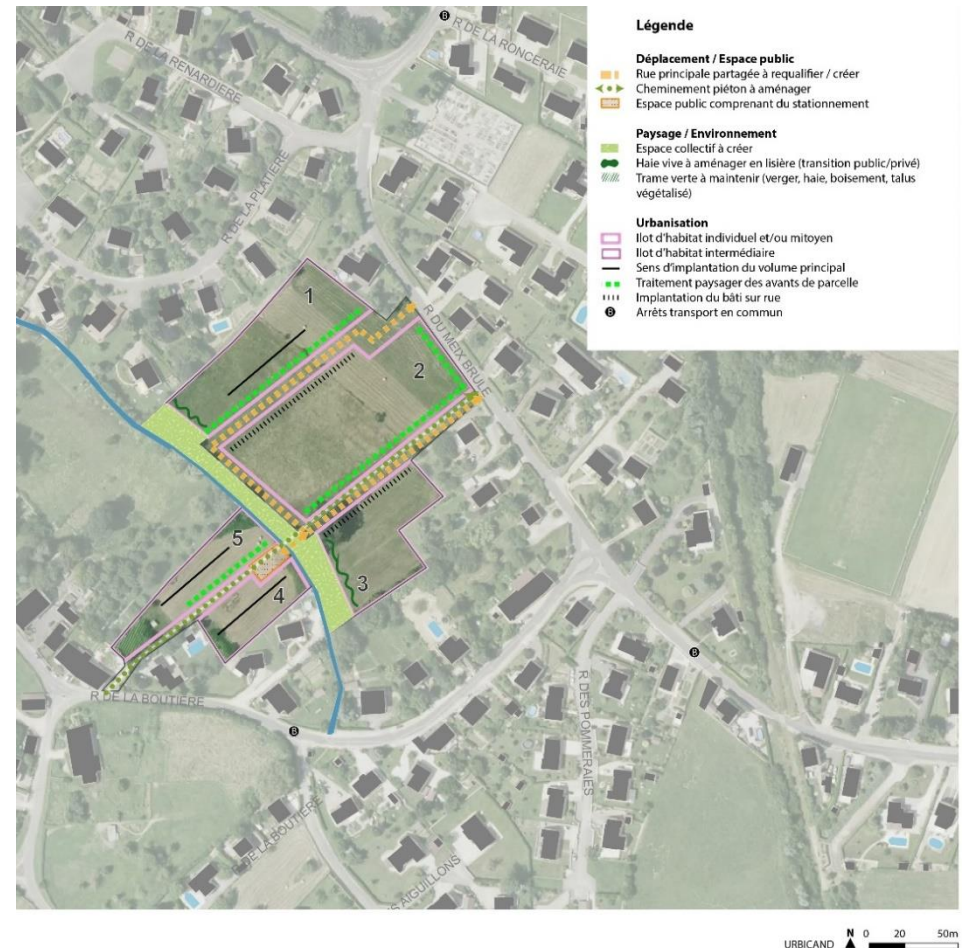
L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilots 1 et 5 :

- Implantation du volume bâti parallèle à la rue et traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud

Ilot 2 :

- Implantation libre du volume bâti et traitement des avants de parcelle Sud pour aménager un espace d'agrément au Sud – implantation sur rue des parcelles Nord



Ilots 3 et 4 :

- Implantation sur rue du volume bâti pour disposer d'un maximum d'espace libre plein Sud

Objectifs de 29 logements sur une superficie de 2,6 ha

Densité urbaine brute de 11 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration



Implantation en retrait
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44)
Cécile NIZOU architecte



Traitement du retrait
Allée Schubert, Chantepie (35)
ZAC des Rives du Blosne



Maisons mitoyennes
Petitville (76)
Atelier 6.24 architectes



Exemple de maisons jumelles
SABA Architectes, Perros-Guirrec

19.2 OAP « La Combotte »

Contexte

Ce tènement, situé entre l'avenue du maréchal Juin et la voie Jules Grévy a vocation à créer une greffe significative du bourg (2,8 ha), en organisant l'espace de manière plus fonctionnelle et connectée aux quartiers résidentiels environnants.

Principes d'aménagement

- › Conserver la possibilité de liaisons avec les terrains au Nord dans le cadre d'un futur aménagement
- › Prévoir notamment de raccorder le quartier sur l'avenue du Maréchal Juin
- › Aménager un espace collectif comprenant un bassin de valorisation écologique des eaux pluviales et offrant une liaison douce possible avec les terrains de sports
- › Aménager les avants de parcelle
- › Gérer les eaux pluviales à la parcelle
- › Aménager des noues le long des nouvelles voiries
- › Aménager des places de stationnement perméables

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilots 1 et 4 :

- Implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud

Ilot 2 :

- Implantation perpendiculaire du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud



Ilot 3 et 5 :

- Implantation sur rue du volume bâti pour disposer d'un maximum d'espace libre plein Sud

Objectifs de 45 logements sur une superficie de 2,74 ha

Densité urbaine brute de 16 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Marier les formes intermédiaires en préservant l'intimité



*Gages-les-Gonesse,
MDNH architectes*



Etampes, Lemerou architecture



Louvigny, atelier vert latitude



Lens, agence Houyez

19.3 OAP « Le Pâquier »

Contexte

Ce secteur vient finir l'urbanisation en second front de la rue de la Combotte et de l'établissement industriel. Il se positionne en bordure de la future voie verte Jules Grévy.

Principes d'aménagement

- › Prévoir de raccorder le quartier sur la rue de la cour des chênes (et l'avenue du Maréchal Juin)
- › Aménager un talus planté à l'Est le long de l'entreprise pour protéger le nouveau quartier des nuisances possibles
- › Aménager un espace collectif comprenant un bassin de valorisation écologique des eaux pluviales et offrant une entrée possible sur la voie Jules Grévy
- › Aménager les avants de parcelle
- › Gérer les eaux pluviales à la parcelle
- › Aménager des noues le long des nouvelles voiries
- › Aménager des places de stationnement perméables

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- Implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud

Ilot 2 :

- Implantation sur rue du volume bâti pour profiter de l'orientation Sud



Objectifs de 14 logements sur une superficie de 1,45 ha
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Exemples de Merlons, talus planté



*San Francisco Landscape-Architecture Firm
Surfacedesign Reimagines Urban Spaces*



Bioscope Parc, PASODOBLE



Parc d'activités de Brais, Saint-Nazaire

Exemples d'espace public



Les Herbiers, La Pellinière, Zephyrpaysages



Espace de loisirs, Rivolet

20. Damparis

20.1 OAP « Quartier des Vergers »








Contexte

Ce futur quartier, d'une superficie totale de 9,1 ha vient créer un nouveau morceau de ville en façade Est du bourg. Le secteur est bordé à l'Est par une route départementale permettant l'accès au futur quartier et supermarché. Le secteur présente une déclivité du Nord-Ouest (point haut) au Sud-Est.



Principes d'aménagement

- › Proposer un nouveau lieu de vie, en complément du centre-ville, avec une mixité habitat-équipements-commerce
- › Requalifier l'entrée du bourg et lui conférer un caractère plus urbain
- › Favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle
- › Intégrer harmonieusement le futur supermarché dans son environnement proche
- › Préserver les aménités paysagères existantes

Déplacements

-  Rue principale existante
-  Rue secondaire existante
-  Desserte à créer
-  Entrée de ville à traiter
-  Espace public à créer
-  Chemin existant
-  Chemin à créer

Paysage / Environnement

-  Zone boisée à préserver
-  Espace collectif paysager à aménager

Urbanisation

-  Ilot d'habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif
-  Implantation sur rue d'activités de service et d'artisanat
-  Ilot à vocation commerciale
-  Ilot à vocation équipement, parc, espace public



Caractéristiques des îlots

Ilot 1 :

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Déplacements

- L'armature viaire et douce principale permettra d'irriguer l'ensemble du quartier depuis la rue de Dole, en lien avec les axes secondaires Jean Moulin et des Acacias
- Une liaison douce sera aménagée du Nord au Sud, avec des ramifications pour desservir de manière sécurisée et agréable le supermarché et les espaces publics/collectifs
- Le déplacement de l'arrêt de bus pourra être étudié, pour être plus proche du futur supermarché et des parkings mutualisés seront programmés auprès des opérations urbaines les plus denses.

Paysage/environnement

- La façade Ouest accueillera une coulée verte avec des espaces publics et collectifs variés (parcs, espaces de jeux, jardins, vergers,...), accessibles aux futurs habitants et depuis la rue Jean Moulin
- Volonté de constituer un front urbain sur la rue de Dole avec des opérations plus denses en façade sur rue et une mixité. Une opération signal peut être imaginée au croisement de la desserte Nord-Sud et de la rue de la Dole

Urbanisation

- Création de 90 logements
- Logements individuels denses et groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs

Ilot 2 : création de 6 logements intermédiaires

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ilots 3 et 4 :

L'urbanisation de cette zone nécessite obligatoirement une étude de sol

- Création de 6 logements intermédiaires desservis depuis la rue de Dole et 3 logements individuels et/ou groupés depuis la rue des Acacias
- Aménagement d'un espace vert accessible au public dans la continuité de la coulée verte de la rue Jean Moulin (au dessus de l'ancienne carrière)
- Implantation du volume de la construction principale face à l'espace vert (sur terrain constructible)

Objectif de 105 logements sur une superficie de 7,14 ha

Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare

Ilots 5 et 6 :

- Frange d'activités en façade sur la rue de Dole (artisanat, services,...)
- Implantation d'une enseigne alimentaire de 1 500 m² de surface de vente maximum, excluant toute galerie marchande (cf. OAP commerce du PLUi).

20.2 OAP « Rue des Acacias »

Contexte

Situé en second front de la rue principale du Soleil, le tènement foncier constitue une parcelle en bande bordé par les rues des Acacias et des Sapins. Sa densification nécessite une redivision parcellaire.

Principes d'aménagement

- › Désenclaver le cœur de cet îlot et le densifier pour permettre la construction d'habitations individuelles, groupées voire intermédiaires
- › A terme, ouvrir la possibilité d'un futur bouclage vers la rue du Soleil, ainsi qu'une densification au Sud de la voirie créée

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Création de 6 logements individuels, mitoyens, voire intermédiaires
- Organisation des logements (R+1), avec implantation des annexes aux logements en alignement sur voie

Densité urbaine brute de 13 logements à l'hectare (superficie de 0,44 ha)



Déplacements

- Rue principale existante
- Rue secondaire existante
- - - - Desserte à créer
- Chemin existant
- Chemin à créer

Urbanisation

- ▭ Ilot d'habitat individuel, mitoyen et/ou intermédiaire
- ■ ■ Implantation des annexes aux logements

20.3 OAP « Rue des Dignes »

Contexte

Cette frange Ouest en extension (3,2 ha) constitue le seul tènement à proximité immédiate du bourg et des équipements structurants. Sa localisation en secteur PPRT permet néanmoins de répondre à des besoins de logements significatifs, de retravailler des espaces publics de proximité et de connecter les différents îlots à l'armature viaire secondaire du bourg.

Principes d'aménagement

- › Renforcer le maillage viaire entre les rues de l'Abbaye, des Dignes, d'Alsace et la place de la Concorde pour soulager les rues du Soleil et de Belvoie
- › Urbaniser les îlots 1 à 4 de part et d'autre des voies nouvelles sous la forme de logements individuels (PPRT COS=0,2) en créant une frange végétalisée en limite de la zone agricole
- › Aménager l'îlot 4 avec un traitement adapté (règles d'implantation, gestion de l'avant de parcelle), en cohérence avec la cité ouvrière rue d'Alsace
- › Densifier à l'Est (îlot 5) sous la forme d'habitat locatif groupé ou intermédiaire

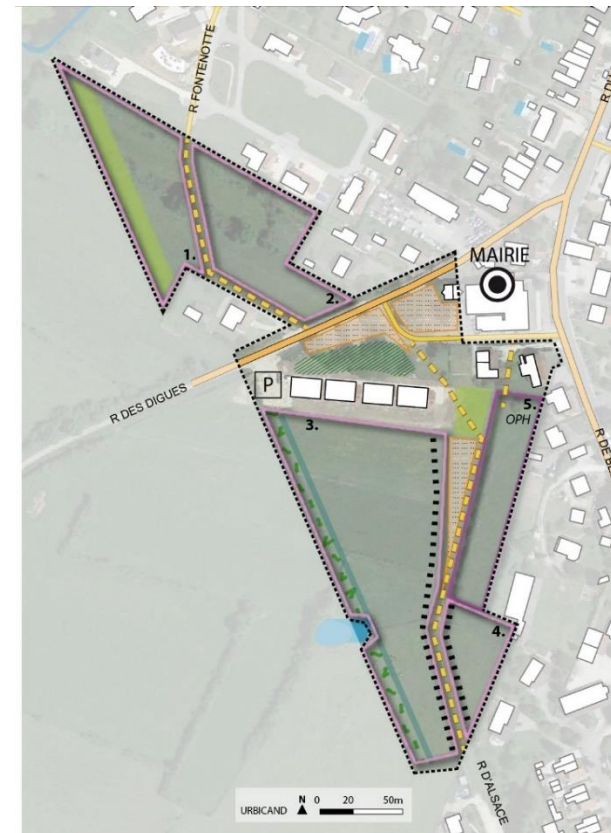
Caractéristiques des îlots

Ilots 1-2 : zone Bdc PPRT : COS 0,2

- 14 logements individuels
- Création d'une bande tampon végétalisée en lisière agricole

Ilots 3-4 : zone Bdc PPRT : COS 0,2

- 22 logements individuels
- Implantation des habitations dans le prolongement de la rue d'Alsace (retrait de 5 m par rapport à la voirie)
- Création d'une bande tampon végétalisée en lisière agricole



Déplacements

- Rue principale existante
- Rue secondaire existante
- [P] Parking privé existant
- Desserte à créer

Paysage

- Boisement à préserver
- Aménagement paysager des eaux pluviales
- Espace tampon végétalisé

- Haie vive à aménager en lisière

Urbanisation

- Placette / stationnements
- Ilot d'habitat intermédiaire
- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
- Principe d'alignement des façades en retrait de 5m

Ilot 5 : zone Bdc PPRT : COS 0,2 – opération en cours de 8 logements

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

*Objectif de 44 logements sur une superficie de 3,21 ha
Densité urbaine brute de 14 logements à l'hectare*

Références à valeur d'illustration

Aménager l'îlot 4 avec un traitement adapté, en cohérence avec la cité ouvrière rue d'Alsace



Vue d'un habitat ouvrier de la cité des carriers Rue d'Alsace



Exemple de rue résidentielle partagée – Fribourg, Allemagne



Aménagement parking + espace public de proximité



Placette mutualisée aux parcelles - Echallennes (25)

21. Dole

21.1 OAP « Avenue de Landon »

Contexte

Cette greffe urbaine s'inscrit dans un secteur paysager et patrimonial de qualité, aux abords du cimetière et du vallon de Landon, préservé des vues par une trame boisée dense.

Le secteur présente une déclivité du Nord-Est (point haut) au Sud-Ouest.

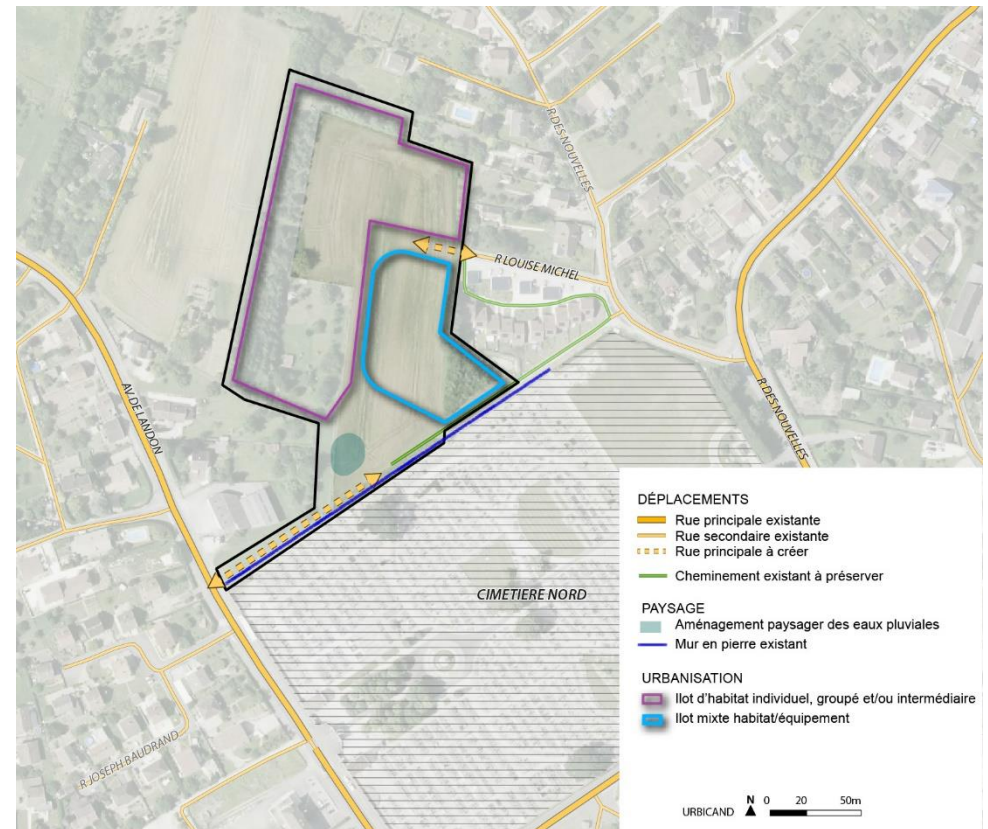
Principes d'aménagement

- › Organiser la desserte depuis l'avenue de Landon (prolongée par un chemin vert le long du cimetière) ou Louise Michel. Une circulation à sens unique pourrait être étudiée.
- › Traiter le cœur de l'opération autour d'un espace public paysager : traitement perméable de l'espace collectif, stationnement mutualisé, implantation du bâti en pignon ou des annexes sur rue en continuité de l'opération rue Louise Michel
- › Soigner le traitement des avants de parcelle dans une bande de 0 à 2 m

Caractéristiques de l'îlot

- Implantation d'un équipement public et aménagement d'un parking supplémentaire à proximité du cimetière
- 23 logements individuels et/ou mitoyens et/ou intermédiaires
- Sens d'implantation libre du volume bâti

Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare (superficie de 1,5 ha)



21.2 OAP « Boichot »

Contexte

Ce cœur d'îlot se positionne le long d'axes stratégiques (bd de la Corniche au Nord et avenue du Maréchal Juin à l'Est, future voie Jules Grévy à l'Ouest).

Une petite polarité de quartier s'est progressivement organisée au croisement de ces deux axes (jardinerie, pharmacie, supérette, bar-tabac) à proximité d'équipements publics (école primaire, gymnase) et de nombreuses opérations sont venues densifier le quartier.

Ce cœur d'îlot encore intact (6,25 ha) correspond aux anciens vergers des fonds de jardins du tissu bâti des faubourgs.

L'objectif global est d'organiser un quartier résidentiel avec des fonctions plus mixtes en façade sur rue.

Principes d'aménagement et caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Organisation du site

- Créer un alignement urbain sur le boulevard de la Corniche, avec une opération signal sur l'angle Nord-Est
- Prévoir des aménagements urbains et paysagers et environnementaux qui contribuent à conserver le caractère champêtre du cœur du site (exemple : stationnement perméable en entrée de site, clôtures végétales et/ou perméables, jardins ou bande inconstructible en fond de parcelle) ;
- Réinterpréter le parcellaire existant (parcelles en lanière) pour organiser des maisons de ville en bande sur une partie sud du site et introduire un gradient de densité et de forme urbaine intermédiaire puis du petit collectif au fur et à mesure en direction de la partie nord du site conformément aux 3 îlots d'urbanisation sur le schéma (page suivante)
- Phasage de l'urbanisation :
 - Îlot 1 : court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi)
 - Îlots 2 et 3 : moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

Voirie/stationnement

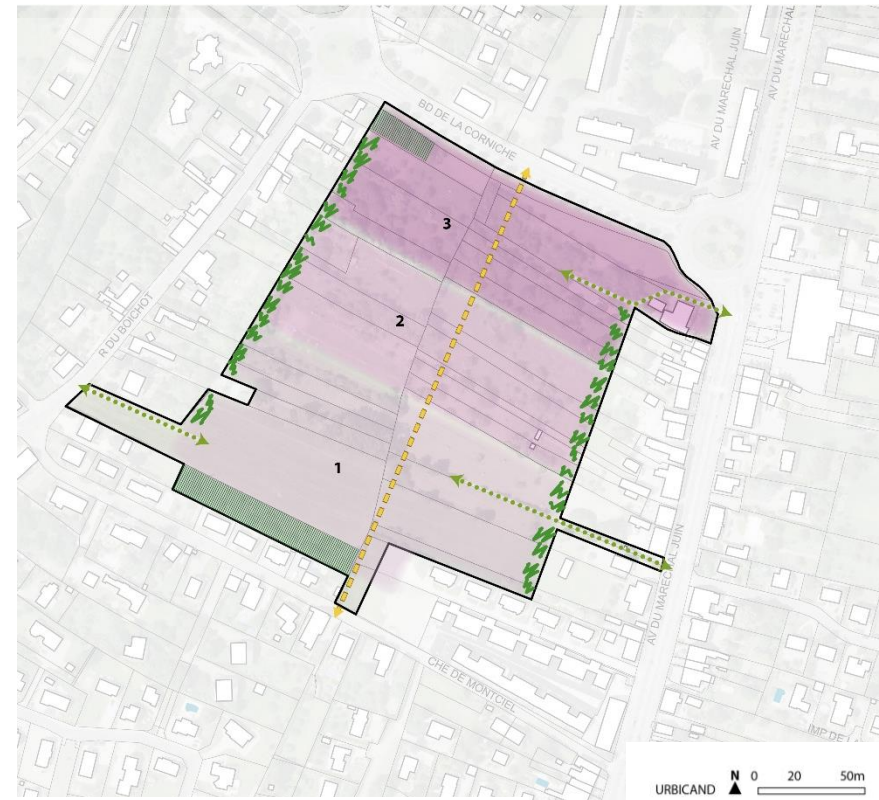
- Organiser les accès principaux depuis le boulevard de la Corniche (deux giratoires accessibles à 100 m aux extrémités, pour éviter d'aménager des tourne-à-gauche) et le chemin de Montciel
- Créer des liaisons douces Est-Ouest pour assurer des connexions entre l'avenue Maréchal Juin et la voie Jules Grévy
- Possibilité de mutualiser le stationnement (surface voirie sous-sol) en complément du stationnement à la parcelle, pour limiter le stationnement le long des voiries

Paysage/environnement

- Assurer un traitement paysager des eaux pluviales en complément du parc et des fonds de jardins privatifs en cas d'habitations
- Structurer le nouveau quartier autour d'un parc, coulée verte ou pas japonais, renforcés par la préservation des vergers Nord et Sud

Urbanisation

- Entre 140 et 170 logements, soit une densité brute de 22 à 25 logements à l'hectare
- Maison de ville, maisons individuelles ou mitoyenne au sud, logements groupés ou intermédiaire en cœur d'îlot et logements collectifs au nord du site

**Légende**

- Déplacement / Espace public**
- ↔ Accès à créer
 - ↔ Cheminement piéton à aménager

- Paysage / Environnement**
- ↔ Haie vive à aménager en lisière
 - ▨ Trame verte à maintenir (verger, haie, boisement, talus végétalisé)

- Urbanisation**
- Îlot d'habitat collectif
 - Îlot d'habitats intermédiaires ou groupés
 - Îlot d'habitat individuel

Références à valeur d'illustration

Un éco-quartier



ZAC des meuniers, Bessancourt, (95) – Richez et associés



La Teste de Buch, (33) – François Leclercq architectes



Lieusaint, (77) – Richez et associés



Quartier Wagner, rue de la Mertzau, Mulhouse (68)

Une traversée verte

ZAC des rives du Blossne, Chantepie, (35)
 ENET DOLOWY Urbaniste et paysagiste de ZAC
 SCE – Maîtrise d'œuvre paysage

Une gestion des eaux pluviales offrant des espaces de détente

Ecoquartier Bottière Chêne, Nantes (44),
 Atelier de paysages Bruel Delmar

Une nouvelle façade pour le boulevard de la corniche

Un front bâti poreux et diversifié, Friedhofweg, Riehen, Bâle (Suisse)

21.3 OAP « Gare secteur Nord »

Contexte

Le vaste tènement situé au nord de la gare change progressivement de destination. Hier destiné aux activités ferroviaires et appartenant à la SNCF (ou RFF selon l'époque), il a été en grande partie acquis par la ville de Dole. Un vaste parking de 250 places a été aménagé à la sortie de l'accès aux quais. Des terrains vierges de construction sur 3,2 ha environ sont situés en continuité.

Le site dispose d'un fort potentiel urbain du fait de sa proximité avec :

- la gare et ses transports ferroviaires qui peuvent intéresser des entreprises comme des ménages ;
- La gare routière et les transports urbains au Sud de la gare ;
- Le centre-ville qui démarre au Sud de la gare ;
- Un petit pôle commercial situé avenue de Landon (Nord-Est) avec boulangerie, pharmacie, tabac-presse, coiffeur, fleuriste...

Principes d'aménagement

- › Créer des surfaces de bureaux pour accueillir des activités de services de toute nature recherchant une accessibilité maximum et un environnement urbain ;
- › Créer des logements variés, permettant de répondre aux besoins de ménages recherchant plutôt des appartements, de taille petite et moyenne, en accession ou non. Viser les primo-arrivants sur Dole, en situation de mobilité professionnelle, ou éclatement des lieux de travail, ainsi que les ménages priorisant la proximité des services urbains ;
- › Augmenter le parking existant –aujourd'hui plein et utilisé par des usagers du train venant de toute l'agglomération- en l'étendant le long des voies ferrées jusqu'aux locaux encore utilisés par les agents SNCF.

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Organisation du site

- Créer une voie de desserte interne reliant la rue Claude Antoine Lombard (rond-point d'entrée du parking gare) à l'avenue de Landon (au droit de la rue Bougauld), pour desservir tout le cœur de l'îlot ;
- Créer une voie douce depuis l'avenue de Landon jusqu'à l'accès Nord de la gare pour desservir le cœur du quartier ;
- Réserver le triangle à l'Ouest pour l'extension du parking de la gare ;
- Dans la mesure du possible, la partie Nord du site, plus éloignée des voies ferrées, plus proche des commerces de l'av. de Landon, pourrait être destinée à une vocation plus résidentielle ;
- Dans le secteur Sud, une implantation de bureaux auprès des voies ferrées peut intéresser les entreprises pour son effet vitrine ;
- L'ensemble du site fait environ 3,2 ha, y compris l'extension du parking.

Voirie/stationnement

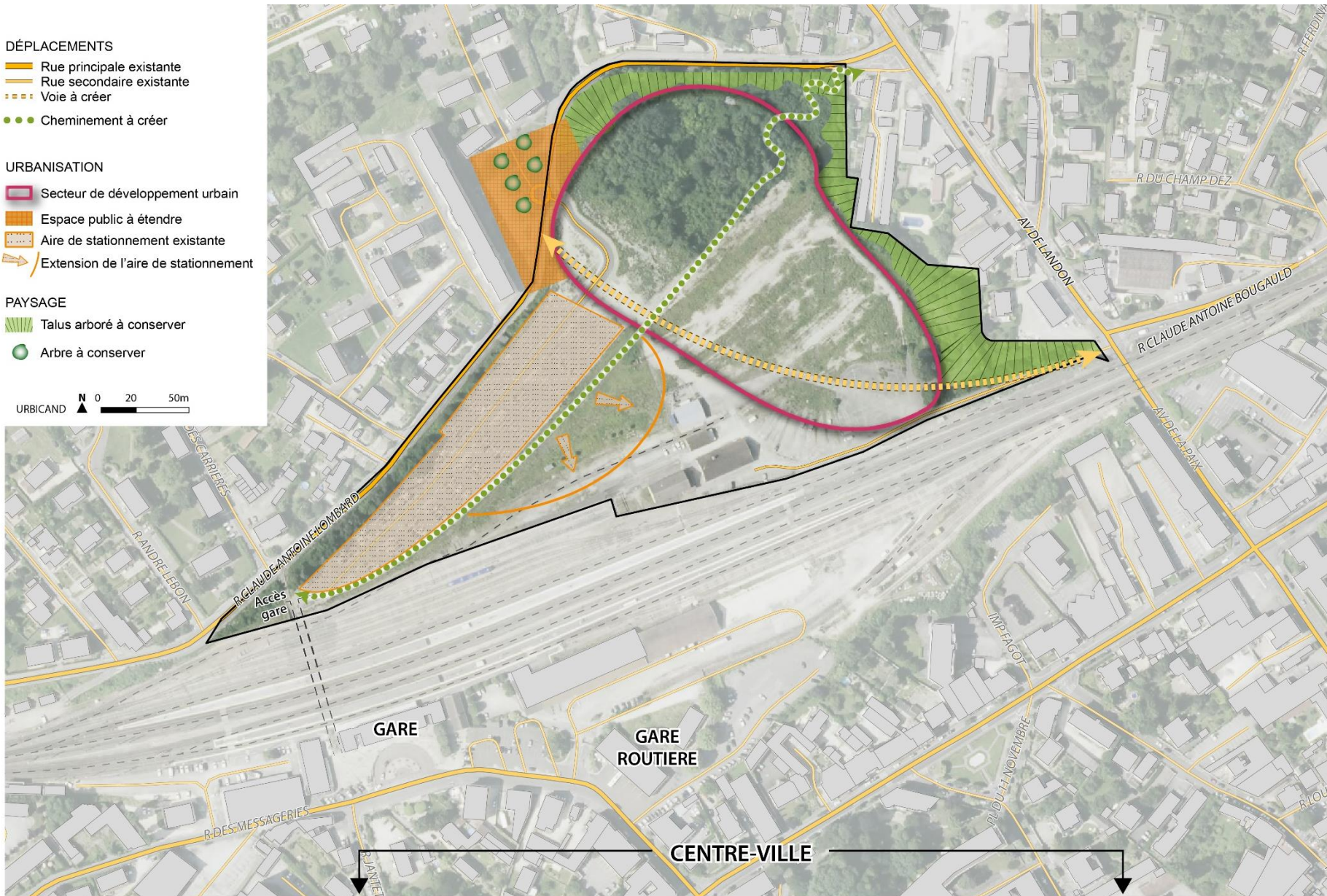
- Donner à la voie nouvelle un caractère urbain soigné, composé par les alignements d'immeubles ou leur implantation régulière, et par des traitements végétaux et des alignements d'arbres.
- Étendre l'espace public existant sur la rive nord de la rue Antoine Lombard de l'autre côté pour créer un espace homogène de part et d'autre de cette place-carrefour

Urbanisation

- L'ensemble peut prendre un caractère « urbain » et des formes architecturales de « centre-ville », et **une densité minimum de l'ordre de 40 logements à l'hectare.**

- DÉPLACEMENTS**
- Rue principale existante
 - Rue secondaire existante
 - Voie à créer
 - Cheminement à créer
- URBANISATION**
- Secteur de développement urbain
 - Espace public à étendre
 - Aire de stationnement existante
 - Extension de l'aire de stationnement
- PAYSAGE**
- Talus arboré à conserver
 - Arbre à conserver

URBICAND 0 20 50m



Références à valeur d'illustration

Opérations « tertiaires » auprès des gares régionales



Quartier gare Besançon Viotte : services publics (900 fonctionnaires), logements, commerces. 20 000 m²



Gare Chalon-s/Saône : Bureaux et immeubles mixtes bureaux/logements



Gare de Pontarlier. Les Epinettes : Opération mixte Bureaux, commerces, logements (1300 m²)



Gare d'Ambérieu-en-Bugey : Implantation sièges sociaux (1300 m²)

21.4 OAP « La Paule »

Contexte

Ce nouveau quartier doit être relié avec le projet voisin sur la commune de Brevans à l'Est de la rue de la Paule.

Principes d'aménagement

- › Organiser les liaisons véhicules et piétonnes avec les quartiers voisins
- › Aménager un espace collectif comprenant un bassin de valorisation écologique des eaux pluviales
- › Gérer les eaux pluviales à la parcelle
- › Aménager des noues le long des nouvelles voiries
- › Aménager des places de stationnement perméables

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Phasage de l'urbanisation :

- *Îlots 2 et 3 : court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi)*
- *Îlot 1 : moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).*

Ilot 1 :

- Logements individuels et/ou groupés
- Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare

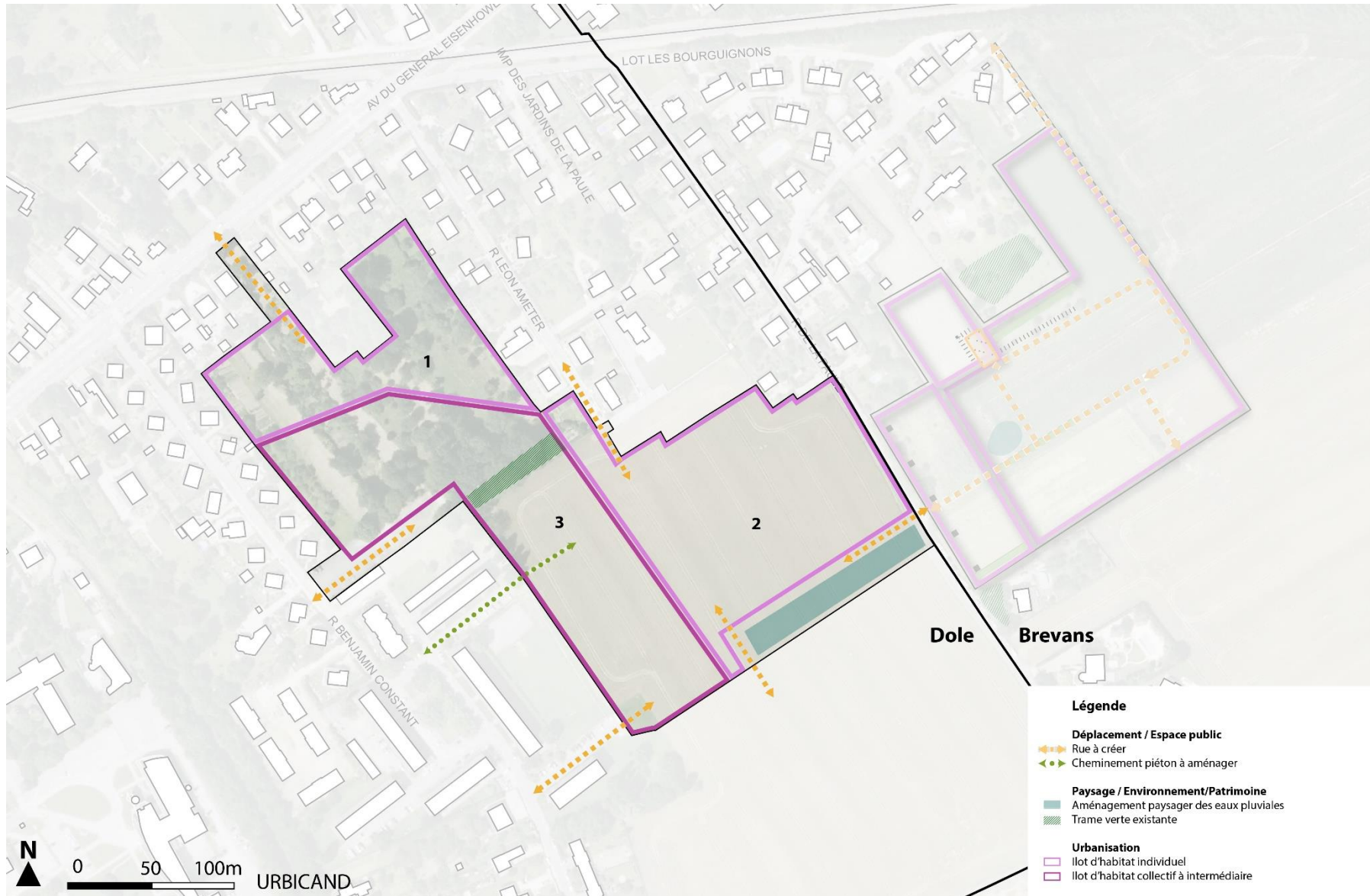
Ilot 2 :

- Logements individuels et/ou groupés
- Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare

Ilot 3 :

- Logements groupés et/ou collectifs
- Densité urbaine brute de 50 logements à l'hectare

***Objectif de 160 logements sur une superficie de 5,88 ha
Densité urbaine brute de 27 logements à l'hectare***



Références à valeur d'illustration

Un éco-quartier



ZAC des meuniers, Bessancourt, (95) – Richez et associés



La Teste de Buch, (33) – François Leclercq architectes



Quartier Wagner, rue de la Mertzau, Mulhouse (68)

Une traversée verte



ZAC des rives du Blosne, Chantepie, (35)

ENET DOLOWY Urbaniste et paysagiste de ZAC
SCE – Maîtrise d'œuvre paysage

Une gestion des eaux pluviales offrant des espaces de détente



*Ecoquartier Bottière Chênaie, Nantes (44),
Atelier de paysages Bruel Delmar*

21.5 OAP « Rue Hubert Dez »

Contexte

Ce tènement constitue une enclave de plus de 2ha en frange urbaine Nord de la ville de Dole.

Son positionnement plein Nord et en ligne de crête nécessite une intégration soignée de l'habitat pour profiter des apports du soleil.

Principes d'aménagement

- › Développer l'aménagement à partir de la rue Elsa Triolet requalifiée et créer une transversale piétonne
- › Compléter le linéaire de haie au Nord du site par l'implantation de l'espace jardiné plutôt sur l'arrière, pour dégager la ligne de crête

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 26 logements individuels et/ou mitoyens
- Sens d'implantation libre du volume bâti

Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare (superficie de 2,1 ha)



DÉPLACEMENTS

- Départementale
- Rue secondaire existante
- - - Rue partagée à créer

URBANISATION

- Ilot d'habitat individuel, groupé et/ou intermédiaire
- Implantation d'un espace jardiné (bande de recul de 10m)

URBICAND N 0 20 50m

21.6 OAP « Secteur Nouvelles »

Contexte

L'aménagement devra permettre d'organiser deux accès Nord et Est à cette zone enclavée.

Principes d'aménagement

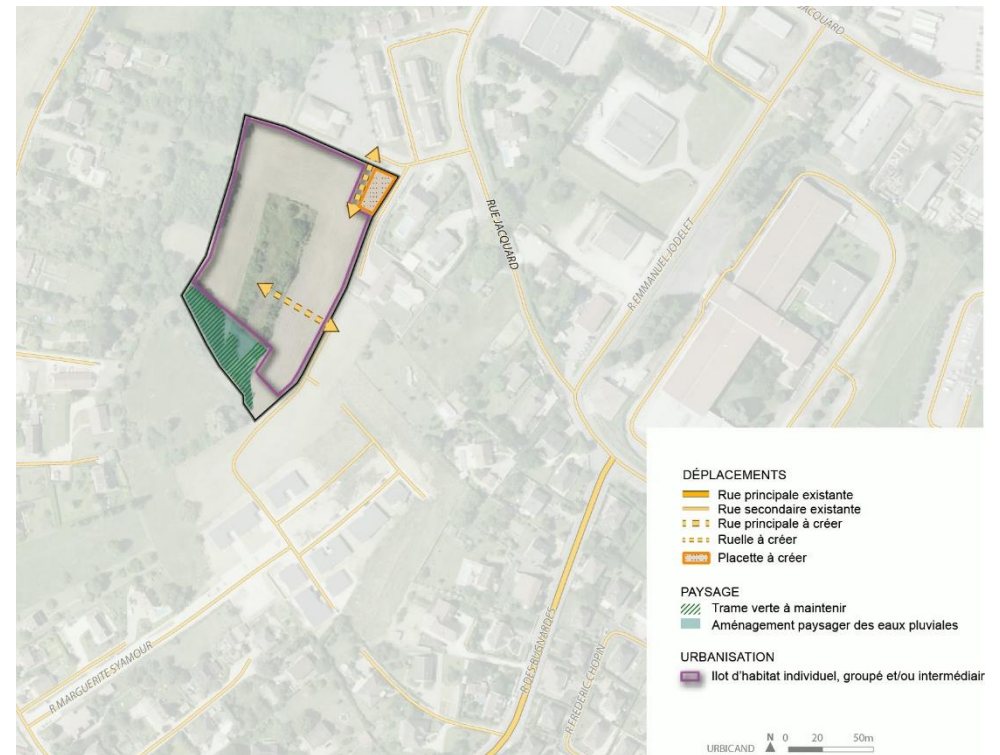
- › Aménager un espace paysager de gestion des eaux pluviales au Sud (bas de la pente)
- › Gérer les eaux pluviales à la parcelle
- › Aménager des noues le long de la voirie nouvelle
- › Aménager des places de stationnement perméables
- › Aménager les avants des parcelles situées à l'Ouest et au Nord de la voie pour qu'elles profitent de l'ensoleillement

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 14 logements individuels, mitoyens et/ou intermédiaires
- Sens d'implantation libre du volume bâti

Densité urbaine brute de 11 logements à l'hectare (superficie de 1,26 ha)



21.7 OAP « rue du Saule »

Contexte

Localisé entre la rue Léon Guignard et la rue du Saule, ce tènement d'environ 0,5 ha fait l'objet de plusieurs projets disparates. Cette OAP doit pouvoir permettre l'harmonisation de ces projets entre eux.

Principes d'aménagement

- › Densifier les fonds de jardin
- › Maintenir les haies vives en lisière pour mieux intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
- › Organiser l'espace public environnant les nouvelles constructions

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur bénéficie d'un phasage à moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

- 8 à 10 logements individuels et/ou mitoyens
- Aménager une placette avec du stationnement rendant possible la création d'une ou plusieurs voiries de desserte des constructions
- Organiser la des gestion ordures ménagères
- Maintenir la haie / bosquet en lisière

Densité urbaine brute de 16 à 20 logements à l'hectare (superficie de 0,5 ha)



22. Éclans-Nenon, OAP « Rue Natisse »

Contexte

En deuxième rideau, ce nouveau secteur va permettre d'organiser un bouclage pour un quartier plus fluide en reliant deux impasses. Il est nécessaire de racheter une partie de chacune des deux voies privées donnant accès au terrain, au Nord et au Sud.

Principes d'aménagement

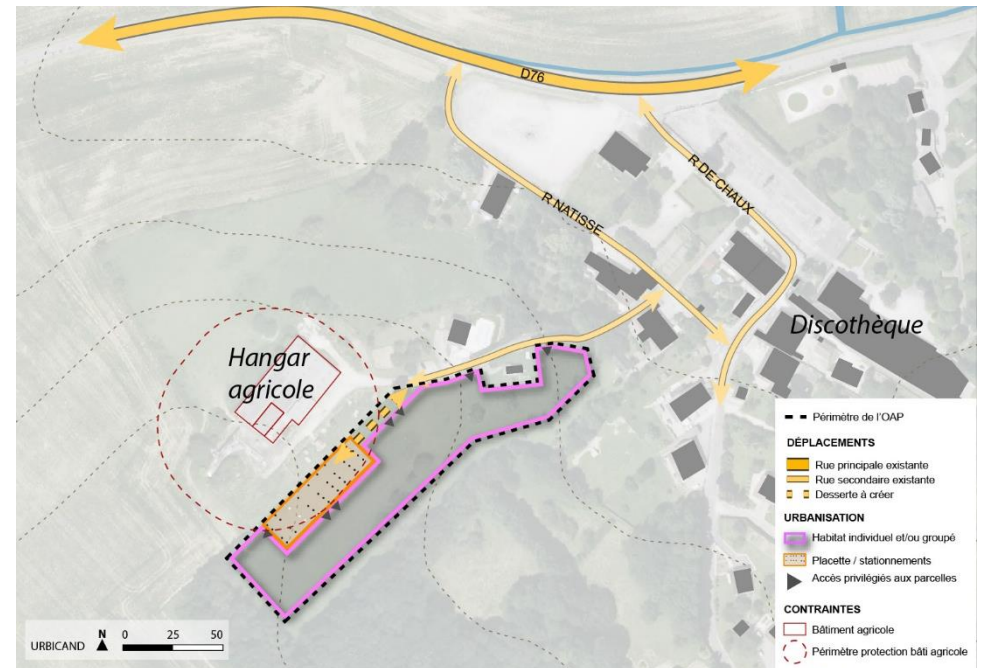
- › Développer une offre de logements neufs dans le prolongement de l'urbanisation existante
- › Conserver l'opportunité de remplacer le hangar agricole par de nouveaux logements en maintenant les accès

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 8 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation libre des logements en limitant les surfaces imperméabilisées
- Dégagement des jardins à l'arrière des parcelles en lisière du bois

Densité urbaine brute de 9 logements à l'ha (superficie de 8 900 m²)



Références à valeur d'illustration



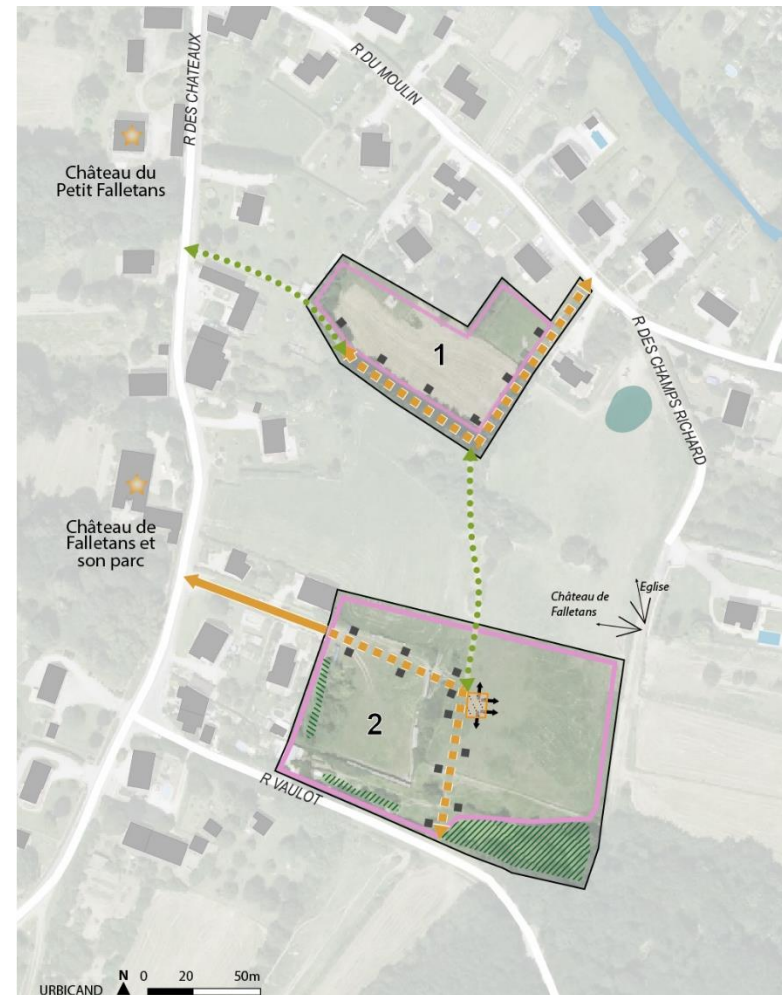
23. Falletans, OAP « rue des Châteaux »

Contexte

Ce secteur se situe au Sud-Ouest du bourg en arrière front de la rue des Châteaux, et accessible au Nord par la rue du Moulin, au Sud par la rue Vaumat.

Principes d'aménagement

- › Créer une mixité urbaine avec des typologies diversifiées (individuelles et mitoyennes), entre le centre ancien et la rue des Châteaux
- › Assurer la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site à l'angle des rues du moulin et des Champs Richard
- › Préserver une partie des haies existantes sur le site, ainsi que la trame végétale au Sud du site en bordure de la forêt de Chaux
- › Desservir à terme le site par un maillage rue des Châteaux/rue des Champs Girard/rue du Moulin, avec des voies partagées
- › Compléter le maillage de liaisons douces, en aménageant des connexions piétonnes internes entre les îlots 1 et 2 d'une part, avec les châteaux MH et la forêt de Chaux d'autre part



Légende

Déplacement / Espace public

- Rue existante
- Rue à créer
- Accès mutualisé aux parcelles à créer
- Cheminement piéton à aménager

Paysage / Environnement

- ← Cône de vue à préserver
- Traitement paysager de la gestion des eaux pluviales
- Espace végétalisé à maintenir (boisement)

Urbanisation

- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
- Implantation des annexes sur rue

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1

- 5 logements individuels et/ou mitoyens
- Desserte depuis la rue du Moulin et débouché à créer en continuité piétonne avec la rue des Châteaux
- Dégagement des jardins au Sud et annexes en alignement sur rue

Ilot 2

- 12 logements individuels et/ou mitoyens
- Desserte depuis la rue des Châteaux à aménager jusqu'à la rue Vaultot
- Implantation des annexes en alignement sur rue (ambiance résidentielle)
- Partie Est, accès mutualisé à l'opération et stationnement mutualisé, avec l'implantation du volume principal autour d'une courée

Objectif de 17 logements sur une superficie de 1,78 ha
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Proposer des formes urbaines, intégrées à un cadre paysager sensible, en ménageant l'intimité des résidents



Quartier, la chapelle des Marais (44)



60 logements BBC, Chanteloup en Brie, Harari Architectes - D'ici là paysages et territoires



Maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec

Créer des espaces de déplacements et de stationnement fonctionnels et partagés



Exemple de parking paysager



*Rue résidentielle partagée
Fribourg, Allemagne*

24. Foucherans

24.1 OAP « Rue de Champvans »

Contexte

Ce site en extension est bordé au Nord par la voie ferrée et au Sud par une zone humide. La déclivité du terrain Ouest (point haut) - Est nécessite une prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Principes d'aménagement

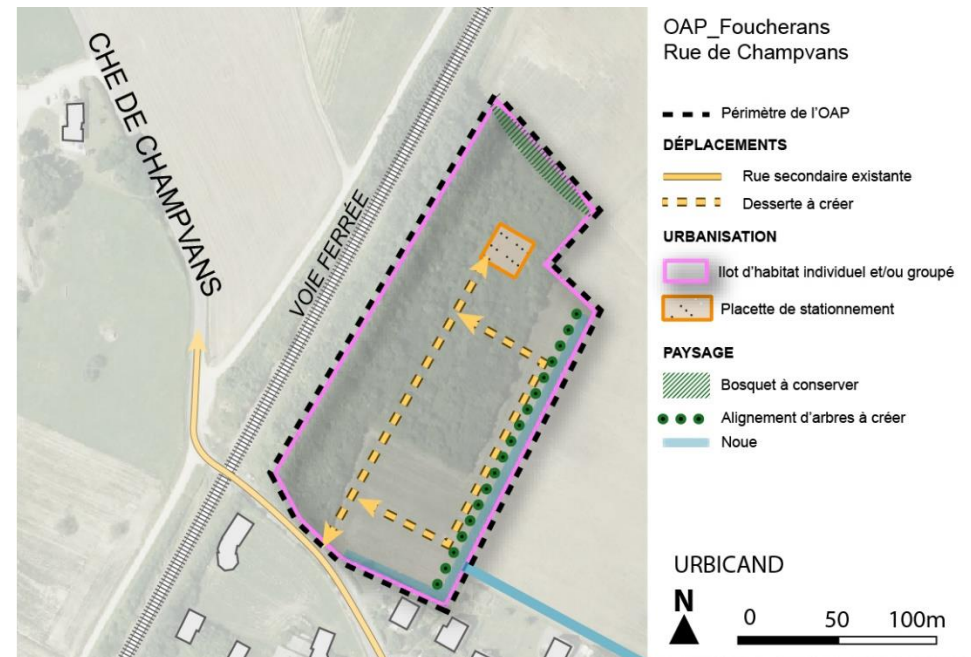
- › Préserver des aménités environnementales entre la voie ferrée à l'Ouest et l'espace agricole au Nord
- › Créer un filtre végétal à l'Est pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la rue de Monnières
- › Proposer un lieu de vie en adéquation avec son environnement immédiat, en limitant l'imperméabilisation des sols

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

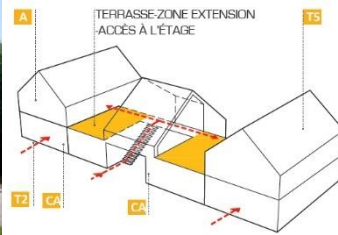
- 26 logements individuels et/ou mitoyens
- Aménagement d'une voie de desserte avec bouclage interne
- Création d'une noue arborée (env. 4m) en limite Est du secteur pour limiter le ruissellement des eaux de pluie vers la zone humide (rue de Monnières)

Objectif de 26 logements sur une superficie de 2,19 ha
Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare



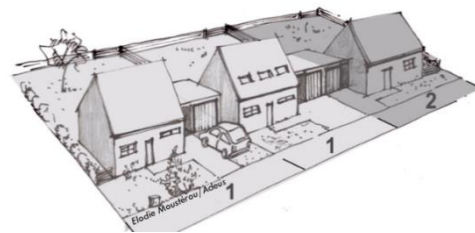
Références à valeur d'illustration

Exemple de logements groupés

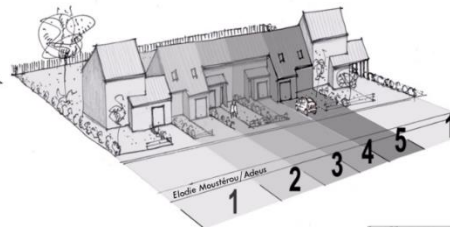


2 logements individuels denses passifs - Communauté de communes de Sauer-Pechelbronn

Aménager une voie aux usages partagés



Stationnement à l'avant de la parcelle Oberhausbergen



Stationnement sur rue Plobsheim

Gestion des eaux pluviales comme limite public/privé + transition de zones



24.2 OAP « Rue de Damparis »

Contexte

Ce secteur se situe en extension du bourg, direction Damparis. Le site est bordé par l'autoroute A39, la voie ferrée, ainsi que par une canalisation de gaz. La desserte du site est possible uniquement depuis la route de Damparis en sortie de bourg, le débouché du chemin de la Gare étant trop accidentogène.

Principes d'aménagement

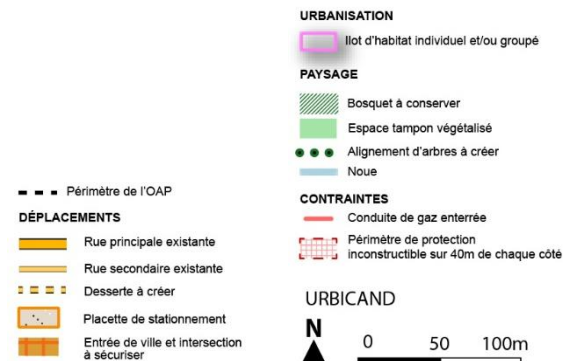
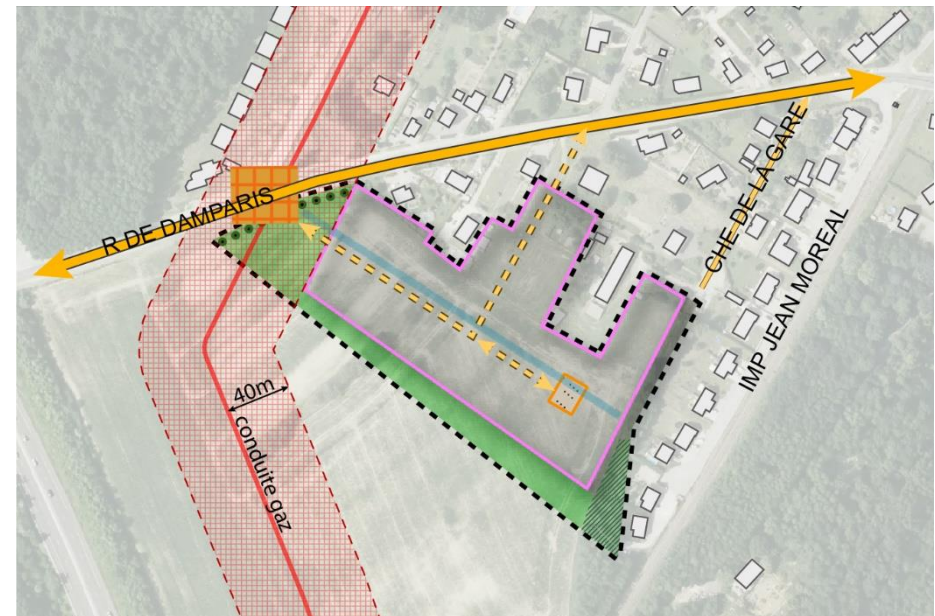
- › Traiter l'entrée de ville, pour permettre une entrée sécurisée dans le quartier. Compléter par une voie de desserte interne rue de Damparis
- › Opérer la transition entre les futures habitations et l'espace agricole
- › Limiter l'extension urbaine pour réduire les nuisances sonores de l'autoroute sur les futures constructions

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

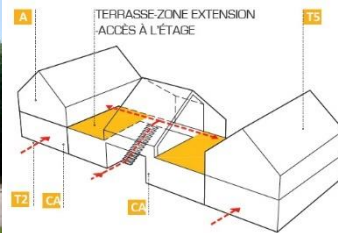
- 32 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation des logements en recul limité par rapport à la voirie permettant le dégagement des jardins à l'arrière
- Aménagement d'un espace tampon végétalisé entre les habitations et l'espace agricole
- Gestion des eaux pluviales par une noue le long de la voie de desserte

**Objectif de 32 logements sur une superficie de 3,35 ha
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare**



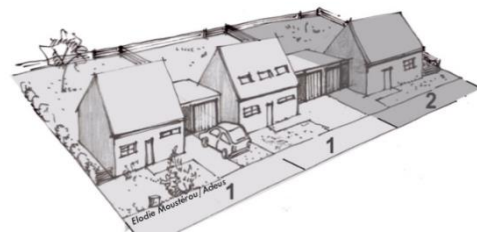
Références à valeur d'illustration

Exemple de logements groupés

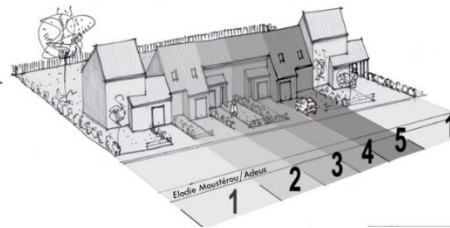


2 logements individuels denses passifs - Communauté de communes de Sauer-Pechelbronn

Aménager une voie aux usages partagés



Stationnement à l'avant de la parcelle Oberhausbergen



Stationnement sur rue Plobsheim

Gestion des eaux pluviales comme limite public/privé + transition de zones



24.3 OAP « Rue de Dole »

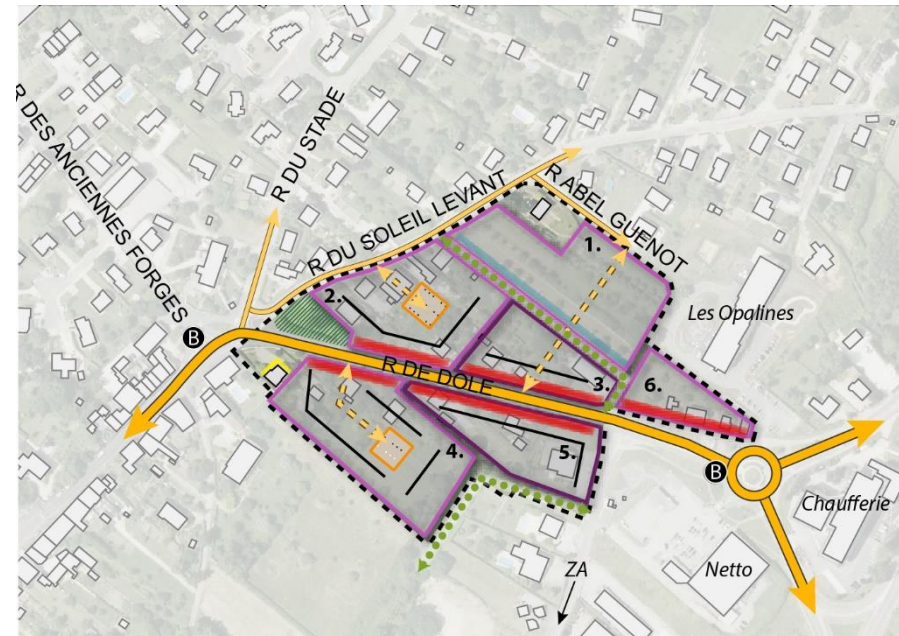
Contexte

Cette entrée de ville est marquée par l'enseigne alimentaire et la chaufferie de la ville de Dole, puis par des constructions pavillonnaires éparses.

Elle présente un fort potentiel en renouvellement et en densification. Le foncier est rare et l'emplacement stratégique pour renforcer les fonctions commerciales et résidentielles.

Principes d'aménagement

- › Anticiper les évolutions du tissu bâti constitué et la densification autour des transports en commun
- › Cadrer la rue de Dole (axe structurant) en alignant le bâti sur rue
- › Remailler le secteur pour désenclaver le cœur d'îlot (rue + liaisons douces)
- › Proposer une mixité fonctionnelle (logements-commerces-services) entre la zone industrielle et le centre-ville
- › Mettre en valeur le patrimoine bâti d'intérêt du secteur



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 : densification

- 11 logements intermédiaires
- Implantation des constructions parallèle aux rues du soleil levant + nouvelle voie créée
- Gestion des eaux pluviales + limite public/privé par une noue bordant le cheminement piéton

Ilot 4 : densification

- 11 logements intermédiaires + locaux activité/services sur la rue de Dole
- Desserte des logements par une cour commune accessible depuis la rue de Dole
- Implantation des constructions parallèle à la voie d'accès et au pourtour de la placette distributive

Ilot 2 : opération de renouvellement urbain

- 10 logements intermédiaires + locaux activité/services sur la rue de Dole
- Desserte des logements par une cour commune accessible depuis la rue du Soleil Levant
- Implantation des constructions parallèle à la voie d'accès et au pourtour de la placette distributive + alignement sur la rue de Dole

Ilot 3 : opération de renouvellement urbain

- 10 logements collectifs + locaux activité/ services sur la rue de Dole
- Alignement des constructions sur la rue de Dole

Ilot 5 : opération de renouvellement urbain

- 16 logements collectifs
- Implantation des constructions parallèle aux rues du soleil levant + nouvelle voie créée
- Gestion des eaux pluviales + limite public/privé par une noue bordant le cheminement piéton

Ilot 6 : opération de renouvellement urbain

- 4 logements intermédiaires
- Implantation des constructions parallèle à la rue de Dole, en retrait de max 6m.
- Dégagement des jardins privatifs à l'arrière

***Objectifs de 22 logements sur une superficie de 1,35 ha (hors renouvellement urbain des îlots 2-3-5-6 avec 40 logements sur une superficie de 2,26 ha)
Densité urbaine brute de 16 logements à l'hectare***

Références à valeur d'illustration

Organiser l'épannelage de la rue de Dole



R+1



R+2



R+3

Définir la cour commune comme un lieu de vie collectif



La noue : un espace de transition accompagnant le cheminement piéton



les noues champêtres :
récupération et tamponnement des eaux pluviales le long des circulations

24.4 OAP « Impasse Curtil Loisel »

Contexte

Ce tènement se situe en arrière de l'axe principal rue du Commerce, accessible depuis l'impasse Curtil Loisel. La collectivité souhaite la production de logements diversifiés en cœur de bourg.

Principes d'aménagement

- › Proposer une offre de logements adaptés dans le bourg pour répondre à différentes situations de vie et générer une mixité
- › Desservir la parcelle depuis l'impasse de Curtil Loisel
- › Préserver une partie des haies existantes en partie basse (au nord) du site

Caractéristiques de l'îlot

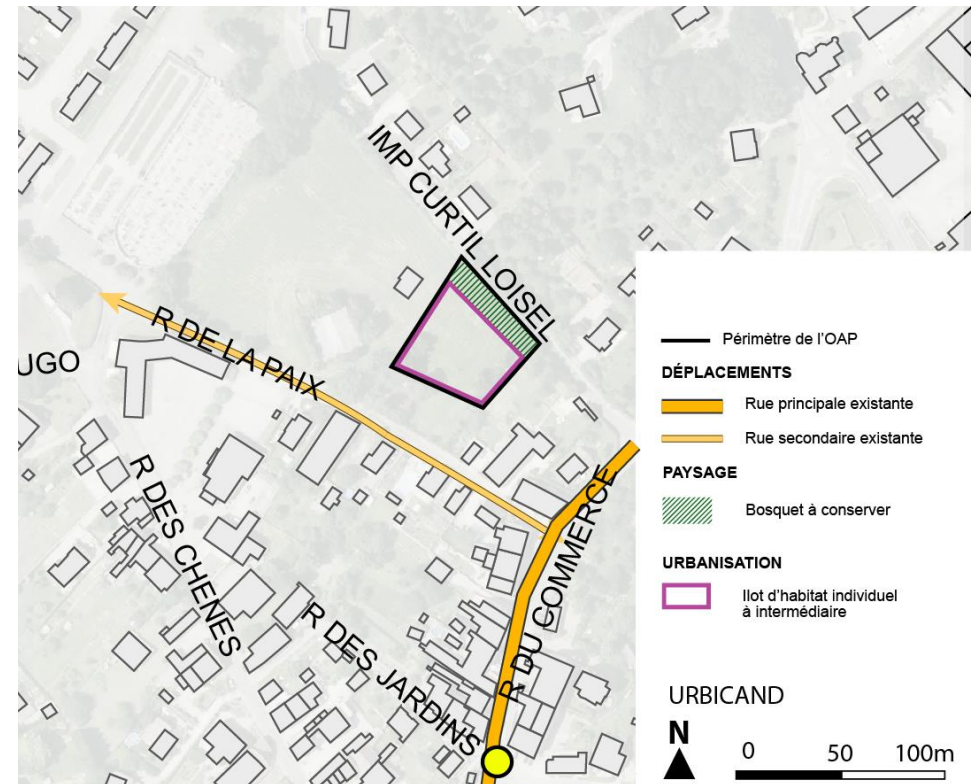
L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur bénéficie d'un phasage à court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

Opération de renouvellement urbain

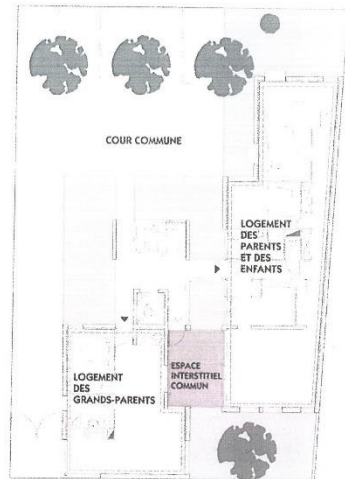
- 4 logements individuels, mitoyens et/ou intermédiaires
- Privilégier le maintien de jardins plein Sud, par exemple autour d'un parc commun, autorisant une accroche sur rue d'une partie seulement de la façade du/des volumes bâtis principaux
- Maintien de la haie côté impasse de Curtil Loisel en limitant la largeur de l'accès à sa seule nécessité

Objectif de 4 logements sur une superficie de 1 800 m²

Densité urbaine brute de 22 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration



*Les passerelles
intergénérationnelles, Mulhouse
Maître d'ouvrage : Mulhouse
habitat OPAC
Architecte : Roland Spitz
architectes
Réalisation 2002-2003*



Petit collectif rue Sage à Auxange



*Petit résidence cadrée autour d'un
parc engazonné, Angleterre*

25. Frasne-les-Meulières, OAP « Grande rue »

Contexte

La collectivité souhaite que cette bâtisse vacante soit réhabilitée en conservant les proportions et les qualités rurales identitaires du secteur.

Principes d'aménagement

- › Conforter la centralité du bourg, par réhabilitation et préserver les qualités patrimoniales existantes : mur en pierre, trame de vergers, volumétrie de la ferme existante

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 1 logement individuel et/ou mitoyen
- Maintenir une implantation cohérente avec l'ordonnancement des constructions voisines (recul limité par rapport à la rue, préservation dans la mesure du possible du muret le long de la rue du Cirque)
- Prévoir un maillage de haies en limites séparatives, pour assurer la transition avec l'espace de jeux communal



26. Gevry

26.1 OAP « Hauterive »

Contexte

Le site en extension vient former la limite du village Est formée par la RN et le mur anti-bruit.

Principes d'aménagement

- › Créer une voie de desserte unique pour desservir les différents logements

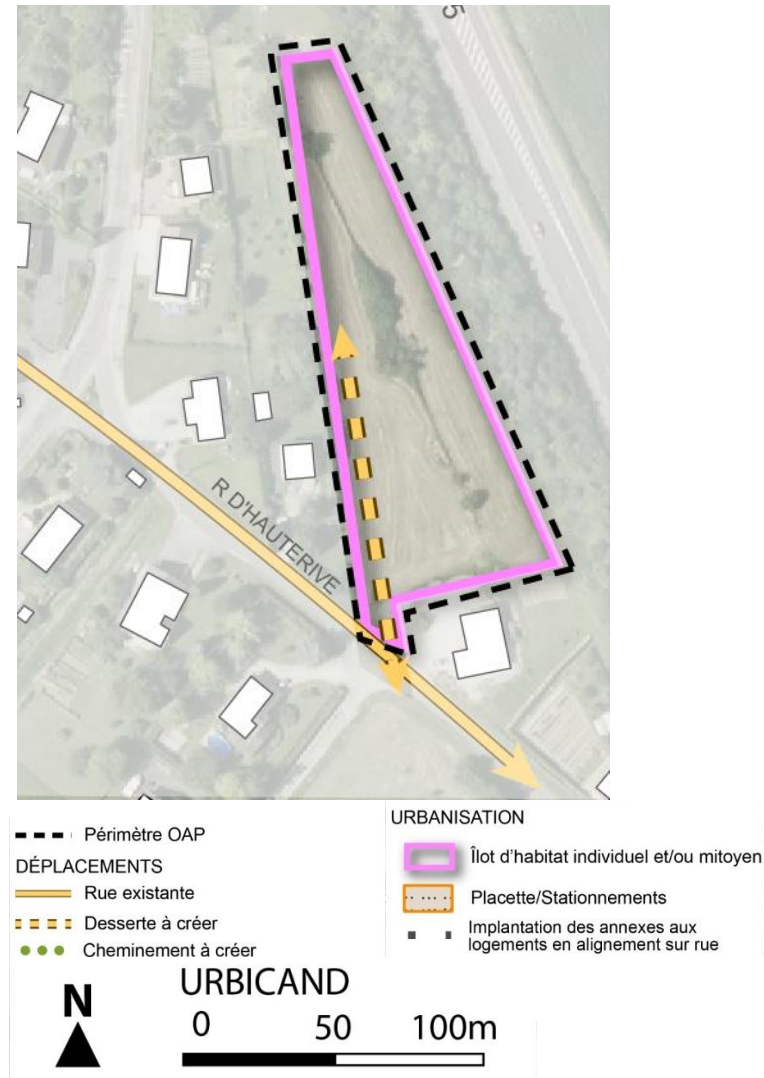
Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 4 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation des constructions principales selon un sens de faitage Nord-Sud

Objectif de 4 logements sur une superficie de 5 500 m²

Densité urbaine brute de 7 logements à l'hectare



26.2 OAP « Jean de Vila »

Contexte

La partie Nord de la commune compte encore quelques possibilités de densification. Les parcelles en extension viennent former les limites du village avec l'emprise de l'aéroport et du périmètre de captage en eau potable à l'Ouest.

Principes d'aménagement

- › Optimiser la trame viaire en créant une rue de desserte depuis la rue Jean de Lina côtés Nord et Est et permettre la traversée à pied vers la rue de l'Oratoire
- › L'ouverture à l'urbanisation des îlots 2 et 3 est conditionnée à la création de réseaux publics rue Jean de Vila (côté Est)

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Implantation des constructions principales selon un sens de faitage Nord-Sud

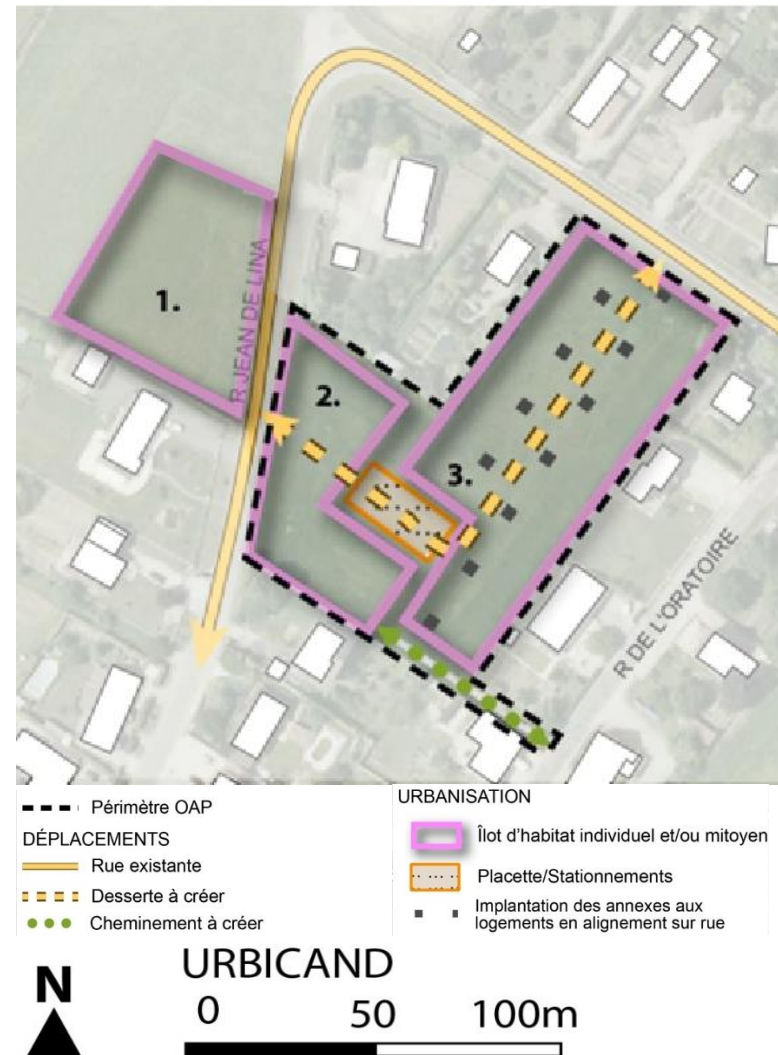
Ilot 1 : 3 logements individuels et/ou mitoyens, avec accès individualisés

Ilot 2 et 3 :

Création d'une voie de desserte interne, avec une liaison douce vers la rue de l'Oratoire et aménagement d'une place centrale (stationnements, traversée piétonne)

Ilot 2 : 4 logements individuels et/ou mitoyens

Ilot 3 : 6 logements individuels et/ou mitoyens, avec les annexes implantées sur la ruelle



Objectif de 13 logements sur une superficie de 1,09 ha
Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Mixer les typologies et varier les formes urbaines pour répondre aux différents besoins et lutter contre la banalisation du cadre de vie



Aménager une rue de desserte aux usages partagés



Veiller à la bonne gestion de l'eau et à sa correcte infiltration dans le sol par l'utilisation de matériaux adaptés



26.3 OAP « Rue du Pommier »

Contexte

Ce tènement d'une superficie de 7 000 m² est facilement accessible au Nord et au Sud, permettant de poursuivre la densification des quartiers pavillonnaires de la commune.

Principes d'aménagement

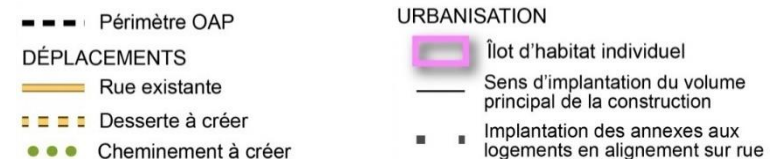
- › Optimiser la trame viaire en créant une ruelle unique de desserte entre les rues de la Fournache et du Pommier
- › Respecter la trame historique NORD-SUD pour l'implantation des constructions
- › Privilégier une ambiance résidentielle apaisée

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Implantation des constructions principales parallèle à la ruelle de desserte (NORD-SUD)
- Implantation des annexes en alignement sur la ruelle
- 8 logements individuels et/ou groupés

Densité urbaine brute de 11 logements à l'ha (superficie de 7 000 m²)



27. Gredisans, OAP « Village »

Contexte

Cette greffe villageoise d'une superficie de 5 300 m² est située au Nord du village, accessible depuis la rue Principale.

Sa situation en frange agricole, ainsi qu'une déclivité du Sud-Ouest (point haut) au Nord-Est, nécessitent un traitement paysager soigné et une prise en compte des eaux de ruissellement.

Principes d'aménagement

- › Préserver la qualité urbaine et paysagère et poursuivre la valorisation de l'espace public existant
- › Offrir un habitat de grande qualité, préservant des vues et ménageant l'intimité, entre village haut et bas
- › Densifier la trame bâtie existante et poursuivre la reconquête du bâti dégradé
- › Considérer les fortes contraintes topographiques et les problématiques de ruissellement des eaux pluviales
- › Créer des accès optimisés aux parcelles, mutualisés dans l'îlot 1, puis directs dans les îlots 2, et prolonger par un chemin doux
- › Proposer des parcelles en terrasse, permettant de jouer avec la forte topographie Est-Ouest et Nord-Sud
- › Gérer les eaux pluviales (création d'une noue en lisière et d'un bassin de rétention paysager) et intégrer les lisières urbaines (noue paysagère)



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune apportera la justification de la capacité de desserte en eau potable du secteur

Ilot 1 :

- 2 logements groupés ou intermédiaires
- Implantation du volume des constructions perpendiculairement à la rue de desserte (pignon sur rue) et parallèlement aux courbes de niveaux

Ilot 2 :

- 2 maisons intermédiaires avec 2 logements chacun (4 logements au total) : accès balcon, accès terrasse basse
- Implantation des constructions dans la pente, avec un retrait limité sur la nouvelle voie de desserte et jardins en terrasse

Objectif de 6 logements sur une superficie de 5 300 m²

Densité urbaine brute de 11 logements à l'hectare

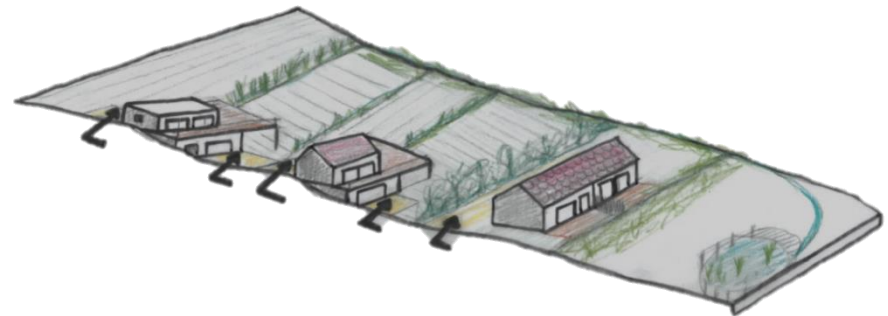
Références à valeur d'illustration

Rechercher des formes d'habitat intermédiaire, adaptés à la pente



*Eco-lotissement, Beaulieu-sur-Dordogne (19),
Boris Bouchet, architecte*

Principes d'accès mutualisés ou individuels aux parcelles



Gérer le ruissellement des eaux pluviales et valoriser l'espace public



Exemple de noue paysagère



*Exemple de bassin de rétention paysager
Ecoquartier Bottière Chênaie à Nantes*

28. Jouhe, OAP « Entrée de bourg Nord »




Contexte

Ce tènement en extension du bourg vient finir l'urbanisation sur une coteau bien exposé du village. Son intégration paysagère doit être soignée et les connexions à prévoir avec le village.




Principes d'aménagement

- › Poursuivre l'urbanisation en entrée nord le long de la route de Gray
- › Limiter l'impact sonore et visuel de la route sur les habitations en plantant un alignement d'arbres le long de la route et du fossé existant et signalant l'entrée du bourg (ralentissement des automobilistes)
- › Prolonger le maillage viaire existant (bouclage rue du Tacot)
- › Aménager une liaison douce arborée entre les habitations



DÉPLACEMENTS

-  Rue principale existante
-  Rue secondaire existante
-  Desserte à créer

PAYSAGE

-  Alignement d'arbre à créer
-  Espace tampon enherbé
-  Haie vive à aménager en lisière

URBANISATION

-  Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Ilot d'habitat intermédiaire



URBICAND

0 50 100m

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Implantation libre des logements sur le site, en tenant compte des courbes de niveau

Ilot 1 :

- Plantation d'une haie vive en lisière de l'espace agricole au Nord

Ilot 2 :

- 4 logements groupés et/ou intermédiaires

Objectif de 30 logements sur une superficie de 2,91 ha

Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

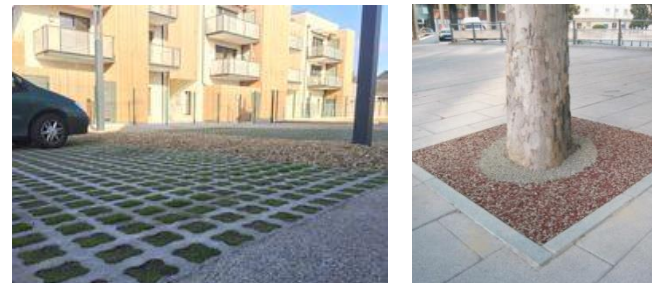


Maisons mitoyennes – Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes

Aménager une rue de desserte aux usages partagés



Veiller à la bonne gestion de l'eau et à sa correcte infiltration dans le sol par l'utilisation de matériaux adaptés



Références à valeur d'illustration

Mixer les typologies et varier les formes urbaines pour répondre aux différents besoins et lutter contre la banalisation du cadre de vie



Maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec















29. Lavangeot, OAP « Cœur de village »

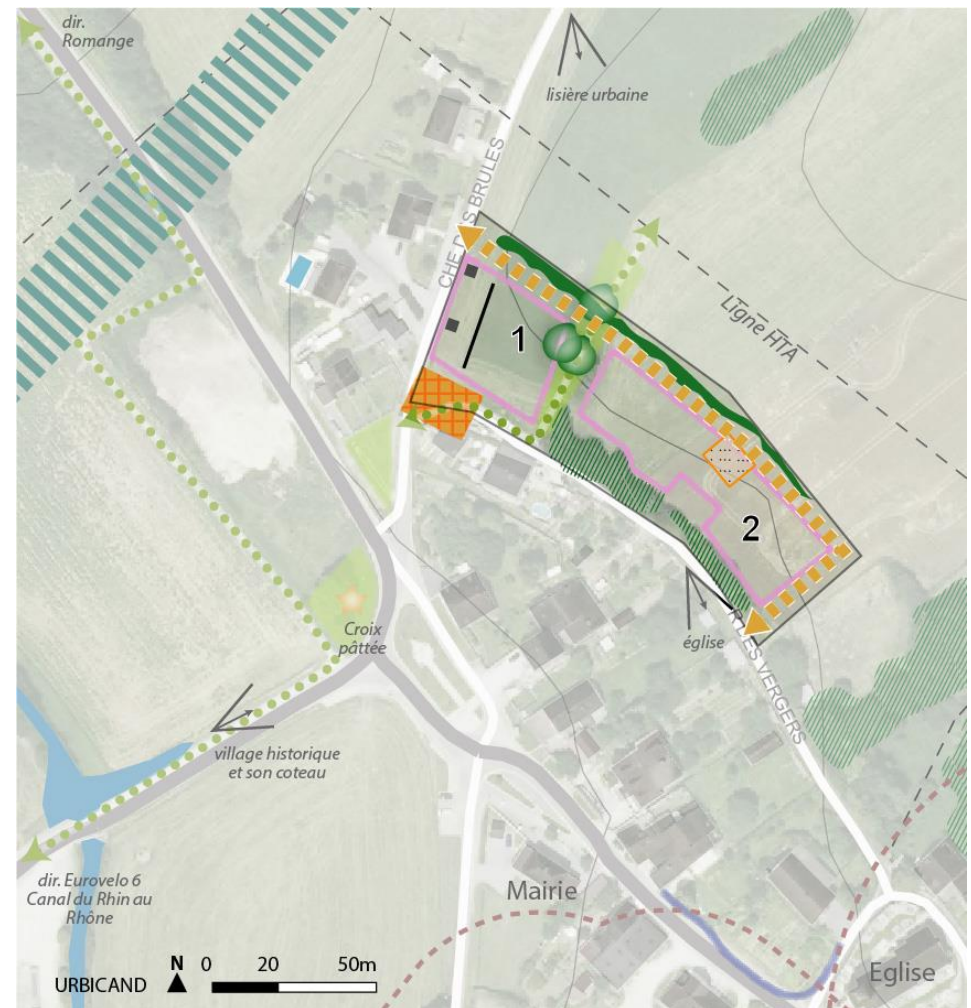
Contexte

Ce tènement en extension du bourg permet une greffe urbaine en façade Nord, qui pourra être complétée à long terme (au-delà de l'échéance du PLUI). Son intégration paysagère doit être soignée et les connexions à prévoir avec le village.

Principes d'aménagement

- › Urbaniser dans la continuité de la trame urbaine existante, avec une desserte depuis le chemin des Brûlés
- › Préserver la trame paysagère (boisements, haies, vergers)
- › Anticiper le développement urbain à long terme (connexions douces au Nord)

Déplacement / Espace public	
	Rue à créer
	Espace public à aménager (effet de seuil et projet d'aménagement d'une place)
	Accès mutualisé aux parcelles à créer
	Cheminement piéton à aménager
Paysage / Environnement	
	Trame verte à préserver (boisement, haie)
	Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé)
	Arbres d'intérêt à préserver
	Espace vert existant et à créer
	Point de vue à préserver
	Adapter le projet urbain à la pente (courbes de niveau équidistantes à 5 m)
	Périmètre de protection des bâtiments agricoles (non constructible)
Urbanisation	
	Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
	Sens d'implantation du volume principal
	Implantation d'une annexe sur rue



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- Préserver la trame arborée existante (création d'un espace vert de transition) et conserver une zone tampon par rapport à la ligne à haute tension
- Retraiter l'intersection entre la rue des Vergers et le chemin des Brûlés (élargissement et sécurisation du débouché)
- Implantation du volume principal parallèlement à la rue et des annexes sur rue (affirmation d'une ambiance résidentielle en entrée de village)

Ilot 2 :

- Adapter les projets urbains à la topographie
- Préserver un accès depuis la rue des Vergers pour le développement urbain à long terme
- Préserver la haie arborée et aménager une continuité douce au Nord
- Implantation libre du volume bâti (parallèlement ou perpendiculairement à la rue)

Objectif de 6 logements sur une superficie de 7 000 m²

Densité urbaine brute de 9 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Conserver une ambiance de lisière boisée



Créer une placette mutualisée aux parcelles - Echallennes (25)



30. Lavans-lès-Dole, OAP « Four Banal »

Contexte





Ce secteur en extension du village constitue la façade Sud en entrée de village. La déclivité du terrain Sud-Est (point haut) - Nord-Ouest nécessite une intégration paysagère soignée et une prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Principes d'aménagement






- › Permettre la traversée de l'îlot par une ruelle, permettant une urbanisation de part et d'autre de la voirie et optimisant le linéaire de voirie
- › Traiter la ruelle de façon à répondre à des usages partagés de déplacement
- › Aménager une coulée verte faisant le lien entre les différentes formes d'habitat et d'espace de rencontre pour les habitants
- › Intégrer la lisière bâtie par la plantation d'une haie à l'arrière des parcelles en partie Sud

Légende







Déplacement / Espace public

-  Rue principale à créer
-  Ruelle à créer
-  Placette à créer
-  Placette existante

Paysage / Environnement

-  Espace collectif à créer
-  Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé)
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Arbre remarquable à préserver
-  Point de vue à préserver

Urbanisation

-  Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Ilot d'habitat mitoyen et/ou intermédiaire
-  Sens d'implantation du volume principal
-  Implantation d'un espace jardiné (bande de recul de 1
-  Implantation du bâti sur rue
-  Implantation d'une annexe



Objectif de 15 logements sur une superficie de 1,69 ha
Densité urbaine brute de 9 logements à l'hectare

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 3 logements mitoyens et/ou intermédiaires
- Aménager une ruelle permettant de desservir, dans un premier temps l'îlot avec réserve pour boucler avec le reste de l'opération
- Implantation du pignon sur rue le long de la rue du Four Banal et orientation du bâti parallèlement à la ruelle pour maximiser l'orientation Sud (à l'arrière d'un espace jardiné)
- Proposer des logements de taille modeste

Ilots 2, 3 et 4 :

- 12 logements individuels et/ou mitoyens
- Continuer l'aménagement de la voie de desserte de la rue du Four Banal jusqu'à l'impasse du Lavoir
- Aménager un chemin à usage mixte terminé par une cour permettant la desserte de l'îlot 4 et offrant quelques stationnements

Ilot 2 :

- Implantation du bâti à l'arrière d'un espace jardiné en partie Sud et d'annexes sur la rue (ambiance résidentielle)
- Orientation du bâti parallèlement au fond de parcelle pour conserver une intimité par rapport à la ruelle

Ilot 3 :

- Implantation du bâti sur rue (ambiance résidentielle) et orientation du bâti parallèlement à la voirie

Ilot 4 :

- Implantation du bâti sur rue et parallèlement à la voirie

Références à valeur d'illustration

Tenir la rue pour créer une ambiance résidentielle : bâti avec un recul régulier ou des annexes pour tenir la rue ou une placette



*Ozoir-la-Ferrière
Fernand Pouillon*



*Caen
CITA*

S'installer en continuité du tissu existant : bâti en recul de la rue permettant le stationnement (aucune clôture, muret pour les coffrets techniques)



*Saint-Denis-lès-Bourg
Mégard architecte*



*Lens
Agence Houyez*

Aménager un espace collectif



*Bruay-la-Buissière
Odile Guerrier*



*St Sauveur
Paysages d'ici et d'ailleurs*

Structurer la placette par le bâti



L'Isle-Adam, ANPAR



Oberhausbergen, Roland Schweitzer

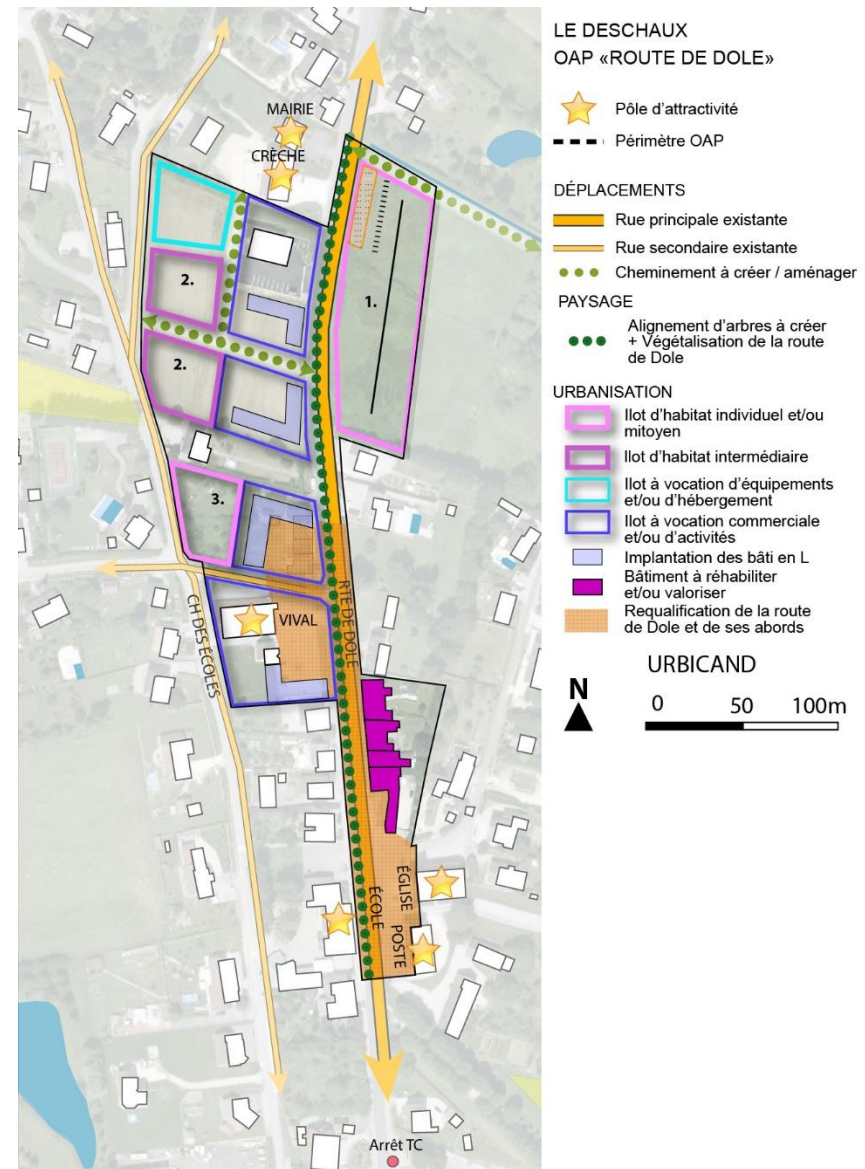
31. Le Deschaux, OAP « Route de Dole »

Contexte

La traversée du Deschaux par son caractère très routier et la dispersion historique du bâti dans la commune, nécessitent d'affirmer la centralité. Les équipements et activités s'étalent sur 400 m de linéaire environ le long de la route de Dole.

Principes d'aménagement

- › Affirmer et marquer la centralité du bourg
 - Créer un front urbain continu (route de Dole) entre la mairie et l'école
 - Poursuivre la requalification et sécurisation de la route et sa traversée (végétalisation des abords, piste cyclable et piétonne)
 - Renforcer la centralité commerciale et urbaine autour de l'épicerie (placette) et mettre en valeur les façades commerciales existantes perceptibles depuis la route
 - Requalifier la place de l'église (unifier les abords de la Poste, de l'église, du restaurant, et de l'école)
- › Renforcer l'offre résidentielle du secteur et diversifier l'offre
- › Aménager des continuités piétonnes avec la mairie, la crèche et les quartiers résidentiels limitrophes
- › Réhabiliter (logements + cellule commerciale) et/ou mettre en valeur les éléments architecturaux d'intérêt de part et d'autre de la route de Dole



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- Objectif de 11 logements individuels à intermédiaires sur une superficie de 9 000 m²
- Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare
- 6 000 m² environs dédiés à l'activité et à la reconquête de bâtiments commerciaux ou d'activités vacants

Références à valeur d'illustration

Exemple d'accompagnement végétal des abords de la rue en lien avec l'aménagement de continuités piétonnes et cyclables



Exemple d'aménagement de centralité commerciale



Supermarché, Allemagne



Cellules commerciales, Rioz (70)

Accompagner la traversée du bourg (stationnements, passages sécurisés, traitement des caniveaux...)




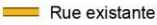

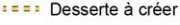
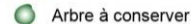
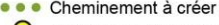
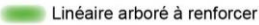

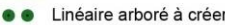




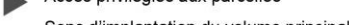

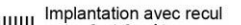
32. Menotey, OAP « Bourg Sud »

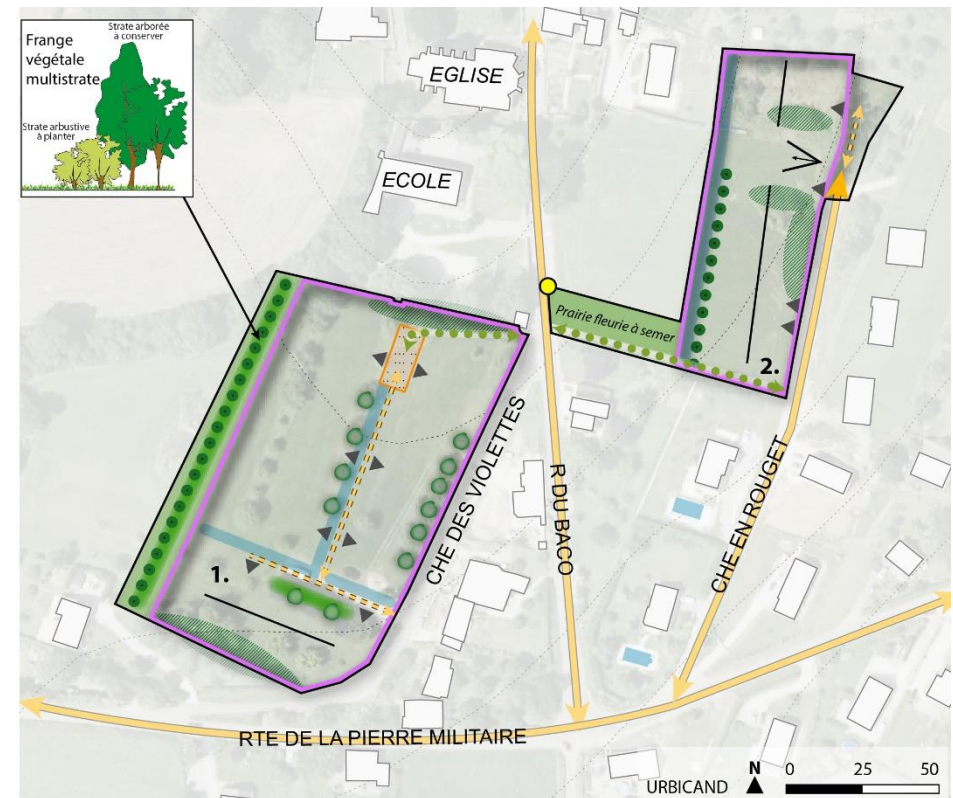
Contexte

Situé au Sud-Ouest du village, les deux secteurs concernés se placent de part et d'autre de la rue du Baco, axe d'entrée Sud du village. Les sites participent à l'unité des paysages de crête dominant le village, offrant des liens visuels forts vers le village et le paysage alentour.

Principes d'aménagement

- › Poursuivre le développement résidentiel de la commune en cohérence avec les enjeux écologiques et environnementaux de la commune
- › Conforter la centralité du bourg
- › Aménager des continuités piétonnes avec la mairie, l'école et les quartiers résidentiels limitrophes

— — Périimètre de l'OAP	PAYSAGE
DÉPLACEMENTS	 Bosquet à conserver
 Rue existante	 Espace tampon végétalisé
 Desserte à créer	 Arbre à conserver
 Cheminement à créer	 Linéaire arboré à renforcer
 Arrêt de transport en commun	 Linéaire arboré à créer
URBANISATION	 Noüe
 Habitat individuel isolé ou groupé	 Point de vue à conserver
 Accès privilégiés aux parcelles	
 Sens d'implantation du volume principal de la construction	
 Implantation avec recul entre 0 et 6 mètres	
 Placette / stationnements	



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur bénéficie d'un phasage à court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

Ilot 1 :

- Implantation libre du volume bâti dans une bande de recul de 2 à 6 m
- Aménagement d'une voie partagée (en impasse pour les véhicules) + jonction piétonne vers l'arrêt de car rue du Baco. Accès aux parcelles en limitant l'impact sur les haies existantes
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue faisant office de limite public-privé
- Préservation + renforcement des haies et bosquets existants, en particulier en limite Ouest en aménageant une frange multi-strates disposant de nichoirs pour les oiseaux

Objectif de 8 logements individuels et/ou mitoyens sur une superficie de 8 700 m² - Densité urbaine brute de 9 logements à l'hectare

Ilot 2 :

- Prolonger le chemin en Rouget, par une liaison douce connectée avec la rue du Baco + valorisation de la vue sur l'église et le centre-bourg en plantant une prairie fleurie (+ réserve de biodiversité)
- Planter les logements dans la pente : limitation des terrassements et de la modification du terrain naturel + implantation du volume bâti parallèle au chemin en Rouget
- Créer une haie arborée et une noue pluviale en frange Ouest pour limiter l'impact visuel depuis la rue du Baco + conserver les bosquets existants

Références à valeur d'illustration

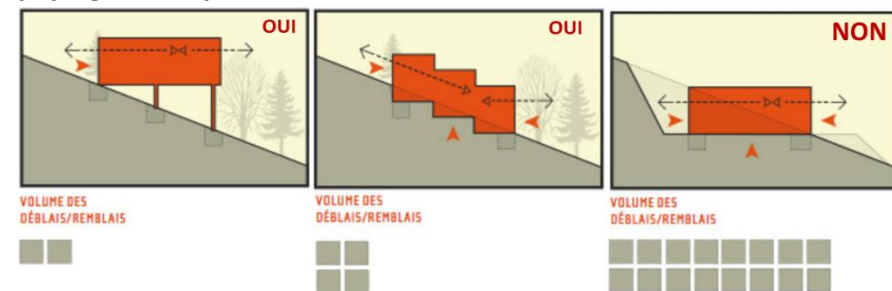


Ilot 1 : aménager une voie aux usages partagés



Ilot 1 : aménager une haie multi-strates + nichoirs pour compenser l'impact écologique de l'urbanisation de la zone

Ilot 2 : Implantation du bâti dans la pente : assurer une intégration paysagère acceptable en limitant les déblais et remblais au maximum



33. Moissey

33.1 OAP « Les Prés d'Amont »

Contexte

Ce tènement de plus d'1 ha s'inscrit en interface entre le foyer logement et la Grande rue, avec un accès unique possible depuis la rue des Prés d'Amont. Le site présente un point bas en bordure du site.

Principes d'aménagement

- › Préserver et revaloriser la trame verte existante (haie, arbres, boisements, clairière) et intégrer les franges urbaines (haie plantée)
- › Gérer les eaux pluviales du site : à la parcelle, et de manière collective par des places de stationnement perméables et la création de noues paysagères aux abords des voies, pour rejeter dans le point bas du secteur
- › Créer des espaces de vie collective (jardins - placette)
- › Aménager une liaison douce avec le centre bourg
- › Diversifier les formes urbaines et gérer la densité urbaine

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- Implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud

Ilot 1 : 8 logements individuels et/ou mitoyens

Ilot 2 : 6 logements individuels et/ou mitoyens



- | | | | |
|------------------------------------|---|---------------------|--|
| Déplacement / Espace public | | Urbanisation | |
| ■ | Rue principale partagée à créer | ■ | Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen |
| — | Cheminement piéton à aménager | ■ | Traitement paysager des avants de parcelle |
| ■ | Placette comprenant du stationnement | ■ | Implantation du bâti sur rue |
| Paysage / Environnement | | | |
| ■ | Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé) | | |
| ■ | Espace collectif à créer | | |

Objectif de 14 logements sur une superficie de 1,21 ha
Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Maisons mitoyennes



Maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24
architectes*

Transition public / privé



*Implantation en retrait
ZAC des Ormeaux, Bouaye
(44) – Cécile NIZOU
architecte*



Traitement du retrait – Chantepie (35) – ZAC des Rives du Blosne



Transition public/privé, Quartier Vauban, Fribourg



*Aménagement de la zone
humide (jardin / verger
partagé)*

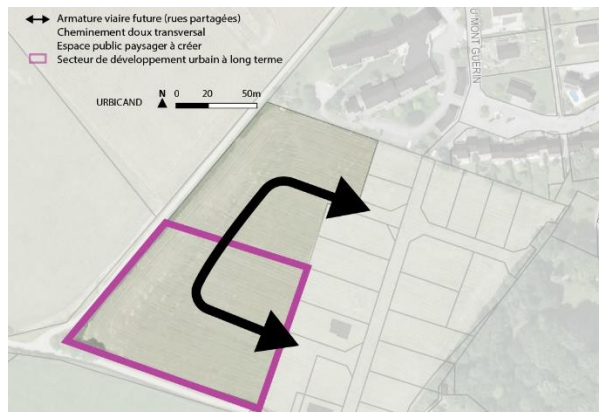
33.2 OAP « Pérousot »

Contexte

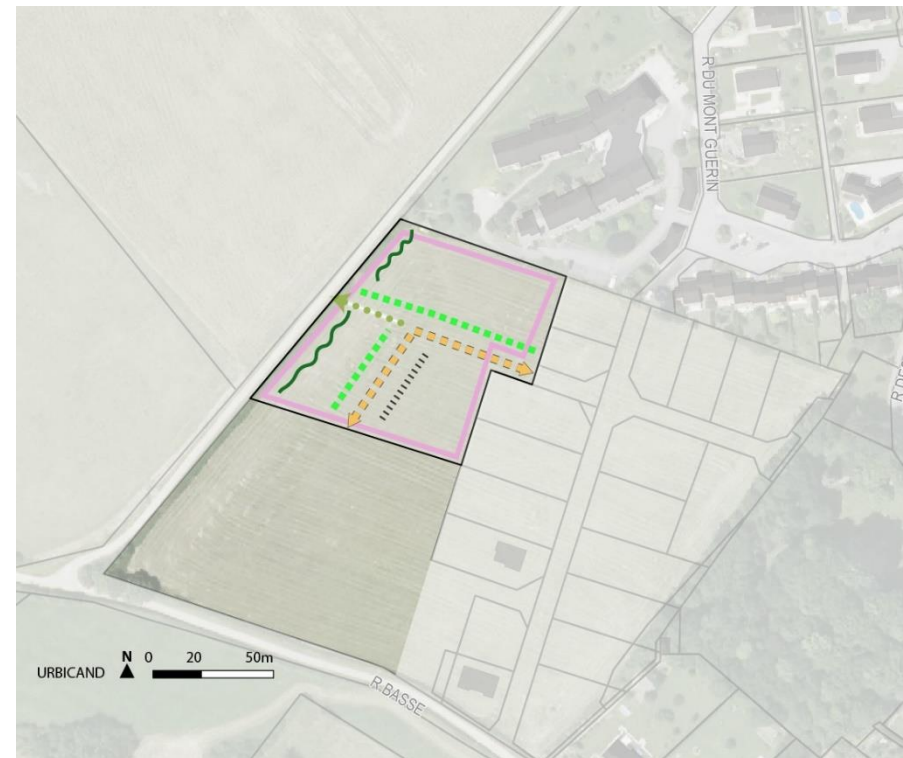
Ce tènement d'une superficie de 7 100 m² se situe dans le prolongement du lotissement privé aménagé. Le site présente une déclivité Nord (point haut) - Sud et nécessite une prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- › Poursuivre le lotissement en cours, en connectant la voie de desserte depuis la rue du Mont Guérin et prolonger par des liaisons piétonnes avec les espaces agricoles limitrophes
- › Anticiper un développement futur en prévoyant un principe global d'armature urbaine et viaire
- › Intégrer les franges urbaines (haie plantée)
- › Diversifier les formes urbaines et gérer la densité urbaine
- › Gérer les eaux pluviales du site : à la parcelle, et de manière collective par des places de stationnement perméables et la création de noues paysagères aux abords des voies, pour rejeter dans le point bas du secteur



*Schéma
d'organisation du
quartier à long terme
(illustration)*



- Déplacement / Espace public**
- Rue principale partagée à créer
 - Cheminement piéton à aménager
- Paysage / Environnement**
- Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé)
- Urbanisation**
- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
 - Traitement paysager des avants de parcelle
 - Implantation du bâti sur rue

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation de l'îlot sont subordonnés à :

- *la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,*
- *la création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales en point bas du site*
- *un bouclage depuis la rue du Mont Guérin (actuel lotissement) au Nord et la réserve d'un bouclage au Sud de l'opération*

Au Nord et à l'Ouest de la voie de desserte interne, implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud

A l'Est de la voie de desserte interne, implantation sur rue du volume bâti pour disposer d'un maximum d'espace libre plein Sud

Objectif de 7 logements sur une superficie de 0,71 ha
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

Créer des liaisons douces



Intégrer la lisière urbaine



Références à valeur d'illustration

Végétaliser la rue (arbres d'alignement - noue)



Maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Phasage de l'urbanisation :

- Îlots 1, 4, 5 et 6 : court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi)
- Îlots 2 et 3 : moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

Ilot 1 :

- 4 logements individuels et/ou mitoyens
- Sens d'implantation libre du volume
- Maintien d'un recul d'au moins 10 m pour garder les jardins au Sud
- Entrée privative depuis la rue de Sampans
- Implantation du volume dans une bande de recul limitée par rapport à la rue et prolongement de la voie de desserte des îlots 1 à 3 par un cheminement doux
-

Ilot 2 :

- 3 logements individuels ou mitoyens
- Recul limité des constructions par rapport à la rue

Ilot 3 :

- 3 logements mitoyens ou intermédiaires
- Implantation du volume des constructions autour d'une courée

Ilot 4 et 5 :

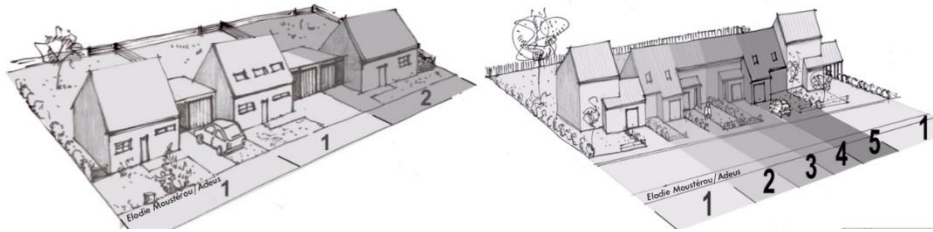
- 7 logements individuels ou mitoyens
- Implantation libre du volume des constructions, sauf pour les constructions positionnées en premier front de la rue du Lavoir (recul limité)

Ilot 6 :

- 2 logements individuels ou mitoyens
- Accès mutualisé depuis la voie de desserte de la parcelle n°29, pour garder intact le mur en pierres

Références à valeur d'illustration

Une gestion du stationnement à la parcelle ou mutualisée



Stationnement à l'avant de la parcelle
Oberhausbergen

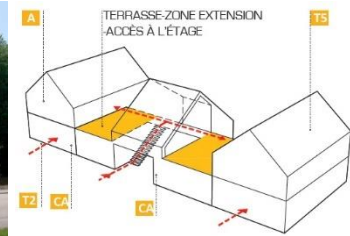
Stationnement sur rue
Plobsheim

Ilot 3 :



Placette structurée par les maisons
Le Pellerin (44), Agence ROULLEAU architectes

Ilots 2, 4 et 5 : habitat groupé permettant d'organiser des espaces collectifs



2 logements individuels denses passifs
Communauté de communes de Sauer-Pechelbronn



Maisons mitoyennes – Petitville (76)
Atelier 6.24 architectes

34.2 OAP « Entrée Sud »

Contexte

Ce secteur en extension du bourg, vient « finir » l'urbanisation en entrée Sud du bourg.

Principes d'aménagement

- › Aménager un espace paysager de gestion des eaux pluviales au Nord
- › Prévoir de racheter une bande de terrain pour relier l'impasse des oiseaux
- › Etudier la possibilité d'aménager un chemin piéton depuis la rue de Champvans
- › Gérer les eaux pluviales du site : à la parcelle, et de manière collective par des places de stationnement perméables et la création de noues paysagères aux abords des voies, pour rejeter dans le point bas du secteur

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 11 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation des constructions dans la pente

Densité urbaine brute de 9 logements à l'hectare (superficie de 1,29 ha)



Références à valeur d'illustration



Eco-hameau de Bertignat, (63), Boris Bouchet

35. Nevy-lès-Dole

35.1 OAP « Village »

Contexte

Ce secteur intègre un ensemble de tènements de 2 000 à 4 200 m², situés entre la voie Jules Grévy et la rue principale, à proximité des équipements et aires sportifs/de loisirs du village. Les parcelles sont situées en zone bleue du PPRI. Elles sont néanmoins à l'écart du premier front bâti (et des nuisances sonores). Certains îlots sont traversés par une ligne HTA.

Principes d'aménagement

- › Optimiser la densification du tissu urbain existant
- › Considérer les risques PPRI, les nuisances liées à la RD905 et la présence d'une ligne HTA
- › Améliorer le maillage de cheminements doux et de connexions à la voie Jules Grévy et valoriser la lisière urbaine en vis-à-vis de cette voie
- › Renforcer les lieux de vie et de rencontre dans le village (salle des fêtes, terrain de sports)



Déplacement / Espace public

- Ruelle à créer
- Placette de retournement à aménager
- Cheminement piéton à aménager
- Voie Jules Grévy à aménager et renforcer (liaison touristique et quotidienne)

Paysage / Environnement

- Aménagement de jardins (recul de 10m par rapport à la rue)
- Parc de loisirs et espace sportif à conforter
- Clôture végétale jouant le rôle d'écran
- Alignement d'arbres à maintenir

Urbanisation

- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
- Sens d'implantation du volume principal
- ||||| Implantation du bâti dans une bande de recul de 0 à 4m
- Implantation d'une annexe sur rue (écran contre les nuisances de la D 905)

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 4 logements individuels
- Aménagement d'une voie de desserte unique depuis la route nationale
- Implantation libre des volumes bâtis (parallèlement ou perpendiculairement à la ruelle de desserte)

Ilot 2 :

- 3 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation des volumes bâtis Nord-Sud (parallèlement à la rue du Moulin), à l'intersection avec la rue de la corvée sus le Bois (perpendiculairement)
- Maintien de jardins au débouché de la rue du Moulin face à l'aire de jeux (> 10 m de recul par rapport à la rue de la Corvée sous le Bois)

Ilot 3 :

- 3 logements individuels et/ou mitoyens (=parcelles de 1100 m²)
- Créer une ruelle de desserte commune
- Améliorer les liaisons piétonnes entre la voie Jules Grévy, le terrain de sport et la salle des fêtes
- Implantation des volumes bâtis Nord-Sud

Ilot 4 :

- 2 logements individuels et/ou mitoyens (=parcelles de 800 m²)
- Desservir les parcelles depuis l'impasse de la Corvée sous-bois (nécessité d'une servitude de passage)
- Implantation des volumes bâtis parallèlement à la ruelle de desserte
- Côté RD905, dégager les jardins au Sud + implantation des annexes et d'une clôture végétale le long de la départementale

Objectif de 12 logements sur une superficie de 1,24 ha

Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

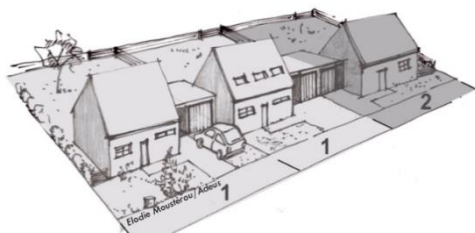
Références à valeur d'illustration

Des formes d'habiter évolutives et adaptées à différents types de ménages (familles, artisans,...)

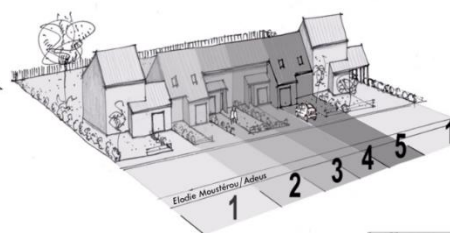


*Maisons mitoyennes – Petitville (76)
Atelier 6.24 architectes*

Une gestion du stationnement à la parcelle ou mutualisée



*Stationnement à l'avant de la parcelle
Oberhausbergen*



*Stationnement sur rue
Plobsheim*

Ilot 2 :



*Placette structurée par les maisons
Le Pellerin (44), Agence ROULLEAU architectes*

Ilot 3 :



Volumes bâtis comparables aux fermes jurassiennes

35.2 OAP « Le Tertre »

Contexte

Le site en extension, se localise dans le coteau avec une déclivité Sud (point haut) - Nord, à proximité des équipements municipaux et accessible depuis la route nationale.

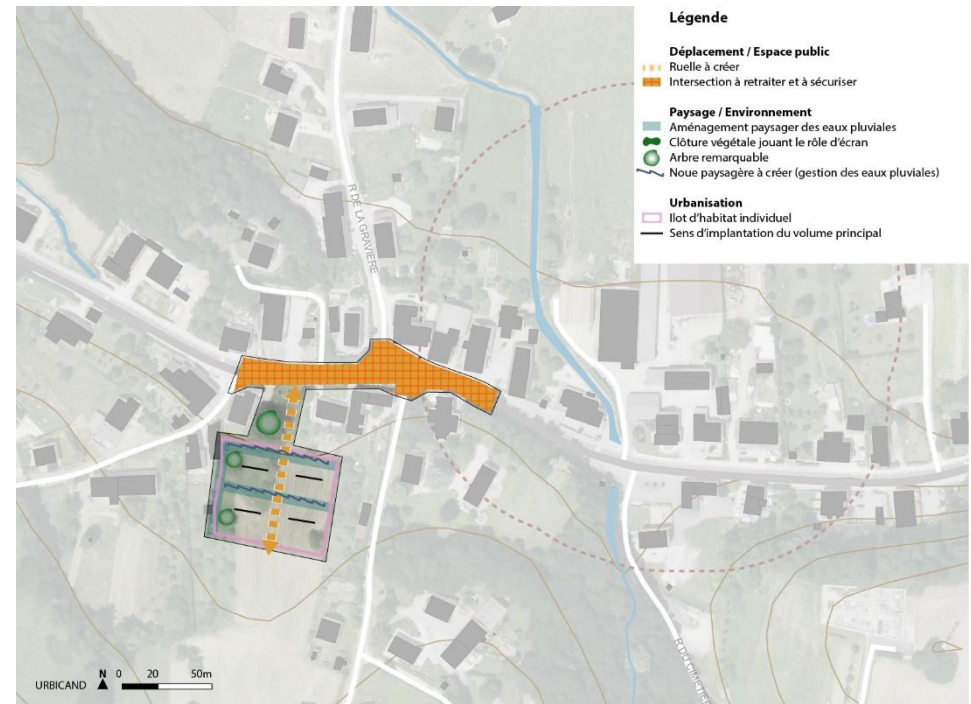
Principes d'aménagement

- › Offrir un habitat de qualité, préservant des vues et ménageant l'intimité, en retrait de la RD905
- › Considérer les fortes contraintes topographiques et les problématiques de ruissellement des eaux pluviales
- › Requalifier et sécuriser la traversée de village et mettre en valeur l'espace public autour de l'église

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 4 logements individuels
- Créer un accès unique aux parcelles, avec possibilité d'une seconde tranche à plus long terme
- Proposer des parcelles en terrasse, permettant de jouer avec la forte topographie Nord-Sud et Est-Ouest
- Implantation des volumes bâtis en point haut de chaque parcelle, de façon à dégager les jardins en contrebas de chaque construction
- Gérer les eaux pluviales (création de noues à la parcelle et en lisière de l'opération, ainsi qu'un bassin de rétention paysager (suffisamment dimensionné pour une seconde tranche)



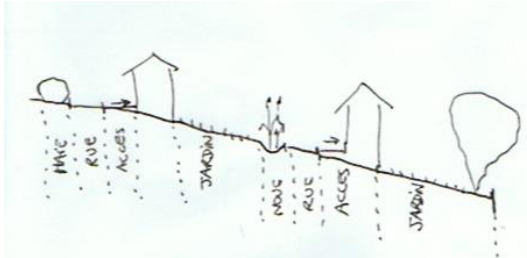
***Objectif de 4 logements sur une superficie de 4 000 m²
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare***

Références à valeur d'illustration

Adapter le projet à la pente, offrir un habitat préservant des vues et ménageant l'intimité



Eco-hameau de Bertignat



Implantation des constructions parallèlement à la pente (dégagement des jardins à l'avant et gestion de la pente)

Gérer le ruissellement des eaux pluviales et valoriser l'espace public



les noues champêtres : récupération et tamponnement des eaux pluviales le long des circulations

Exemples de noue paysagère

36. Parcey

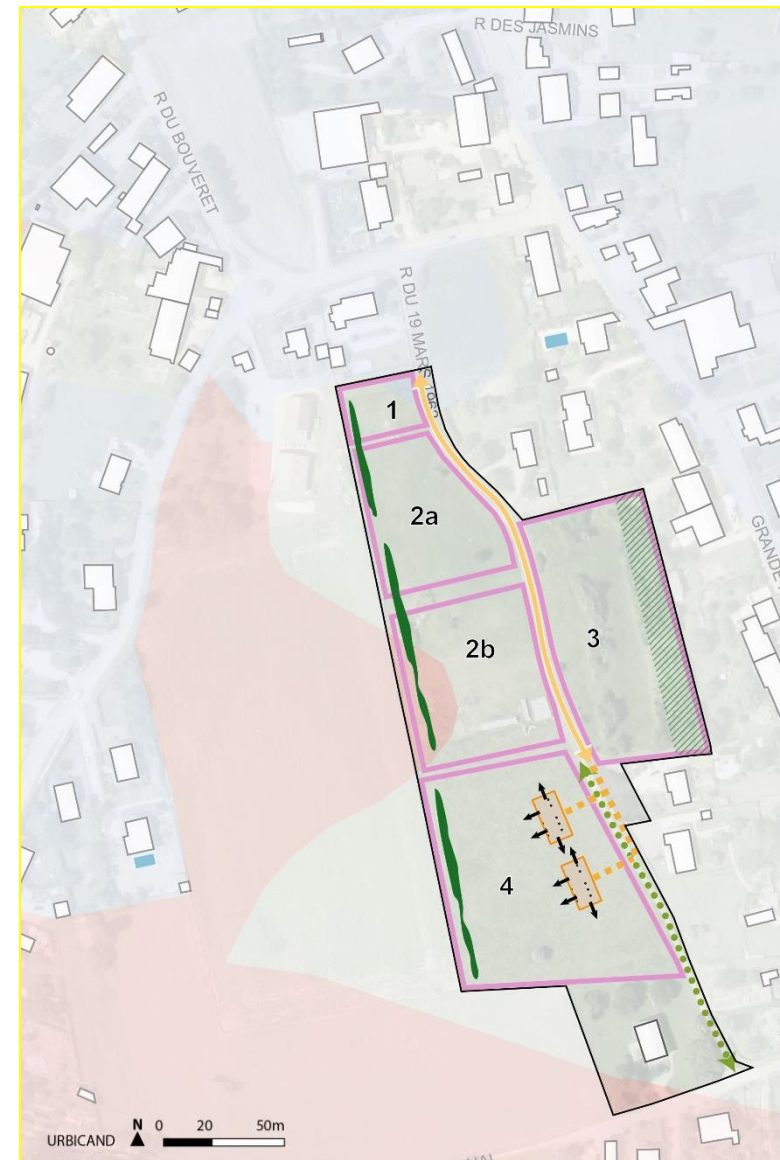
36.1 OAP « Rue du canal »

Contexte

Le seul secteur de développement sur le territoire communal, se situe hors zone inondable, à la limite de la zone PPRI inconstructible.

Principes d'aménagement

- › Permettre la traversée de l'îlot par une ruelle facilitant les liaisons vers le centre historique et le canal d'Aménée du moulin de Parcey
- › Aménager des espaces publics et des liaisons douces inter-quartiers en valorisant les points de vue sur le bourg
- › Favoriser des aménagements facilitant l'infiltration des eaux de ruissellement
- › Soigner l'intégration paysagère des habitations et les interfaces habitat-agricole (lisière visible)
- › Phasage de l'urbanisation :
 - Îlots 1 et 2 (2a et 2b) : court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi)
 - Îlots 3 et 4 : moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).



DÉPLACEMENTS

- Rue principale existante
- Rue secondaire existante
- Desserte à créer
- Cheminement à créer / aménager
- Placette à créer (accès parcelles + stationnement)

CONTRAINTES

- Zone PPRI bleue
- Zone PPRI rouge

URBANISATION

- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
- Sens d'implantation du volume de la construction principale

PAYSAGE

- Boisement à maintenir
- Haie vive à aménager en lisière

Caractéristiques des îlots

Ilot 1, 2 et 3 :

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots peuvent être réalisés par le biais de plusieurs autorisations d'urbanisme.

- Densité de 10 logements à l'hectare : îlot 1 (1025 m²), îlots 2a (3000 m²) pour le développement d'habitat sénior et 2b (5 000 m²), îlot 3 (6 000 m²).
- Requalifier la rue du 19 mars pour permettre l'accès aux parcelles et la sécurité des différents usagers
- Préserver le boisement à l'arrière des parcelles Est et planter une haie de transition en lisière Ouest

Ilot 4 (7600 m²):

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 8 logements individuels et/ou mitoyens
- Accès mutualisé à l'opération et stationnement mutualisé
- Implantation du volume principal autour de courées

Objectif de 24 logements sur une superficie de 2,4 ha

Densité brute de 10 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Mixer les typologies et varier les formes urbaines pour répondre aux différents besoins et lutter contre la banalisation du cadre de vie



Aménager une rue de desserte aux usages partagés



Veiller à la bonne gestion de l'eau et à sa correcte infiltration dans le sol par l'utilisation de matériaux adaptés



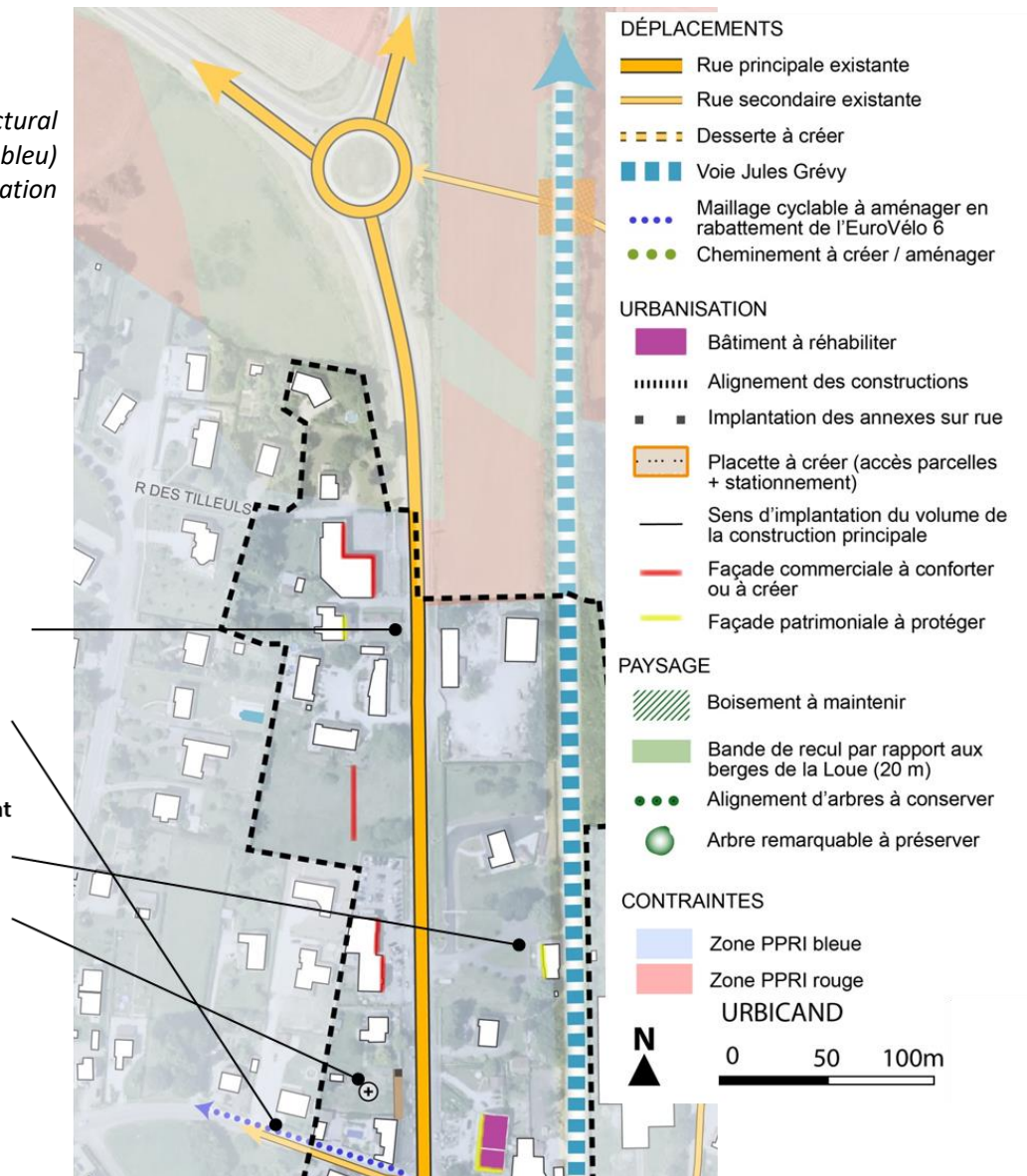
36.2 OAP « Traversée de bourg »

Contexte

La traversée historique de Parcey nécessite un traitement urbain, architectural et touristique, tenant compte des contraintes particulières (PPRI rouge et bleu) et des projets d'aménagement en cours (voie Jules Grévy, projet d'implantation d'activités artisanales et commerciales complémentaires, etc.)

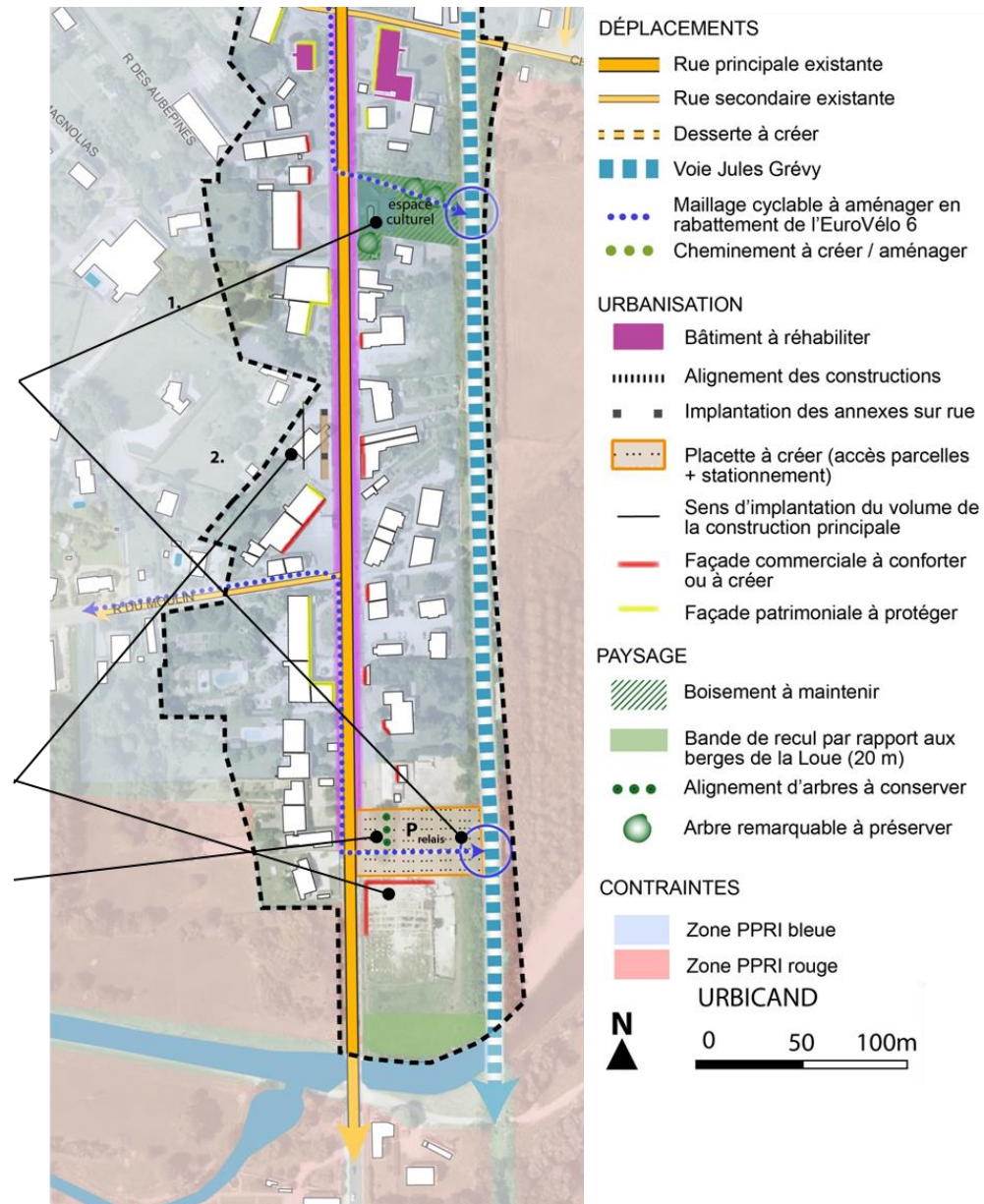
Principes d'aménagement

- › Valoriser la traversée du centre-bourg avec son bâti historique et ses commerces
- › Aménager des liaisons douces entre le centre historique et la voie Jules Grévy + réserve de l'île du Girard
- › Réhabiliter les éléments architecturaux présentant un intérêt patrimonial pour la traversée du bourg et compléter l'offre résidentielle du centre-bourg
- › Urbaniser les dents creuses en respectant un espace d'usoir de 6m ou plus



Principes d'aménagement

- › Améliorer l'orientation des touristes vers la voie Jules Grévy, le camping, la plage, le centre historique, etc... par des accroches régulières le long de la traversée : création d'une continuité piétonne entre la placette et la rue L. Gerriet, signalétique à renouveler
- › Requalifier la traversée après le pont de la Loue au Sud et la rue de la Gare au Nord en :
 - › favorisant l'implantation d'activité (neuf ou changement d'usage)
 - › respectant les principes d'implantation d'alignement par rapport à la route nationale (parallèle à l'axe) et en alignement total ou partiel par rapport à l'emprise publique de façon à renforcer le caractère urbain et commercial
- › Valoriser le parking existant comme parking relais (covoiturage) partagé avec l'éventuelle enseigne commerciale



Références à valeur d'illustration

Valoriser et s'appuyer sur les architectures vernaculaires pour structurer le renouvellement de la traversée du bourg



Requalifier la route nationale en profitant du recul des bâtiments pour offrir un cadre de vie fonctionnel et mettre en valeur l'architecture locale



Etude de requalification d'ESTERR pour Francheville (54)

Aménager des points d'accroche entre la traversée et la voie Jules Grévy pour améliorer l'orientation des touristes et usagers vers les commerces, services et le centre historique de Parcey



Faire ralentir les automobiles pour rendre la zone agréable à traverser à pied



37. Peintre, OAP « Cœur de village »

Contexte

Situé en contact direct avec les équipements publics du village, ce secteur en extension de 8 100 m² est bordés par des éléments à fort intérêt patrimonial (oratoire inscrit aux monuments historiques, arbre remarquable, mur en pierre), nécessitant une intégration paysagère et urbaine de grande qualité.

Principes d'aménagement

- › Proposer une offre de logements diversifiée (individuel/mitoyen) en cœur de village
- › Maintenir la visibilité depuis la rue d'Auxonne (rue de desserte interne avec placette de retournement, dégagements des talus et du bâti de part et d'autre de l'intersection des rues d'Auxonne/de Chevigny)
- › Créer une liaison douce permettant de rejoindre la mairie et l'église
- › Conserver la vue sur l'église par le choix d'implantation du bâti et créer une ambiance villageoise (courée paysagée)

Légende

<ul style="list-style-type: none"> ➡ Déplacement / Espace public ➡ Ruelle à créer depuis la rue d'Auxonne ➡ Cheminement piéton à aménager ➡ Cour inter-parcelles à créer 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Paysage / Environnement / Patrimoine ➡ Point de vue sur l'église à préserver ➡ Intégrer au centre de la cour un espace planté collectif ➡ Végétalisation des talus (attention à la sécurité routière) ➡ Bande de végétation basse < 1m (+/- 10m) ➡ Arbre à préserver ➡ Mur à conserver ➡ Haie ou alignement d'arbre à aménager ou conserver ➡ Éléments du patrimoine à préserver 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Urbanisation ➡ Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen ➡ Sens d'implantation du volume principal ➡ Implantation du bâti sur rue ➡ Bâti agricole ➡ Périmètre agricole ➡ Panneau d'informations
--	---	---



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (îlot 1, 2 et 3).

- Sens d'implantation du volume principal Nord-Sud

Ilot 1 :

- Implantation d'un logement individuel en alignement sur la cour (avec annexe éventuelle en continuité)
- Inconstructibilité dans le champ visuel de l'église depuis la cour et les parcelles privatives : végétalisation basse admise

Ilot 2 :

- Implantation du volume principal en alignement sur la cour
- Dégagement des jardins privatifs à l'arrière, avec une végétalisation basse (inférieure à 1 m) sur une bande de 10m de large donnant sur la rue d'Auxonne

Ilot 3 :

- Implantation du volume principal en retrait de la chaussée circulée, avec une bande de recul végétalisée égale ou supérieure à 10 m par rapport à la rue

Objectif de 7 logements sur une superficie de 8 100 m²

Densité brute de 9 logements à l'hectare

Ilot 4 :

- 1 logement
- Implantation du volume principal en retrait de la chaussée circulée, avec une bande de recul végétalisée égale ou supérieure à 10 m par rapport à la rue, de façon à cadrer l'entrée de village Sud

Références à valeur d'illustration

Volumes bâtis comparable aux fermes jurassiennes



Aménagement d'un espace public central



Exemple de traitement et de sécurisation de l'espace public



Exemple de ruelle partagée



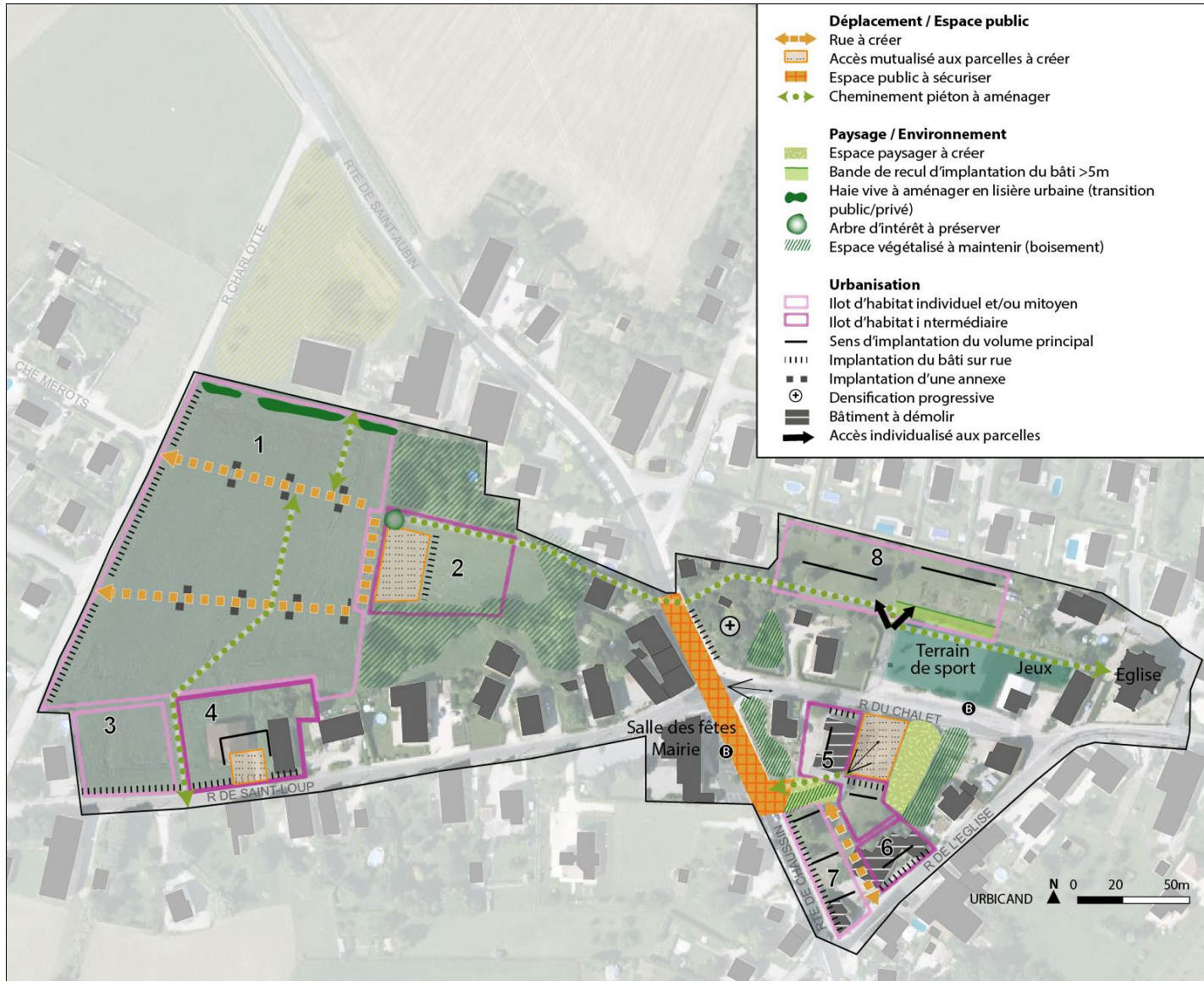
38. Peseux, OAP « Cœur de village »

Contexte

Ce large secteur s'étend depuis la partie Ouest du village jusqu'à la mairie et l'Eglise. Il est constitué à la fois de parcelles nues (rues de St-Loup et Charlotte) et d'un triangle urbanisé nécessitant une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg.

Principes d'aménagement

- › Affirmer la centralité du bourg, par réhabilitation de l'îlot central entre la mairie et l'église (ancienne fermes) d'une part et extension urbaine d'autre part
- › Proposer une mixité de typologies de logements (individuel/mitoyen/intermédiaire)
- › Améliorer les déplacements doux entre le nouveau quartier, la salle des fêtes et l'espace de loisirs/église, et adapter les conditions de stationnement rue du Chalet
- › Valoriser la traversée de bourg par une accroche du bâti sur rue, la valorisation des points de vue sur l'église et la requalification du parvis de la mairie



Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilots 1 à 3 :

- Affirmer un front urbain sur les rues Charlotte et de St-Loiup
- Planter des haies en lisière du quartier pour former une transition avec l'espace agricole
- Aménager une voie de desserte interne « en agrafe » et des liaisons douces permettant la traversée du nouveau quartier
- Créer une place centrale (stationnements, traversée piétonne) s'ouvrant sur les abords naturels (haies, fonds de jardins, cheminement doux vers l'église)

Ilot 1 :

- 14 logements individuels et/ou mitoyens
- Premier front bâti côté rue Charlotte : implantation du volume principal sur rue
- Cœur d'opération : implantation des annexes sur rue (ambiance résidentielle) ; sens d'implantation du volume principal libre ; maillage de haies en limites séparatives

Ilot 2 :

- 2 logements intermédiaires
- Implantation du volume principal sur rue pour cadrer la placette et dégager les jardins à l'arrière

Ilot 3 :

- 2 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal sur rue

Objectif de 18 logements sur une superficie de 1,98 ha
Densité brute de 9 logements à l'hectare

Ilot 4 : renouvellement urbain

- 3 logements mitoyens et/ou intermédiaires organisés autour d'une placette centrale (espace commun, desserte des parcelles et stationnements)
- Constructions pouvant nécessiter une démolition des hangars

Ilots 5 à 7 :

- Constructions nécessitant une démolition des hangars
- Desserte des habitations depuis la rue du Chalet par une placette accueillant des stationnements privatifs et publics (accès à l'espace de loisirs) et depuis la rue de l'église par une desserte mutualisée
- Aménagement d'un espace paysager offrant un point de vue sur l'église

Ilot 5 : renouvellement urbain

- 6 logements mitoyens et/ou intermédiaires
- Implantation des volumes principaux en angle sur la placette

Ilot 6 : renouvellement urbain

- 3 logements mitoyens et/ou intermédiaires
- Implantation du volume principal sur rue et parallèlement à la rue de l'église

Ilot 7 : renouvellement urbain

- 3 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal en adossement à la route de Chaussin, avec un accès unique depuis la rue de l'église

Ilot 8 :

- 3 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal en recul de 5 m par rapport au terrain de sport

Objectif de 3 logements sur une superficie de 2 700 m²
Densité brute de 11 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Tenir la rue pour créer une ambiance résidentielle



Migné-Auxances, Martin Schultz Van Treeck



Ozoir-la-Ferrière, Fernand Pouillon

Exemple de bâti avec un recul régulier ou des annexes pour tenir la rue ou une placette

Structurer la placette par le bâti



L'Isle-Adam, ANPAR



Placette mutualisée aux parcelles - Echalennes (25)



Oberhausbergen, Roland Schweitzer

39. Pointre, OAP « Cœur de village »

Contexte

Le cœur de bourg comporte encore quelques possibilités de densification, en respectant les qualités patrimoniales et architecturales et en recherchant la mutualisation des infrastructures récemment créées.

Principes d'aménagement

- › Proposer une offre de logements diversifiée (individuel/mitoyen) en cœur de village
- › Optimiser les accès entre la rue du Général Michel et la rue de la Liberté (réaménagement de deux voies privées existantes), via une desserte unique
- › Conserver les qualités patrimoniales aux abords de la mairie et de l'église : maintien du mur et de la tourelle en pierre, dégagement du talus

Caractéristiques des îlots

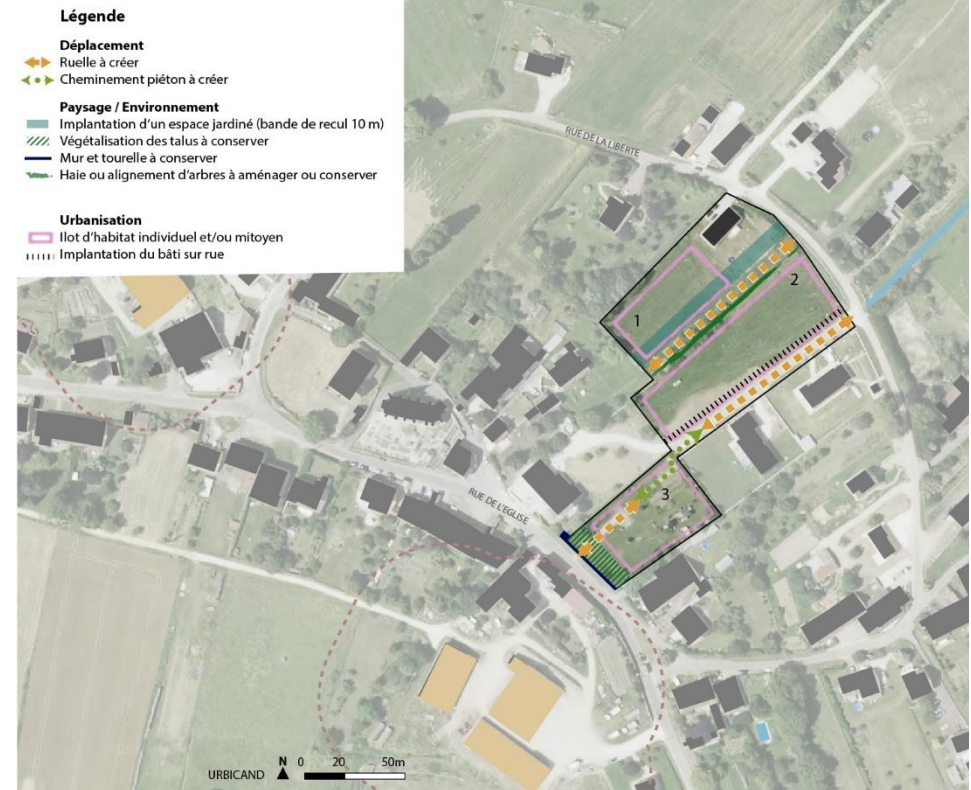
L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 1 logement individuel
- Dégagement des jardins privés à l'arrière, sur une bande de 10m de large

Ilot 2 :

- 4 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal sur rue et sens d'implantation libre (parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte)



Ilot 3 :

- 1 logement individuel
- Maintien des talus végétalisés sur une bande de recul égale ou supérieure à 10 m par rapport à la rue

Objectif de 6 logements sur une superficie de 9 800 m²
Densité urbaine brute de 6 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Ilot 3



Volumes bâtis comparable aux fermes jurassiennes

Création d'une rue aux usages partagés



40. Rainans, OAP « Rue du Désert »

Contexte

Ce tènement se situe dans la partie basse du village, en lieu et place d'un hangar et quelques fonds de jardins.

Principes d'aménagement

- › Conforter la centralité du bourg, par densification et démolition du hangar
- › Préserver les haies bocagères, en tenir compte pour aménager l'ensemble, développer un « quartier paysagé »
- › Desservir l'opération depuis la rue du Désert et prévoir une réserve pour une extension du site à long terme

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 4 logements individuels et/ou mitoyens
- Prévoir un maillage de haies en limites séparatives, pour assurer la transition avec l'espace de jeux communal

Objectif de 4 logements sur une superficie de 4 200 m²
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration

Exemple d'organisation autour d'une courée



Projet Garden State, Concours EUROPAN - Turku, Finlande - Sami VIKSTRÖM, architecte

41. Rochefort-sur-Nenon

41.1 OAP « ZAC des Vignes »

Contexte

Ce quartier en cours d'aménagement répond à un besoin conséquent de création de logements et d'équipements dans la commune, dans la continuité du bourg et des différents équipements (plaine sportive) et hébergements (EHPAD).

Principes d'aménagement

- › Aménager un espace paysager entre les nouvelles constructions et la route départementale
- › Aménager des espaces paysager avec des bassins de rétention des eaux pluviales en limite Sud-Est
- › Aménager un espace public central offrant des vues sur le grand paysage et structuré par une plus grande densité résidentielle

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements de l'îlot sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

***Objectif de 120 à 140 logements sur une superficie de 12,64 ha
Densité urbaine brute de 10 à 11 logements à l'hectare***

Références à valeur d'illustration

Des quartiers en lien étroit avec le grand paysage



*Espace paysager et de gestion des eaux pluviales
Ecoquartier des arondes, Roncherolles-sur-le-vivier*



*Aménagement paysager dans la pente
Quartier de la Pellinière, Les Herbiers, In situ*



La Teste-de-Buch, François Leclercq Architecte



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes*

Transition public / privé



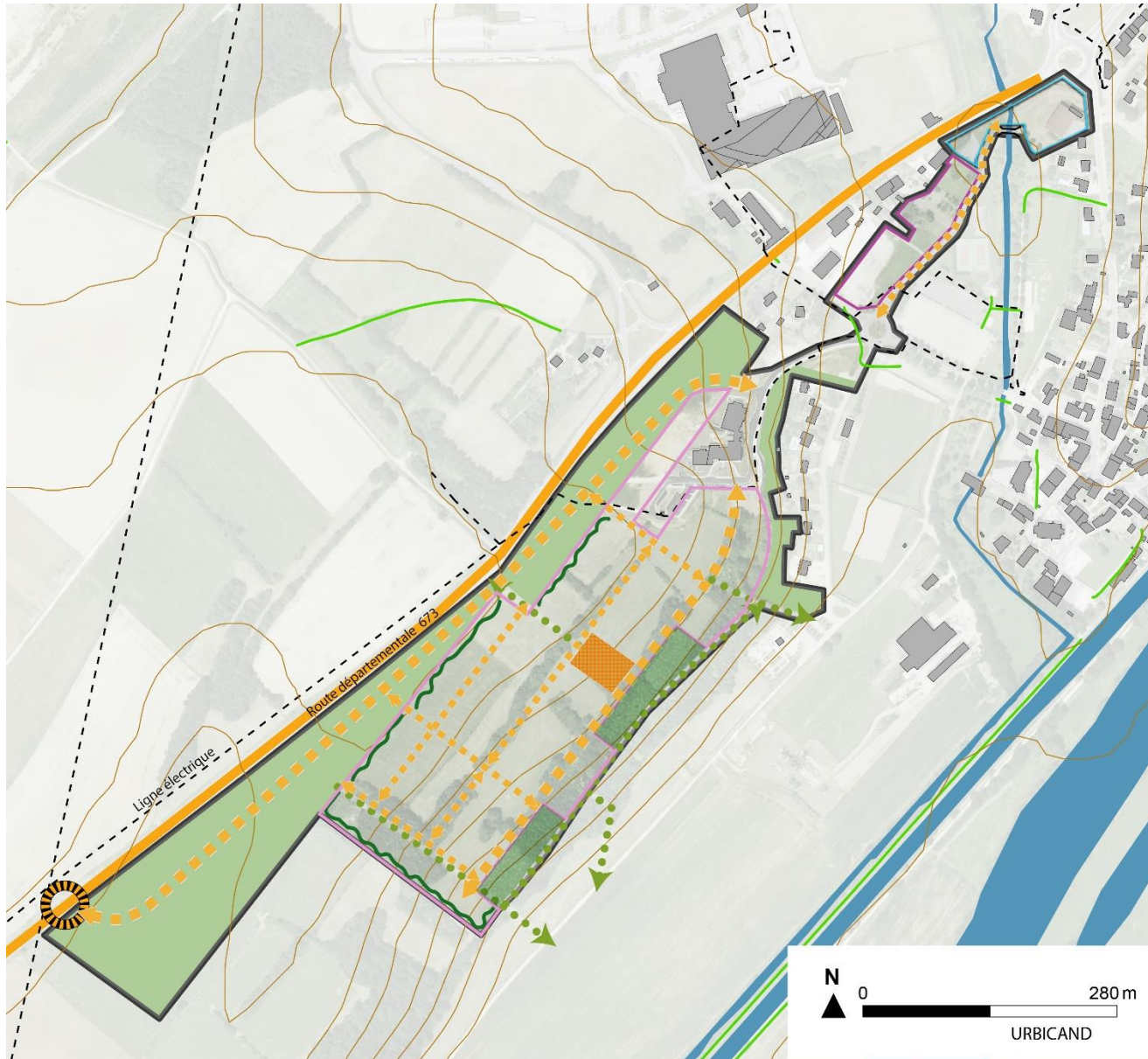
*Implantation en retrait –
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44)
Cécile NIZOU architecte*



*Traitement du retrait
Allée Schubert, Chantepie (35)
ZAC des Rives du Blosne*



*Transition public/privé,
Quartier Vauban, Fribourg*



Légende OAP

Déplacement / Espace public

- Route départementale D 673
- Voie structurante à créer
- Voie de desserte à créer ou à aménager
- Place publique à créer
- Chemins existants
- Cheminement piéton à aménager

Paysage / Environnement

- Corridor écologique déplacé
- Courbes de niveaux
- Ligne moyenne / haute tension
- Haie vive à aménager en lisière
- Espace paysager
- Espace paysager - rétention des eaux pluviales

Urbanisation

- Ilot à dominante d'habitat individuel ou mitoyen
- Ilot à dominante d'habitat mitoyen ou intermédiaire
- Implantation d'activités, de commerces et/ou d'équipements

Projet

- Rond-point en projet
- Nouvelle zone à aménager
- Pont/ Passerelle à aménager

41.2 OAP « Zone d'activités des Toppes »

Contexte

Le pôle économique de Rochefort-sur-Nenon (1 370 emplois, avec la dynamique de création d'emploi la plus favorable du territoire entre 2013 et 2019 : +180 emplois) conduit les élus du Grand Dole à définir une stratégie territoriale équilibrée spatialement et sur des créneaux très spécifiques (commerce de gros, industrie agroalimentaire, cimenterie).

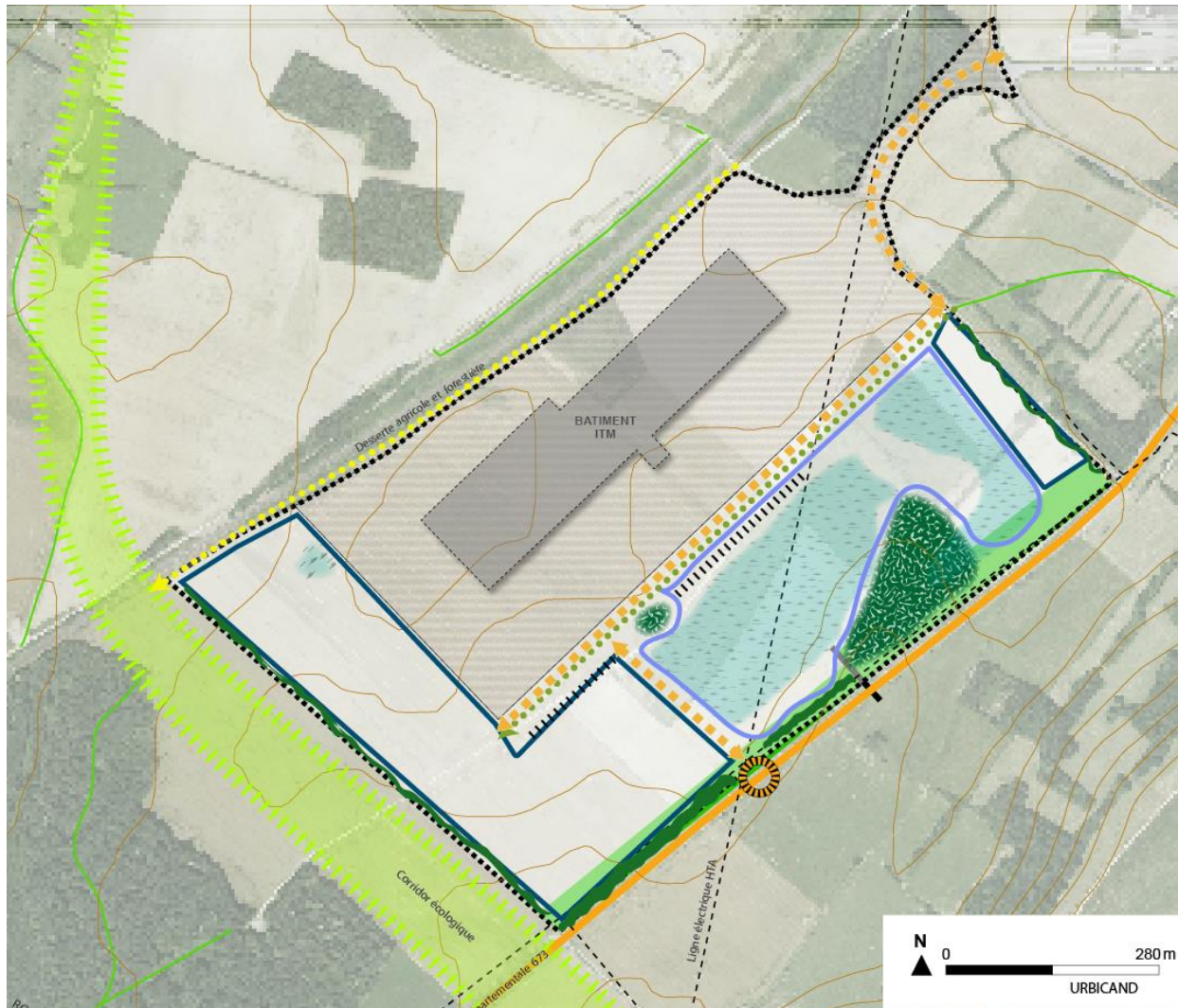
Les plateformes logistiques d'intérêt régional ITM et Codifrance expriment de forts besoins de déploiement de leur activité en restant dans le territoire.

Le site est particulièrement stratégique en cœur du territoire du Grand Dole, avec la volonté de travailler une entrée de ville qui intègre de nouvelles fonctions : logistiques et artisanales au Nord de la RD673 et habitat dans le cadre de la ZAC au sud de la RD 673.

Le périmètre de la zone d'activités des Toppes fait par ailleurs l'objet d'une étude d'entrée de ville pour lever l'inconstructibilité dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de la RD673.

Principes d'aménagement

- › Le déplacement du corridor écologique existant pour pouvoir créer la liaison entre la zone d'activité existante et la zone à aménager,
- › L'aménagement potentiel d'un carrefour giratoire pour accéder à ce nouveau secteur depuis la RD 673,
- › La création d'une nouvelle voie structurante, Nord-Est / Sud-Ouest le long du bâtiment ITM, sur laquelle sera implantée le bâti.
- › La mise en œuvre d'une démarche ERC pour les zones humides repérées avec la préservation et la compensation des espaces humides au Nord-Est du site, limitrophes aux boisements à conserver : inscription de la zone humide identifiée en site d'urbanisation après application de la démarche ERC, et notamment dès lors que les travaux de compensation des zones humides détruites auront été lancés. La petite zone humide localisée dans la zone d'urbanisation à court terme fait l'objet de mesures de compensation prévues sur la commune de Rochefort-sur-Nenon
- › La protection de la doline boisée.
- › La préservation des accessibilités agricoles via d'autres chemins existants ou à aménager, ainsi que la création de cheminements piétons pour relier les chemins existants entre eux.



Légende OAP

Déplacement / Espace public

- Route départementale D 673
- Chemin agricole à conserver
- Voie structurante à créer
- Chemins existants
- Cheminement piéton à aménager
- Cheminement agricole à maintenir/améliorer

Paysage / Environnement

- Corridor écologique déplacé
- Courbes de niveaux
- Ligne moyenne / haute tension
- Doline à préserver
- Zones humides répertoriées à préserver lorsqu'elles sont en dehors des îlots urbanisables et à intégrer dans une démarche ERC en cas d'urbanisation (îlots d'activités, voirie...)
- Haie vive à aménager en lisière, avec plantations de haut jet dans une bande de 5 mètres de largeur le long de la RD673
- Constructions et stockages interdits :**
 - dans une bande de 75 mètres au Nord-Est depuis l'axe de la RD.
 - dans une bande de 50 mètres au Sud-Ouest depuis l'axe de la RD. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans une bande comprise entre 10 et 75 mètres par rapport à l'axe de la RD et les stationnement en revêtement perméable ou semi perméable dans une bande comprise entre 25 et 75 mètres.

Urbanisation

- îlot d'activités (urbanisable à court terme)
- îlot d'activités (urbanisable après mesures de compensation)
- Implantation du bâti sur rue
- Aménagement possible d'un carrefour

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Desserte-stationnement

- Envisager une desserte du site depuis la RD 673 pour relier la nouvelle voirie principale Est-Ouest et les voiries secondaires perpendiculaires qui organiseront différents lots d'activités,

Paysage-environnement

- Le maintien d'une bande paysagère de 75 mètres de large par rapport à la RD673 sur la partie Est du site.
- Réduction de la bande paysagère à 50 mètres de large par rapport à la RD673 en partie Ouest du site, ainsi que :
 - *L'autorisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales au sein d'une bande comprise entre 10 et 75 mètres par rapport à l'axe de la RD673.*
 - *L'autorisation du stationnement en revêtement perméable ou semi perméable et paysager dans une bande comprise entre 25 et 75 mètres par rapport à l'axe de la RD673*
 - *La possibilité de réaliser des voiries techniques pour le strict bon fonctionnement du site au sein d'une bande comprise entre 25m et 75 m par rapport à l'axe de la RD673.*
- Préserver les chemins agricoles et créer des cheminements piétons pour les relier entre eux,
- Aménager des haies vives et de hautes tiges en lisière et, sur une bande de 5 mètres de large le long de la RD à l'ouest du site
- Les haies à créer le long de la RD et en limite de zone devront comporter des strates arborées et arbustives
- Les plantations existantes ou à créer feront l'objet d'une gestion différenciée permettant de diversifier les types d'espaces verts, de favoriser la biodiversité et de réduire l'utilisation des pesticides.

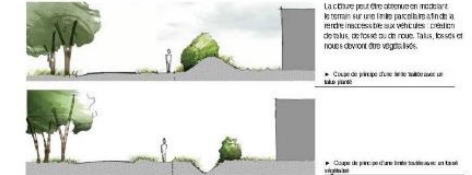
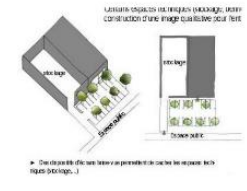
Urbanisation

- Les lots au Sud de l'entreprise ITM seront aménagés dans un deuxième temps, ils accueilleront des entreprises de type industriel ou artisanal. Possibilité de fusionner ou de diviser ces îlots en fonction de la taille et de la nature des activités à accueillir, en tenant compte de l'échéancier d'urbanisation défini en fonction de la compensation des zones humides : court terme (avant 3 ans) pour l'îlot d'activité hors zones humides dit à court terme ; après mesures de compensation pour l'îlot d'activités impacté par les zones humides.
- Du point de vue du traitement architectural des constructions, porter un soin particulier au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public. Rechercher également une unité d'ensemble à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).

Références à valeur d'illustration



« L'usine est dans le pré », Alexandre COHEN AKNINE, Sophie VEREECQUE, Ar
Concours d'idées « Quelle architecture pour les espaces d'activité ? », CAUE Loire Atlantiq



Guide à destination des porteurs de projets, Paysages des zones d'activités, CAUE 46

Pour des illustrations complémentaires, voir l'étude d'entrée de ville.

42. Romange

42.1 OAP « Entrée Est »

Contexte




Situé en vis-à-vis du pôle scolaire, ce tènement d'1,5 ha est accessible au Nord depuis la rue du Comté. La déclivité du site est importante, orienté Nord (point haut) - Sud.

Principes d'aménagement





- › Développer un bouclage à partir de la rue du Comté
- › Aménager un cheminement piéton vers la plaine de loisirs en lisière d'opération
- › Aménager les transitions public/ privé (avants de parcelle)
- › Planter des haies vives en lisière pour mieux intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
- › Aménager un espace comprenant du stationnement à l'Ouest

Légende





Déplacement / Espace public

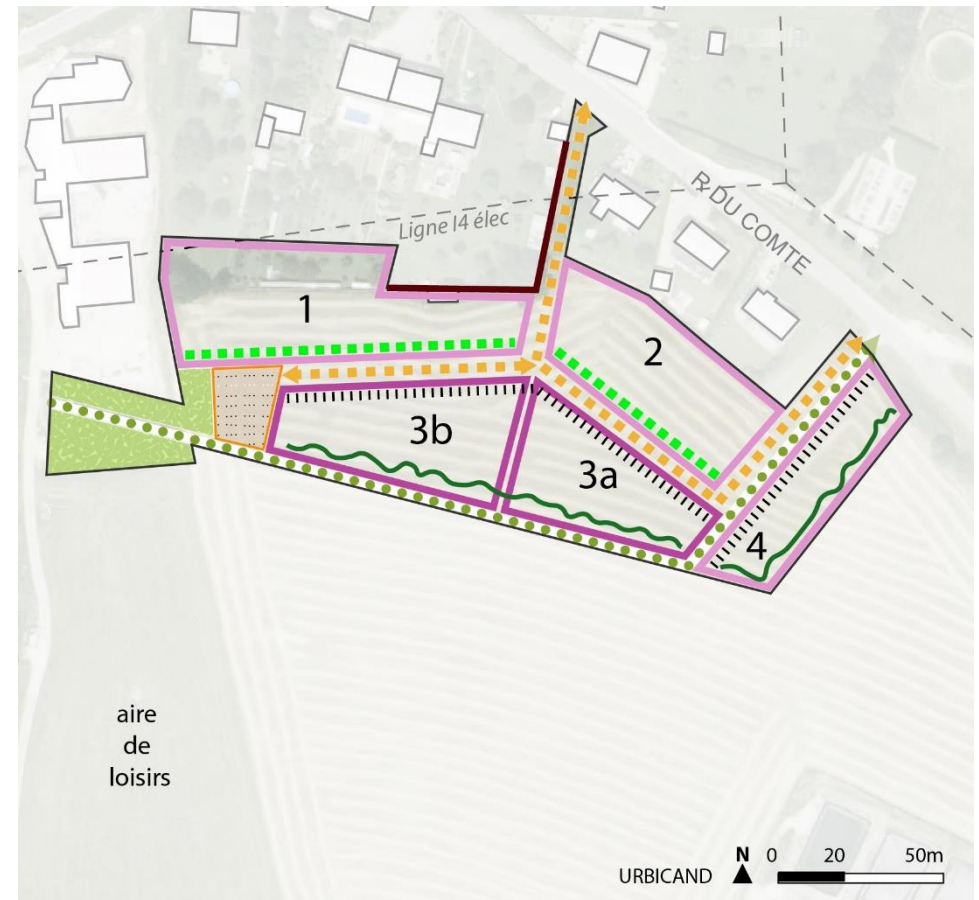
-  Rue principale à créer
-  Placette comprenant du stationnement
-  Cheminement piéton à aménager

Paysage / Environnement

-  Espace collectif à créer
-  Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé)
-  Trame verte à maintenir (verger, haie, boisement, talus végétalisé)
-  Mur ancien à conserver

Urbanisation

-  Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Ilot d'habitat individuel et/ou intermédiaire
-  Traitement paysager des avants de parcelle
-  Implantation du bâti sur rue



Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés :

- *à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,*
- *à l'urbanisation de l'OAP Pré d'Aval*
- *au respect du phasage suivant :*
 - *Îlots 2, 3a et 4 : court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi)*
 - *Îlots 1 et 3b : moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).*

Ilots 1 et 2 :

- Implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud

Ilot 3 :

- 5 logements mitoyens et/ou intermédiaires
- Implantation sur rue du volume bâti pour disposer d'un maximum d'espace libre plein Sud

Ilot 4 :

- Implantation sur rue du volume bâti pour disposer d'un maximum d'espace libre plein Sud

Objectif de 15 logements sur une superficie de 1,47 ha
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Des quartiers en lien étroit avec le grand paysage



Aménagement paysager dans la pente
Quartier de la Pellinière, Les Herbiers, In situ

Transition public / privé



Implantation en retrait –
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44)
Cécile NIZOU architecte



Traitement du retrait
Allée Schubert, Chantepie (35)
ZAC des Rives du Blosne



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes*



*Transition public/privé,
Quartier Vauban, Fribourg*

42.2 OAP « La Navetière »

Contexte

Ce tènement de situe dans la continuité de la future aire de loisirs et du ruisseau. Il permet de « finir » l'urbanisation aux abords de l'A36.

Principes d'aménagement

- › Développer un bouclage à partir de la rue du Martinet
- › Aménager des haies en lisière Est pour intégrer ces nouvelles constructions au paysage
- › Aménager un espace public en entrée Nord-Ouest, accueillant l'arrivée de la passerelle, liaison avec la plaine de loisirs.
- › Conserver les boisements au Nord
- › Privilégier les maisons jumelées

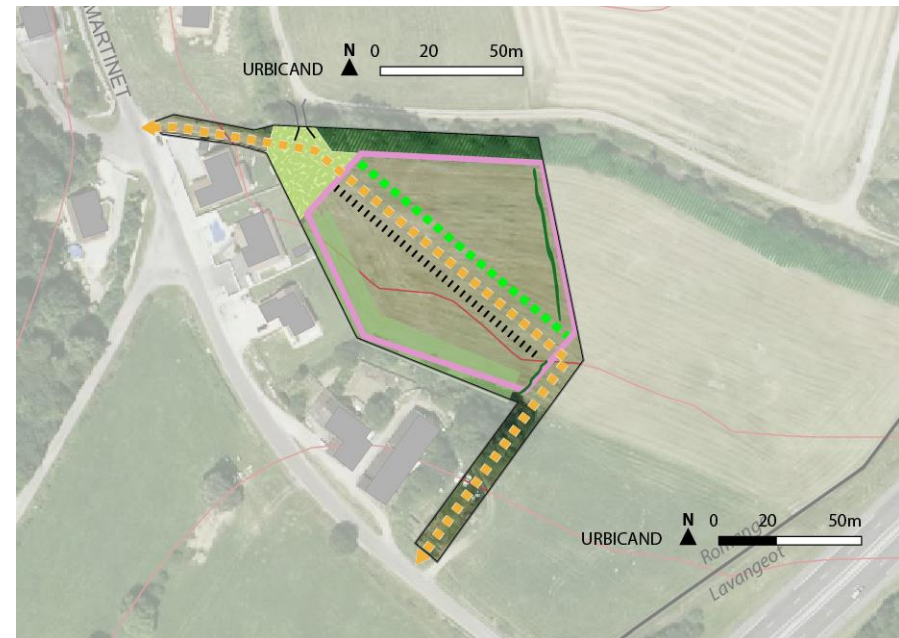
Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- une fois l'OAP Pré d'Aval réalisée.
- Au Nord de la future voie créée, implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud
- Au Nord de la future voie créée, implantation sur rue du volume bâti pour disposer d'un maximum d'espace libre plein Sud

Objectif de 8 logements sur une superficie de 8 500 m²

Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare



- Déplacement / Espace public**
- ☐ Rue principale à créer
 - ☐ Placette comprenant du stationnement
 - ☐ Cheminement piéton à aménager
 - ☐ Passerelle à construire
- Paysage / Environnement**
- ☐ Espace collectif à créer
 - ☐ Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé)
 - ☐ Trame verte à maintenir (verger, haie, boisement, talus végétalisé)
 - ☐ Mur ancien à conserver
- Urbanisation**
- ☐ Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
 - ☐ Traitement paysager des avants de parcelle
 - ☐ Implantation du bâti sur rue
 - ☐ Implantation d'un espace jardiné (bande de recul de 10m)

42.3 OAP « Pré d'Aval »

Contexte

Ce secteur permet de densifier les parcelles rue du Martinet, en vis-à-vis du groupe scolaire. L'OAP s'appuie sur l'étude pré-opérationnelle du CAUE du Jura, menée pour redonner une fonction à l'ancienne aire de loisirs.

Principes d'aménagement

- › Aménager un bouclage piéton entre les deux voies de dessertes (parking et logements)
- › Aménager une placette comprenant du stationnement et un verger, ainsi qu'un espace public pour accéder à la passerelle existante donnant accès à la plaine de loisirs
- › Privilégier les maisons jumelées

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Opération par changement de destination

- Implantation sur rue du volume bâti pour profiter de l'exposition Sud, côté parking et espace collectif
- Parcelles au Sud du site : traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud

Renouvellement urbain : objectif de 8 logements
Densité urbaine brute de 14 logements à l'hectare



Déplacement / Espace public	
	Rue principale à créer
	Placette comprenant du stationnement
	Cheminement piéton à aménager
	Passerelle à construire
Paysage / Environnement	
	Espace collectif à créer
	Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé)
	Trame verte à maintenir (verger, haie, boisement, talus végétalisé)
	Mur ancien à conserver
Urbanisation	
	Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
	Ilot d'habitat intermédiaire
	Sens d'implantation du volume principal
	Traitement paysager des avants de parcelle
	Implantation du bâti sur rue
	Implantation d'un espace jardiné (bande de recul de 10m)

Références à valeur d'illustration



Exemple de maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec

43. Saint-Aubin

43.1 OAP « Le Bois »

Contexte

Ce secteur stratégique situé en frange Nord-Est de la commune est pour partie propriété communale. Ce cœur d'îlot comporte six accès différents réservés dans le cadre des extensions pavillonnaires successives du quartier.

Principes d'aménagement

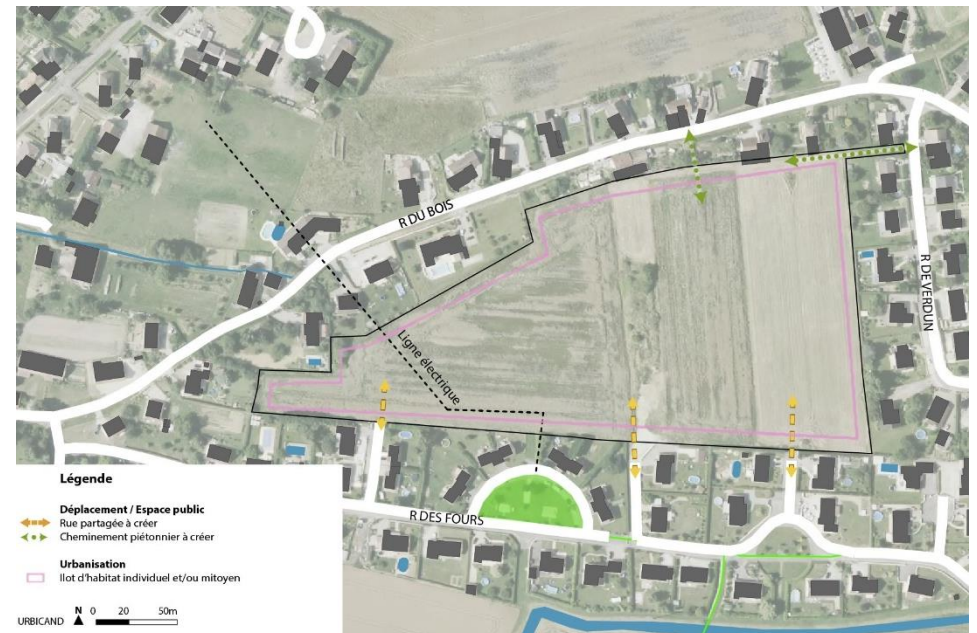
- › Poursuivre l'aménagement des quartiers résidentiels au Nord
- › S'appuyer sur la trame viaire existante et aménager des voies de desserte
- › Favoriser la mixité urbaine et diversifier la typologie de logements
- › Aménager des continuités douces avec les quartiers résidentiels alentours, le Cleux et sa promenade

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- Création de 46 logements individuels et/ou mitoyens

Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare (superficie de 4,67 ha)



Références à valeur d'illustration



Gérer la densité urbaine (parcelles en lanières et dégagement des jardins à l'arrière)



Façade de logements individuelles mitoyens en bois



Aménagement de stationnements mutualisés en entrée de parcelle



Créer un espace de vie et de rencontre



Aménagement de continuités piétonnes et cyclables

43.2 OAP « Les Acacias »

Contexte

Situé en partie Est du centre-bourg, ce tènement est pour partie propriété communale. Son aménagement permettra de poursuivre la densification des quartiers pavillonnaires de la commune.

Principes d'aménagement

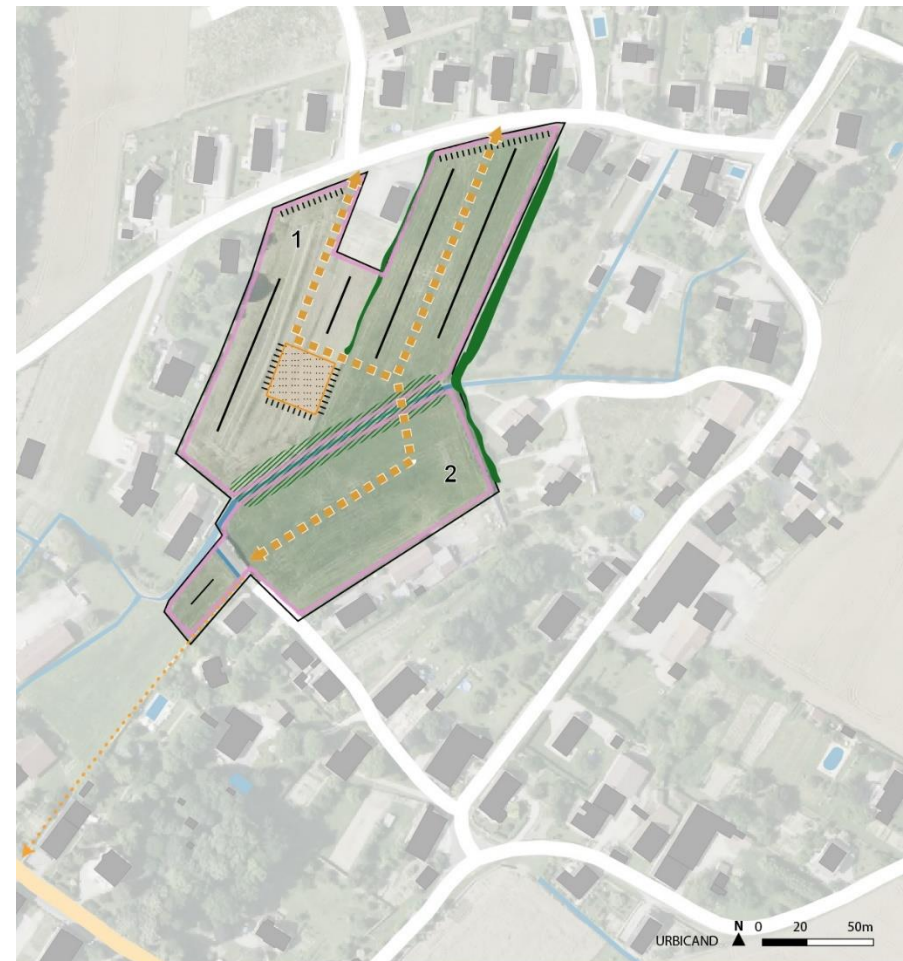
- › Poursuivre la densification du quartier, en s'appuyant sur les trames boisées existantes rue des Acacias et le ruisseau en cœur d'îlot
- › Conditionner le développement de l'îlot 2 au renforcement des réseaux
- › Aménager une coulée verte (espace de promenade reliant les quartiers au centre), depuis la rue de Lons jusqu'à la rue des Acacias (voie de desserte partagée)
- › Aménager des espaces de stationnement mutualisés à l'entrée de la coulée verte

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Îlot 1 :

- 16 logements individuels et/ou mitoyens
- Aménager un espace de stationnement mutualisé, dans l'esprit des courées de fermes, pour desservir les parcelles de fond d'îlot et accéder à la coulée verte
- Implanter les volumes sur la rue des Acacias (premier front) de façon à renforcer le caractère résidentiel



Déplacement / Espace public	Paysage / Environnement
<ul style="list-style-type: none"> ➡➡ Rue partagée à créer ➡... Venelle existante 📦 Aménagement d'une courée avec stationnement mutualisé 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 Haie à conserver 🌿 Valorisation des berges du ruisseau
Paysage / Environnement	Urbanisation
<ul style="list-style-type: none"> 🌿 Haie à conserver 🌿 Valorisation des berges du ruisseau 	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen — Sens d'implantation du volume principal Implantation du bâti sur rue

Ilot 2 :

- 9 logements individuels et/ou groupés
- Bouclage avec la voie de desserte interne de l'îlot 1, avec sens de circulation unique à étudier

Objectif de 25 logements sur une superficie de 2,06 ha
Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Proposer des formes individuelles denses favorisant l'intimité



Exemple de maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec

Aménager un espace social en cœur d'opération



Parking paysager



Exemple de coulée verte



Pavés

Pavés joints gazon

Béton désactivé

Sable stabilisé

Exemples de matériaux pour le traitement du sol des espaces communs



*Placette structurée par les maisons
Le Pellerin (44), Agence ROULLEAU architectes*

44. Sampans

44.1 OAP « La Louvière »




Contexte

Ce secteur en continuité du centre-bourg est accessible depuis la rue de Biarne et permet de rapprocher les quartiers d'habitations des équipements de proximité. Le site est également à proximité d'une ligne électrique à haute tension. Enfin, les qualités paysagères du site méritent d'être préservées dans les aménagements futurs.

Principes d'aménagement

- › Proposer une offre de logements au cœur des vergers et conserver ces qualités patrimoniales et paysagères : vues sur l'église, murs en pierres sèches existants, alignements d'arbres fruitiers
- › Retraiter la rue de la Louvière pour desservir les parcelles avec des voies internes en agrafe
- › Privilégier l'enfouissement de la ligne électrique

Légende

- | | |
|---|---|
| Déplacement / Espace public | |
|  | Rue / ruelle à aménager / créer |
|  | Espace public et accès au site à requalifier |
| Paysage / Environnement/Patrimoine | |
|  | Cône de vue à préserver |
|  | Haie vive à aménager en lisière |
|  | Arbre d'intérêt à préserver |
|  | Ligne HTA (Haute Tension Aérienne) pouvant faire l'objet d'un enfouissement |
| Urbanisation | |
|  | Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen |
|  | Implantation du bâti sur rue |

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

L'aménagement du secteur est conditionné à la requalification des voies d'accès depuis la rue de Biarne (rue de la Louvière)

Objectif de 8 à 10 logements sur une superficie de 0,7 ha
Densité urbaine brute de 11,5 à 14 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration

Proposer des formes urbaines, intégrées à un cadre paysager sensible, en ménageant l'intimité des résidents



60 logements BBC, Chanteloup en Brie, Harari Architectes - D'ici là paysages et territoires

Créer des espaces de déplacements et de stationnement fonctionnels et partagés



Rue résidentielle partagée - Fribourg, Allemagne



Maisons jumelles, SABA Architectes, Perros-Guirrec

44.2 OAP « Rue de l'Etang »

Contexte

Ce tènement d'une superficie de près de 2 ha est facilement accessible depuis la rue de Champvans et peut être bouclé avec la rue des Ruottes (quartier pavillonnaire récent).

Principes d'aménagement

- › Aménager une nouvelle voie reliant la rue des Ruottes à la rue de l'Etang
- › Aménager une placette d'accès aux parcelles et de retournement afin de permettre une urbanisation progressive du site en fonction de l'opérationnalité des îlots à urbaniser
- › Soigner la future lisière urbaine Sud par la plantation d'une haie (intégrée à l'OAP) pour préserver le caractère bucolique de l'entrée de village en arrivant de Champvans

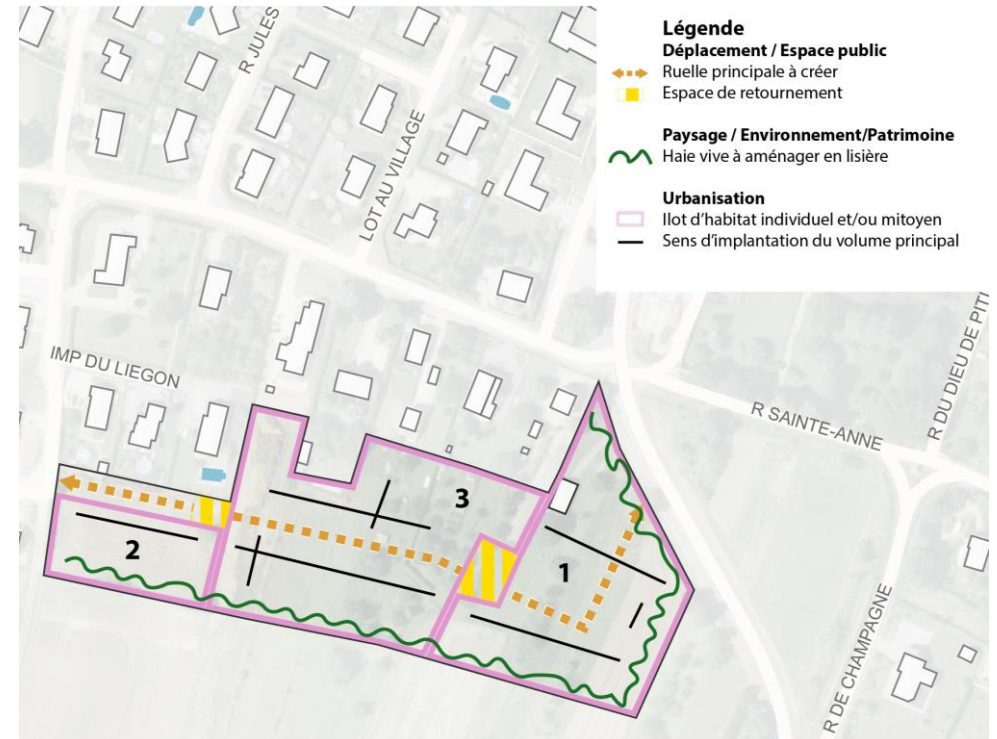
Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Phasage de l'opération : îlots 1 et 2 à court terme, puis îlot 3 à plus long terme

Objectif de 19 logements, dont 5 locatifs sociaux, sur une superficie de 1,83 ha

Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare



Références à valeur d'illustration

Transition public / privé



*Implantation en retrait –
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44)
Cécile NIZOU architecte*



*Traitement du retrait
Allée Schubert, Chantepie (35)
ZAC des Rives du Blosne*



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes*

46. Villers-Robert, OAP « Chemin de l'Eglise »

Contexte

Cette greffe villageoise (extension) vient renforcer la centralité de village de manière concentrique et avec l'opportunité de créer une diversité de logements.

Principes d'aménagement

- › Offrir une diversité de taille de parcelles et de logements pour répondre à différentes situations de vie et générer une mixité
- › Structurer la place de l'Eglise avec un bâti reprenant l'implantation des fermes
- › Préserver la lisière boisée (ouverture paysagère traversante)

Déplacement / Espace public	
	Ruelle à créer
	Cheminement piéton à aménager
	Placette inter-parcelles à créer
Paysage / Environnement	
	Lisière de bois à préserver (bande de 30 m.)
	Trame verte à préserver (boisement, talus végétalisé)
	Arbre à conserver
	Bande plantée (accompagnement de la rue)
	Points de vue à préserver
Urbanisation	
	Îlot d'habitat individuel
	Îlot d'habitat mitoyen ou intermédiaire
	Sens d'implantation du volume principal
	Implantation du bâti sur rue
	Implantation d'un espace planté (bande de recul +/- =10m)



Caractéristiques des îlots :

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 : 3 logements individuels

- Implantation du bâti à l'arrière d'un espace jardiné en partie Sud et de façon à dégager les vues sur le val d'Orain
- Orientation du bâti parallèlement à la ruelle

Ilot 2 : 6 logements mitoyens ou intermédiaires

- Offrir des logements adaptés à des ménages de taille modeste
- Encadrer la placette avec le bâti pour créer un espace convivial
- Planter des haies vives à l'arrière des parcelles pour créer une transition entre public et privé

Ilot 3 : 3 logements individuels

- Orientation du bâti perpendiculairement à la ruelle (pignon sur rue)

Ilot 4 : 4 logements mitoyens ou intermédiaires

- Implantation du bâti en mitoyenneté et sur rue (ambiance résidentielle) avec implantation d'annexe sur la placette ou le chemin de l'église
- Orientation du bâti parallèlement à la placette ou au chemin de l'église

Objectif de 16 logements sur une superficie de 9 600 m²

Densité urbaine brute de 16 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Réinterpréter des formes bâties traditionnelles dans un cadre de lisière forestière



Chapelle-des-Marais, 44

47. Villette-lès-Dole

47.1 OAP « Impasse de la Pressaigne »

Contexte

Ce tènement de propriété communale, s'inscrit en second front de la rue du Bois. A plus long terme, la municipale souhaite compléter le développement urbain par de nouveaux quartiers et une armature urbaine reliant ce site au château et le parc boisé attenant.

Par ailleurs, les sondages pédologiques ont identifié une zone humide entrée du site depuis la rue du Bois. Cet espace constitue le point haut du secteur.

Principes d'aménagement

- › Développer un bouclage à partir de l'impasse de la Pressaigne
- › Préserver la zone humide identifiée au Nord et la valoriser par un aménagement collectif (espace de promenade autour, sensibilisation de la population, zones de rencontre, ...).
- › Gérer les eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de l'opération, pour rejeter dans le point bas du secteur
- › Privilégier les maisons mitoyennes
- › Aménager une liaison piétonne vers le centre et connectée aux chemins existants

Objectif de 9 logements sur une superficie de 1,09 ha
Densité urbaine brute de 8 logements à l'hectare



Légende

Déplacement / Espace public

- Rue principale partagée à requalifier / créer
- ◀▶ Cheminement piéton à aménager

Paysage / Environnement

- Zone humide à préserver et valoriser
- Haie vive à aménager en lisière (transition public/privé)

Urbanisation

- Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
- Sens d'implantation du volume principal
- Traitement paysager des avants de parcelle
- ||||| Implantation du bâti sur rue

Caractéristiques des îlots :

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle, par des places de stationnement perméables et la création de noues paysagères aux abords des voies

Ilot 1 :

- Implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud
- Préservation de la zone humide (cf. plan ci-dessous)

Ilot 2 :

- Implanter le volume bâti principal sur rue
- Aménager des haies vives en lisière



Un seul sondage pédologique ressort positif pour le caractère humide, le S6, sur la partie Nord-Ouest. La zone humide occupe une surface d'environ 3 000 m². Il faudra donc soit :

- *intégrer un espace public permettant de la préserver et de la valoriser),*
- *ne pas l'urbaniser,*
- *compenser en cas d'urbanisation au sein de l'opération d'aménagement*

Références à valeur d'illustration

Affirmer les liens entre les quartiers



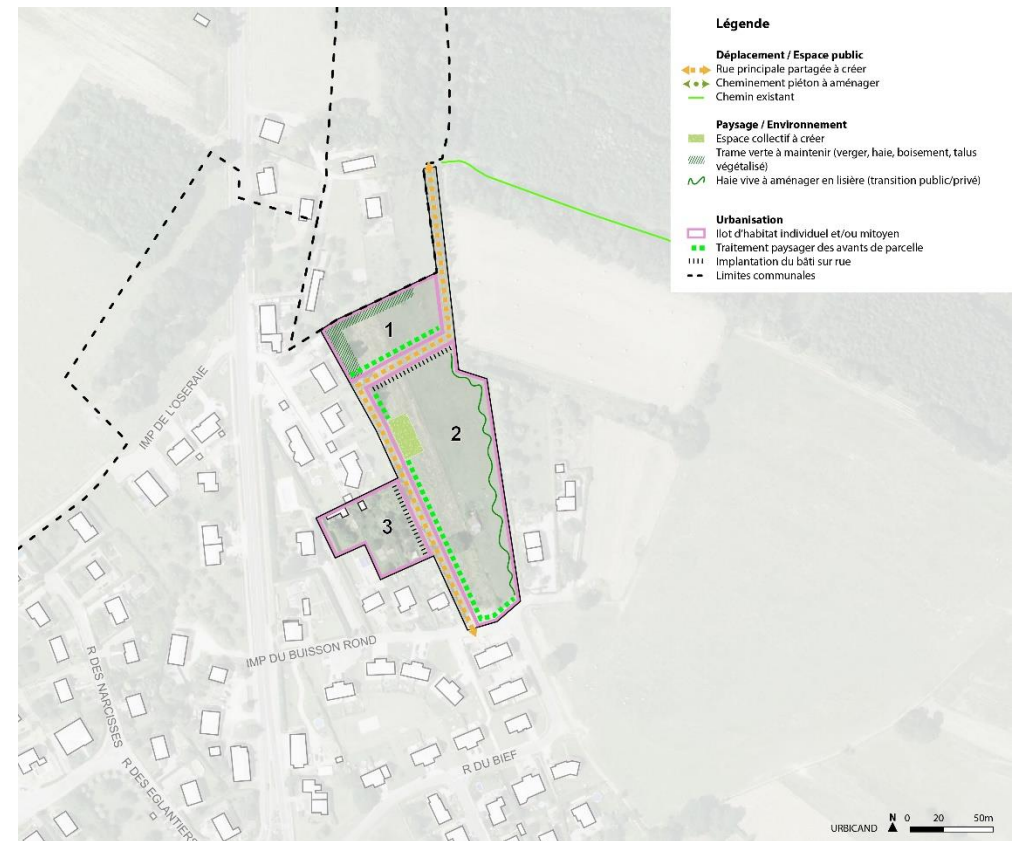
47.2 OAP « Impasse du Buisson Rond »

Contexte

Situé au Nord-Ouest de la commune, ce site a vocation à être desservi depuis la rue du Bief. Pour des raisons de sécurité, la municipalité souhaite que les parcelles attenantes bordées par la D405 soient à l'avenir accessibles depuis la rue du Bief, puis la nouvelle voie créée dans ce site.

Principes d'aménagement

- › Développer une liaison entre la Grande rue et l'impasse du Buisson Rond et prévoir un accès à l'impasse à l'Ouest par la nouvelle voirie créée pour éviter la sortie sur la Grande rue
- › Gérer les eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de l'opération, pour rejeter dans le point bas du secteur
- › Aménager les avants de parcelle (ambiance résidentielle) et des haies vives en lisière Est
- › Conserver les vues existantes sur la couronne agricole
- › Privilégier les maisons mitoyennes



Caractéristiques des îlots :

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur bénéficie d'un phasage à moyen terme (3 à 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

- Gérer les eaux pluviales à la parcelle, par un espace collectif comprenant un bassin de valorisation écologique des eaux pluviales, des noues le long des nouvelles voies, des stationnements perméables

Ilots 1 et 2 :

- Implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle pour aménager un espace d'agrément au Sud
- Aménager des haies vives en lisière de l'îlot 2

Objectif de 15 logements sur une superficie de 1,49 ha
Densité urbaine brute de 10 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration



Maisons mitoyennes – Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes



Exemple de maisons jumelles, Adam Knibb, Winchester, Angleterre

47.3 OAP « La Grande Brosse »

Contexte

Ce site constitue une enclave au sein des parties urbanisées, d'une superficie de plus de 4 ha, avec des accès à organiser depuis les rues du Bief et du Bois. Une partie du parcellaire est couvert par un périmètre AOP Comté.

Principes d'aménagement

- › Créer une voie de desserte du site entre la rue du Bief et la rue du Bois et aménager des liaisons avec la rue des Marronniers et la rue des Acacias (lotissement existant à l'Est)
- › Gérer les eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de l'opération, pour rejeter dans le point bas du secteur
- › Privilégier les maisons mitoyennes

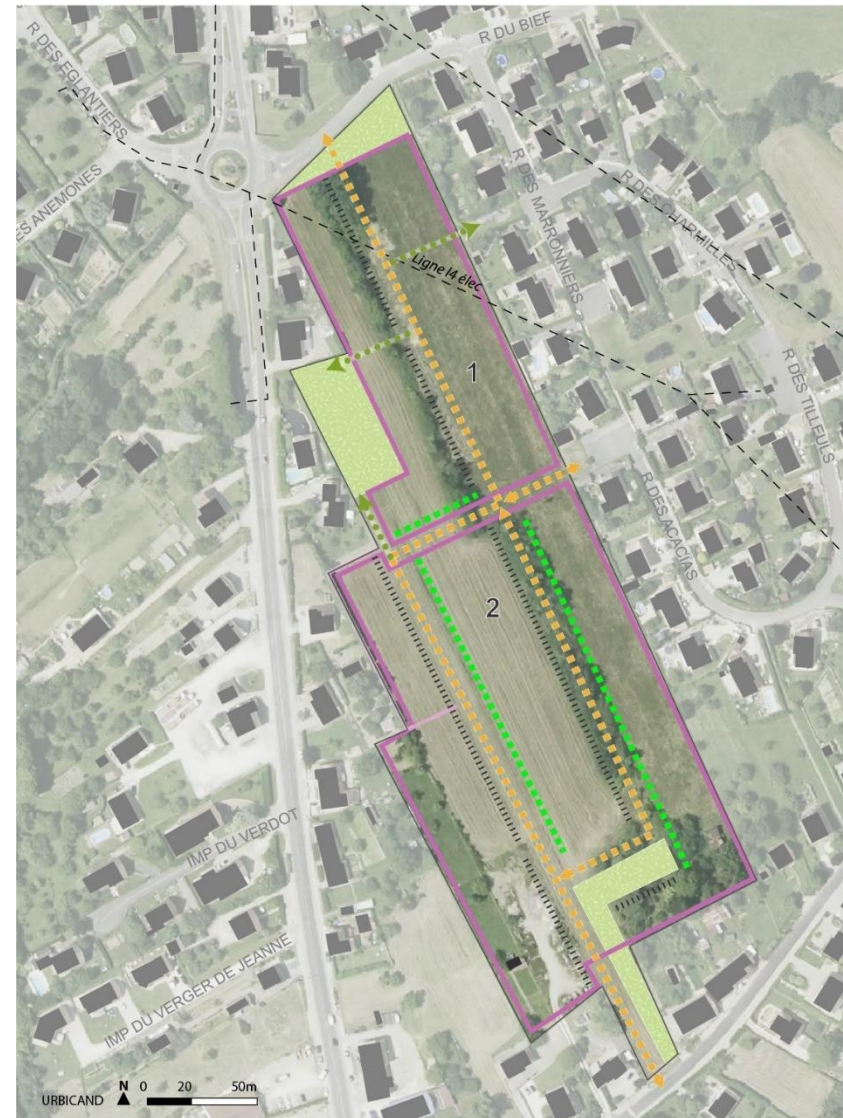
Légende

Déplacement / Espace public

- Rue principale partagée à requalifier / créer
- ◀▶ Cheminement piéton à aménager

Paysage / Environnement

- Espace collectif à créer
- Ilot d'habitat individuel, mitoyen et/ou intermédiaire
- Traitement paysager des avants de parcelle
- Implantation du bâti sur rue



Caractéristiques des îlots :

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- Gérer les eaux pluviales à la parcelle, par un espace collectif comprenant un bassin de valorisation écologique des eaux pluviales, des noues le long des nouvelles voies, des stationnements perméables

Ilot 1 :

- Côté Ouest de chaque rue structurante, implanter les volumes bâtis sur rue, de façon à marquer le front bâti et dégager des espaces d'agrément au Sud

Ilot 2 :

- Implantation libre du volume bâti avec un traitement des avants de parcelle autour de la voie structurante de l'îlot

Objectif de 49 logements sur une superficie de 4,27 ha
Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

Diversifier l'offre en logement (intermédiaire / groupé)



Façade de logements individuelles mitoyens en bois



Eco-lotissement, Bazouge-sous-Hédé, Menguy, le Garzic, atelier Fayolle

Gérer la densité urbaine

Parcelles en lanières, construction en limite de rue et dégagement des jardins à l'arrière

Aménager des espaces publics de qualité

Végétaliser la rue (arbres d'alignement) et créer un front urbain continu



Aménager une rue partagée à usage mixte (piéton-voiture)



Création de venelles piétonnes entre les habitations



Aménagement de stationnements mutualisés en entrée de parcelle ou en cœur de parcelle

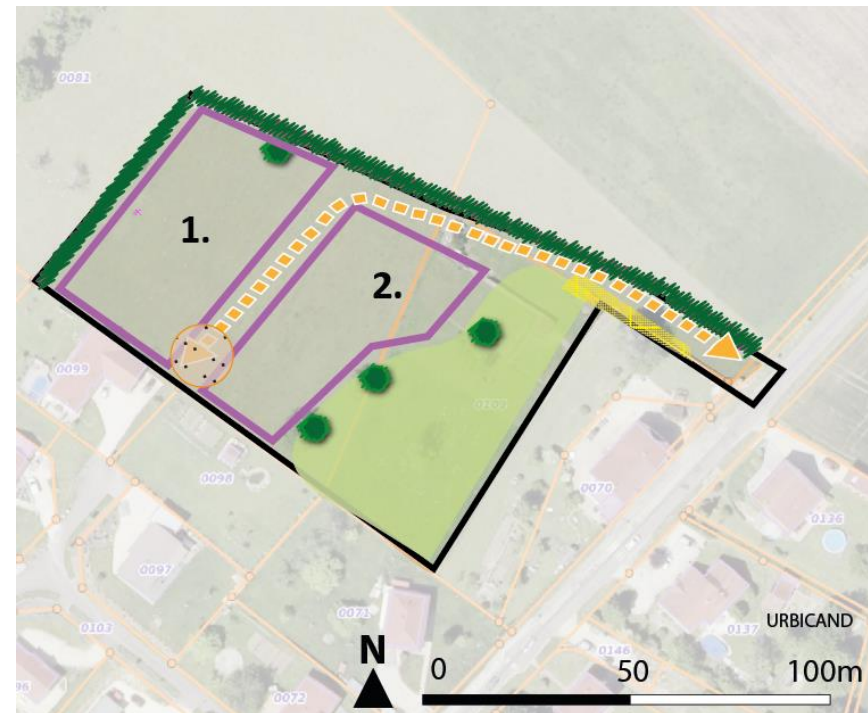
48. Vriange, OAP « Allée de la Forêt »

Contexte








Cette greffe villageoise d'une superficie de 9 000 m², vient s'implanter au plus près du cœur de bourg du village avec une précaution particulière sur l'aménagement végétal du site (préservation des arbres existants) et des franges afin de limiter l'impact paysager.

Principes d'aménagement

- › L'accès aux logements se fera par une rue partagée depuis la rue de la Serre (RD10). Un espace de retournement sera aménagé à l'extrémité Sud-Ouest.
- › Les stationnements seront mutualisés sur la rue nouvellement créée long de l'entrée sud-est du site près de la RD10.
- › Une haie arbustive sera à créer aux franges Est et Nord du site afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions dans la silhouette bâtie du bourg notamment vue depuis la RD10.
- › Un espace vert sera maintenu en partie basse du site.
- › Un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales et privilégier les noues et bassins végétalisés (rétention ou infiltration selon capacité des sols).
- › Privilégier, dès que cela n'est pas incompatible avec la préservation de la ressource en eau, les stationnements, chaussées ou cheminements perméables.



Légende

-  Ilot d'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Principe de voie partagée à créer
-  Espace de retournement
-  Espace vert
-  Arbre remarquable à préserver
-  Haie arbustive (intégration paysagère) à créer

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots 1 et 2 sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- 5 à 6 logements individuels et/ou mitoyens
- Les implantations seront adaptées à la pente, dont les garages seront au plus proche de la rue de façon à limiter les longueurs de voirie
- L'urbanisation de cet îlot bénéficie d'un phasage à court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la révision allégée n°1 du PLUi).

Ilot 2 :

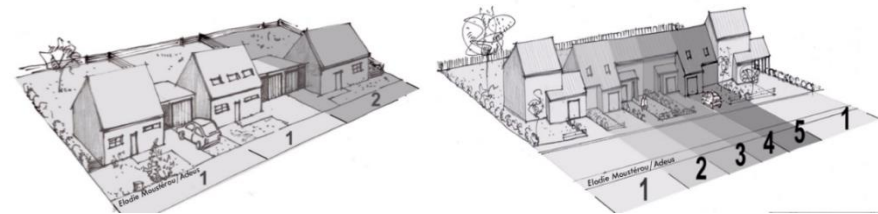
- 5 à 6 logements individuels et/ou mitoyens
- Les constructions garantiront une intégration urbaine et paysagère de qualité, avec les espaces naturels environnants. Les façades seront implantées avec un recul modéré pour traiter l'espace de transition public/privé : espaces plantés et perméables à l'avant de parcelle, retour possible sur rue.
- L'urbanisation de cet îlot bénéficie d'un phasage à court terme (0 à 3 ans après l'approbation de la révision allégée n°1 du PLUi).

Objectif de 8 à 12 logements sur une superficie de 9 000 m²

Densité urbaine brute de 11 à 13 logements à l'hectare

Références à valeur d'illustration

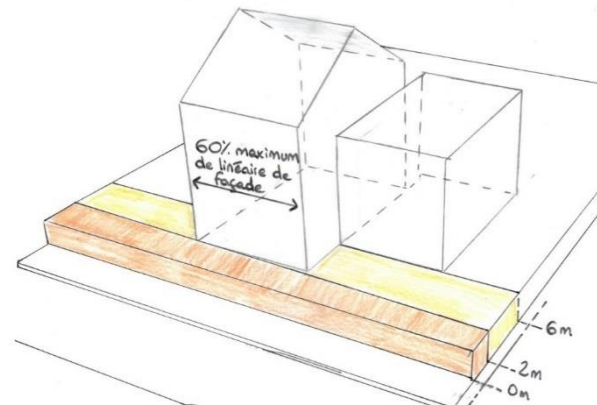
Ilots 1 et 2



Exemple d'habitat groupé offrant des possibilités de stationnement à l'avant des parcelles

*Stationnement à l'avant de la parcelle
Oberhausbergen*

*Stationnement sur rue
Plobsheim*



Retour possible du bâti sur la rue de façon à créer un rythme sur rue et des décrochés propices à l'intimité

Maintien d'une bande minimale de 2 m (enherbement, plantations basses)

Transition public/privé



Quartier Vauban, Fribourg

