



Communauté de communes  
du Pays Riolais

## 05- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration prescrite par délibération du Conseil communautaire du 4 juillet 2011  
PLUi arrêté par délibération du Conseil communautaire du 19 avril 2022  
PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2023  
PLUi modifié approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 2 décembre 2024



## Contenu

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>	ETZ – 2 / OAP « Nord » .....	64
<b>Lexique</b> .....	<b>6</b>	ETZ – 3 / OAP « Rue du Moulin » .....	68
<b>1. Boulot</b> .....	<b>7</b>	ETZ – 4 / OAP « Route de Boulot » .....	70
BLT – 1 / OAP « Chemin de la Combe » .....	7	<b>11. Fondremand</b> .....	<b>72</b>
BLT – 2 / OAP « Rue de la Tounolle » .....	10	FON – 1 / OAP « Chemin des Fontenis » .....	72
BLT – 3 / OAP « Les Varennes » .....	12	<b>12. Grandvelle-et-le-Perrenot</b> .....	<b>75</b>
<b>2. Boulot/Etuz</b> .....	<b>15</b>	GRAN – 1 / OAP « Moulin des Ecrevisses » .....	75
BLT-ETZ – 1 / OAP « La Bruyère » .....	15	GRAN – 2 / OAP « Restaurant routier » .....	79
<b>3. Boult</b> .....	<b>19</b>	GRAN – 3 / OAP « Hameau du Perrenot » .....	81
BOU – 1 / OAP « Chemin des vignes » .....	19	<b>13. Maizières</b> .....	<b>83</b>
BOU – 2 / OAP « Chemin de Breurey » .....	21	MAI – 1 / OAP « Nord » .....	83
BOU – 3 / OAP « Route de Chaux » .....	24	MAI – 2 / OAP « Rue du Pays Neuf » .....	87
BOU – 4 / OAP « du Collège » .....	27	<b>14. Montarlot-lès-Rioz</b> .....	<b>89</b>
<b>4. Bussièrès</b> .....	<b>30</b>	MLR – 1 / OAP « Nord » .....	89
BUS – 1 / OAP « Les Batailles » .....	30	MLR – 2 / OAP « Champ du Pontot » .....	93
BUS – 2 / OAP « Cimetière » .....	34	<b>15. Montboillon</b> .....	<b>95</b>
BUS – 3 / OAP « Route de Boult » .....	36	MON – 1 / OAP « Centre-Bourg » .....	95
<b>5. Buthiers</b> .....	<b>38</b>	<b>16. Nouvelle-lès-Cromary</b> .....	<b>97</b>
BUT – 1 / OAP « îlot des Chenevières » .....	38	NEU – 1 / OAP « Rue du Château d'eau » .....	97
BUT – 2 / OAP « du Vernois » .....	41	NEU – 2 / OAP « Le Verjoulot » .....	101
<b>6. Chambornay-lès-Bellevaux</b> .....	<b>45</b>	<b>17. Oiselay-et-Grachaux</b> .....	<b>104</b>
CHAM – 1 / OAP « La Couche » .....	45	OIS – 1 / OAP « Vignes du Seigneur » .....	104
<b>7. Chaux-la-Lotière</b> .....	<b>49</b>	<b>18. Pennesières</b> .....	<b>108</b>
CHX – 1 / OAP « îlot de la rue du milieu » .....	49	PEN – 1 / OAP « Entrée de bourg » .....	108
<b>8. Cirey</b> .....	<b>53</b>	<b>19. Perrouse</b> .....	<b>110</b>
CIR – 1 / OAP « La Croix du Crotot » .....	53	PER – 1 / OAP « Impasse des Cryots » .....	110
CIR – 2 / OAP « sur la Côte » .....	57	<b>20. Quenoche</b> .....	<b>114</b>
<b>9. Cromary</b> .....	<b>59</b>	QUE – 1 / OAP « Rue de l'église » .....	114
CRO – 1 / OAP « Monin » .....	59	<b>21. Rioz</b> .....	<b>116</b>
<b>10. Etuz</b> .....	<b>62</b>	RIO – 1 / OAP « Place du souvenir français » .....	117
ETZ – 1 / OAP « Crèche » .....	62	RIO – 2 / OAP « secteur de Noirfond » .....	121
		RIO – 3 / OAP « Camping » .....	125
		<b>22. Ruhans</b> .....	<b>126</b>
		RUH – 1 / OAP « Route de Rioz » .....	126

<b>23. Traitiefontaine</b> .....	<b>128</b>
TRAI – 1 / OAP « Route de Neuvelle ».....	128
<b>24. Villers-Bouton</b> .....	<b>131</b>
VILL – 1 / OAP « Chemin de la Gniotte».....	131
<b>25. Voray-sur-l'Ognon</b> .....	<b>134</b>
VOR – 1 / OAP « Rives de l'Ognon ».....	134
VOR – 2 / OAP « Les Echelottes ».....	137
VOR – 3 / OAP « Combe aux Creux » .....	139
VOR – 4 / OAP « Grandes Epines » .....	142

## 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 de communes de Pays Riolois, portant sur 54 secteurs.

Toutes les communes ne sont pas concernées par des OAP : les communes de Cordonnet, Hyet, Ruhans et Aulx les Cromary n'ont pas d'OAP.

Les OAP correspondent à l'ensemble des sites inscrits en zones 1AU et 1AUy et des principaux sites de renouvellement urbain inscrits en zone U (UA, UB, 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.

#### IDENTIFICATION D'ÎLOTS

Les lettres ou 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.

## 1.5 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de la CC du Pays Riolais, « définissent [...] un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. »

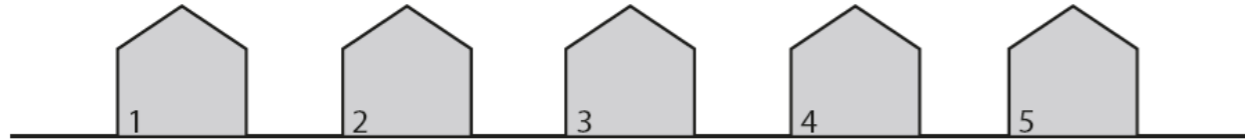
Ainsi, pour l'ensemble des communes disposant d'un ou plusieurs secteurs d'OAP à vocation d'habitat, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été établi et défini sur la base de 4 temporalités d'urbanisation :

- Urbanisation immédiate : pour les secteurs d'OAP situés sur des zones U.
- Urbanisation à court terme : pour les premières zones à urbaniser (classées en 1AU) et qui sont prioritaires. C'est-à-dire où une urbanisation est projetée au cours des 3 à 5 premières années après l'approbation du PLUi.
- Urbanisation à moyen terme : pour les deuxièmes zones à urbaniser (1AU), dont l'urbanisation dépendra de l'avancée des secteurs d'urbanisation prioritaire (échéancier à court terme) même si l'urbanisation de ces secteurs peut être imaginée dans 5 à 10 années après approbation du PLUi
- Urbanisation à long terme : pour les zones à urbaniser en dernier lieu, c'est-à-dire dans les 10 à 15 années (ou plus) après l'approbation du PLUi.

## Lexique

### HABITAT INDIVIDUEL :

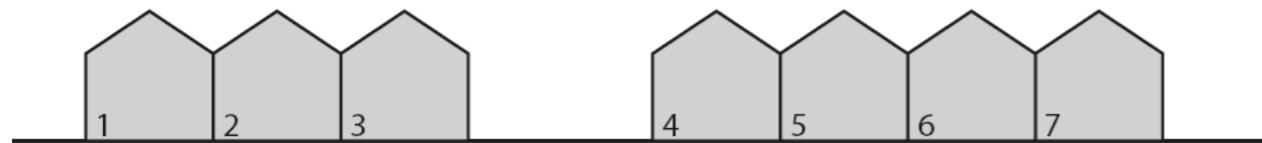
L'habitat individuel correspond aux constructions individuelles librement implantées sur leur parcelle. Il ne comporte pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.



### 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 ouvrières 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...

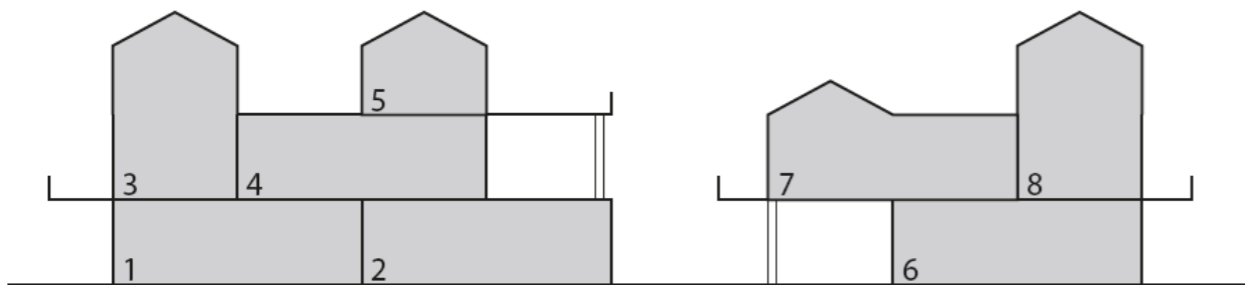


### HABITAT INTERMEDIAIRE

" 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.

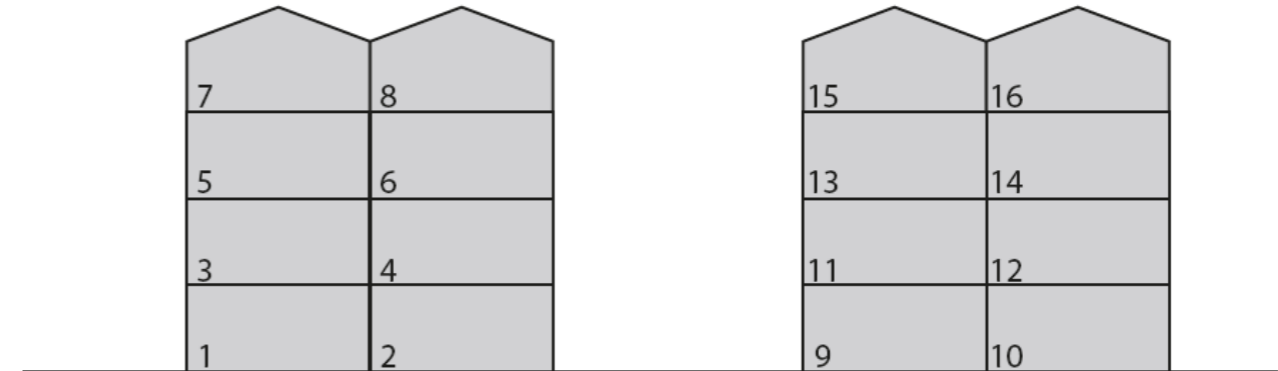


Source : CAUE Isère

### 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.



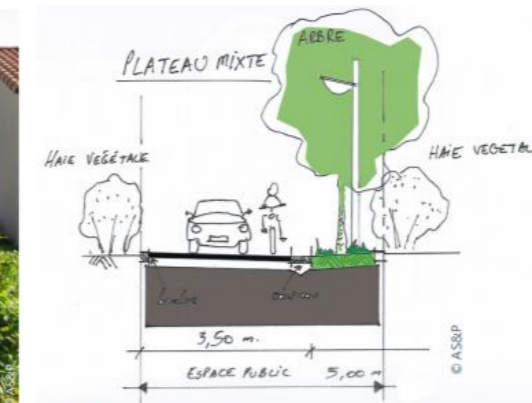
### VOIE PARTAGEE :

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



# 1. Boulot

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
- BLT – 1 / OAP « Chemin de la Combe »  - BLT – 2 / OAP « Rue de la Tounolle »	-BLT - 3 / OAP « Les Varennnes » - îlot A	-BLT - 3 / OAP « Les Varennnes » - îlots B  Et  - BLT-ETZ – 1 / OAP « La Bruyère » - îlot A	- BLT-ETZ – 1 / OAP « La Bruyère » - îlot B

## BLT – 1 / OAP « Chemin de la Combe »

### Contexte

Ce tènement formant une dent creuse importante (6 860 m<sup>2</sup>) à l'intérieur du tissu urbanisé de la commune permettra une densification du tissu communal à proximité du cœur de bourg.



## Principes d'aménagement

### Desserte-stationnement

- Aménager en voie partagée (espace de rencontre à circulation apaisée) le chemin de la Combe accessible uniquement pour la desserte spécifique des tènements urbanisables

### Paysage-environnement

- Préserver les fonds de parcelles non bâties et jardinées
- Préserver les arbres remarquables repérés sur le schéma
- Limiter l'imperméabilisation des sols (60% minimum de la surface de parcelle urbanisée en pleine terre)
- Aménager un parc public végétalisé sur l'emprise concerné par l'aléa fort mouvement de terrain
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation

- 8 à 12 logements individuels, resserrés ou mitoyens
- Implantation du volume principal à l'alignement ou avec un recul limité entre 0 et 3 mètres pour les constructions donnant sur le chemin de la Combe
- Sur le chemin de la Combe créée, aménager les implantations par un ensemble de maisons en bande et un découpage des parcelles en lanière afin de constituer un front bâti réinterprétant les rues des villages historiques

### Densité et logements :

Objectif de 7 à 10 logements sur une superficie de 0.5 ha d'îlots urbanisables

Densité urbaine brute : 14 à 20 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# BOULOT «CHEMIN DE LA COMBE»



## BLT – 2 / OAP « Rue de la Tounolle »

### Contexte

Ce tènement d'une superficie totale de plus d'1ha, se compose de dents creuses situées le long de la rue de la Sablière et par un secteur venant prolonger et compléter une première phase d'urbanisation pour rejoindre le tissu bâti du cœur de bourg.



### Principes d'aménagement

#### Desserte-stationnement

- Prolonger en voie partagée la rue de la Tounolle vers la rue Barra et vers la route d'Etuz

#### Paysage-environnement

- Préserver les éléments naturels existants (arbres remarquables...)
- Veiller à la qualité des lisières urbaines par la plantation sur les fonds des parcelles de clôtures végétalisées de haies
- Limiter l'imperméabilisation des sols (60% minimum de la surface de parcelle urbanisée en pleine terre)
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation

- 9 à 12 logements individuels, resserrés ou mitoyens
- Implantation du volume principal à l'alignement ou avec un recul limité entre 0 et 3 mètres pour les constructions donnant sur le chemin de la Combe
- Sur le chemin de la Combe créée, aménager les implantations par un ensemble de maisons en bande et un découpage des parcelles en lanière afin de constituer un front bâti réinterprétant les rues des villages historiques

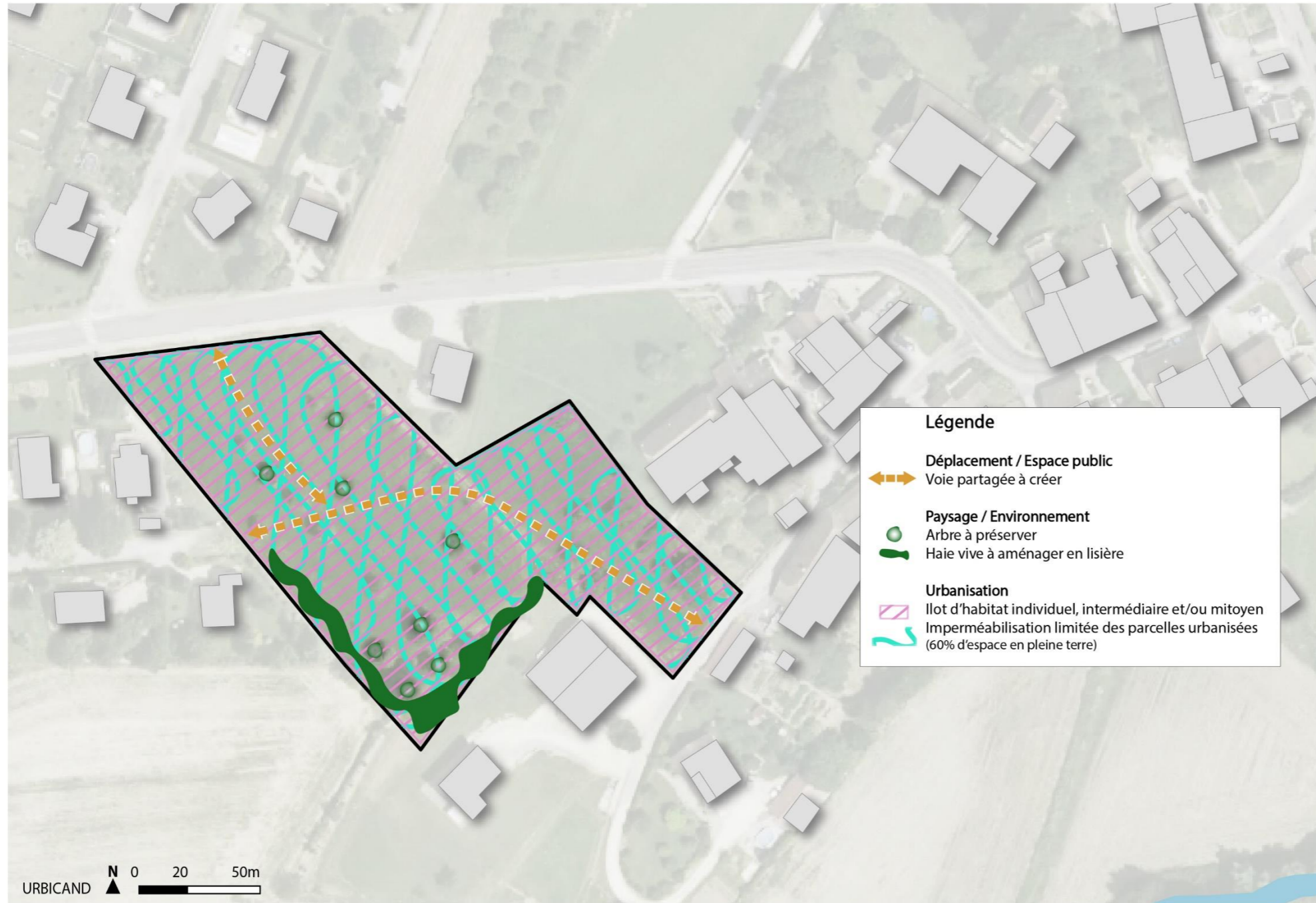
#### Densité et logements :

Objectif de 9 à 12 logements sur une superficie de 0,8 ha  
Densité urbaine brute : 11 à 15 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## BOULOT «RUE DE LA TOUNOLLE»



## BLT - 3 / OAP « Les Varennes »

### Contexte

Cette greffe villageoise d'une superficie de plus de 2,1 ha, profite d'un projet d'aménagement engagé par Habitat 70 pour créer un quartier nouveau qui viendra poursuivre l'urbanisation en second rideau de la rue de la Sablière. L'objectif est de poursuivre l'aménagement de la rue de la sablière par une optimisation du foncier disponible avec l'aménagement d'un nouveau quartier en second rideau tout en veillant et en préservant la qualité de la lisière urbaine.



### Principes d'aménagement

Permettre la densification de l'espace intermédiaire entre les développements récents d'Etuz et Boulot en rationalisant le maillage viaire et piétons

### Déplacements / Espaces publics :

- Prévoir un premier bouclage sur la rue de la sablière puis dans un second temps, un deuxième bouclage sur le chemin à l'est du secteur afin de desservir la 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement.

### Paysage / Environnement :

- Veiller à la qualité des lisières urbaines par la plantation sur les fonds des parcelles de clôtures végétalisées de haies
- Aménager un espace de nature et de loisirs
- L'aménagement de l'îlot B devra limiter l'imperméabilisation de l'îlot avec environ 40% d'espace en pleine terre dont la placette mutualisée
- Aménager un espace vert type square ou jardin dans l'îlot A

### Urbanisation :

#### Ilot A : 10 229 m<sup>2</sup>

- 17 à 21 logements individuels ou mitoyens
- Accès à la parcelle assurée par la voirie de desserte sauf pour les parcelles donnant sur la rue de la sablière
- Implantation du bâti perpendiculaire à la rue nouvellement créée et parallèle à la rue de la sablière
- Prévoir un espace viaire en attente pour le développement futur du secteur

#### Ilot B : 11 151 m<sup>2</sup>

- 10 à 15 logements individuels ou mitoyens
- Implantation du volume principal parallèlement ou en pignon à la rue et découpage des parcelles en lanière
- Implantation à l'alignement ou avec un recul limité (3 m maximum)
- Aménager les implantations par un ensemble de maisons en bande afin de constituer un front bâti réinterprétant les rues des villages historiques
- Préserver les fonds de parcelles non bâtis et jardinés

### Densité et logements :

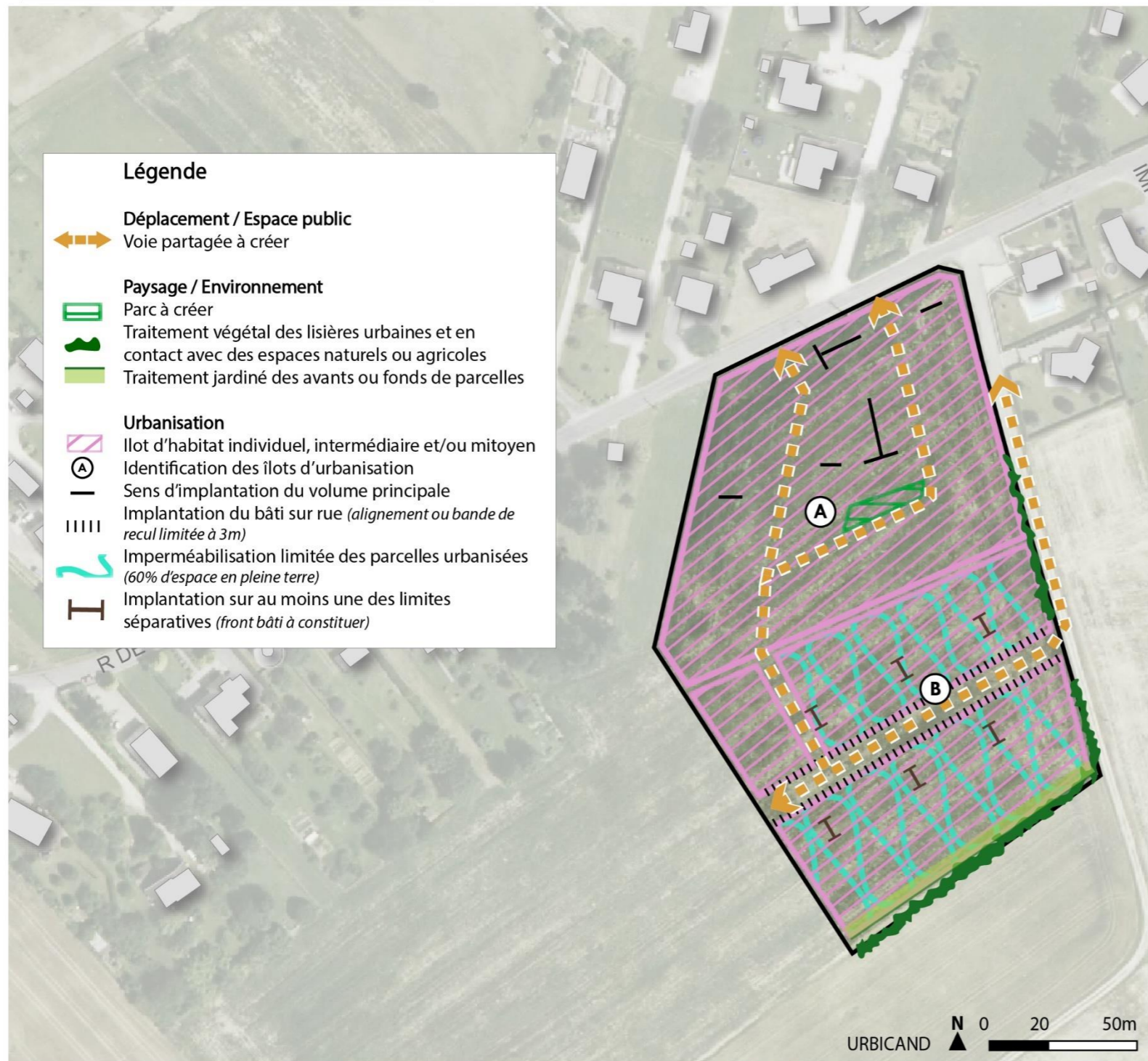
Objectif de 27 à 36 logements sur une superficie de 2,14 ha

Densité urbaine brute : 13 à 17 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une opérationnalité en deux temps : une première tranche concernera l'îlot A puis l'urbanisation de l'îlot B dans un deuxième temps.

## BOULOT «LES VARENNES»



Référence à valeur d'illustration



Exemple de maison mitoyenne reprenant des styles architecturaux locaux



Exemple de rue partagée



Exemple d'aménagement d'un espace nature et de cheminement doux



Des ambiances de rues résidentielles créées par une implantation des bâtiments sur rue et par l'aménagement de rue partagées laissant une place prioritaire aux piétons

Créer une placette mutualisée aux parcelles



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



Exemple d'espace jardiné collectif



Maison en bande, construction en limite de rue et dégagement des espaces de jardins à l'arrière



Exemple de traitement perméable de la placette



## 2. Boulot/Etuz

### BLT-ETZ – 1 / OAP « La Bruyère »

#### Contexte

Les communes d'Etuz et Boulot présentent déjà une continuité de leur tissu bâti. Ce secteur d'une superficie de plus de 6,5 ha est stratégique puisqu'il consolidera et organisera par son maillage le lien entre les deux communes mais également avec la rue de la Sablière et la zone d'activités voisine.



**Principes d'aménagement :****Déplacements / Espaces publics :**

- Permettre la densification de l'espace intermédiaire entre les développements récents d'Etuz et Boulot en rationalisant le maillage viaire.
- Assurer un maillage fin du quartier par la création de rues et de plusieurs accès depuis la rue de la Bruyère à Etuz et la rue de la sablière et la voie du Tacot à Boulot
- Réaménager la rue de la Bruyère à Etuz pour permettre un recalibrage de son profil et ainsi l'adapter aux futurs flux supplémentaires (routiers et actifs : vélos/piétons) qu'elle accueillera

**Paysage / Environnement :**

- Préserver les fonds de parcelles non bâties et jardinées
- Planter sur le fond des parcelles des clôtures végétalisées de haies vives pour créer un écran végétal
- Préserver entre les différents tènements les entités naturelles et paysagères existantes (arbres remarquables, espace de prairie ...) en cœur de nature de loisirs, multifonctionnel et support des mobilités douces au sein du quartier
- Assurer un cadre de vie de qualité par :
- l'aménagement d'un espace tampon végétalisé entre le nouveau quartier et le secteur de la zone d'activités adjacente ;
- la préservation des entités paysagères et naturelles préexistantes en les valorisant autour d'espaces laissées libres (parcs, squares, vergers...).
- Valoriser l'ancienne voie du Tacot
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

**Urbanisation :**

- Poursuivre le développement du secteur par un aménagement cohérent, partagé et continu sur les deux communes
- Proposer un mix de logements diversifiés (individuel/mitoyen...)

**Ilot A : 20 300 m<sup>2</sup> cumulés sur l'ensemble des tènements**

- 24 à 28 logements individuels, mitoyens ou intermédiaires

**Ilot B : 25 500 m<sup>2</sup>**

- 38 à 42 logements resserrés ou mitoyens dont entre 25 et 50% pour une diversification de l'occupation des logements (locatif et/ou accession aidée ou sociale)
- Implantation du volume principal parallèlement à la rue et découpage des parcelles en lanière.
- Aménager les implantations par un ensemble de maisons en bande afin de constituer un front bâti réinterprétant les rues des villages historiques avec la possibilité de rez-de-chaussée commercial ou d'activité de petit artisanat ou de services

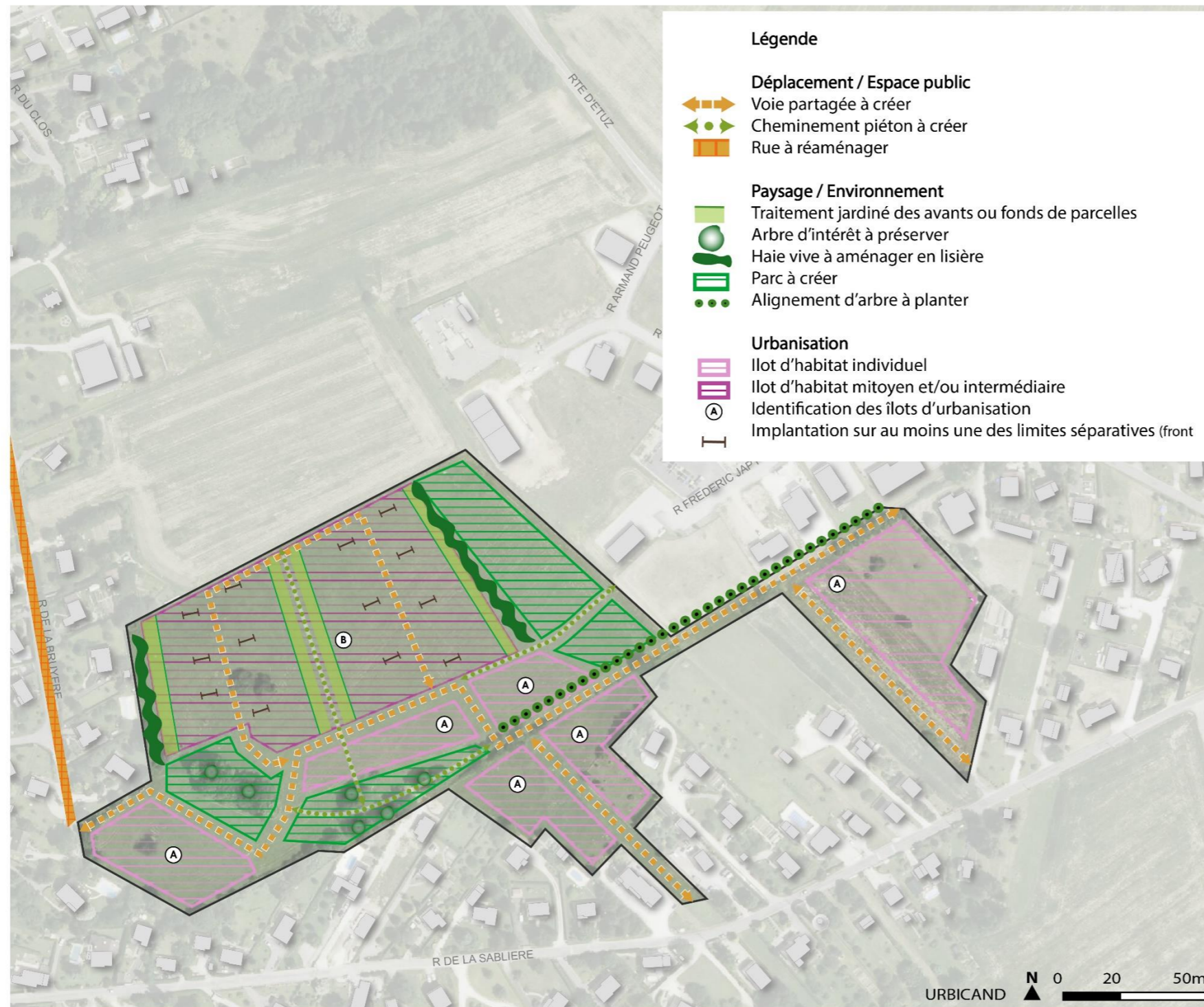
**Densité et logements :**

Objectif de 62 à 70 logements sur une superficie de 6,5 ha (dont 1 ha d'espaces verts)  
 Densité urbaine brute : 10 à 11 logements à l'hectare (11,5 à 13 lgt/ha sans compter les espaces verts).

**Condition d'aménagement de l'OAP :**

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# BOULOT/ETUZ « LA BRUYÈRE »



Référence à valeur d'illustration



Exemple de maison mitoyenne reprenant des styles architecturaux locaux



Exemple de rue partagée



Exemple d'aménagement d'un espace nature et de cheminement doux



Des ambiances de rues résidentielles créées par une implantation des bâtiments sur rue et par l'aménagement de rue partagées laissant une place prioritaire aux piétons

Créer une placette mutualisée aux parcelles

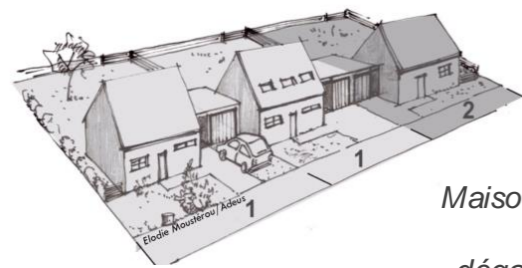


Gérer la densité urbaine (parcelles en lanières et dégagement des jardins à l'arrière)



Exemple d'aménagement et d'un espace public villageois

Exemple de cheminements doux végétalisés en cœur de quartier



Maison en bande, construction en limite de rue et dégagement des espaces de jardins à l'arrière



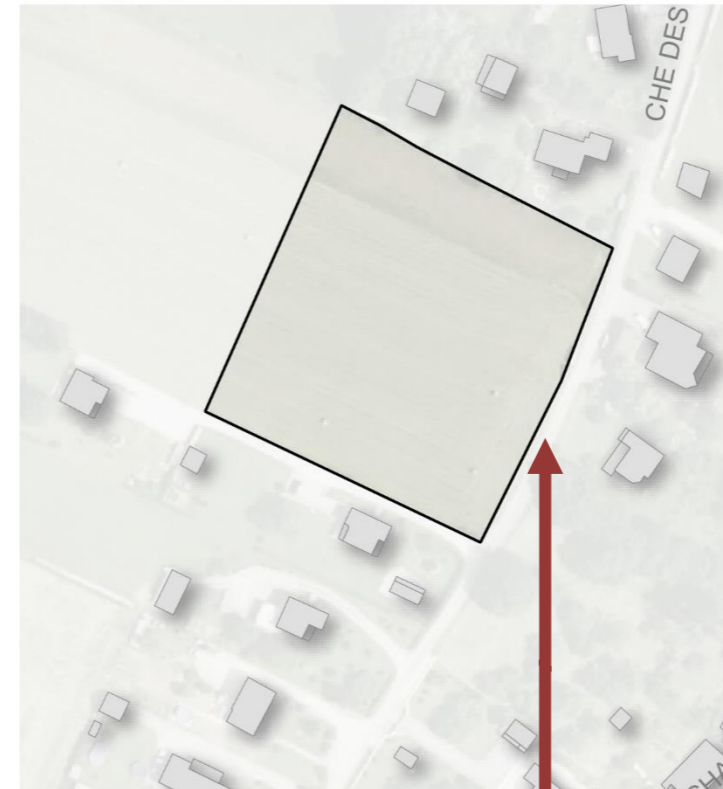
### 3. Boul

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
BOU – 1 / OAP « Chemin des vignes »		BOU – 2 / OAP « Chemin de Breurey »	BOU – 3 / OAP « Route de Chaux »

#### BOU – 1 / OAP « Chemin des vignes »

##### Contexte

Situé dans un secteur de développement récent, ce tènement (7 425 m<sup>2</sup>) vient compléter le tissu urbanisé aux franges du bourg.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Prévoir un bouclage sur le chemin des vignes par l'aménagement d'une voie partagée

#### Paysage / Environnement :

- Traiter la lisière urbaine en contact avec l'espace agricole en la végétalisant (haie vive) et en conservant les fonds de parcelles en jardin
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

- Entre 9 et 12 logements individuels, resserrés ou mitoyens

#### Densité et logements :

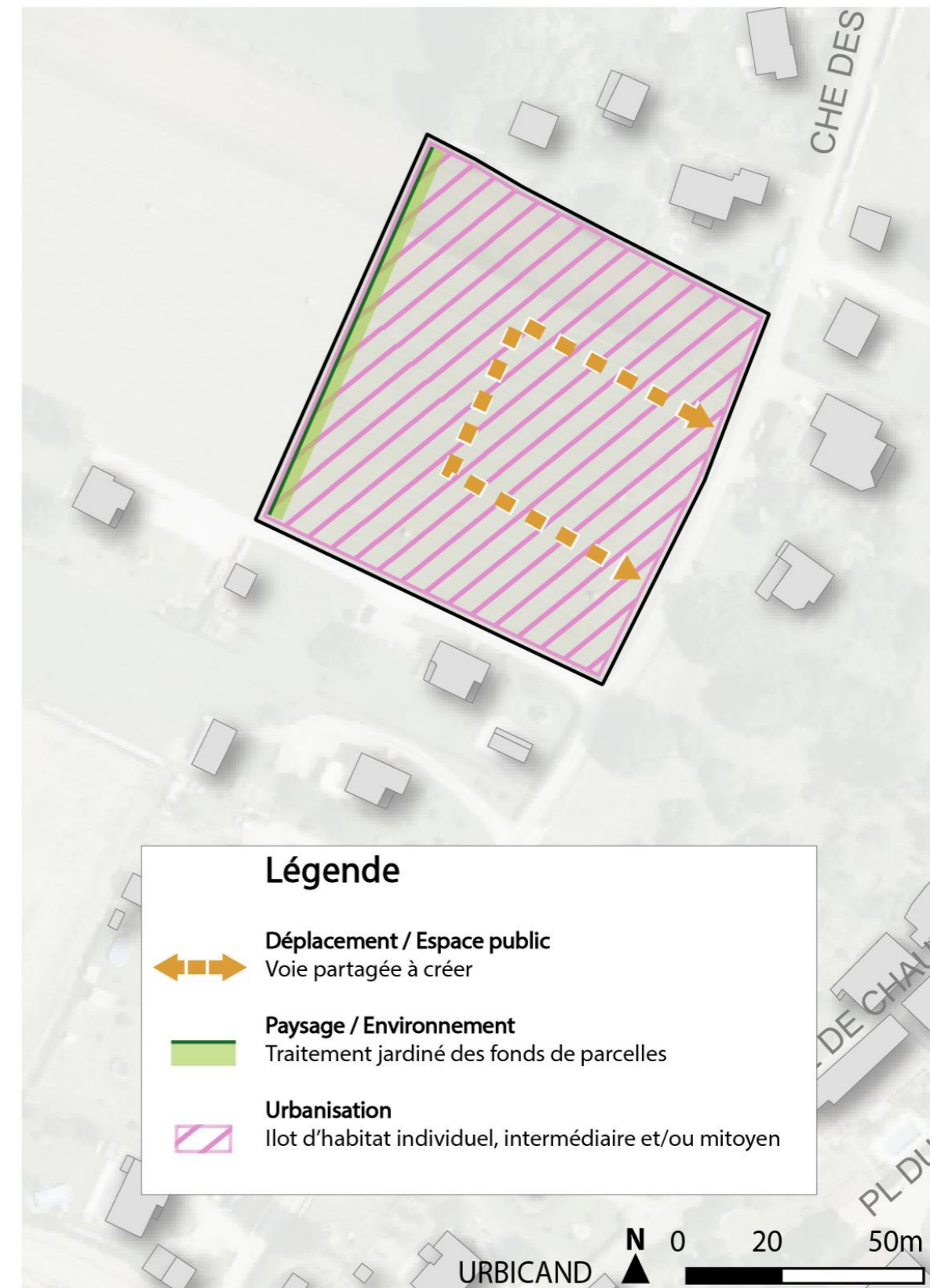
Objectif de 9 à 12 logements sur une superficie de 0,7 ha

Densité urbaine brute : 12 à 16 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

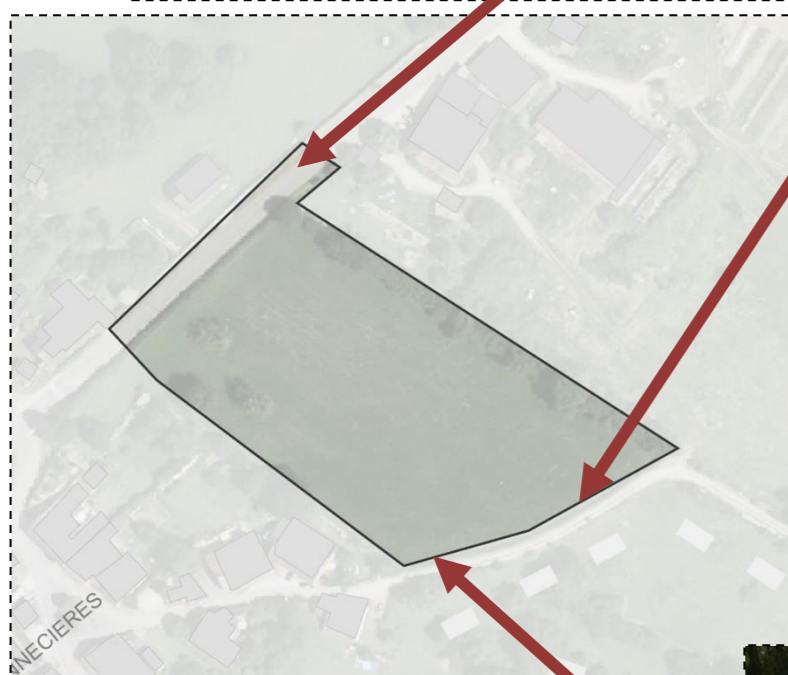
## BOULT «CHEMIN DES VIGNES»



## BOU – 2 / OAP « Chemin de Breurey »

### Contexte

Cette greffe en entrée de village se situe en continuité de l'aménagement récent du nouveau quartier « Les Fasses » et vient se reconnecter à la rue du château. Le secteur présente également une visibilité et une proximité immédiate avec le Château de Boult et son parc. L'objectif est de poursuivre le développement résidentiel dans le prolongement du nouveau quartier « Les Fasses » en mixant les typologies de logement.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Aménager une rue partagée à sens unique (profil étroit d'env. 4m) avec un nouveau bouclage à créer sur la rue du Château ;
- Mutualiser le stationnement des habitants le long de la rue du Château ;

#### Paysage / Environnement :

- Conserver sur le fond des parcelles le linéaire de haies afin de créer un écran végétal
- Préserver les fonds de parcelles non bâties et jardinées pour assurer un dégagement orienté vers le sud
- Arbre remarquable à préserver
- Aménager un jardin public rue du Château.

#### Urbanisation :

- Aménager un « seuil urbain » sur la rue du Château pour signifier l'entrée du village ;
- Gérer des implantations des annexes (garages, etc.) sur l'avant de la parcelle à l'alignement dans la voirie résidentielle nouvellement créée
- Implantation du volume principal plus en recul sur la parcelle afin de préserver une exposition au sud

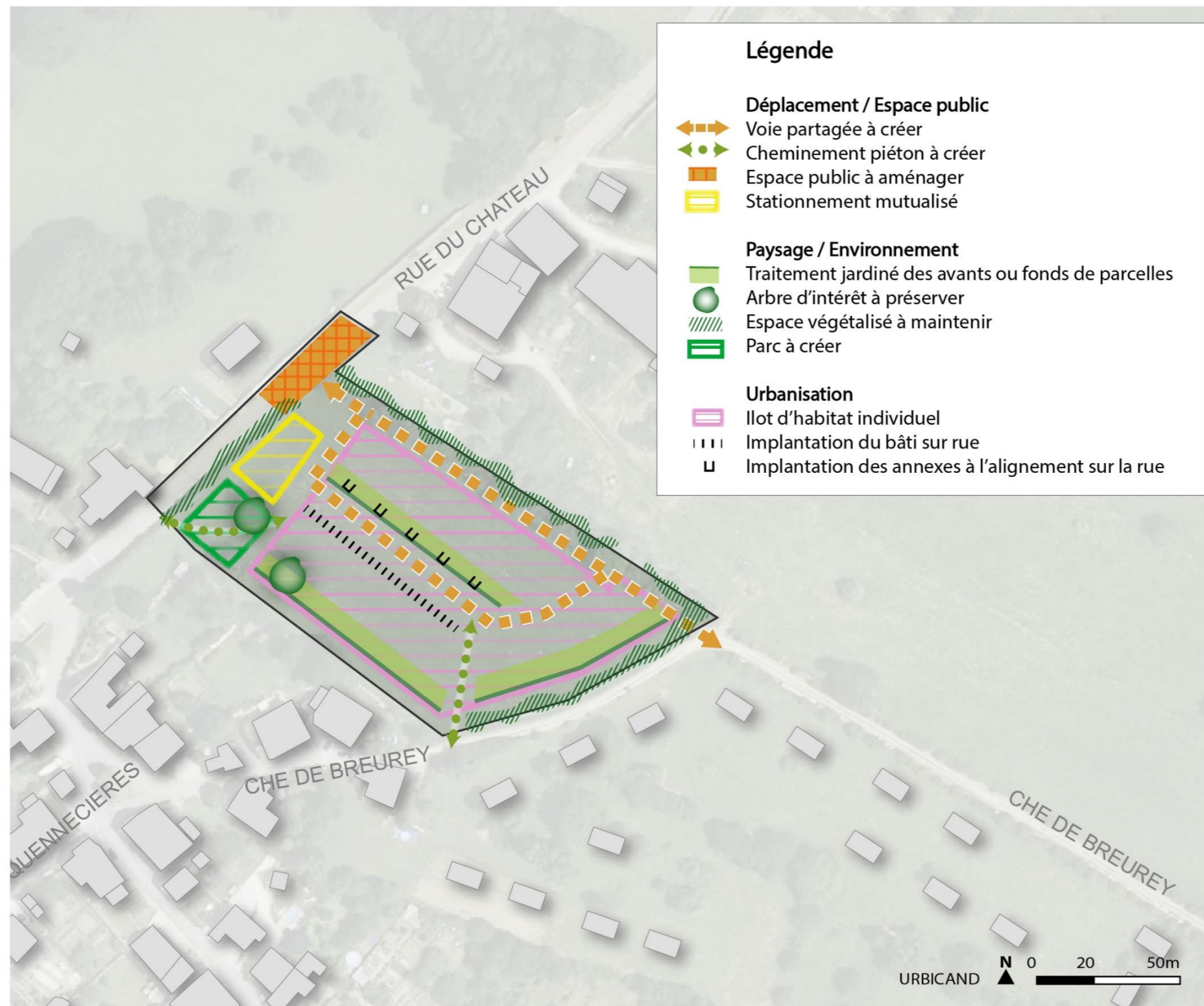
#### Densité et logements :

Objectif de 8 à 13 logements sur une superficie de 1,1 ha  
Densité urbaine brute : 7 à 12 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# BOULT «CHEMIN DE BREUREY»



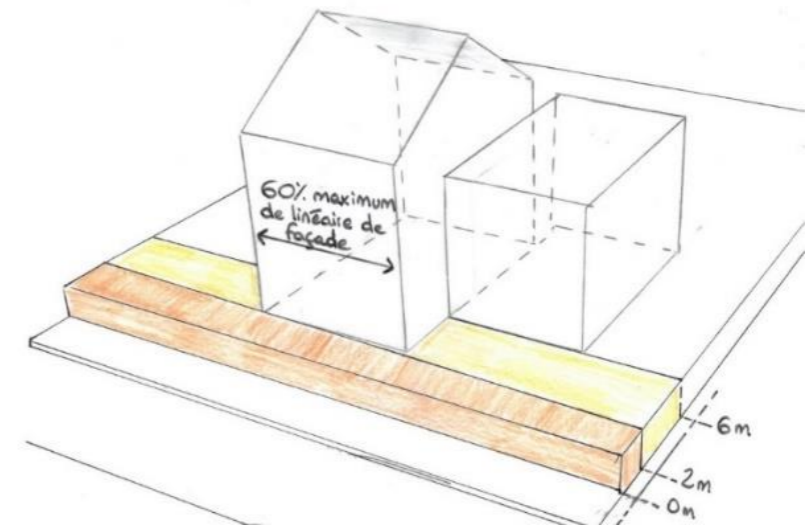
Référence à valeur d'illustration



Exemple de maison mitoyenne réinterprétant des styles architecturaux locaux



Exemple d'habitat groupé offrant des possibilités de stationnement à l'avant des parcelles et dégagement des jardins à l'arrière



Des ambiances de rues résidentielles créées par une implantation des bâtiments sur rue et par l'aménagement



Veiller à la qualité des lisières urbaines



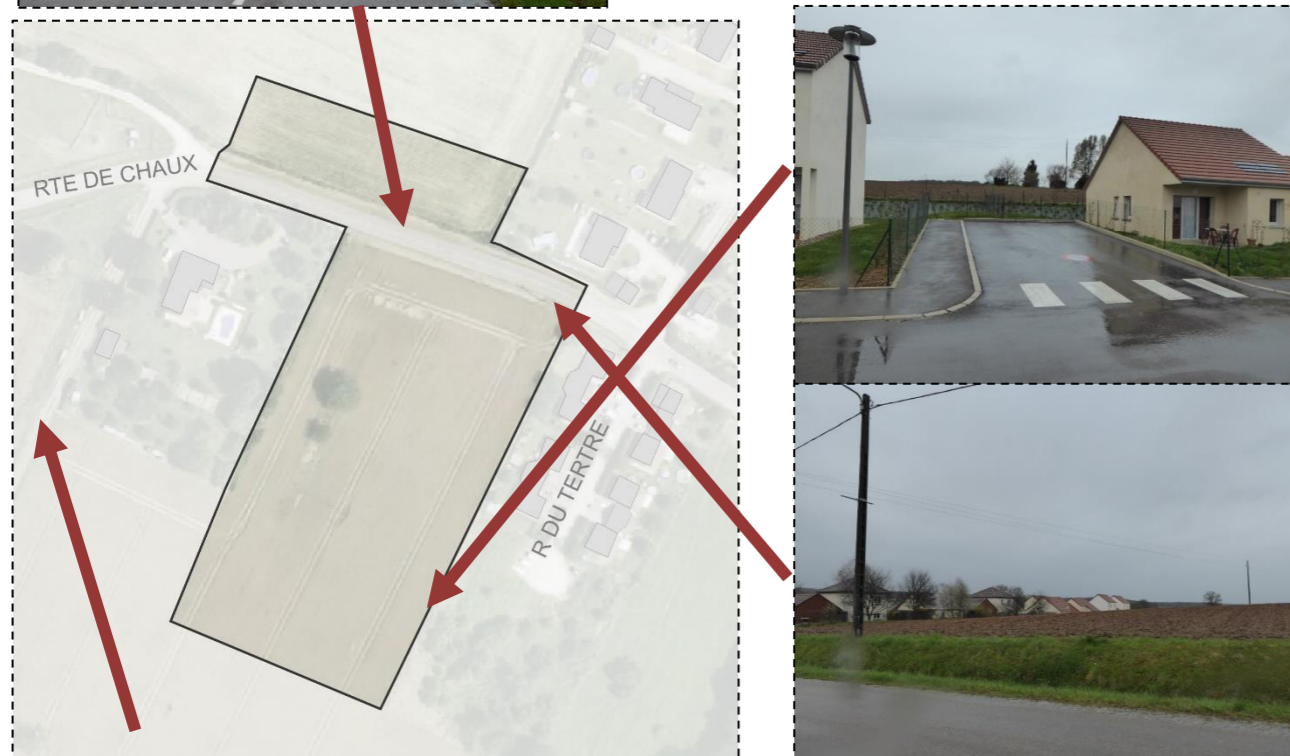
Exemple de traitement et de sécurisation d'une traversée ou d'entrée en secteur urbanisé



## BOU – 3 / OAP « Route de Chaux »

### Contexte

Dans la continuité du développement récent de la rue du Tertre, ce secteur permettra de créer une continuité viaire et un bouclage sur la route de Chaux. L'entrée villageoise de qualité pourra par la même occasion être sécurisée et mise en valeur. L'objectif est de poursuivre l'urbanisation « en peigne » en partie Sud de la route de Chaux en mixant les typologies d'habitat (individuels et groupés).



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Réaliser un bouclage viaire vers la rue du Tertre et conserver les emprises nécessaires pour une future extension du quartier vers le Sud et l'Ouest
- Créer un espace de stationnement mutualisé

#### Paysage / Environnement :

- Limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis les points de vue et espaces ouverts des alentours (visibilité importante) en créant une lisière arborée au nord, à l'Ouest et au Sud de l'opération
- Marquer dans l'aménagement des abords et le traitement des avants de parcelles de la route de Chaux, l'entrée du village en valorisant la vue sur l'église
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

##### Ilot A : 6 800 m<sup>2</sup>

- 5 à 8 logements individuels
- Implantation du bâti perpendiculaire à la rue créée (orientation Nord/Sud)
- Alignement du pignon sur la rue
- Dégagement des jardins à l'arrière des parcelles

##### Ilot B : 3 700 m<sup>2</sup>

- 5 et 7 logements mitoyens et/ou intermédiaires
- Implantation du bâti perpendiculaire à la rue créée (orientation Nord/Sud)
- Alignement des habitations autour de placettes de stationnement mutualisées à au moins deux logements ou sur la rue créée

##### Ilot C : 2 500 m<sup>2</sup>

- 2 à 3 logements individuels
- Orientation du bâti parallèle à la rue
- Implantation avec un recul limité à 4m maximum
- Traitement jardiné des avants de parcelles

#### Densité et logements :

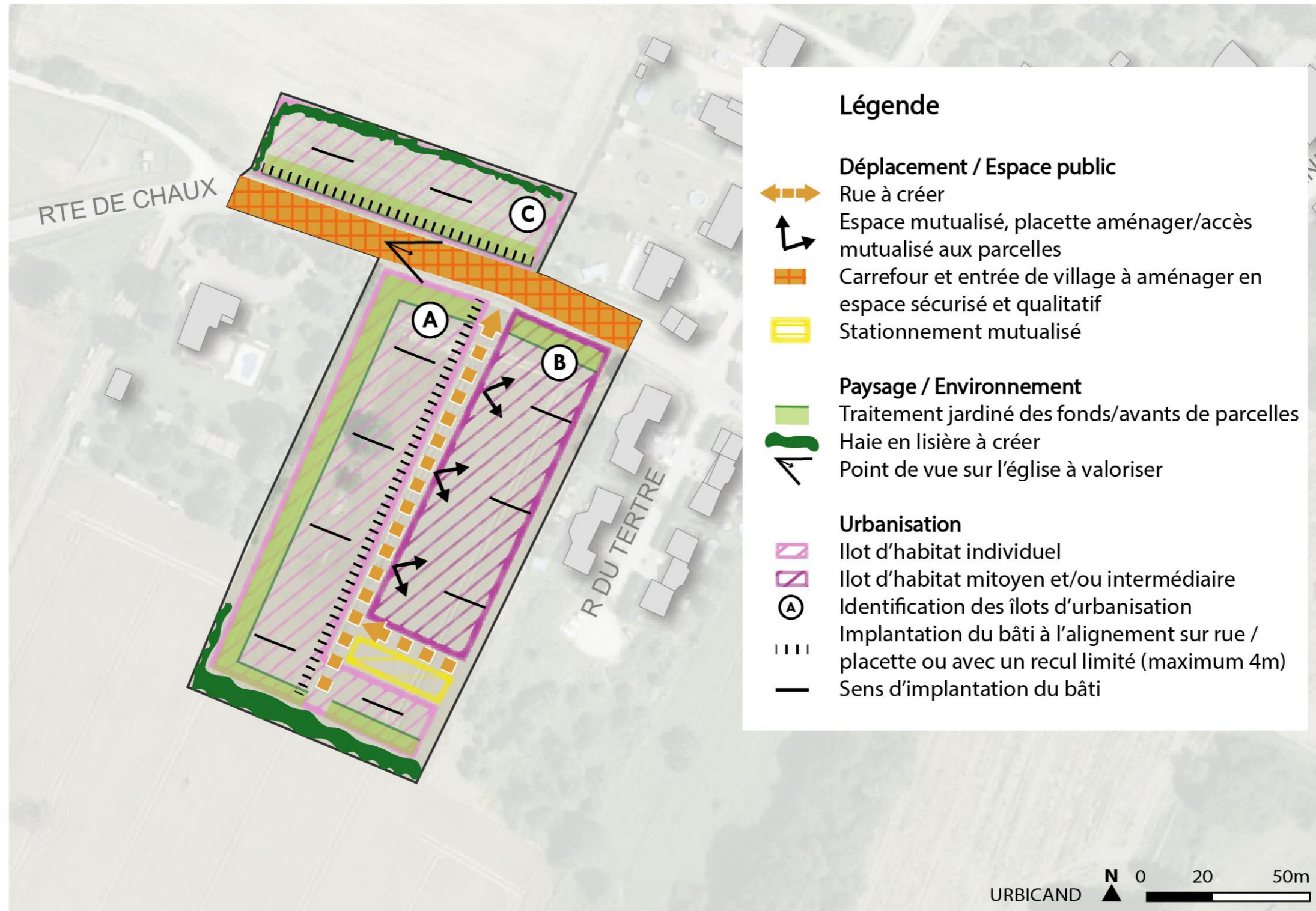
Objectif de 12 à 18 logements sur une superficie de 1,3 ha

Densité urbaine brute : 9 à 14 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# BOULT «ROUTE DE CHAUX»



Référence à valeur d'illustration



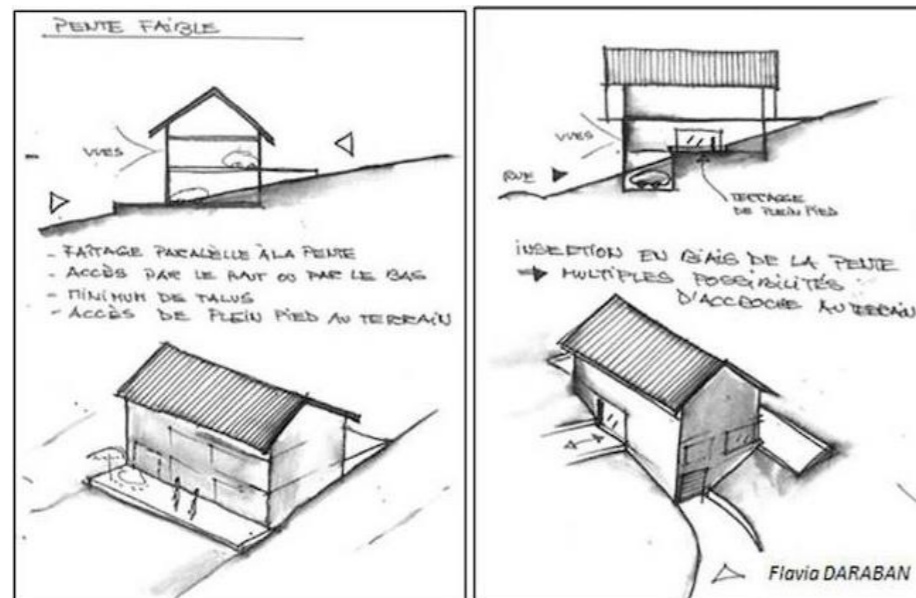
Exemple de maisons mitoyennes ou intermédiaires réinterprétant des styles architecturaux locaux et les volumétries traditionnelles pour garantir une meilleure intégration du bâti dans le tissu urbain existant



Exemple de traitement et de sécurisation de l'espace public



implantation du bâti et aménagement des accès dans la pente



## BOU – 4 / OAP « du Collège »

### Contexte

Projet porté par le Conseil Départemental de Haute-Saône (CD70), ce tènement important (plus de 11 ha), dont les acquisitions foncières ont déjà été menées par le CD70 est situé en dehors du bourg le long de la RD15, à proximité de la salle des fêtes des Lavières. En plus d'un futur collège d'autres équipements sont prévus sur ce tènement et l'ensemble formera à terme, un pôle d'équipement d'échelle intercommunale.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Prévoir un accès unique sur la RD15 afin de sécuriser l'accès à ce secteur et permettant ensuite une redistribution interne de l'ensemble des équipements.
- Aménager des espaces de stationnement à l'entrée du site et au nord-ouest en prévoyant également des espaces pour assurer l'accès et le stationnement de transports en commun et pour les modes actifs (vélo, marche).

#### Paysage / Environnement :

- Planter ou préserver les haies et les alignements d'arbres sur les limites de l'opération pour en faire des clôtures végétalisées créant un écran végétal et ainsi adoucir la visibilité de la lisière urbaine
- Aménager un bassin de rétention pour gérer les effluents d'eau du site
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, ainsi que par présence de cuvette avec un risque d'affaissement, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ces risques

#### Urbanisation :

- Accueil de construction à vocation d'équipements publics scolaires (collège) et de loisirs (équipement sportif ou nautique par exemple)

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement



## BOULT «OAP DU COLLEGE»



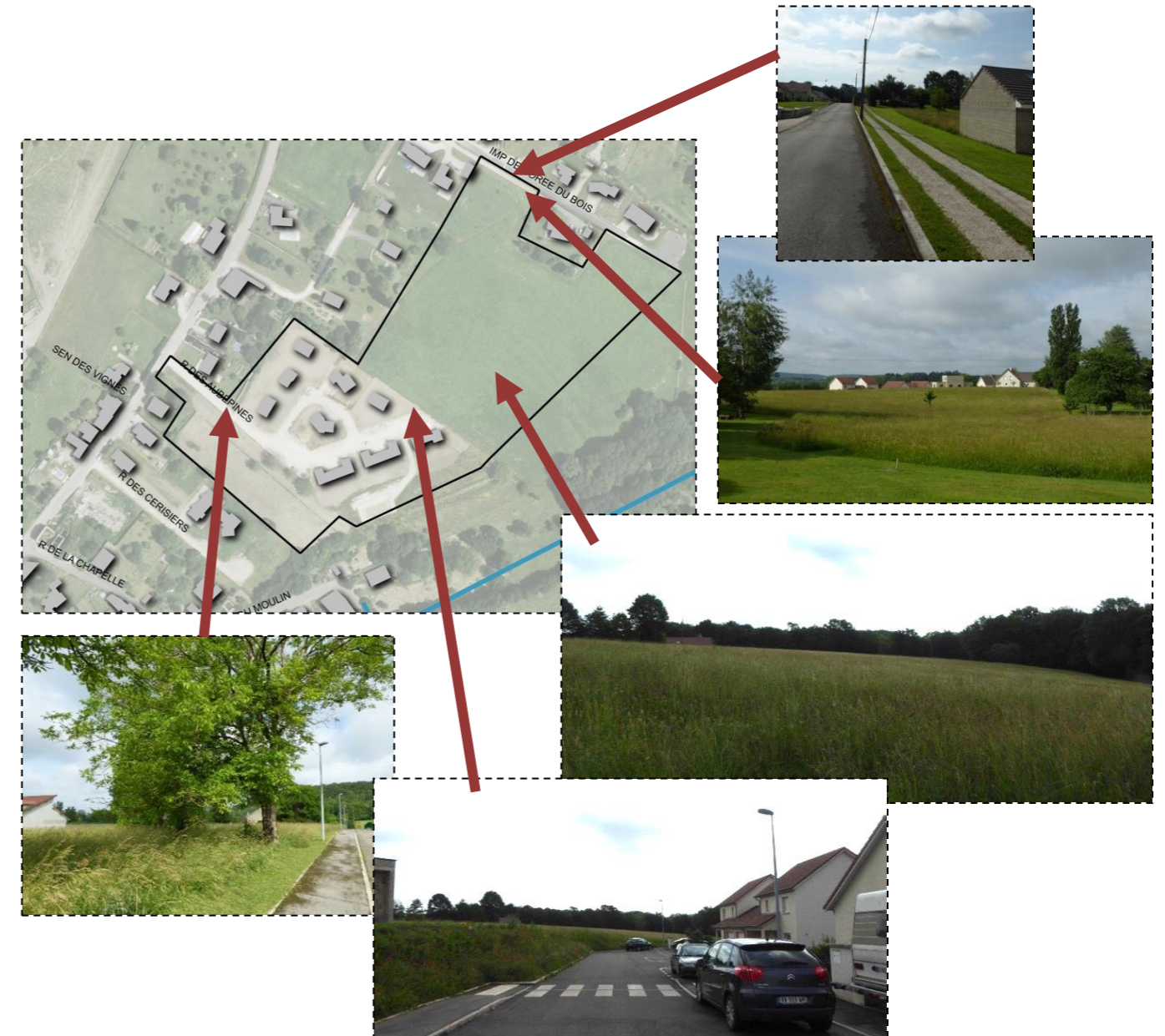
## 4. Bussières

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
-BUS – 1 / OAP « Les Batailles »- îlot B	BUS – 1 / OAP « Les Batailles »- îlot A	BOU – 3 / OAP « Route de Chaux »	
-BUS – 2 / OAP « Cimetière »			

### BUS – 1 / OAP « Les Batailles »

#### Contexte

Cette grande emprise (2,3 ha – îlots constructibles) située au sein de l'enveloppe urbaine de Bussières constitue un potentiel à urbaniser non négligeable. Les petits collectifs déjà en place ont été insérés dans l'emprise de l'OAP afin de donner une cohérence à l'ensemble. L'objectif de cette OAP est de poursuivre le développement pavillonnaire tout en assurant la cohérence du maillage viaire et l'intégration paysagère des franges urbaines. La densification et l'optimisation du tissu pavillonnaire doit être assurée.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Opérer le bouclage viaire initié dans les opérations précédentes

### Paysage / Environnement :

- Préserver l'espace naturel (haie) au nord vers l'habitation (parcelle privée)
- Limiter l'imperméabilisation de l'îlot situé à la lisière urbaine avec environ 60% d'espace en pleine terre
- Traiter les fonds de parcelles en jardins
- Traiter la lisière urbaine en contact avec l'espace naturel en la végétalisant (haie libre)
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

- L'ouverture à l'urbanisation des îlots 1 et 2 sont conditionnés à la requalification de l'impasse de l'Orée du Bois.
- L'ouverture à l'urbanisation de l'îlot 2 est conditionnée au recalibrage de la rue des Aubépines (emplacement réservé).

### Ilots A : (19 000m<sup>2</sup>)

- Entre 22 et 33 logements individuels, resserrés ou mitoyens
- Orienter les habitations parallèlement à la voie de desserte créée
- Implanter les logements situés du côté de la lisière urbaine en limite de la rue afin de créer un front bâti

### Ilot B : (4000 m<sup>2</sup>)

- Entre 4 et 6 logements individuels
- Orienter les habitations parallèlement à la voirie (Rue des Aubépines) existante
- Implanter les logements en limite de la rue afin de créer un front bâti
- Créer des espaces d'accès mutualisés aux parcelles (desserte depuis la Rue des Aubépines)
- Emplacement réservé le long de la Rue des Aubépines
- Traiter les fonds de parcelles en jardins
- Préserver l'espace naturel à l'ouest
- Conserver l'arbre existant

### Densité et logements :

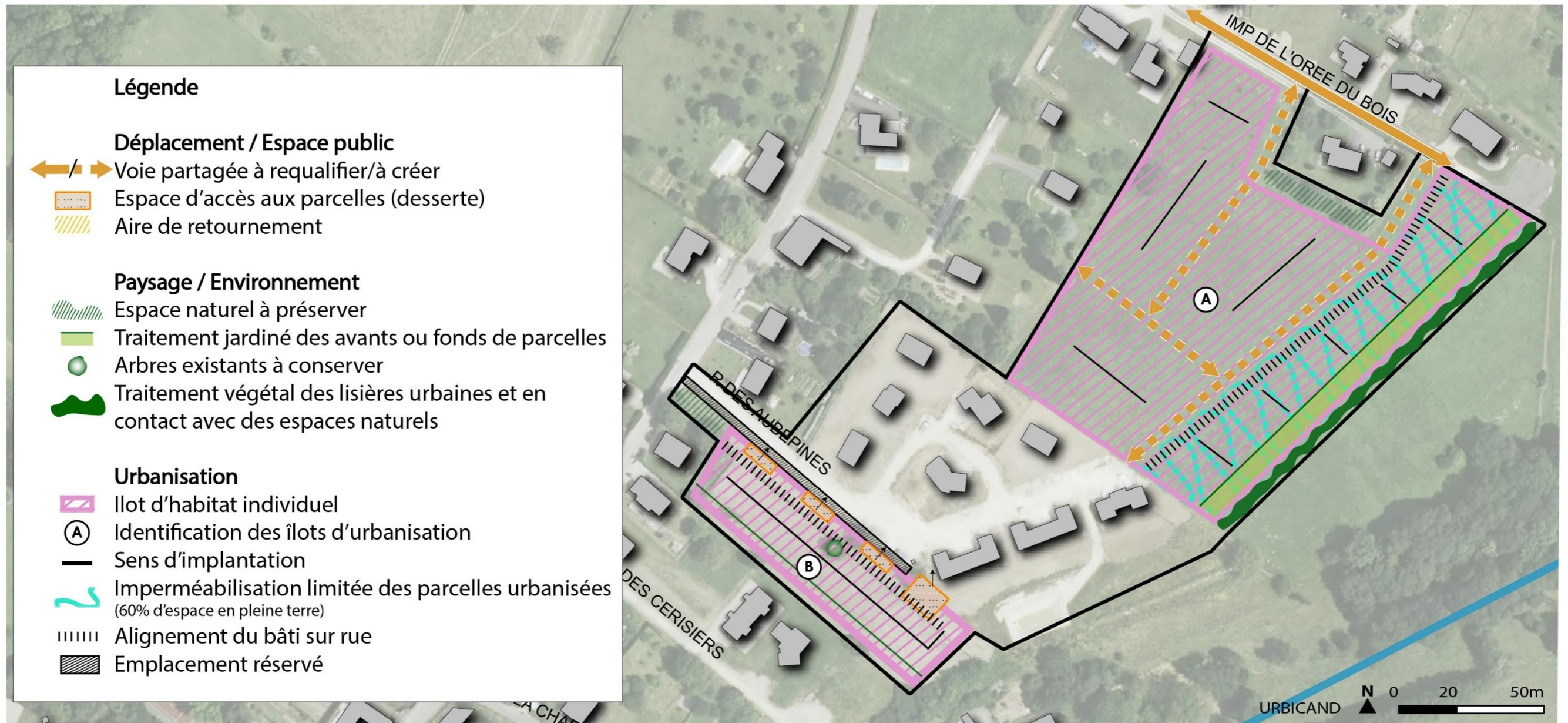
Objectif de 21 à 38 logements sur une superficie de 2,5 ha

Densité urbaine brute : 8 à 15 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

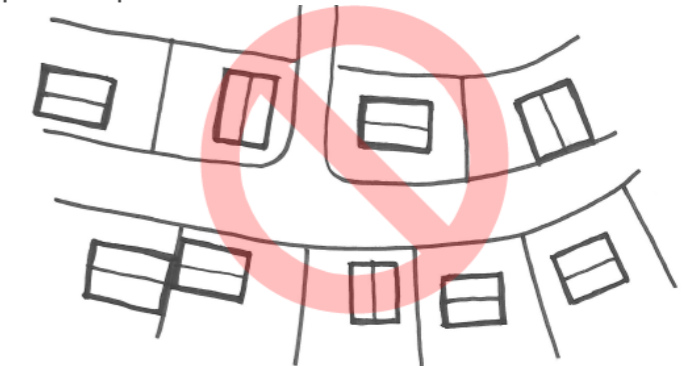
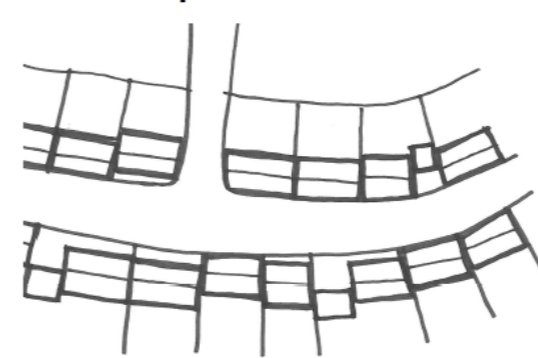
# BUSSIERES «LES BATAILLES»



Références à valeur d'illustration



Donner une cohérence et de la vie au quartier par des fronts de rue structurés

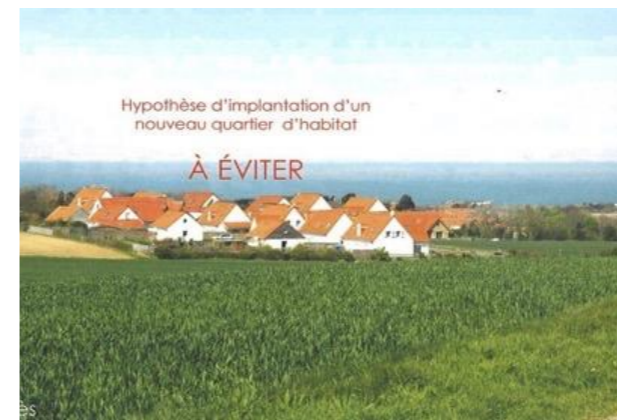


Gestion économe et durable de l'espace

Aucune cohésion bâtie

Extrait du Guide « Lotissement » des CAUE de Lorraine - 2016

Soigner l'intégration paysagère des nouvelles constructions et les transitions entre espace urbanisé et zones agricoles ou naturelles



Donner la priorité aux piétons dans les rues résidentielles



Exemple de rue résidentielle partagée



Exemple de placette à usage mixte



## BUS – 2 / OAP « Cimetière »

### Contexte

Cet espace d'entrée de bourg se situe autour du cimetière communal où la lisière urbaine est à retravailler et à préserver.



### Principes d'aménagement :

#### Déplacements / Espaces publics :

- Desservir l'îlot par une voie de desserte en impasse à créer, partant de la route de Boult et longeant le cimetière.

#### Paysage / Environnement :

- Au préalable de toute urbanisation du site, une étude pédologique spécifique devra être menée au regard de la sensibilité karstique du secteur.
- Préserver les fonds de parcelles non bâties et jardinées
- Traiter la lisière urbaine en contact avec l'espace naturel en haie libre en plantant sur le fond des parcelles des clôtures végétalisées de haies vives pour créer un écran végétal
- Limiter l'imperméabilisation des îlots avec environ 60% d'espace en pleine terre
- Arbres remarquables à préserver
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

#### Densité et logements :

Objectif de 8 à 10 logements sur une superficie de 0,7 ha  
Densité urbaine brute : 11 à 13 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

- Des techniques constructives adaptées devront être mises en œuvre en fonction du résultat de l'étude pédologique
- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## BUSSIÈRES « CIMETIÈRE »



URBICAND N 0 20 50m

## BUS – 3 / OAP « Route de Boulth »

### Contexte

Situé dans le centre-bourg, ce tènement qui s'étend le long de la route de Boulth, ce secteur est déjà urbanisable de par ses possibilités d'accès et la présence de réseaux. Cependant par son positionnement stratégique (traversée du bourg vers sa centralité) et son emprise importante (près de 5 500 m<sup>2</sup>), il était important d'organiser et d'orienter plus précisément son urbanisation.



### Principes d'aménagement

#### Paysage / Environnement :

- Traiter la lisière urbaine en contact avec l'espace agricole en la végétalisant (haie vive) et en conservant les fonds de parcelles en jardin
- Limiter l'imperméabilisation de l'ilot avec environ 60% d'espace en pleine terre
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

- Entre 6 et 9 logements individuels, resserrés ou mitoyens

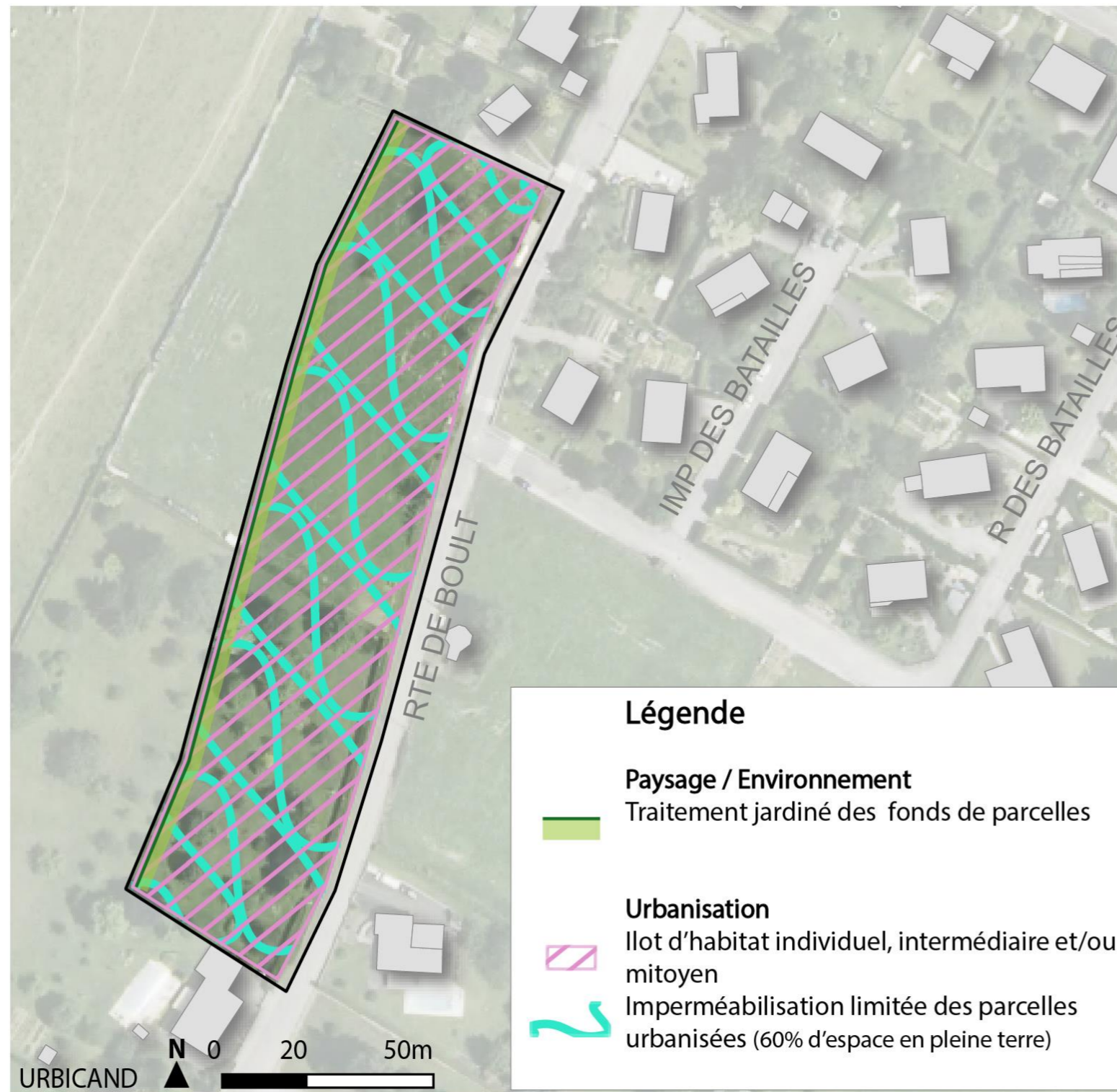
#### Densité et logements :

Objectif de 6 à 8 logements sur une superficie de 0,55 ha  
Densité urbaine brute : 11 à 14,5 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## BUSSIÈRES «ROUTE DE BOULT»



## 5. Buthiers

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
BUT – 1 / OAP « îlot des Chenevières »		BUT – 2 / OAP « du Vernois » - îlot B	
BUT – 2 / OAP « du Vernois » - îlot A			

### BUT – 1 / OAP « îlot des Chenevières »

#### Contexte

Ce secteur est situé en cœur de bourg, dans un tissu bâti plus récent et offre des opportunités de densification importante pour le bourg de Buthiers : 0,8 ha.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Créer une voie partagée (zone de trafic apaisé) entre la grande rue et la rue des Chenevières
- Créer le long de la rue nouvelle aménagée et de la grande rue, un placette publique limitant l'imperméabilisation des sols (espaces végétalisés...) et permettant le stationnement, la rencontre entre voisins, jeux d'enfant, etc.
- Prolonger la voie d'accès du lotissement existant desservis sur la grande rue.
- Créer un cheminement doux reconnectant les deux rues nouvellement créées ainsi que la place publique et le parc

### Paysage / Environnement :

- Préserver un espace non imperméabilisé à l'est du secteur pouvant avoir comme fonction de stationnement
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

#### Ilot A : 2 845 m<sup>2</sup>

- 3 à 5 logements individuels, resserrés ou mitoyens
- Implantation du volume principal à l'alignement ou avec un recul limité entre 0 et 3 mètres

#### Ilot B : 4 800 m<sup>2</sup>

- 6 à 8 logements individuels resserrés ou mitoyens
- Implantation du volume principal à l'alignement ou avec un recul limité entre 0 et 3 mètres sur la rue

### Densité et logements :

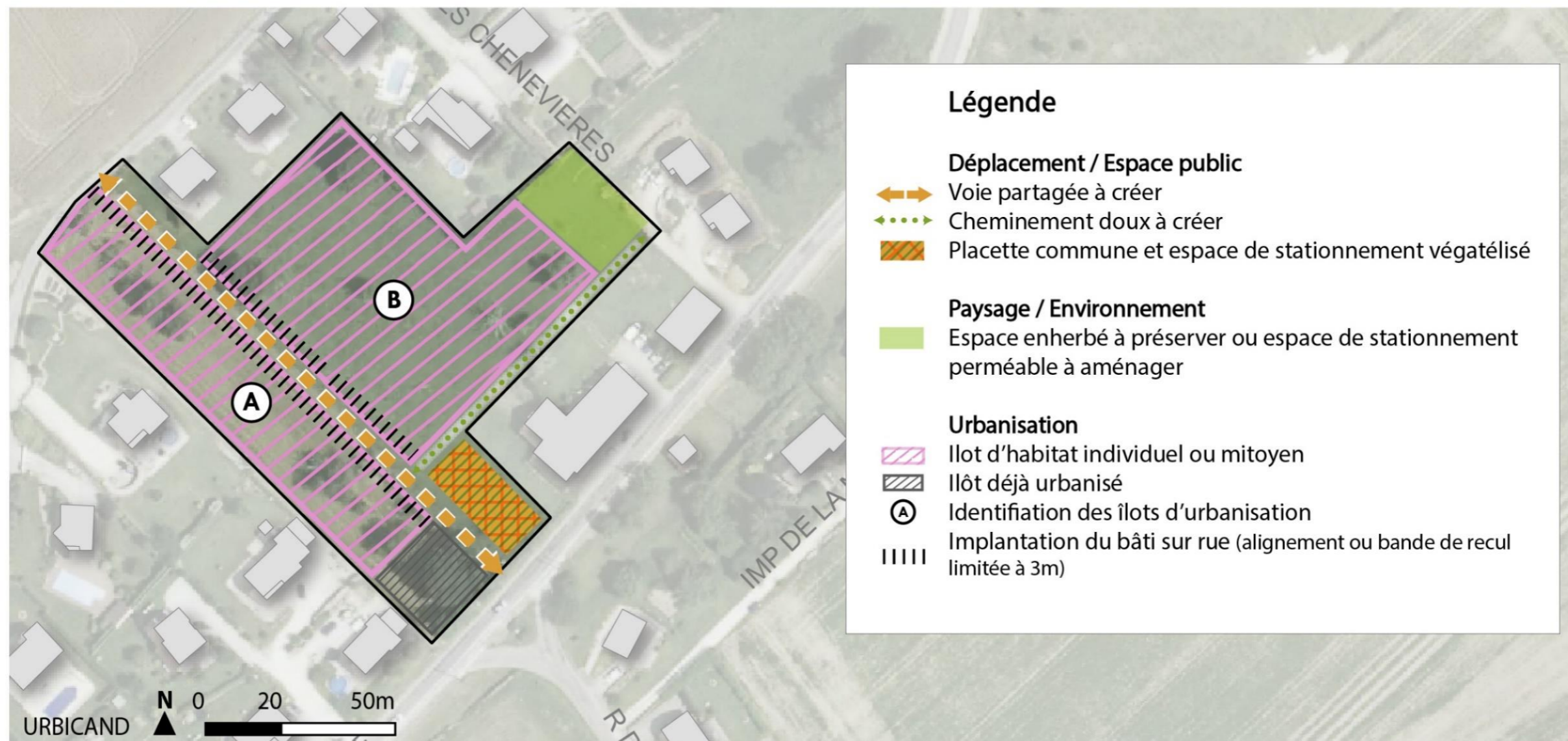
Objectif de 9 à 13 logements sur une superficie de 0,8 ha

Densité urbaine brute : 11 à 16 logements à l'hectare d'îlots urbanisables

### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# BUTHIERS «ILOT DES CHENEVIERES»



## BUT – 2 / OAP « du Vernois »

### Contexte

S'inscrivant dans un contexte hautement patrimonial, cette greffe urbaine de près d'un hectare, s'inscrit en continuité et à proximité immédiate du cœur de bourg historique. Un souci de réinterprétation des volumes et du cadre urbain historique devra assurer l'intégration de ce nouveau quartier au tissu bâti existant qui a connu des développements pavillonnaires moins organisés. Une offre résidentielle diversifiée y sera développée afin de répondre aux différents besoins et profils de ménages recherchés en soignant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le lotissement de la Charrière sera étendu vers le Nord selon la même logique de développement.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Aménager une liaison piétonne associée à une noue paysagère reliant l'arrêt de TC et les chemins existants aux différents îlots projetés.

#### Paysage / Environnement :

- Préserver les vues sur les éléments patrimoniaux et les silhouettes bâties du village
- Prévoir au moins un linéaire de quelques arbres plantés plus ou moins régulièrement le long de la rue du Vernois
- Assurer un traitement végétalisé (haie arbustive ou arborées de plusieurs essences différentes) des lisières urbaines le long des espaces agricoles limitrophes
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra intégrer et s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

##### Ilot A : 2 800 m<sup>2</sup>

- 3 à 4 logements individuels
- Laisser un espace en attente qui servira d'aire de retournement avant une prolongation à plus long terme de la rue du lotissement pour former un U en agrafe sur la rue des Vignes

##### Ilot B : 6 900 m<sup>2</sup>

- 8 et 10 logements individuels et mitoyens
- Orientation du faitage parallèle à la rue ou intermédiaires
- Alignement des constructions entre 3 et 5 mètres en retrait de la rue du Vernois (clôture muret bas et végétation basse) + mitoyenneté au moins une limite séparative (constitution d'un front bâti qualitatif)
- Frontage jardiné pour mettre en valeur la perspective vers le château
- Découpage parcellaire de type parcelles en lanière

#### Densité et logements :

Objectif de 11 à 14 logements sur une superficie de 1 ha d'îlots urbanisables  
Densité urbaine brute : 11 à 14 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

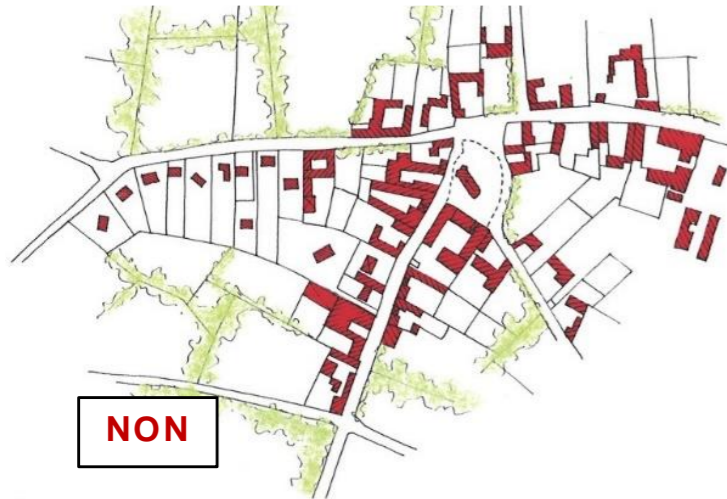
- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# BUTHIERS «LE VERNOIS»



Référence à valeur d'illustration

Stopper l'étirement linéaire du bâti le long des axes de circulation au profit d'un développement compact et cohérent du village



Les maisons s'égrènent le long des voies d'entrées de communes, sans logique ni projet global.



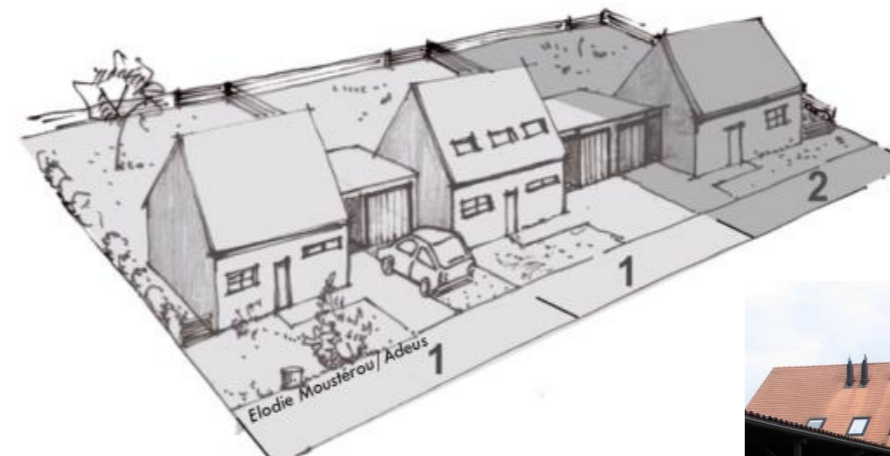
Par sa composition d'ensemble, le quartier conserve un caractère champêtre en cohérence avec la commune.



Structurer les nouveaux îlots autour de rues de desserte donnant la priorité aux piétons et cycles (rue partagée)



Organiser le foncier pour permettre la mitoyenneté sur un ou deux côtés et ainsi constituer des fronts bâtis structurant les espaces publics et le tissu bâti du village



Parcellaire en lanière / Frontage à l'avant permettant le stationnement / jardin à l'arrière / clôture végétalisée

Mutualisation du stationnement à l'échelle d'un îlot sur une placette collective ouverte sur la rue et permettant l'accès aux habitations



Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins des différentes populations accueillies

Aménager l'espace public de manière sobre pour permettre une diversité d'appropriation par les habitants du village



Du stationnement mais pas seulement



Sécurisation des traversée piétonne + mise en valeur du paysage et patrimoine

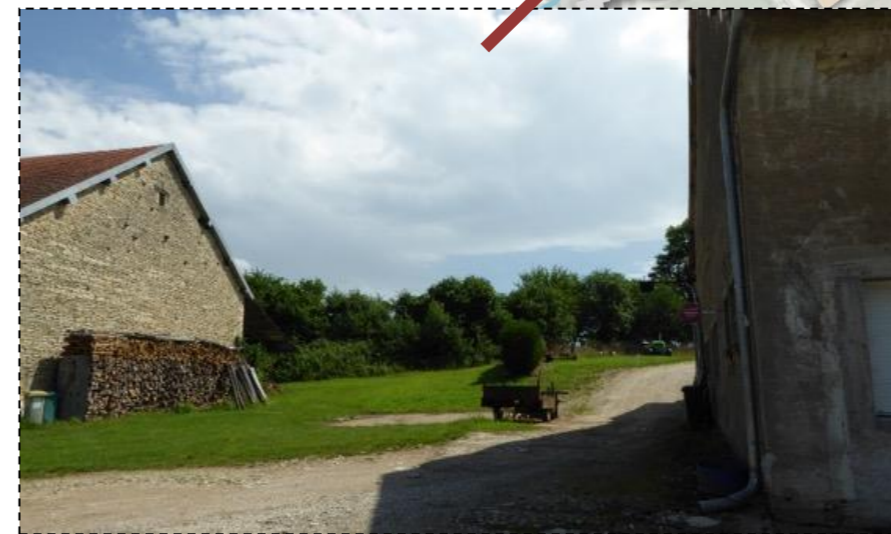
## 6. Chambornay-lès-Bellevaux

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	CHAM – 1 / OAP « La Couche » - îlot A	CHAM – 1 / OAP « La Couche » - îlot B	

### CHAM – 1 / OAP « La Couche »

#### Contexte

Sur une emprise de 0,8 ha, cette OAP permet de densifier le bourg en évitant les extensions linéaires. Le développement s'effectuera en second rideau en veillant à assurer la cohérence du maillage viaire et l'intégration paysagère de ces franges urbaines, pour préserver les entrées de bourg. L'objectif est de permettre une densification douce du cœur de bourg en y réinterprétant les caractéristiques architecturales du bâti patrimonial pour proposer une offre en logements diversifiée.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Desservir l'îlot par une voie de desserte en impasse à créer, partant de la rue du Clos avec un espace en attente pour un éventuel prolongement du secteur à long terme.
- Créer une placette offrant un espace mutualisé pour la desserte des logements, un lieu de convivialité et de stationnement.

### Paysage / Environnement :

- Traiter la lisière urbaine en contact avec l'espace naturel en haie vive (écran végétal)
- Limiter l'imperméabilisation des îlots avec environ 60% d'espace en pleine terre

### Urbanisation :

- **Ilot A et B** : Orienter les habitations parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte ou à la placette
- **Ilot A** : Implanter le bâti sur la rue ou au maximum 3m en arrière afin de constituer un front

### Densité et logements :

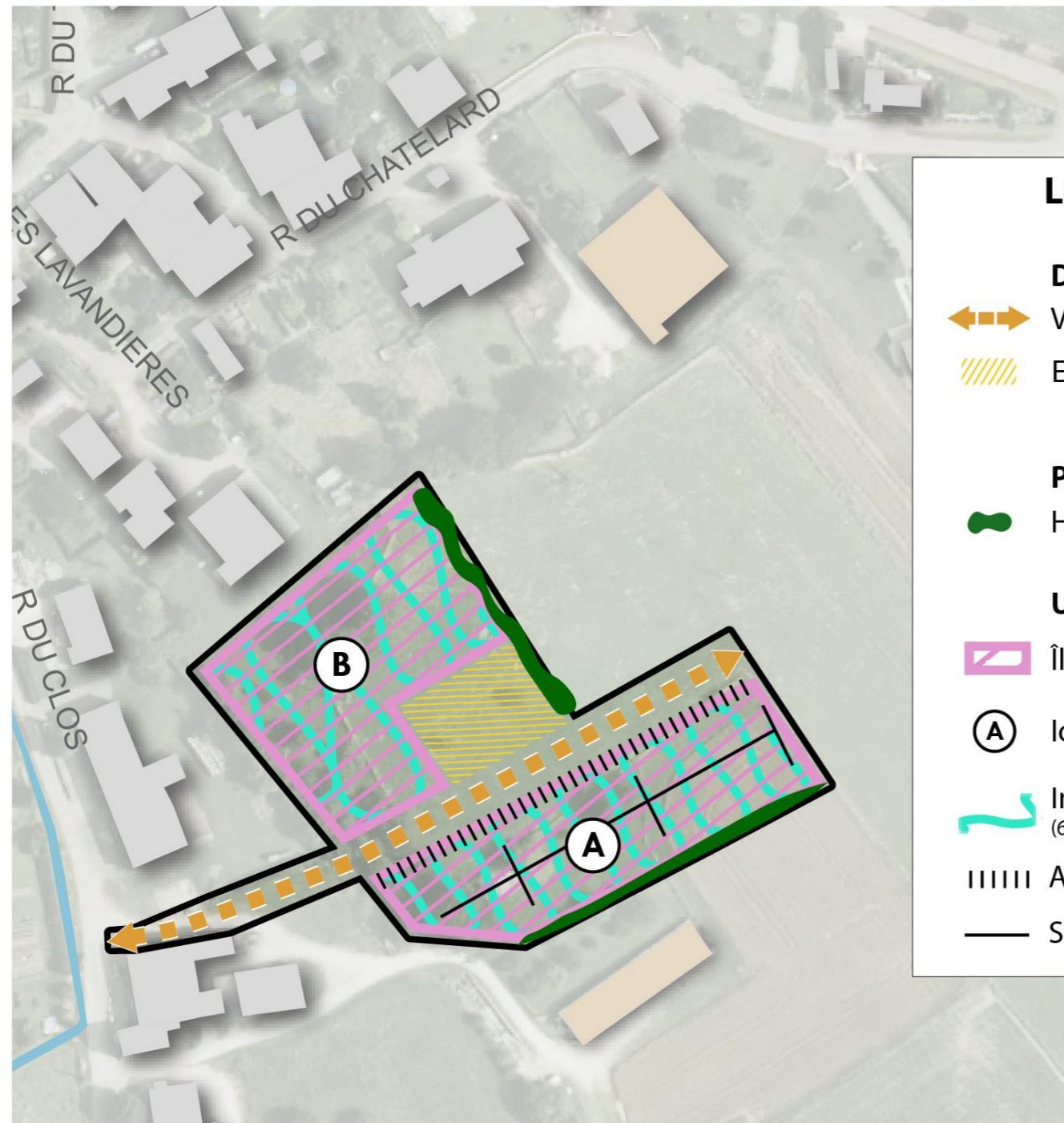
Objectif de 9 à 12 logements sur une superficie de 0,83 ha

Densité urbaine brute : 11 à 15 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site est soumis à un phasage entre l'îlot A en premier puis l'îlot B plus tard. En revanche, l'urbanisation de chacun de ces îlots pourra être réalisée en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## CHAMBORNAY-LES-BELLEVAUX «LA COUCHE»



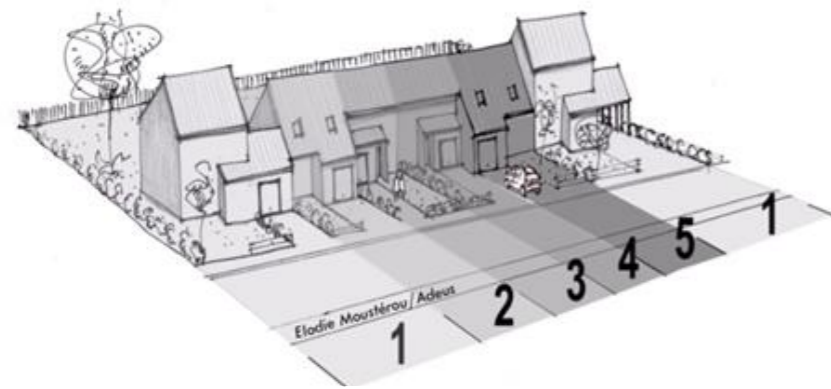
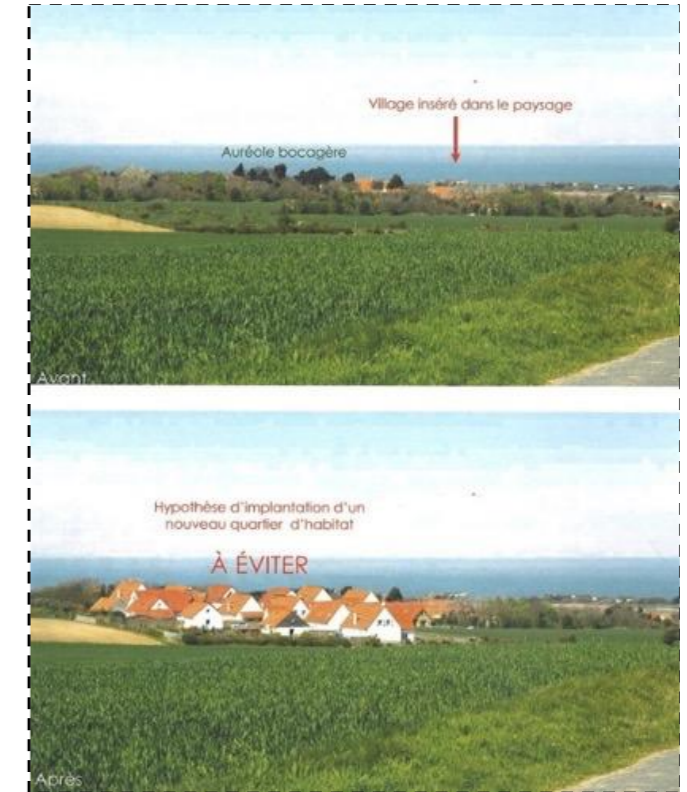
Références à valeur d'illustration



Exemple d'habitat individuel en bande



Aménagement d'une courée partagée : un espace de convivialité



Optimiser le foncier en favorisant la mitoyenneté des habitations



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel

## 7. Chaux-la-Lotière

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
CHX – 1 / OAP « îlot de la rue du milieu »			

### CHX – 1 / OAP « îlot de la rue du milieu »

#### Contexte

Ce secteur situé dans le cœur de village sont d'anciens jardins offrant une possibilité pour la centralité villageoise de proposer des logements supplémentaires.



## Principes d'aménagement

### **Déplacements / Espaces publics :**

- Prévoir un accès viaire en impasse rue de Boulton avec l'aménagement d'un espace multifonctionnel (retournement, stationnement, convivialité)

### **Paysage / Environnement :**

- Préserver le cadre naturel du site et limiter l'impact paysager en préservant les entités naturelles et en veillant à une implantation harmonieuse des constructions avec leur environnement
- Conserver le mur de soutènement de la rue de Boulton ou en cas de nécessité de la détruire ou de la déplacer : le reconstruire
- Préserver des parcelles jardinées sur la partie ouest du site
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### **Urbanisation :**

- 7 à 10 logements individuels, resserrés ou mitoyens

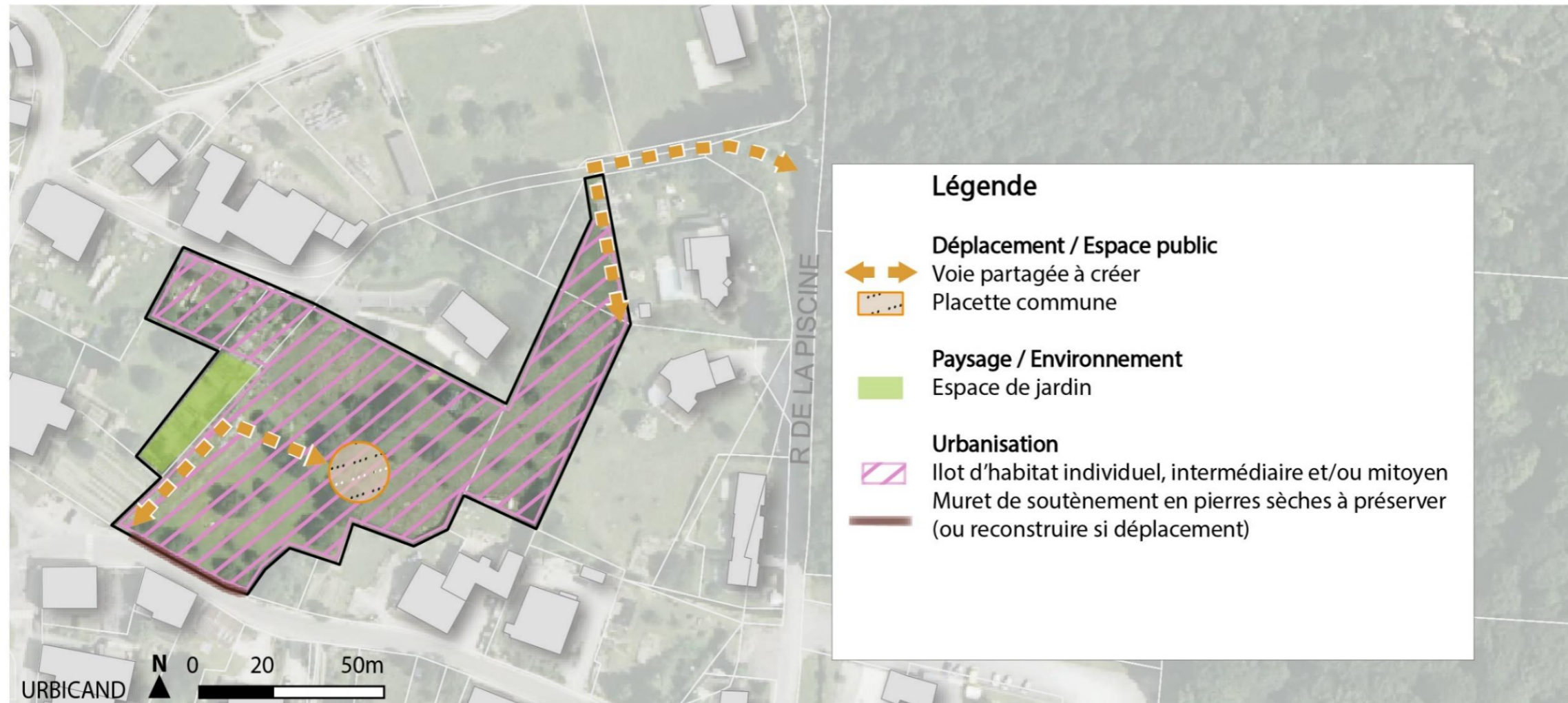
### **Densité et logements :**

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

### **Condition d'aménagement de l'OAP :**

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## CHAUX-LA-LOTIERE «ILOT DE LA RUE DU MILIEU»



Références à valeur d'illustration



*Exemple de restructuration foncière et de densification (Fondettes, 37)*



*Exemple de ruelle partagée*



## 8. Cirey

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	- CIR – 2 / OAP « sur la Côte »	- CIR – 1 / OAP « La Croix du Crotot »	

### CIR – 1 / OAP « La Croix du Crotot »

#### Contexte

Ce secteur d'extension à proximité du centre-bourg, vient dans la continuité de plusieurs secteurs de développement plus récents mais menés et conçus séparément. Il s'agit de poursuivre le développement du secteur par un aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur viendra recréer un maillage et une continuité parmi ces espaces aujourd'hui déconnectés.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Créer un maillage viaire en lien avec le chemin de la croix du Crotot, la rue de Bellevaux et la rue de l'Eglise
- Créer une ruelle de desserte partagée support des déplacements doux vers le cœur de bourg et les quartiers voisins et ainsi bloquer la circulation publique du chemin du Vernois (traversée de l'exploitation agricole et équestre)

### Paysage / Environnement :

- Traiter les fonds de parcelles donnant sur le cheminement doux créé en jardins
- Traiter la lisière urbaine en contact avec l'espace naturel en haie vive (écran végétal)
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

Le long de la RD209 :

- Implantation des annexes (garage) en alignement sur rue

### Densité et logements :

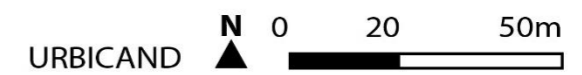
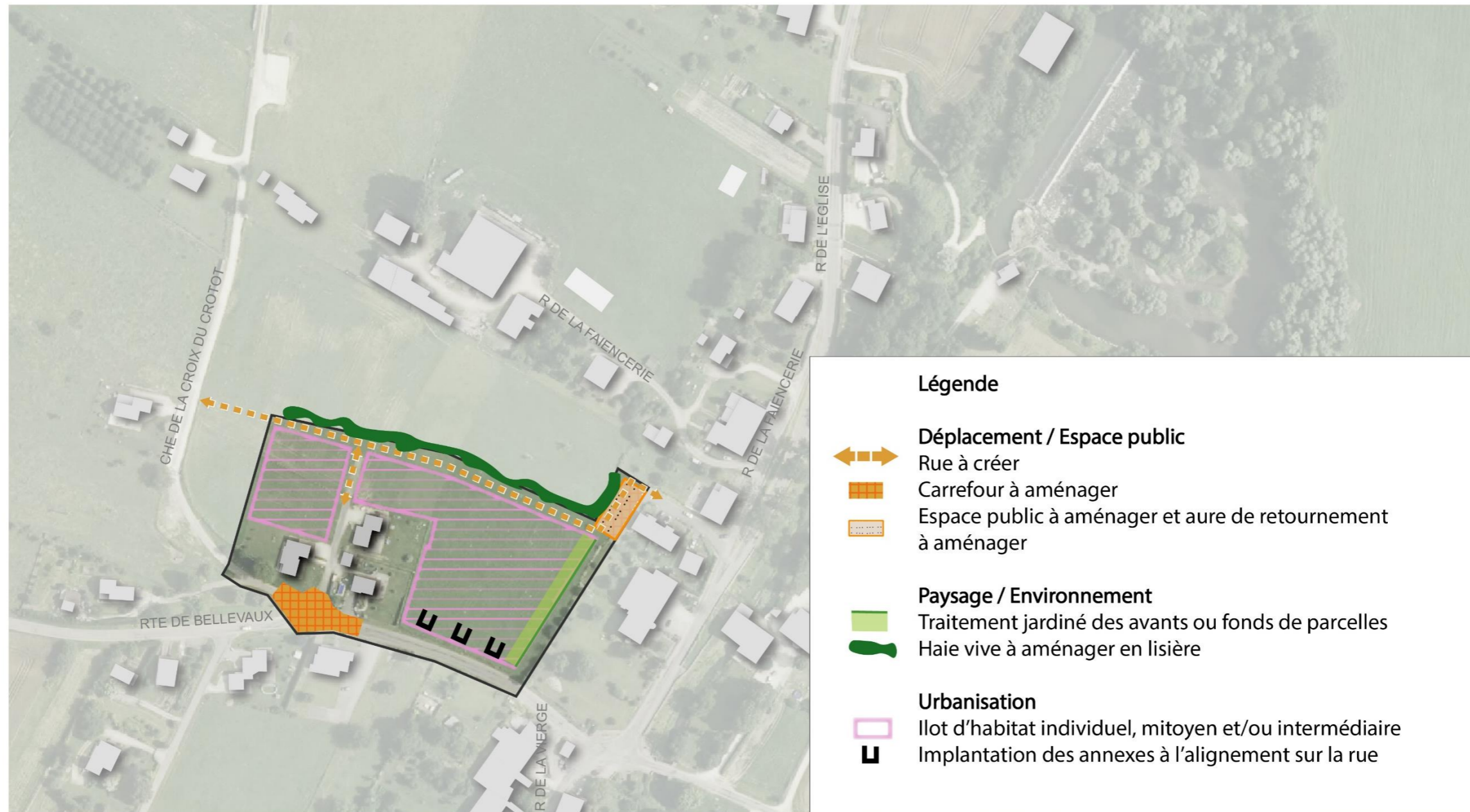
Objectif de 10 à 12 logements sur une superficie de 1 ha

Densité urbaine brute : 10 à 12 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# CIREY «LA CROIX DU CROTOT»



Référence à valeur d'illustration



Exemple de maison mitoyenne réinterprétant des styles architecturaux locaux



Exemple de rue partagée



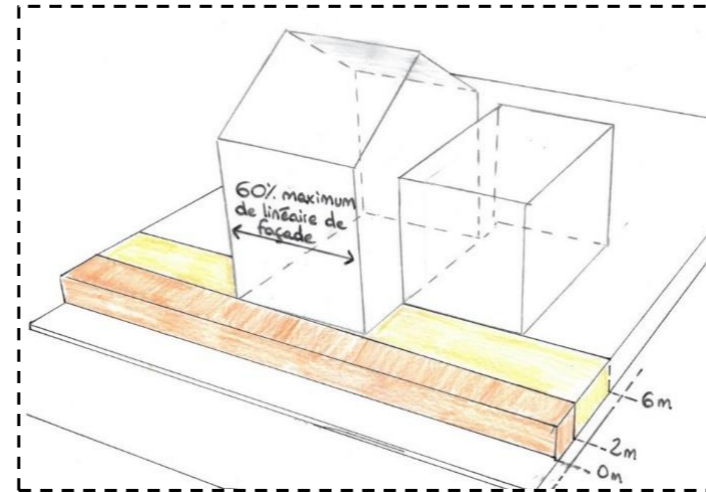
Etat existant

Veiller à la qualité des lisières urbaines

Image possible de lisière urbaine recomposée



Des ambiances de rues résidentielles créées par une implantation des bâtiments sur rue et par l'aménagement de rue partagées laissant une place prioritaire aux piétons



Exemple de recul d'implantation différenciée



Créer une placette mutualisée aux parcelles



Exemple de traitement et de sécurisation d'une traversée ou entrée en secteur urbanisé

Exemple de cheminements doux végétalisés en cœur de quartier

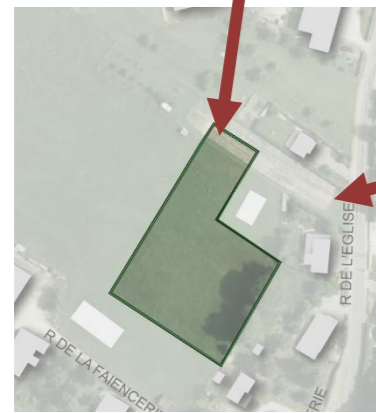


Ambiance résidentielle créée par l'accroche des annexes sur rue

## CIR – 2 / OAP « sur la Côte »

### Contexte

Cette emprise de 0,4 ha permet une densification douce du bourg tout en restant dans l'enveloppe urbaine.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Aménager une ruelle de desserte depuis la nouvelle voirie et la rue de la Faïencerie vers une placette intérieure

#### Paysage / Environnement :

- Veiller à la qualité des lisières urbaines en créant un filtre végétal au nord-ouest du secteur pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions
- Planter sur les fonds des parcelles des clôtures végétalisées de haies vives pour créer un écran végétal
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

- 4 à 8 logements individuels, intermédiaires ou mitoyens
- Gérer les implantations des constructions accolées sur au moins une limite séparative afin de constituer un front bâti réinterprétant les rues du cœur de village historique

#### Densité et logements :

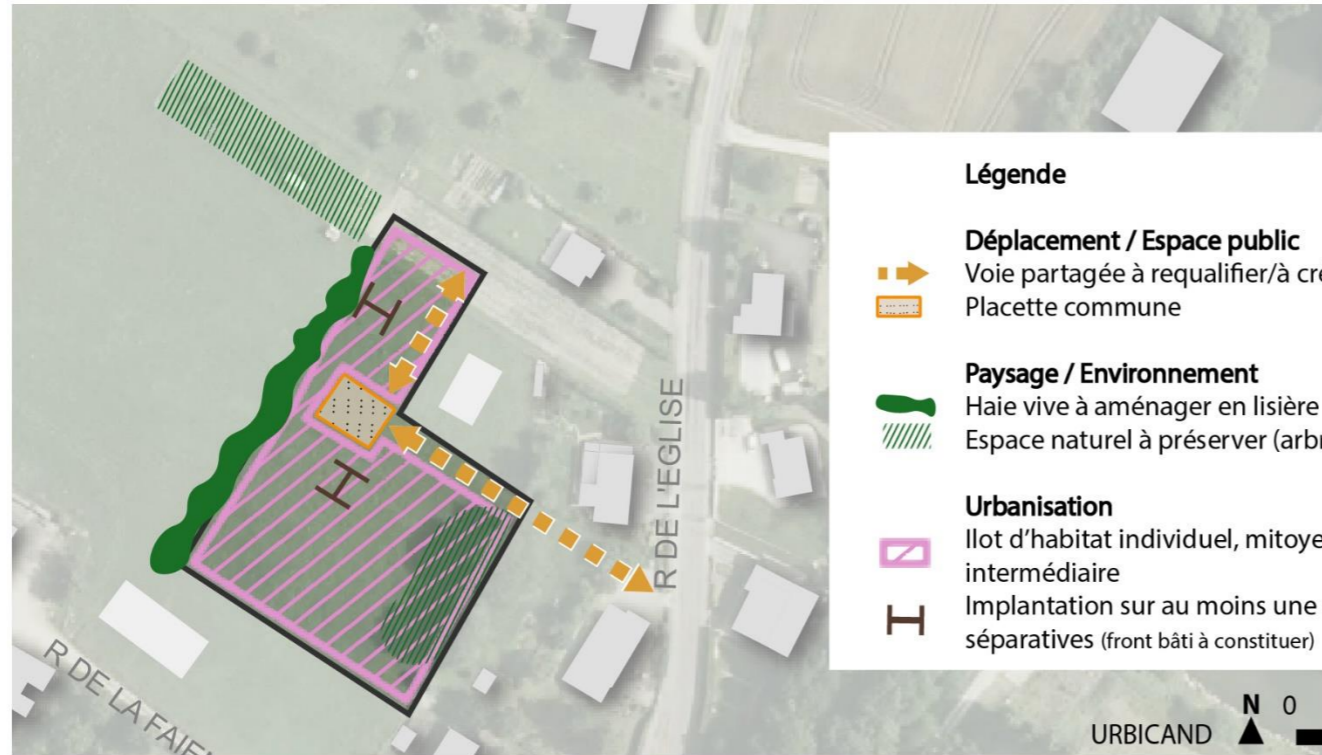
Objectif de 5 à 6 logements sur une superficie de 0,42 ha

Densité urbaine brute : 12 à 14 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## CIREY «SUR LA CÔTE»



### Références à valeur d'illustration



Exemple de maison mitoyenne réinterprétant des styles architecturaux locaux



Créer une placette mutualisée aux parcelles

## 9. Cromary

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
CRO – 1 / OAP « Monin »			

### CRO – 1 / OAP « Monin »

#### Contexte

Ce secteur en lisière urbaine comporte plusieurs « poches » de parcelles à densifier et à encadrer en termes d'accès, de connexions, d'intégration environnementale et paysagère et d'urbanisation. L'objectif est d'optimiser le foncier dans le tissu urbain existant, et de constituer un ensemble bâti cohérent et structuré autour d'une rue nouvelle, en intégrant les constructions existantes dans les formes urbaines générées.



**Principes d'aménagement**

- Optimiser le foncier dans le tissu urbain existant
- Constituer un ensemble bâti cohérent et structuré autour d'une rue nouvelle en intégrant les constructions existantes dans les formes urbaines générées
- Préserver les espaces naturels en limite des espaces urbanisés (prairie, boisement)

**Paysage / Environnement :**

- Préserver les espaces naturels en limite des espaces urbanisés (prairie, boisement)

**Urbanisation :**

- Implantation du bâti en alignement sur la rue nouvellement créée
- Orientation du bâti parallèle à la rue
- Dégagement des jardins au centre, en dessous de la ligne EDF (zone inconstructible)

**Densité et logements :**

Objectif de 6 à 8 logements individuels et/ou groupés sur une superficie de 0,55 ha  
Densité urbaine brute : 11 à 15 logements à l'hectare

**Condition d'aménagement de l'OAP :**

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# CROMARY «RUE MONNIN»



## 10. Etuz

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
ETZ – 1 / OAP « Crèche »		ETZ – 4 / OAP « Route de Boulot » et ETZ – 3 / OAP « Rue du Moulin » et BLT-ETZ – 1 / OAP « La Bruyère » - îlot A	ETZ – 2 / OAP « Nord » et BLT-ETZ – 1 / OAP « La Bruyère » - îlot B

### ETZ – 1 / OAP « Crèche »

#### Contexte

Ce secteur d'une superficie de 0,92 ha vient renforcer l'urbanisation en cœur de bourg, aux abords immédiats des équipements publics.



#### Principes d'aménagement

##### Déplacements / Espaces publics :

- Assurer des maillages viaires et de cheminement doux avec le tissu urbain existant et en lien direct avec le cœur de bourg et la grande rue
- Aménager un espace public du quartier et à proximité des équipements pour sécuriser cet espace, le rendre attractif et multifonctionnel

##### Paysage / Environnement :

- Préserver les éléments naturels existants (arbres remarquables...)
- Limiter l'imperméabilisation de parcelles en conservant au minimum 40% de surface de la parcelle bâtie en pleine terre.
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

##### Urbanisation :

###### Ilot A : (5 400 m<sup>2</sup>)

- 7 à 9 logements individuels, mitoyens ou intermédiaires
- Implantation perpendiculaire au sens de la pente pour permettre une implantation plus harmonieuse dans son environnement ne nécessitant des travaux d'affouillement moins importants.
- Implantation sur rue pour les constructions donnant sur le chemin des Crosses

###### Ilot B : (2650 m<sup>2</sup>)

- 4 à 6 logements individuels
- Optimiser la trame viaire en créant une ruelle partagée bouclant le chemin des crosses

##### Densité et logements :

Objectif de 11 à 15 logements sur une superficie de 0,92 ha  
Densité urbaine brute : 12 à 16 logements à l'hectare

##### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# ETUZ «CRECHE»



## ETZ – 2 / OAP « Nord »

### Contexte

Ce secteur est un espace interstitiel d'une superficie importante (2,6 ha). Il s'intercale entre deux secteurs qui ont connu des développements linéaires le long du chemin des Taconots et la Grande Rue. L'objectif est donc de poursuivre le développement du secteur nord de la commune par un aménagement d'ensemble comblant les espaces interstitiels créés par l'urbanisation linéaire du secteur.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Créer un maillage viaire sur la rue du Moulin et piéton avec le cœur de village (grande rue)
- Aménager un carrefour sécurisé sur la rue du Moulin afin de calibrer l'infrastructure au trafic multimodale sur ce secteur

#### Paysage / Environnement :

- Créer un filtre végétal sur les contours du périmètre du secteur pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions et les potentiels nuisances
- Préserver sur les limites séparatives et les fonds de parcelles le long du périmètre extérieur de l'opération, des espaces non bâtis et jardinés
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

- Gérer le long de la nouvelle voirie principale, les implantations des constructions par des retours d'une partie du volume sur la rue de façon à créer un rythme du front bâti sur la rue et des décrochés propice à l'intimité ou par un recul limité entre 0 et 3 mètres
- 33 à 38 logements individuels, mitoyens ou intermédiaires

#### Sur la partie nord :

- Organiser le bâti autour d'un ou plusieurs accès mutualisés (courées ou une placette intérieure desservant les parcelles et propices aux rencontres de voisinage)
- Recherche une certaine densité avec des formes d'habitat plus compactes (de type mitoyens et/ou intermédiaires) en lien avec les implantations et les accès mutualisés

#### Densité et logements :

Objectif de 33 à 38 logements sur une superficie de 2,6 ha

Densité urbaine brute : 13 à 15 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## ETUZ « NORD »



Référence à valeur d'illustration



Exemple de maison mitoyenne réinterprétant des styles architecturaux locaux



Exemple de rue partagée



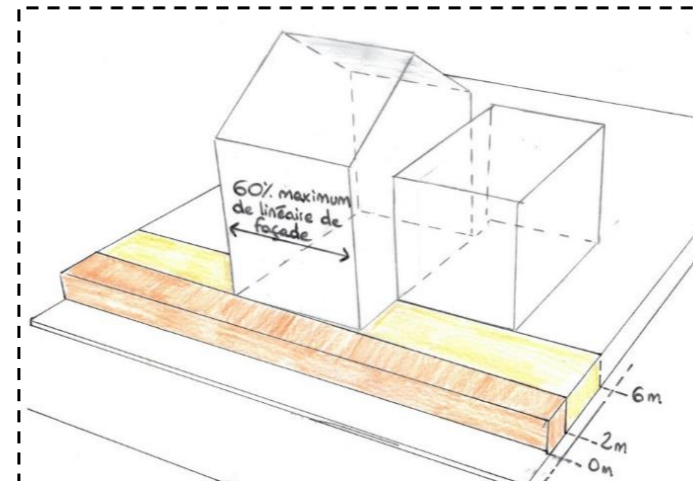
Etat existant

Veiller à la qualité des lisières urbaines

Image possible de lisière urbaine recomposée

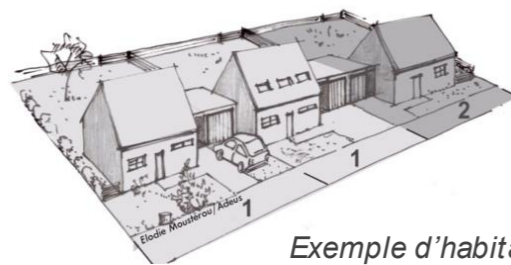


Des ambiances de rues résidentielles créées par une implantation des bâtiments sur rue et par l'aménagement de rue partagées laissant une place prioritaire aux piétons



Exemple de recul d'implantation différenciée

Créer une placette mutualisée aux parcelles



Exemple d'habitat groupé offrant des possibilités de stationnement à l'avant des parcelles et dégagement des espaces de jardins à l'arrière

Exemple de cheminements doux végétalisés en cœur de quartier



Références à valeur d'illustration



Exemple de maison mitoyenne réinterprétant des styles architecturaux locaux



Exemple de traitement et de sécurisation de l'espace public

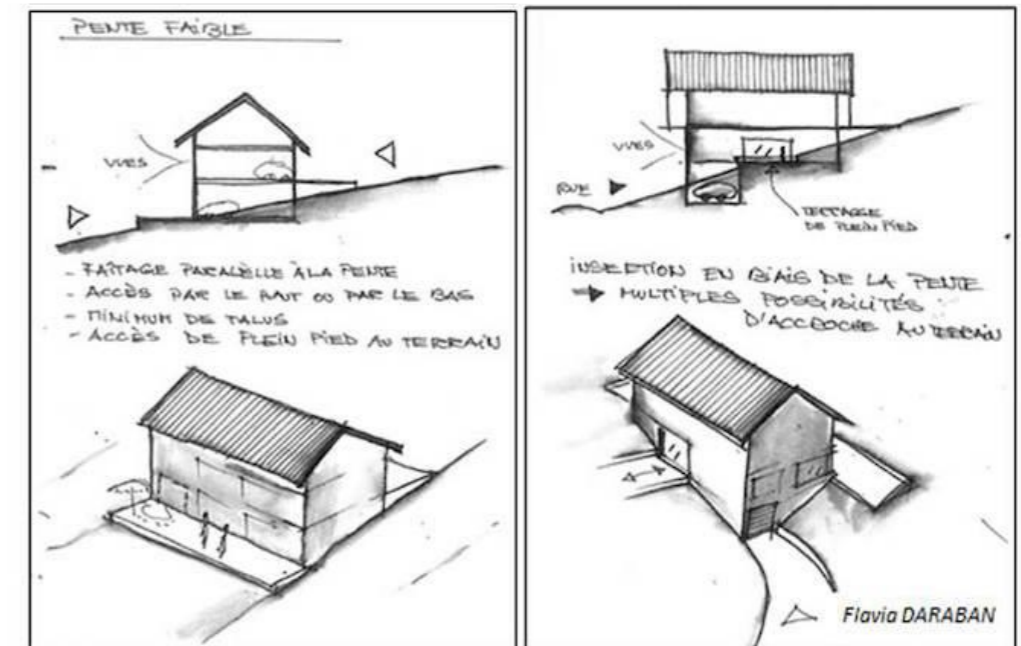


Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel



Exemple de ruelle partagée

implantation du bâti et aménagement des accès dans la pente



## ETZ – 3 / OAP « Rue du Moulin »

### Contexte

Cette zone située en second rideau de la rue du Moulin représente un potentiel de développement résidentiel. L'objectif est de poursuivre le développement du secteur de la rue du Moulin qui reprend les formes viaries et urbaines du secteur.



### Principes d'aménagement :

#### Déplacements / Espaces publics :

- Aménager une ruelle de desserte depuis la rue de Moulin vers une placette intérieure

#### Paysage / Environnement :

- Préserver le cadre et le contexte naturel du site en intégrant les constructions dans leur environnement et en veillant à leur impact par une imperméabilisation limitée des parcelles
- Limiter l'imperméabilisation des sols (40% minimum de la surface de parcelle urbanisée en pleine terre)
- Créer un filtre végétal sur les contours du périmètre du secteur pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions et les potentiels nuisances
- Préserver sur les limites séparatives et les fonds de parcelles le long du périmètre extérieur de l'opération, des espaces non bâtis et jardinés
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

- 12 à 16 logements individuels

#### Densité et logements :

Objectif de 12 à 16 logements sur une superficie de 1,15 ha

Densité urbaine brute : 10,5 à 14 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## ETUZ «RUE DU MOULIN»



### Référence

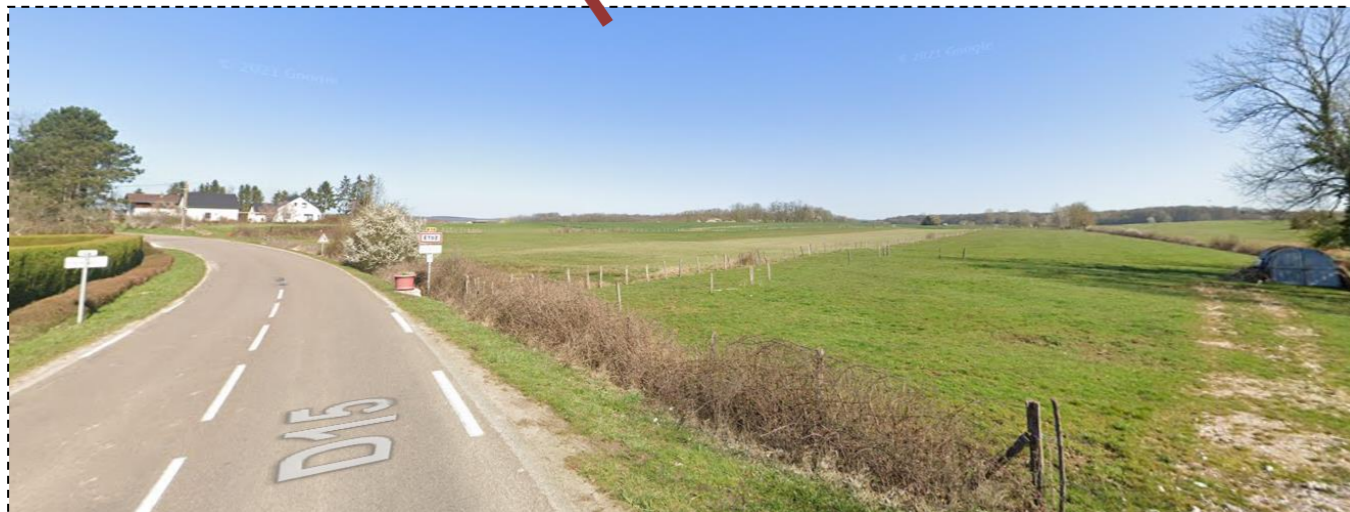


*Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel*

## ETZ – 4 / OAP « Route de Boulot »

### Contexte

Ce secteur est situé en entrée de bourg. Un aménagement cohérent est donc d'autant plus important sur ce tènement.



### Principes d'aménagement

#### **Paysage / Environnement :**

- Préserver les éléments naturels existants (boisement, arbres...)
- Traiter les fonds des parcelles en espaces végétalisés, gazonnés et plantés
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

#### **Urbanisation :**

- 6 et 8 logements individuels et/ou mitoyens

#### **Densité et logements :**

Objectif de 6 à 8 logements sur une superficie de 0,44 ha

Densité urbaine brute : 14 à 18 logements à l'hectare

#### **Condition d'aménagement de l'OAP :**

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# ETUZ «ROUTE DE BOULOT»



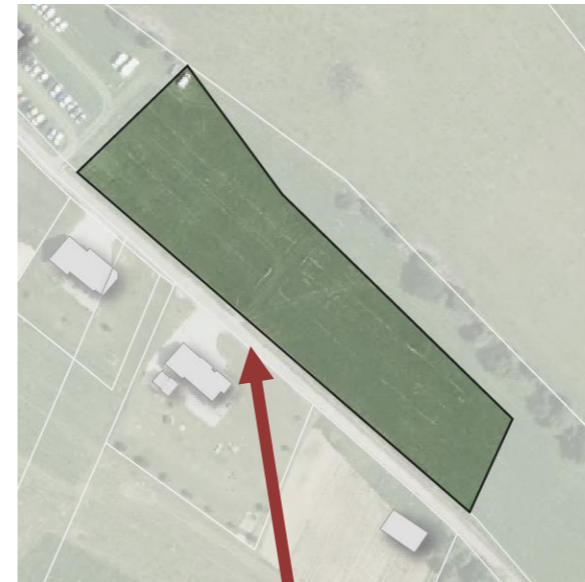
## 11. Fondremand

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	FON – 1 / OAP « Chemin des Fontenis »		

### FON – 1 / OAP « Chemin des Fontenis »

#### Contexte

Ce tènement est situé dans un secteur d'urbanisation récente en sortie de bourg. Un aménagement cohérent est donc d'autant plus important sur ce tènement. L'objectif est donc de poursuivre le développement de ce secteur de la commune par un aménagement d'ensemble comblant l'urbanisation de cette rue.



## Principes d'aménagement

### **Paysage / Environnement :**

- Traiter les fonds des parcelles en espaces végétalisés, gazonnés et plantés
- Créer ou maintenir un filtre végétal sur les contours du périmètre du secteur pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions et les potentiels nuisances
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### **Urbanisation :**

- 6 et 8 logements individuels et/ou mitoyens

### **Densité et logements :**

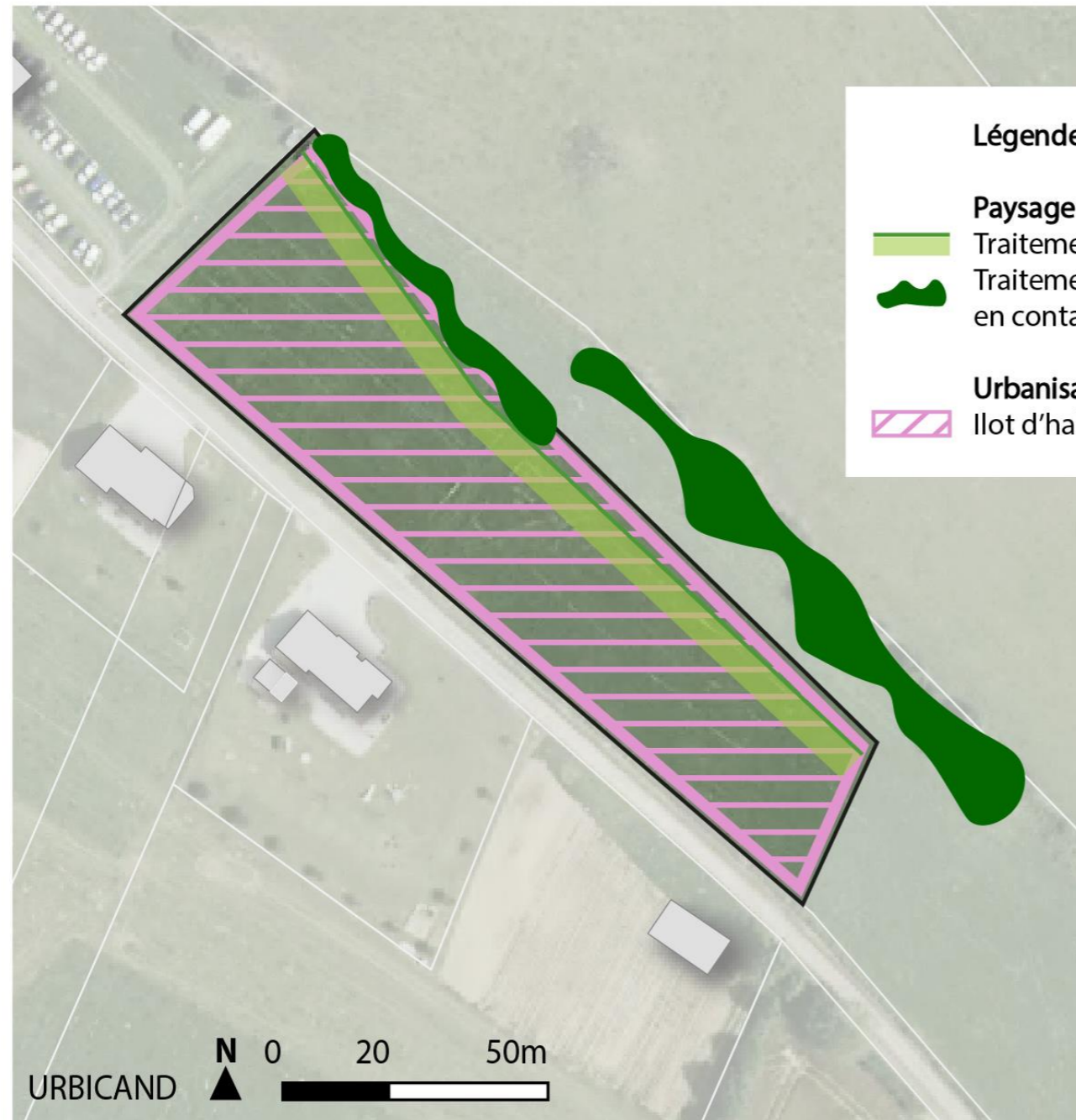
Objectif de 6 à 8 logements sur une superficie de 0,53 ha

Densité urbaine brute : 11 à 15 logements à l'hectare

### **Condition d'aménagement de l'OAP :**

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## FONDREMAND «CHEMIN DES FONTENIS»



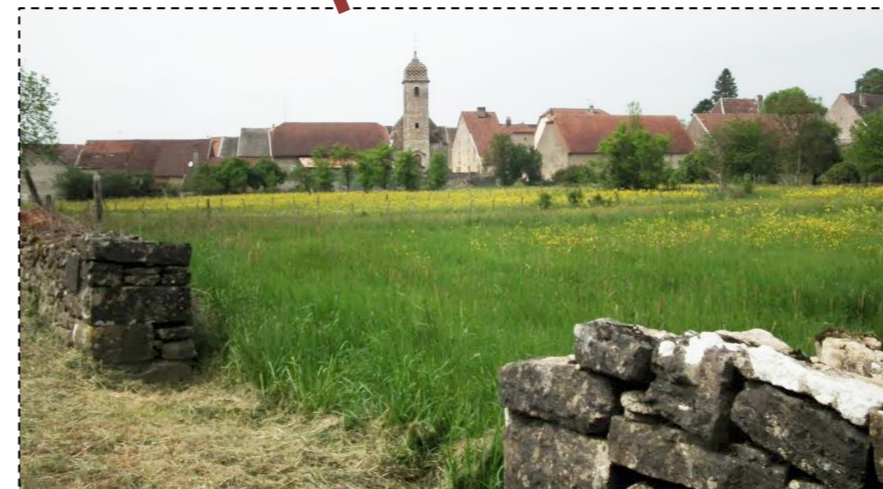
## 12. Grandvelle-et-le-Perrenot

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	GRAN – 1 / OAP « Moulin des Ecrevisses »		

### GRAN – 1 / OAP « Moulin des Ecrevisses »

#### Contexte

Cette greffe villageoise d'une superficie de 3 ha est desservie par le chemin des vignes qui sera réaménagé en rue partagée et constitue une première tranche d'urbanisation de secteur du Moulin des Ecrevisses, à proximité immédiate du cœur historique du bourg.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Prévoir une emprise suffisante pour assurer un maillage viaire continu et connecté avec la rue du Moulin des Ecrevisses, la rue de la gare et le chemin des Vignes

### Paysage / Environnement :

- Préserver des espaces de nature en les valorisant en espace de respiration en cœur de quartier
- Limiter l'imperméabilisation de parcelles en conservant au minimum 50% de surface de la parcelle bâtie en pleine terre.
- Traiter les fronts des parcelles donnant sur la rue en espaces végétalisés, gazonnés et plantés (arbustes d'ornement...)
- Veiller à la qualité des lisières urbaines par la plantation sur les fonds des parcelles de clôtures végétalisées de haies
- Préserver un espace naturel le long de la rue du Moulin des Ecrevisses ainsi que le muret en pierres afin de conserver le cône de vue sur la silhouette villageoise
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

#### Ilot A : 3 950 m<sup>2</sup>

- 4 à 6 logements individuels, groupés ou intermédiaires

#### Ilot B : 7 500 m<sup>2</sup>

- 8 à 10 logements individuels, groupés ou intermédiaires

#### Ilot C : 6 500 m<sup>2</sup>

- 7 à 9 logements individuels, groupés ou intermédiaires

#### Ilot D : 2 000 m<sup>2</sup>

- 2 à 4 logements individuels, groupés ou intermédiaires

### Densité et logements :

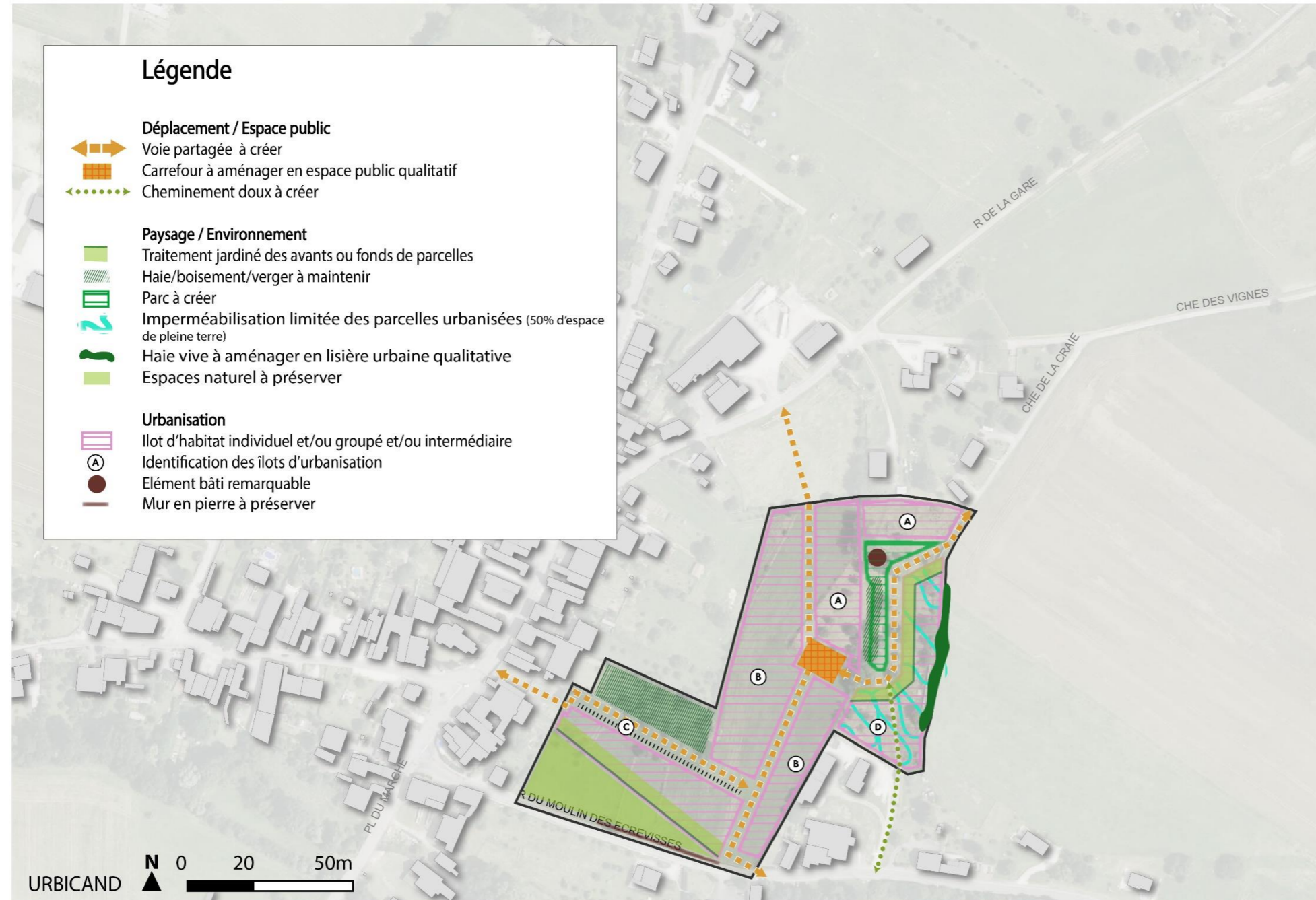
Objectif de 21 à 29 logements sur une superficie de 2,9 ha (dont 0,3 d'espaces verts)

Densité urbaine brute : 8 à 11 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# GRANDVELLE-ET-LE-PERRENOT «MOULIN DES ECREVISSES»



Référence à valeur d'illustration



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel

Exemple de rue partagée



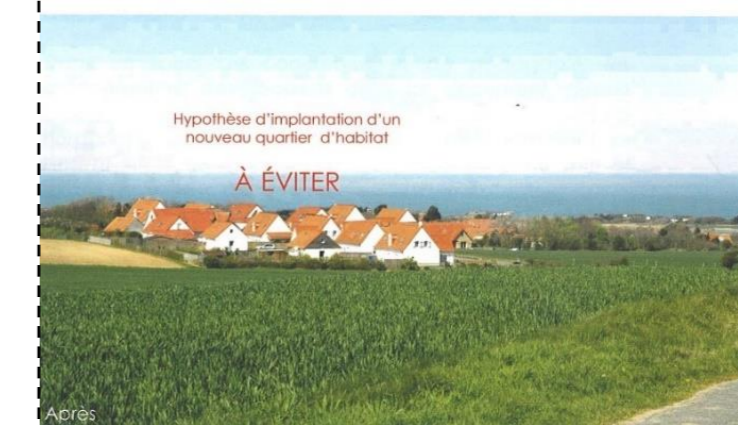
Exemple de traitement végétalisé des fronts de parcelle sur rue



Veiller à la qualité des lisières urbaines



Avant



Après



Exemple d'aménagement d'un espace nature et de cheminement doux

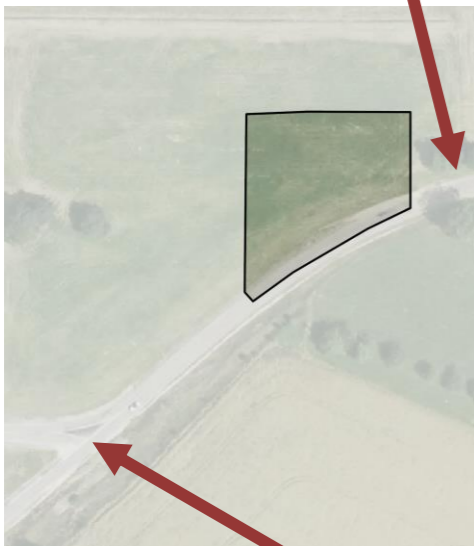


Exemple de traitement qualitatif de l'espace public

## GRAN – 2 / OAP « Restaurant routier »

### Contexte

Situé à proximité de l'échangeur de la RN57, ce secteur à vocation économique fait l'objet d'un projet de création d'un restaurant routier.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Aménager par une voie d'insertion une sortie directe depuis le site sur la RN57
- Aménager plusieurs espaces de stationnement dont des stationnements destinés aux poids-lourds

#### Paysage / Environnement :

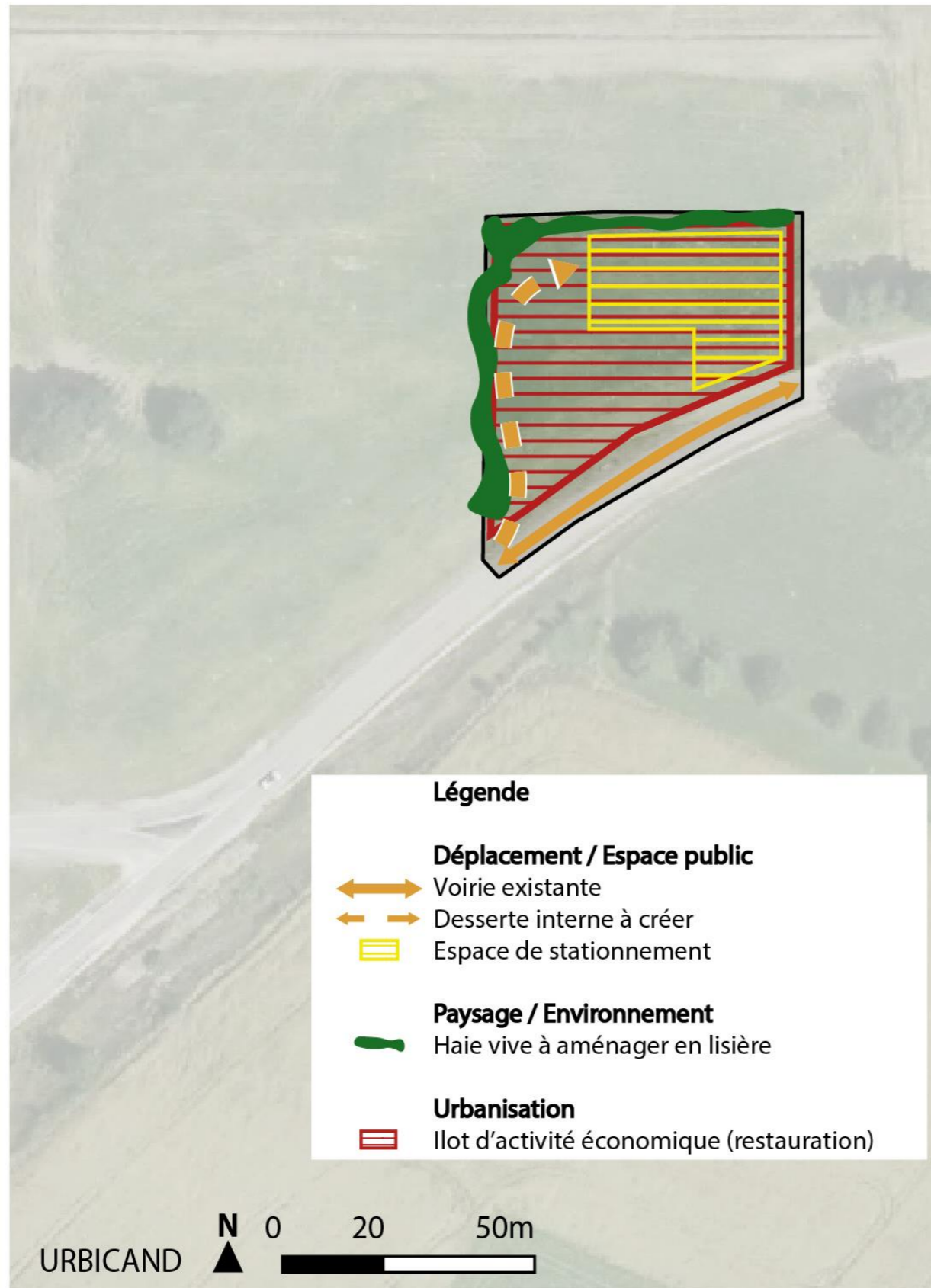
- Planter des haies de haute tige sur les limites de l'opération pour en faire des clôtures végétalisées créant un écran végétal et ainsi adoucir la visibilité de la lisière urbaine
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

- Accueil d'activités économiques, à vocation de restauration

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

**GRANDVELLE-ET-LE-PERRENOT «RESTAURANT ROUTIER»**

## GRAN – 3 / OAP « Hameau du Perrenot »

### Contexte

Le hameau du Perrenot dispose encore d'espace de densification importante notamment cette emprise de près de 7000 m<sup>2</sup> entre les rues Nicolas et des Mouillères. L'objectif est de pouvoir optimiser la densification de ce secteur et d'aménager des espaces d'agrément pour l'ensemble des habitants du hameau.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- › Aménager desserte viaire desservant l'ensemble de l'îlot entre la rue Nicolas et la rue des Mouillères
- › Créer au nord du site un espace public de convivialité et de jeux pour enfants limitant l'imperméabilisation des sols

#### Paysage / Environnement :

- › Veiller à la qualité des lisières urbaines par la plantation sur les fonds des parcelles de clôtures végétalisées de haies

#### Urbanisation :

- › 3 logements individuels
- › Implantation du bâti en alignement sur rue

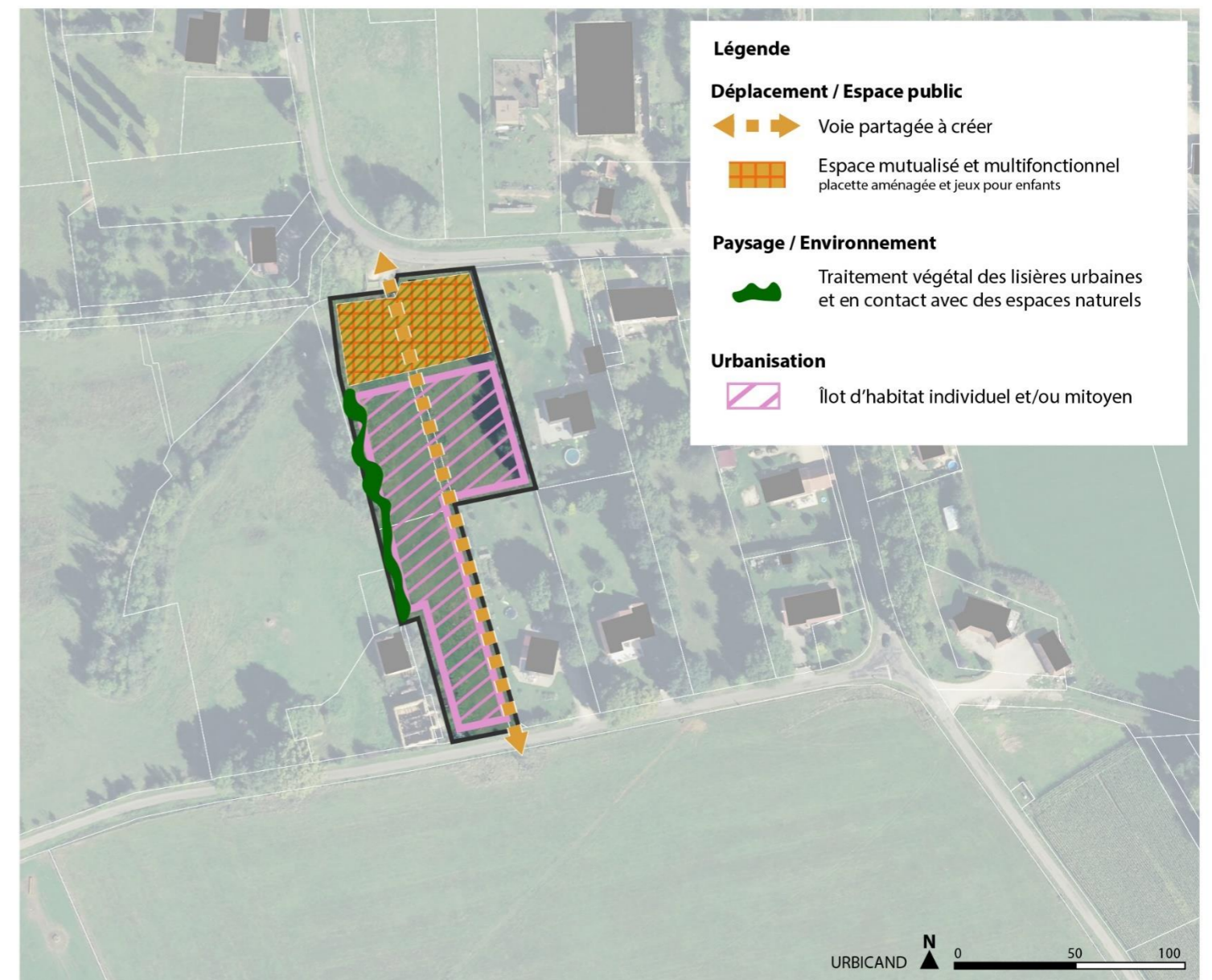
#### Densité et logements :

Objectif de 5 à 7 logements sur une superficie de 0,5 ha d'îlot urbanisable  
Densité urbaine brute : 10 à 14 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## GRANDVELLE-ET-LE-PERRENOT «HAMEAU DU PERRENOT»



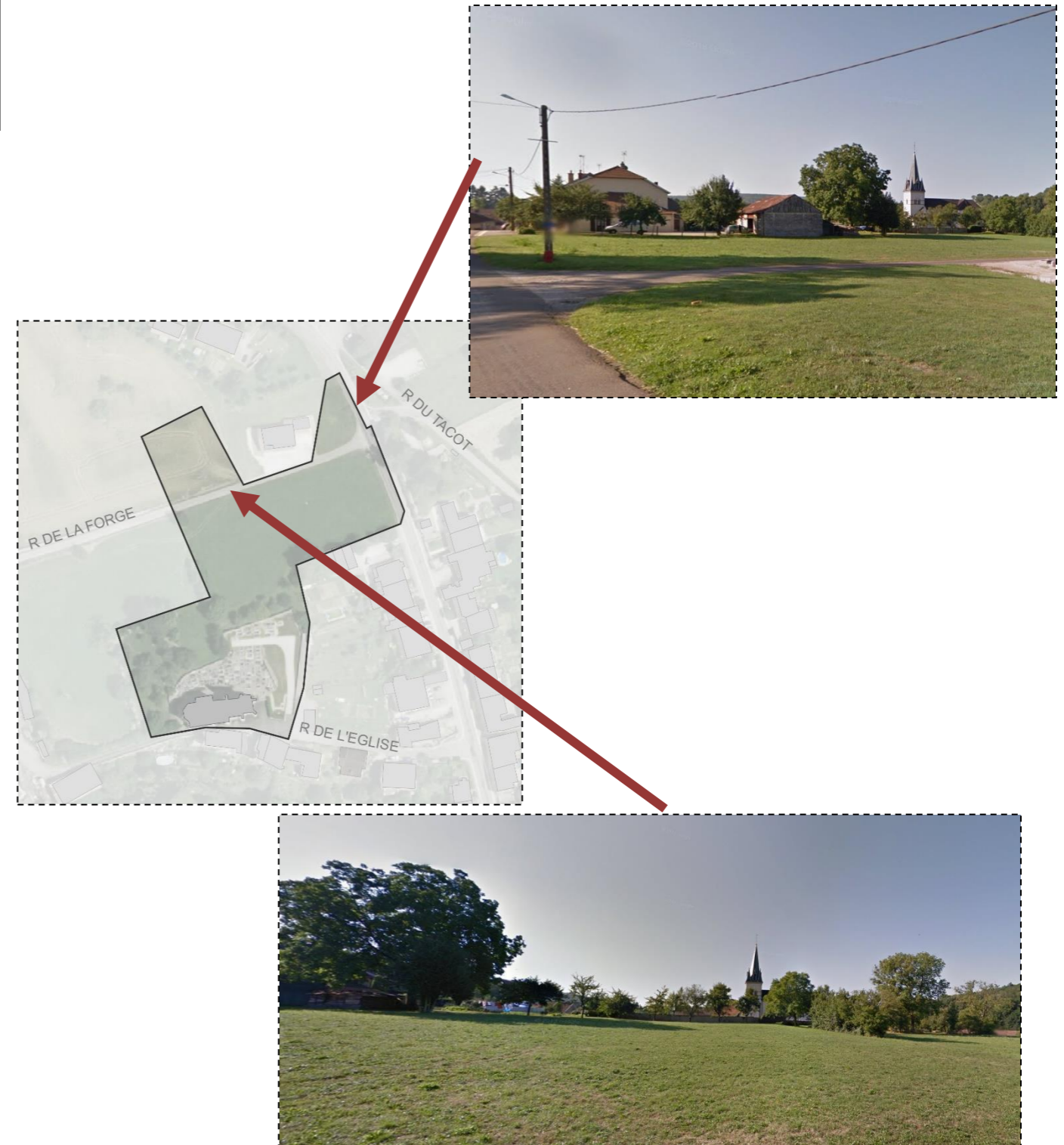
### 13. Maizières

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
MAI – 1 / OAP « Nord »			
MAI – 2 / OAP « Rue du Pays Neuf »			

#### MAI – 1 / OAP « Nord »

##### Contexte

Ce secteur d'entrée de cœur de bourg même s'il n'est voué à s'urbaniser que ponctuellement, revêt des enjeux forts d'ordre paysagers et patrimoniaux à préserver et valoriser.



## Principes d'aménagement

### **Déplacements / Espaces publics :**

- › Aménager une liaison piétonne vers l'église et le cimetière

### **Paysage / Environnement :**

- › Préserver le point de vue d'entrée de bourg sur l'église et le grand paysage
- › Veiller à la qualité des lisières urbaines par la plantation sur les fonds des parcelles de clôtures végétalisées de haies
- › Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'imperméabilisation des sols

### **Urbanisation :**

- › Poursuivre le front urbain de la Grande Rue
- › 3 logements individuels
- › Implantation du bâti en alignement sur rue
- › Limiter l'imperméabilisation des parcelles à 40% (60% de la surface en pleine terre)

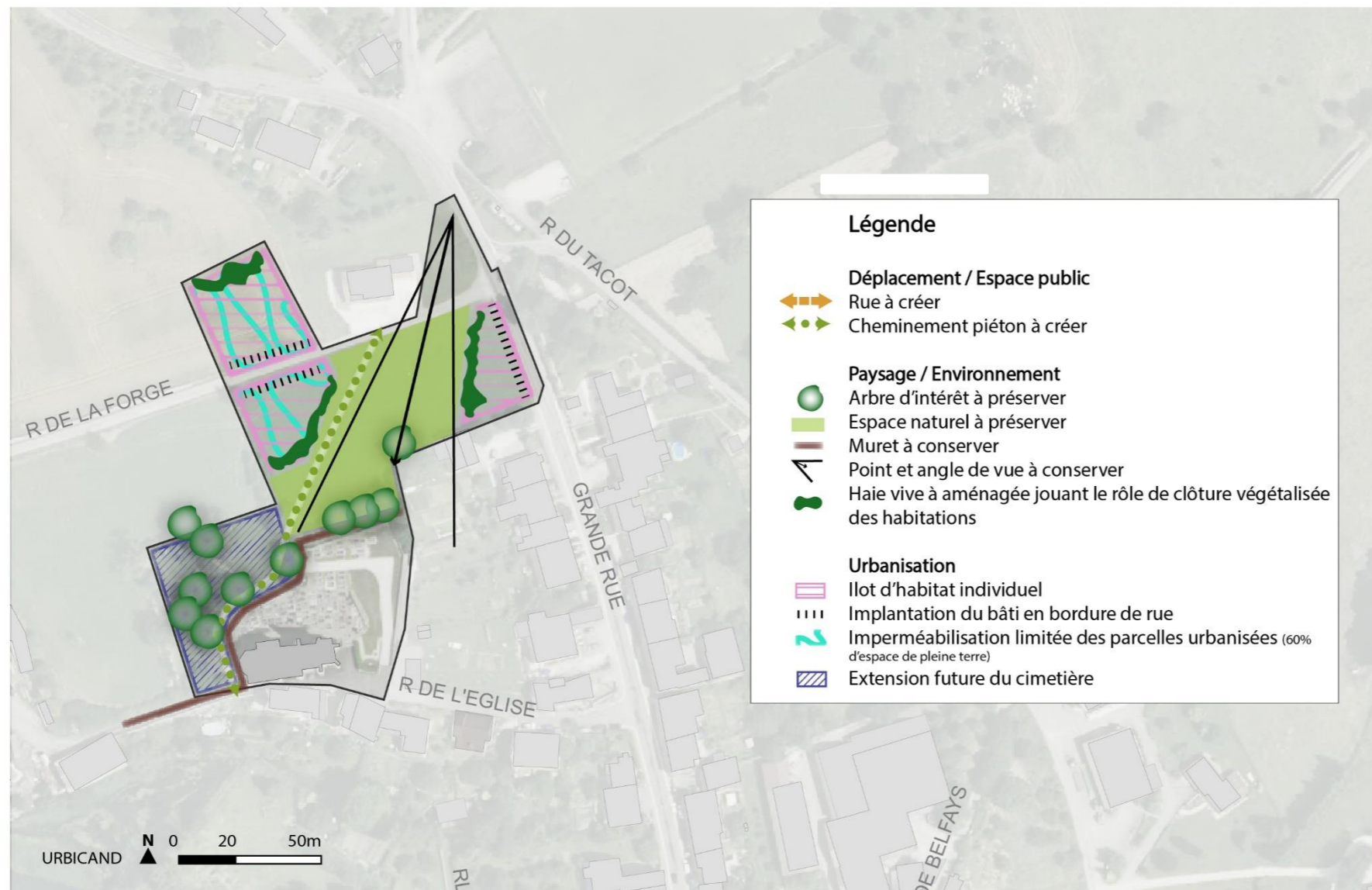
### **Densité et logements :**

Objectif de 3 logements sur une superficie de 0,27 ha d'îlot urbanisable  
Densité urbaine brute : 11 logements à l'hectare

### **Condition d'aménagement de l'OAP :**

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## MAIZIÈRES «NORD»



Référence à valeur d'illustration



*Exemple de cheminement doux*



*Exemple d'aménagement d'un espace nature et de cheminement doux*



*Exemple d'aménagement d'entrée et de traversée de bourg*



## MAI – 2 / OAP « Rue du Pays Neuf »

### Contexte

Ce tènement est situé dans un secteur d'urbanisation récente en sortie de bourg. Un aménagement cohérent est donc d'autant plus important sur ce tènement. L'objectif est donc de d'organiser le développement de ce secteur afin d'optimiser ce tènement ayant fait l'objet d'une extension des réseaux.



### Principes d'aménagement

#### **Paysage / Environnement :**

- Traiter les fonds des parcelles en espaces végétalisés, gazonnés et plantés situés en limite des espaces agricoles ou naturels
- Créer ou maintenir un filtre végétal sur les contours du périmètre du secteur pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions et les potentiels nuisances

#### **Urbanisation :**

- 6 et 8 logements individuels et/ou mitoyens

#### **Densité et logements :**

Objectif de 5 à 7 logements sur une superficie de 0,51 ha

Densité urbaine brute : 10 à 14 logements à l'hectare

#### **Condition d'aménagement de l'OAP :**

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## **MAIZIERES «RUE DU PAYS NEUF»**



## 14. Montarlot-lès-Rioz

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	MLR – 1 / OAP « Nord »	MLR – 2 / OAP « Champ du Pontot »	

### MLR – 1 / OAP « Nord »

#### Contexte

Cette extension Nord du bourg vient finir la frange urbaine du bourg, en second rideau d'une première phase d'urbanisation linéaire. Elle prend place sur une partie d'une grande parcelle agricole. Le secteur constitue un point haut offrant des vues sur le village et la vallée à valoriser.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Desserte du secteur par une voirie partagée en impasse depuis la rue du Cheneloy
- Offrir de nouveaux espaces publics de proximité, ouverts sur le paysage, permettant la rencontre entre voisins, parking visiteurs, jeux d'enfant, etc.

### Paysage / Environnement :

- Utiliser le bâti ainsi que les structures végétales existantes et à créer (alignement d'arbres) pour signifier et structurer l'entrée du village
- Soigner l'intégration paysagère des nouvelles constructions en conservant les haies, bosquets et groupes d'arbres préexistants et en ménageant des espaces verts, plantés et arborés, de transition avec les espaces agricoles.
- Limiter le ruissellement des eaux pluviales à l'aide de noues perpendiculaires à la pente (dans l'espace public) et d'une limite donnée à l'artificialisation des surfaces des parcelles (au moins 40% en pleine terre)
- Dégagement des jardins à l'arrière des parcelles
- Plantation d'une lisière plantée et arborée en transition avec l'espace agricole
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

Ilot de **12 800 m<sup>2</sup>**

- Maintenir un accès au terrain agricole
- Implantation en accroche sur la placette commune
- Orientation du bâti parallèle à la rue de desserte
- Recul des constructions par rapport à la rue compris entre 0 et 3 mètres

### Densité et logements :

Objectif de 14 à 18 logements sur une superficie de 1,3 ha

Densité urbaine brute : 11 à 14 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :




L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# MONTARLOT-LÈS-RIOZ « NORD »






## Légende




### Déplacement / Espace public

-  Voie partagée à créer
-  Accès agricole à maintenir
-  Carrefour et entrée de village à aménager en espace sécurisé et qualitatif

### Paysage / Environnement

-  Haie, boisement, bosquet à préserver
-  Haie en lisière à créer
-  Fond de parcelle jardiné et clôture végétale

### Urbanisation

-  Îlot d'habitat individuel ou intermédiaire
-  Orientation du faitage du bâti
-  Limitation des surfaces imperméabilisées à 40% de la surface totale



## Référence à valeur d'illustration

Aménager l'espace public de manière sobre et durable pour permettre une diversité d'appropriation par les habitants du village

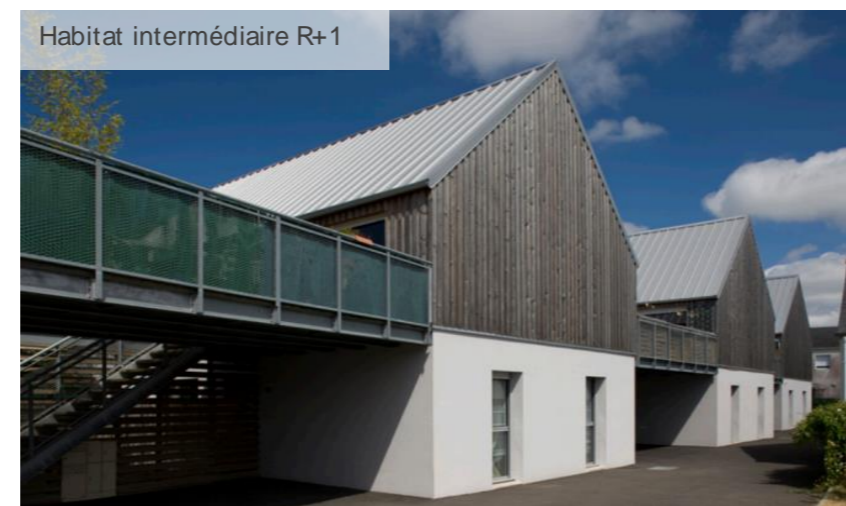


Du stationnement mais pas seulement



Sécurisation des traversée piétonne + mise en valeur du paysage et patrimoine

Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins des différentes populations accueillies

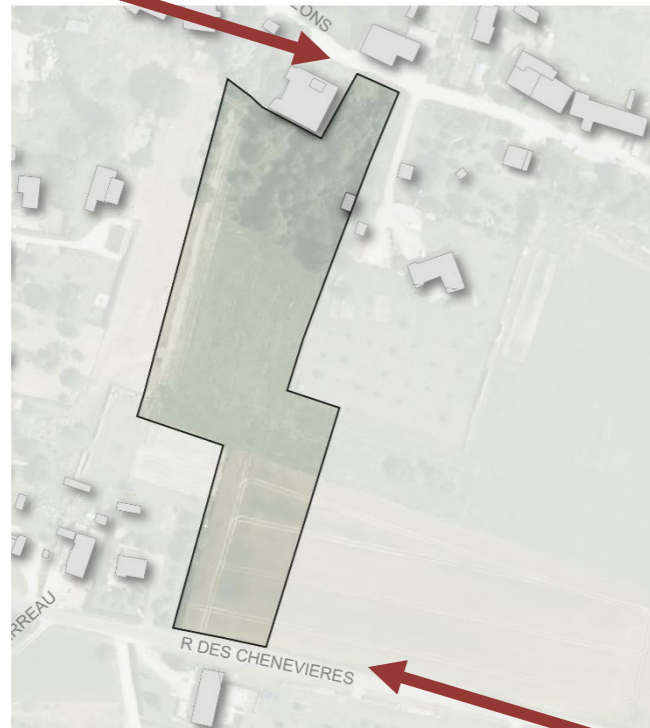


Espace paysager et de gestion des eaux pluviales

## MLR – 2 / OAP « Champ du Pontot »

### Contexte

Cette extension en épaisseur du bourg constitue un second rideau du cœur de bourg. Elle prend place sur une partie d'une grande parcelle agricole. Le secteur vient restructurer la silhouette villageoise proposant des vues sur le village depuis l'entrée sud du bourg.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Desserte du secteur par une voirie partagée entre l'impasse des Migeons et le rue des Chenevières

#### Paysage / Environnement :

- Soigner l'intégration paysagère des nouvelles constructions en conservant haies, bosquets et groupes d'arbres préexistants et en ménageant des espaces verts, plantés et arborés, de transition avec les espaces agricoles.
- Dégagement des jardins à l'arrière des parcelles
- Plantation d'une lisière plantée et arborée en transition avec l'espace agricole
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

#### Urbanisation :

- 14 et 16 logements individuels et/ou mitoyens

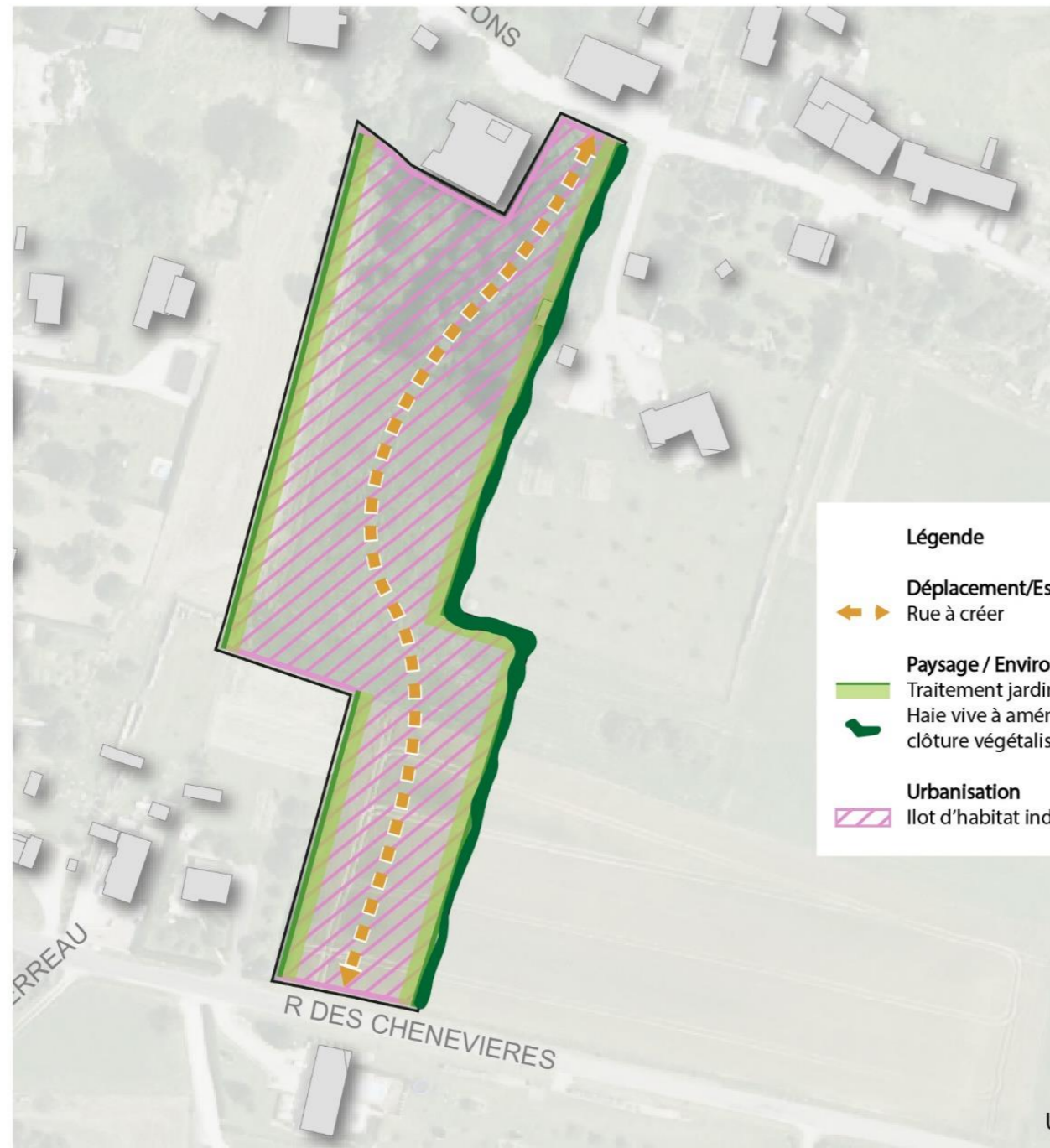
#### Densité et logements :

Objectif de 14 à 18 logements sur une superficie de 1,31 ha  
Densité urbaine brute : 11 à 14 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## MONTARLOT-LES-RIOZ «CHAMP DU PONTOT



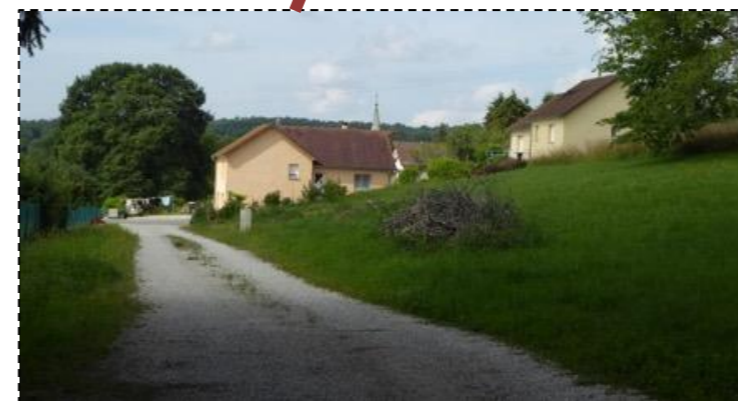
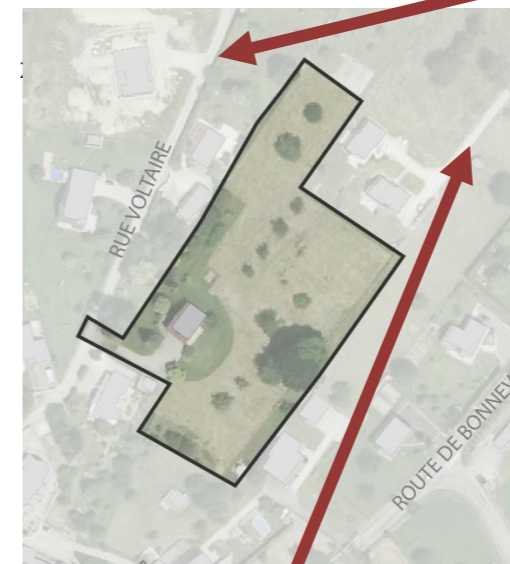
## 15. Montboillon

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
MON - 1 / OAP « Centre-Bourg »			

### MON - 1 / OAP « Centre-Bourg »

#### Contexte

Ce secteur ayant connu un développement récent au coup par coup, revêt par sa proximité au cœur patrimonial du village des enjeux de densification et de maillage et d'intégration environnementale et paysagère. L'objectif est d'y permettre la densification des espaces interstitiels du secteur pavillonnaire à proximité immédiate du cœur de bourg.



**Principes d'aménagement**

**Déplacements / Espaces publics :**

- Préserver et valoriser par des cheminements piétons et des espaces publics qualitatifs, le secteur de l'église

**Paysage / Environnement :**

- Préserver un espace de respiration sur les secteurs en pente
- Traiter les fonds de parcelles en jardins
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

**Urbanisation :**

Ilot de **5 200 m<sup>2</sup>**

- Orienter les habitations parallèlement aux voies de desserte à créer et existante
- Libre implantation des logements avec annexes (garage) en alignement sur rue

**Densité et logements :**

Objectif de 6 à 8 logements sur une superficie de 0,4 ha  
 Densité urbaine brute : 15 à 20 logements à l'hectare

**Condition d'aménagement de l'OAP :**

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

**Référence à valeur d'illustration**



Exemple de restructuration foncière et de densification (Fondettes, 37)



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel

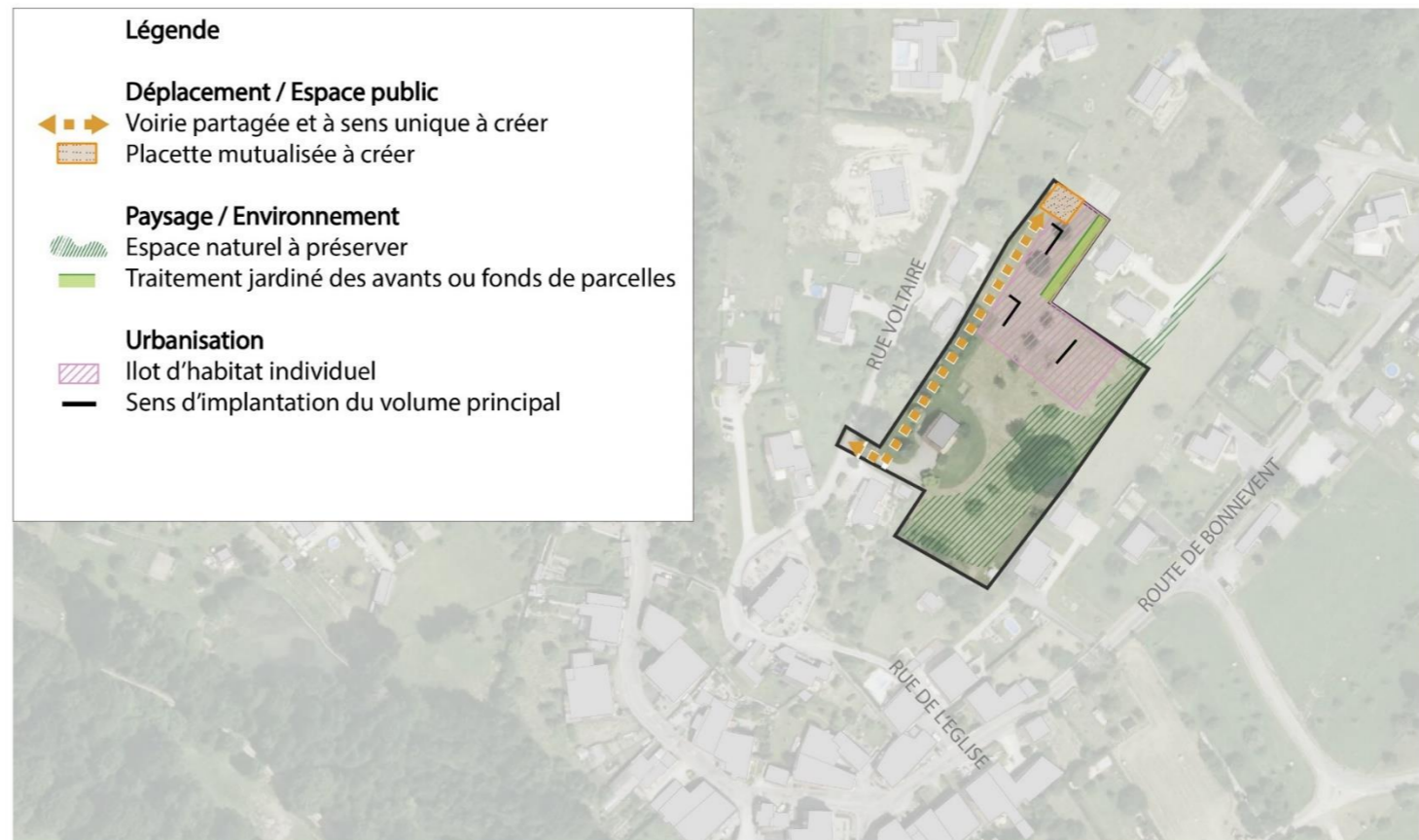
**MONTBOILLON « CENTRE-BOURG »**

**Légende**

**Déplacement / Espace public**  
 Voirie partagée et à sens unique à créer  
 Placette mutualisée à créer

**Paysage / Environnement**  
 Espace naturel à préserver  
 Traitement jardiné des avants ou fonds de parcelles

**Urbanisation**  
 Ilot d'habitat individuel  
 Sens d'implantation du volume principal



## 16. Nouvelle-lès-Cromary

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	NEU – 1 / OAP « Rue du Château d'eau »		NEU – 3 / OAP « Le Verjoulot »

### NEU – 1 / OAP « Rue du Château d'eau »

#### Contexte

Ce secteur vient compléter terminer l'urbanisation linéaire des rues du château et du chêne. Il se situe en extension et revêt une dimension stratégique pour rationaliser le développement du centre-bourg d'une manière plus qualitative grâce à des notions d'implantation, de formes urbaines, d'intégration paysagère et de qualité des lisières urbaines. Les typologies de logements y seront mixées en gérant un gradient de densité progressif pour créer une transition douce vers le cœur du village. L'objectif est de structurer l'entrée du village par l'Ouest



## Principes d'aménagement

- Structurer l'entrée du village par l'Ouest
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en veillant à limiter leur impact visuel depuis les routes d'accès au village
- Mixer les typologies de logements en gérant un gradient de densité progressif pour créer une transition douce vers le cœur de village
- Veiller à la qualité des franges urbaines

### Caractéristiques des îlots

#### Déplacements / Espaces publics :

- Assurer une desserte viaire par l'aménagement d'une voirie partagée (circulation apaisée) avec un bouclage entre la rue du Chêne et la rue du Château d'eau
- Organiser un petit espace public autour de l'îlot B ainsi qu'une aire de retournement au bout de la rue nouvellement créée

#### Paysage / Environnement :

- Veiller à la qualité des lisières urbaines par la plantation sur les fonds des parcelles de clôtures végétalisées
- Traiter les fonds de parcelles en jardins

#### Urbanisation :

##### Ilot A : 15 200 m<sup>2</sup>

- 16 à 20 logements individuels
- Libre implantation des logements avec annexes (garage) en alignement sur rue
- Traiter les fronts des parcelles donnant sur la rue du chêne en espaces végétalisés, gazonnés et plantés (arbustes d'ornement...)
- Traiter les fonds de parcelles formant la lisière urbaine en jardins

##### Ilot B : 13 200 m<sup>2</sup>

- 15 à 18 logements mitoyens ou intermédiaires
- Implantation du bâti en alignement sur rue dans un recul de 0 à 3 mètres
- Orienter les habitations parallèlement à la voirie créée ou autour de la placette aménagée
- Mitoyenneté sur au moins une limite séparative pour constituer un front de rue

#### Densité et logements :

Objectif de 31 à 38 logements sur une superficie de 3 ha

Densité urbaine brute : 10 à 13 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

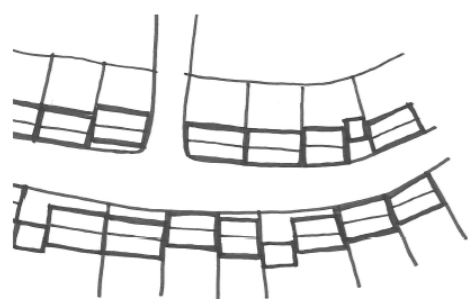
- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## NEUVILLE-LÈS-CROMARY «RUE DU CHÂTEAU D'EAU»



Référence à valeur d'illustration

Donner une cohérence au tissu urbain par des fronts de rue structurés



Gestion économe et durable de l'espace



Aucune cohésion bâtie



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel



Exemple de courée mutualisée

Exemple de traitement végétalisé des fronts de parcelle sur rue



Soigner l'intégration paysagère des nouvelles constructions et les transitions entre espace urbanisé et zones agricoles ou naturelles



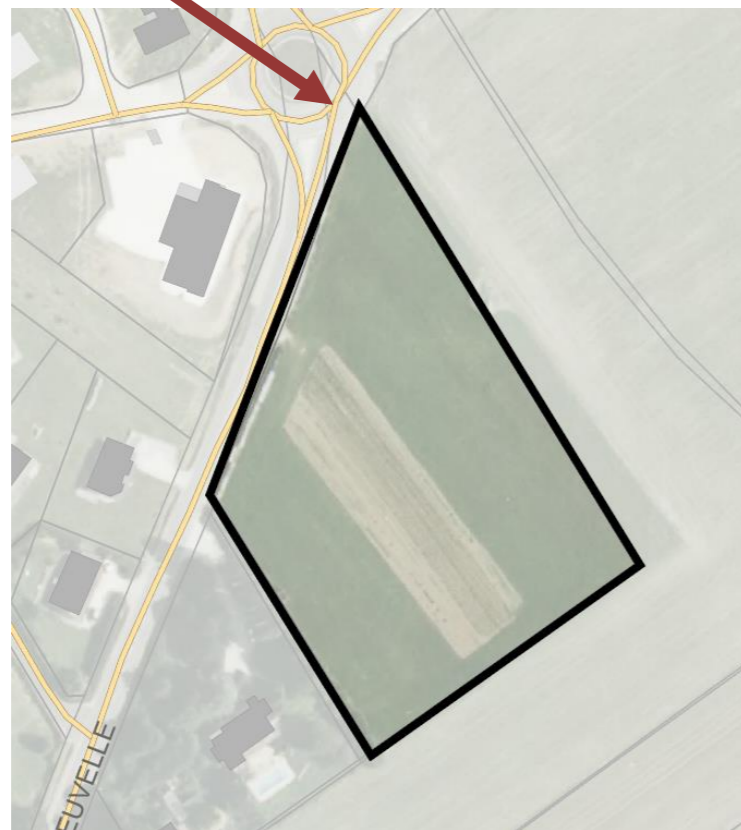
Ambiance résidentielle créée par l'accroche des annexes sur rue



## NEU – 2 / OAP « Le Verjoulot »

### Contexte

Espace en « conurbation » avec la centralité de Rioz et situé en entrée d'agglomération à proximité d'équipement et de commerce, ce secteur représente un enjeu de densification et de développement multifonctionnels. Le projet doit permettre de développer l'offre commerciale à proximité de la route départementale.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Favoriser les modes doux dans les aménagements projetés pour limiter le recours à la voiture pour les petits trajets

#### Paysage / Environnement :

- Plantation d'une haie en limite Sud et Est de l'îlot

#### Urbanisation :

- Îlot mixte pouvant accueillir 14 à 16 logements locatifs ou des équipements ou des services public ou d'intérêt général
- Orientation du bâti parallèle à l'impasse créée

#### Densité et logements :

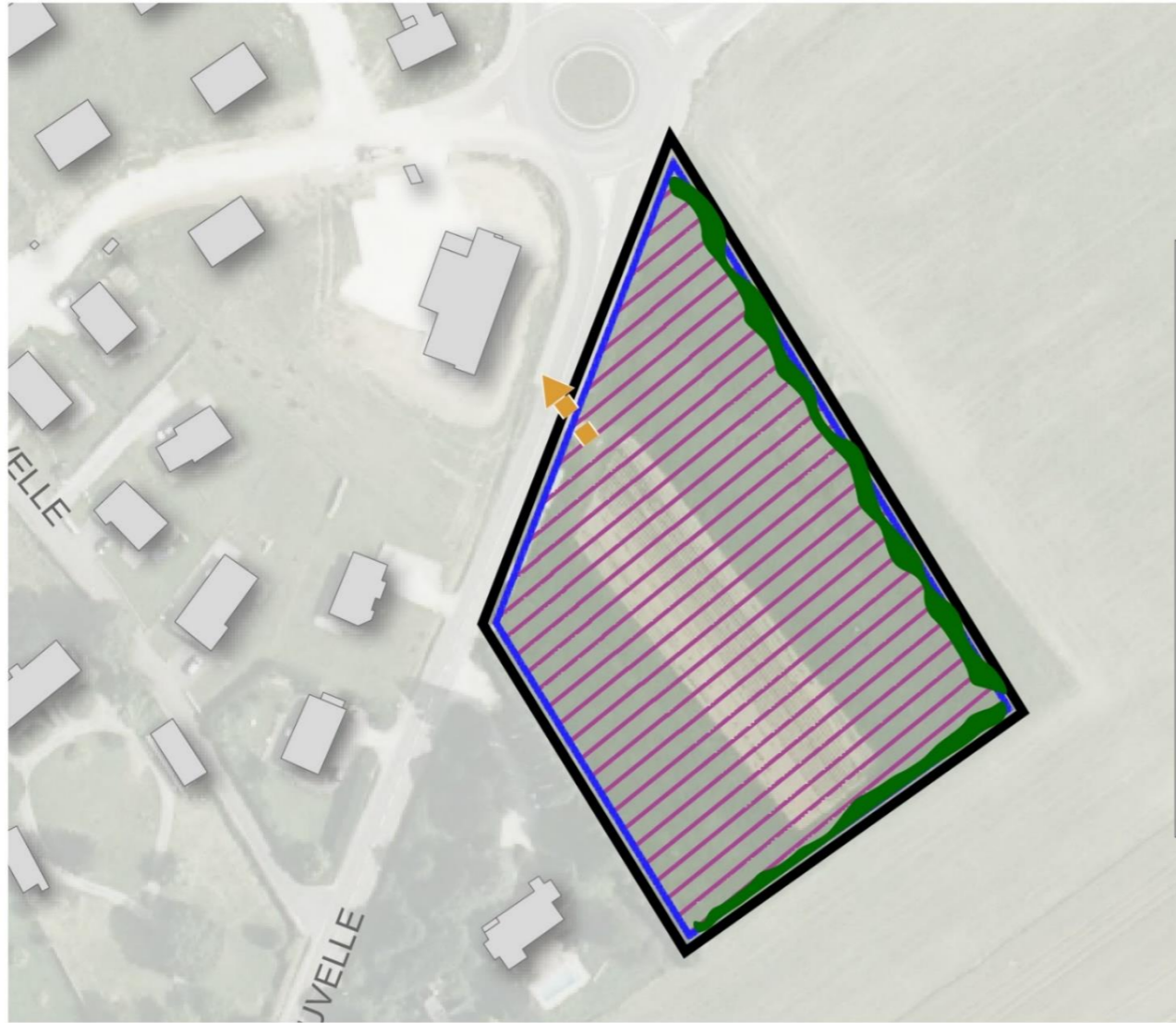
Objectif de 14 à 16 logements sur une superficie de 0,9 ha

Densité urbaine brute : 15 à 18 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## **NEUVILLE-LES-CROMARY «LE VERJOULOT»**



Référence à valeur d'illustration



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel



Créer une placette mutualisée aux parcelles



Etat existant



Image possible de lisière urbaine recomposée



10 logements, 1 commerce et 1 service à AMILLY 45



10 logements et 4 cellules commerciales à TOUFFLERS 59

## 17. Oiselay-et-Grachaux

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	OIS - 1 / OAP « Vignes du Seigneur »		

### OIS - 1 / OAP « Vignes du Seigneur »

#### Contexte

Ce secteur venant compléter une phase de développement récent du bourg permettra d'apporter une cohérence notamment viaire mais également paysagère et urbaine. Le développement résidentiel est poursuivi en optimisant les disponibilités foncières au cœur du secteur pavillonnaire et en assurant une densification douce. Elle reconnectera ces extensions au cœur du bourg historique.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Créer une boucle viaire entre la rue de la Corvée et la rue du Château pour assurer la desserte interne et en prévoyant l'aménagement d'une placette publique (multifonctionnelle : stationnement, convivialité...) en cœur d'îlot.
- Créer des cheminements doux desservant l'îlot 2 depuis le chemin des Plantes

### Paysage / Environnement :

- Conserver les arbres existants
- Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec au moins 40% d'espace en pleine terre
- Traiter les fonds de parcelles des îlot B en jardins
- Conserver le boisement en fond d'îlots bordant le chemin des Plantes
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

#### Ilot A : 2 500 m<sup>2</sup>

- 4 à 6 logements individuels, mitoyens ou intermédiaires
- Libre implantation du bâti sur la parcelle

#### Ilot B : 10 000 m<sup>2</sup>

- 12 à 14 logements individuels, mitoyens ou intermédiaires
- Implanter le bâti en limite des espaces publics (recul de 0 à 3 m) pour structurer un front bâti sur la rue

#### Ilot C : 1 400 m<sup>2</sup>

- Accueil d'activités artisanales

### Densité et logements :

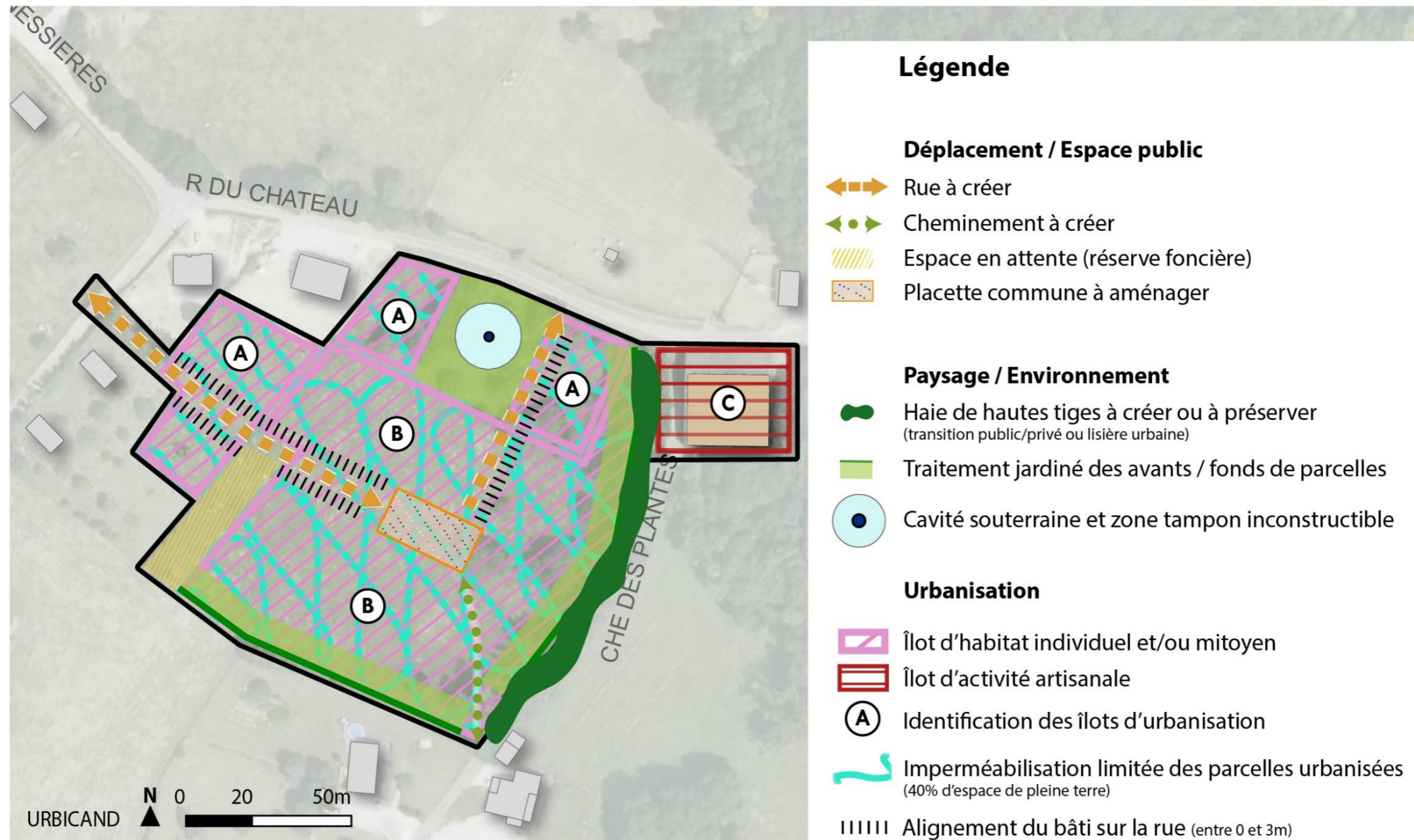
Objectif de 16 à 20 logements sur une superficie de 1,4ha

Densité urbaine brute : 11 à 14 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une opérationnalité en deux temps : une première tranche concernera l'îlot A puis l'urbanisation de l'îlot B dans un deuxième temps

# OISELAY-ET-GRACHAUX – « VIGNES DU SEIGNEUR »



Référence à valeur d'illustration



Les maisons s'égrènent le long des voies d'entrées de communes, sans logique ni projet global.



Par sa composition d'ensemble, le quartier conserve un caractère champêtre en cohérence avec la commune.



Exemple de courée mutualisée



Exemple d'habitat individuel en bande



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel



Exemple d'aménagement d'un espace nature



Exemple de cheminements doux végétalisés en cœur de quartier  
Communauté de Communes du Pays Riolois / OAP



Espace paysager et de gestion des eaux pluviales

## 18. Pennesières

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
PEN – 1 / OAP « Entrée de bourg »			

### PEN – 1 / OAP « Entrée de bourg »

#### Contexte

Situé en entrée de bourg, ce secteur revêt un enjeu paysager important où la silhouette bâtie du bourg et le contexte naturel (verger, cône de vue...) seront à préserver. L'objectif est de consolider le cœur de bourg par un développement résidentiel à proximité immédiate en préservant la qualité d'entrée de bourg.



#### Principes d'aménagement

##### Déplacements / Espaces publics :

- › Prévoir les accès et la desserte viaire des secteurs de développement résidentiel à l'entrée du bourg par un bouclage avec les rues existantes.

##### Paysage / Environnement :

- › Préserver les secteurs remarquables d'entrée de bourg (vergers) et les éléments naturels (arbres) en adaptant l'urbanisation à leur présence et non le contraire.
- › Constituer une haie vive en lisière afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage
- › Traitement des fonds de parcelles en jardins
- › Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

##### Urbanisation :

- › 4 à 5 logements individuels
- › Orientation des habitations perpendiculairement à la voie créée
- › Implantation en bordure de rue (constituer un front bâti)
- › Conserver les arbres existants identifiés sur le schéma

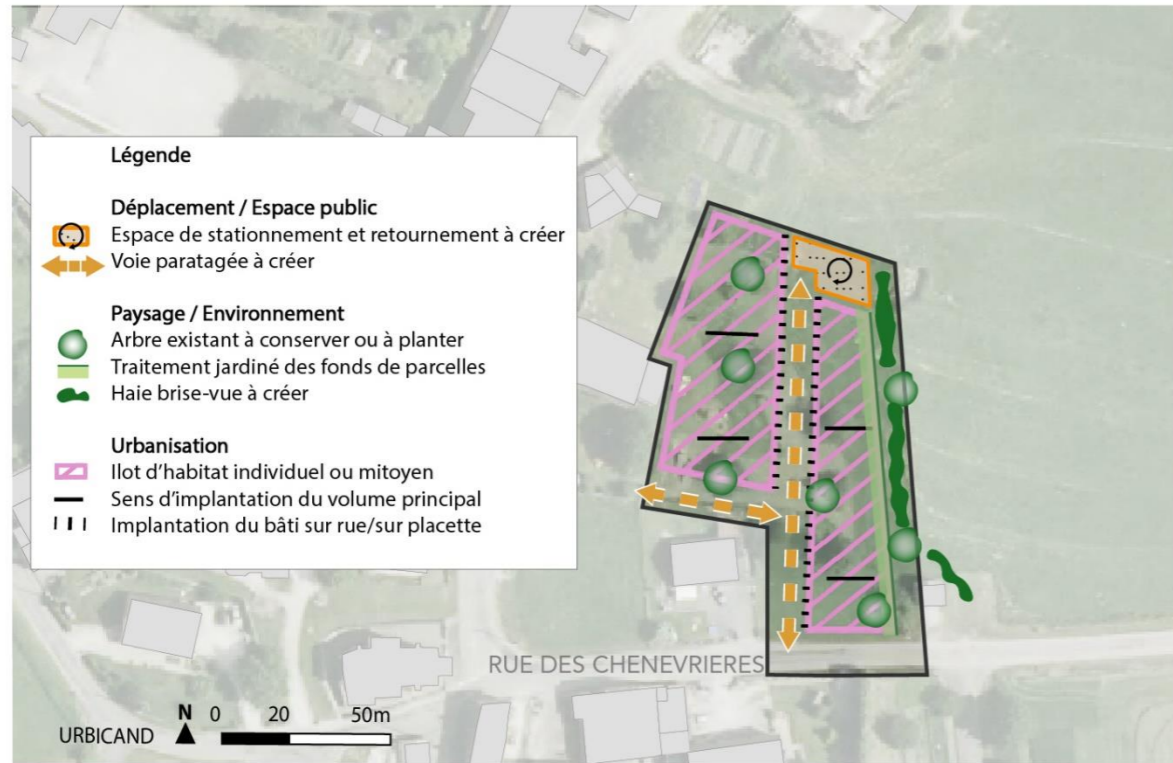
##### Densité et logements :

Objectif de 4 à 5 logements sur une superficie de 0,3 ha  
Densité urbaine brute : 12 à 16 logements à l'hectare

##### Condition d'aménagement de l'OAP :

- › La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- › L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# PENNESIÈRES «ENTREE DE BOURG»



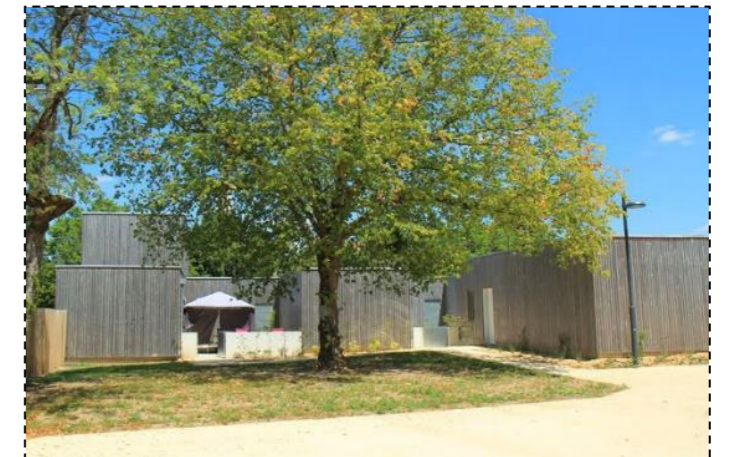
## Référence à valeur d'illustration



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel



Exemple d'aménagement d'un espace nature



Exemple de placette structurée par le bâti et végétalisée



Exemple d'organisation autour d'une courée



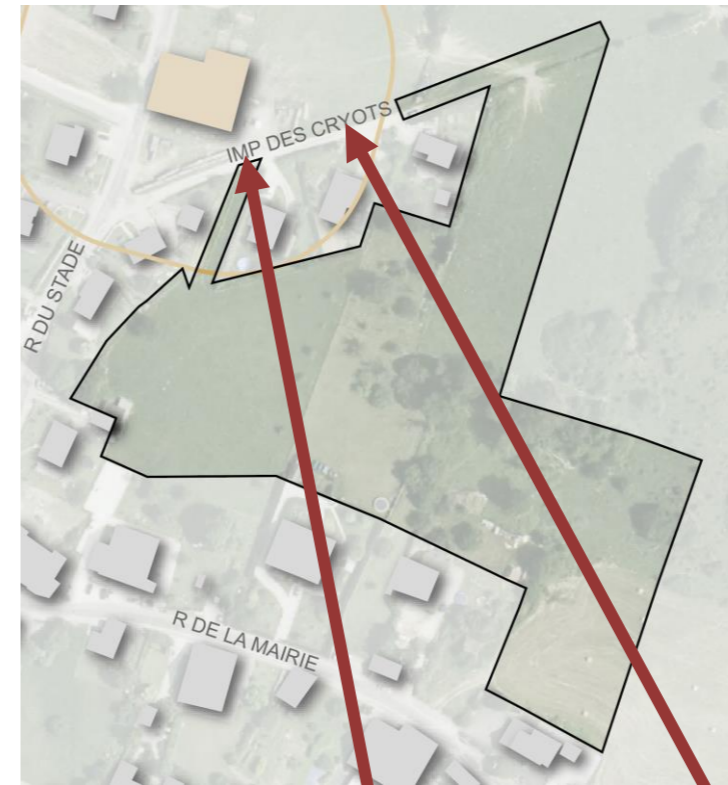
## 19. Perrouse

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	PER – 1 / OAP « Impasse des Cryots »		

### PER – 1 / OAP « Impasse des Cryots »

#### Contexte

Cette OAP capitaliser sur un projet porté par HABITAT 70 sur la commune, en permettant également de diversifier l'offre résidentielle de la commune au cœur du village en prolongeant le secteur urbanisable vers le cœur de village.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Créer un accès viaire à partir de l'impasse des Cryots débouchant sur une espace de retournement dans un premier temps pouvant être ensuite poursuivi pour se raccorder ensuite à la rue de la Mairie
- Prévoir un accès viaire en sens unique dans l'îlot B entre l'impasse des Cryots et la rue de la Mairie
- Créer une placette offrant un espace mutualisé pour la desserte les logements de l'îlot B, servant à la fois de lieu de convivialité et de stationnement.

### Paysage / Environnement :

- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en préservant des espaces verts ou en instaurant des transitions végétales entre les différentes constructions
- Dégagement des jardins en partie Sud (ensoleillement)
- Implanter une haie brise-vue en limite Sud-Est de l'îlot afin de préserver la qualité de l'entrée de village
- Créer ou maintenir un filtre végétal sur les contours du périmètre du secteur pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions et les potentiels nuisances
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

#### Ilot A : Opération en cours portée par HABITAT 70 : 7 000 m<sup>2</sup>

- Environ 7 à 9 logements individuels, groupés ou intermédiaires

#### Ilot B : 5 500 m<sup>2</sup>

- Environ 6 à 7 logements individuels, groupés ou intermédiaires

#### Ilot C : 4 500 m<sup>2</sup>

- Environ 5 à 6 logements individuels, groupés ou intermédiaires

#### Ilot D : 2 300 m<sup>2</sup>

- Environ 3 à 5 logements individuels, groupés ou intermédiaires

### Densité et logements :

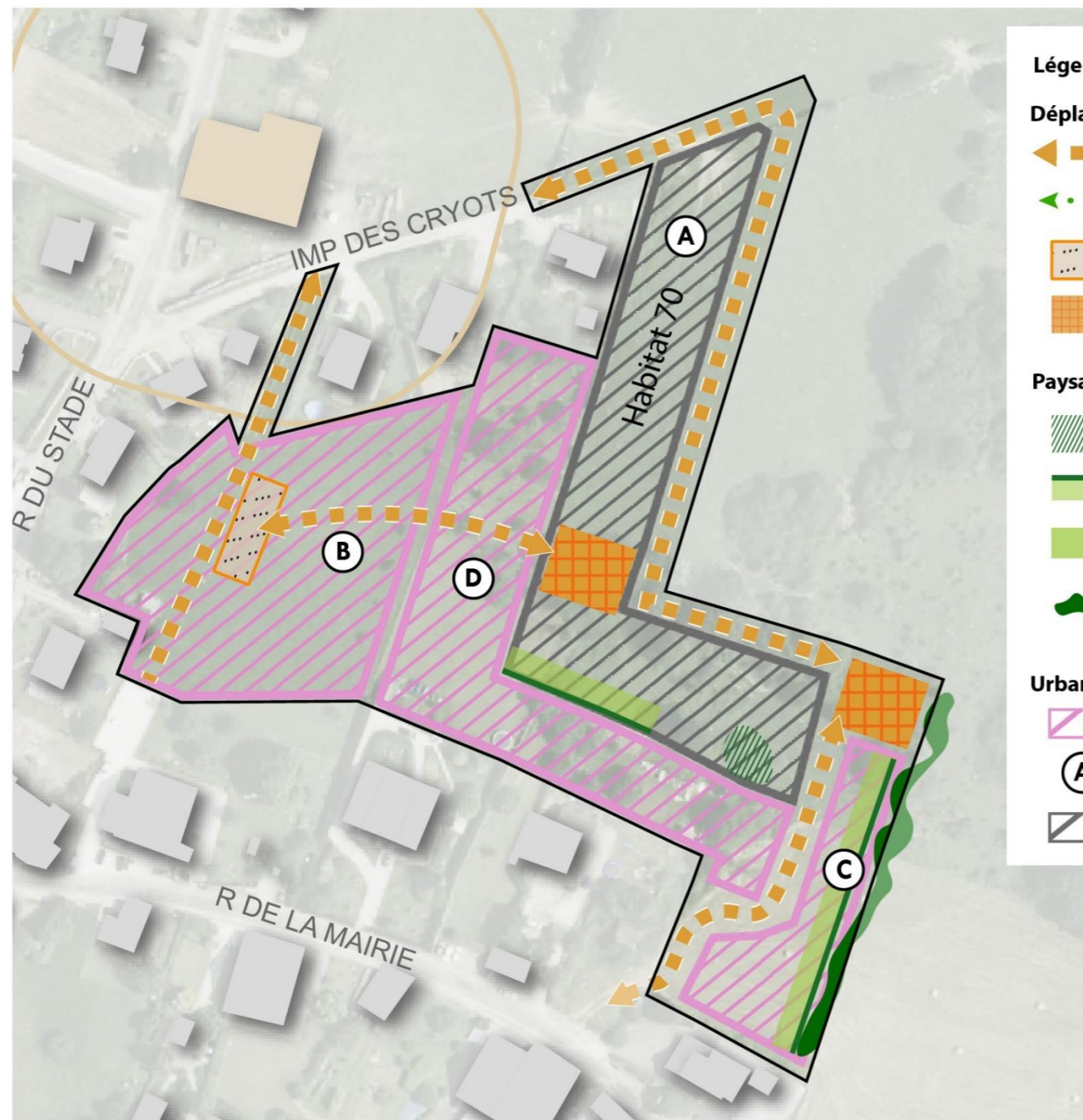
Objectif de 21 à 27 logements sur une superficie de 2 ha

Densité urbaine brute : 10 à 13 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## PERROUSE «IMPASSE DES CRYOTS»



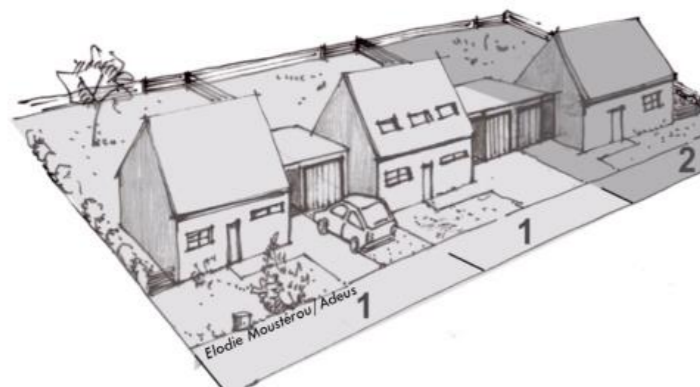
Références à valeur d'illustration

Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins des différentes populations accueillies



Maisons jumelées par 2

Organiser le foncier pour permettre la mitoyenneté sur un ou deux cotés et ainsi constituer des fronts bâtis structurant les espaces publics et le tissu bâti du village



Maisons en bande



Habitat regroupé avec cour commune

Prendre en compte la notion de « silhouette urbaine » dans l'urbanisation de terrains en extension urbaine



Etat existant



Image possible de lisière urbaine recomposée

Concevoir l'espace public de manière sobre, avec des matériaux durable, et propice à diverses formes d'appropriation par les habitants et davantage favorable aux piétons et cycles.



Exemple de pied d'immeuble ou d'espace public de proximité multifonctionnel



## 20. Quenoche

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	QUE – 1 / OAP « Rue de l'église »		

### QUE – 1 / OAP « Rue de l'église »

#### Contexte

Sur une emprise de 0,76ha, cette OAP a pour vocation de marquer qualitativement l'entrée du village et de diversifier l'offre en logement.



#### Principes d'aménagement

##### Déplacements / Espaces publics

- Offrir une ambiance résidentielle apaisée dans les aménagements de la voirie et de ses abords propices aux interactions entre voisins et aux modes doux
- Mutualisation du stationnement pour les logements situés en bordure de la placette

##### Paysage / Environnement :

- Aménager une transition végétale entre les espaces urbanisés et les terrains agricoles adjacents
- Dégagement des jardins en fond de parcelle et clôture végétalisée seulement
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

##### Urbanisation :

###### Ilot A : 1 300 m<sup>2</sup>

- Prévoir un accès par le chemin agricole existant
- 1 à 2 logements individuels

###### Ilot B : 6 100 m<sup>2</sup>

- 7 à 8 logements individuels, mitoyens ou intermédiaires
- Recul des constructions par rapport à la rue et la placette créées compris entre 0 et 3 mètres
- Orientation des habitations parallèlement à la rue
- Implantation des logements en L autour de la placette publique

##### Densité et logements :

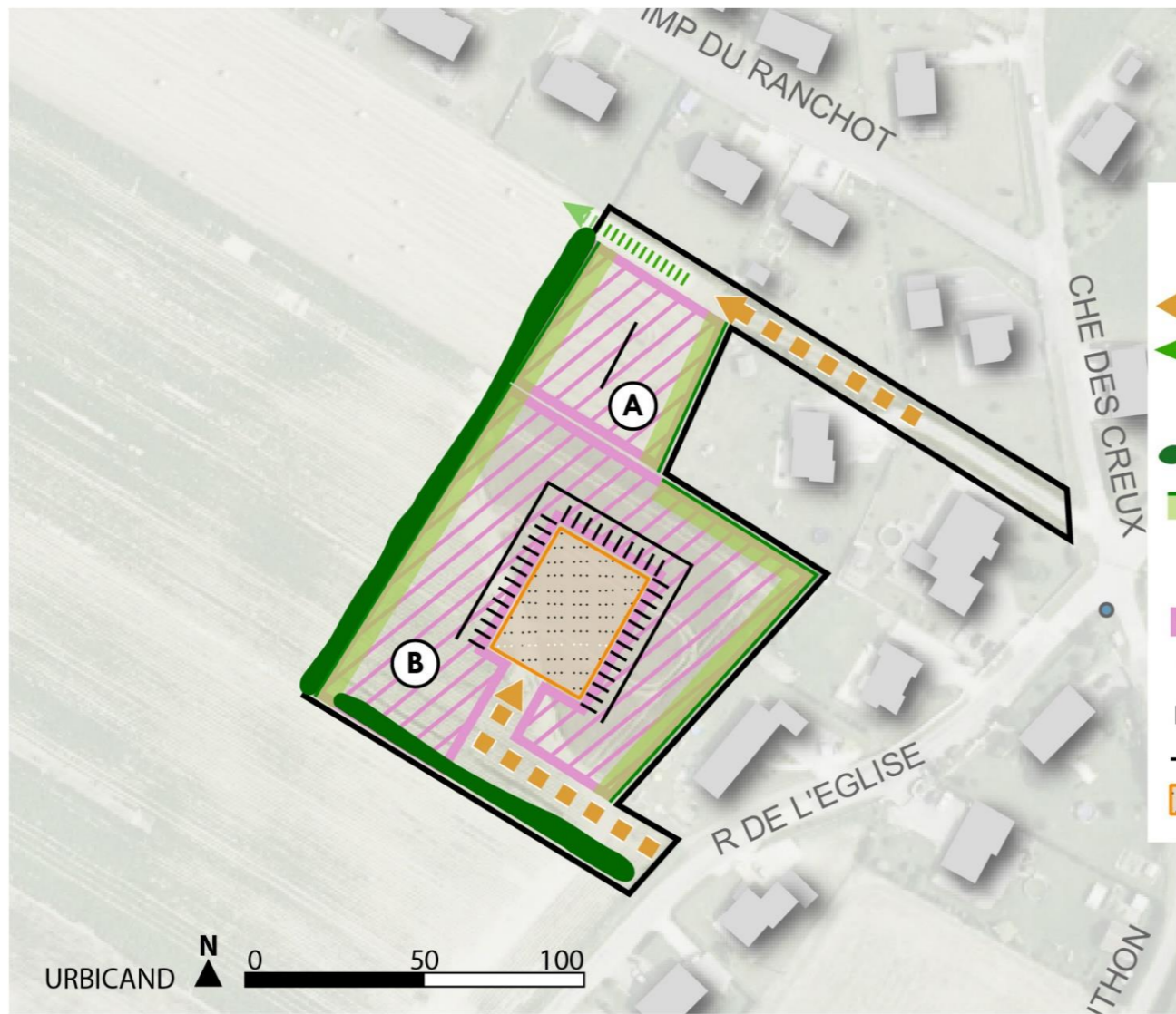
Objectif de 8 à 10 logements individuels, groupés ou intermédiaires sur une superficie de 0,76 ha

Densité urbaine brute : 11 à 13 logements à l'hectare

##### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## QUENOUCHE «RUE DE L'ÉGLISE»



## 21. Rioz

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
RIO – 1 / OAP « Place du souvenir français »	RIO – 2 / OAP « secteur de Noirfond » - îlots A, B et C	RIO – 2 / OAP « secteur de Noirfond » - îlot D	RIO – 2 / OAP « secteur de Noirfond » - îlot E

## RIO – 1 / OAP « Place du souvenir français »

### Contexte et enjeux

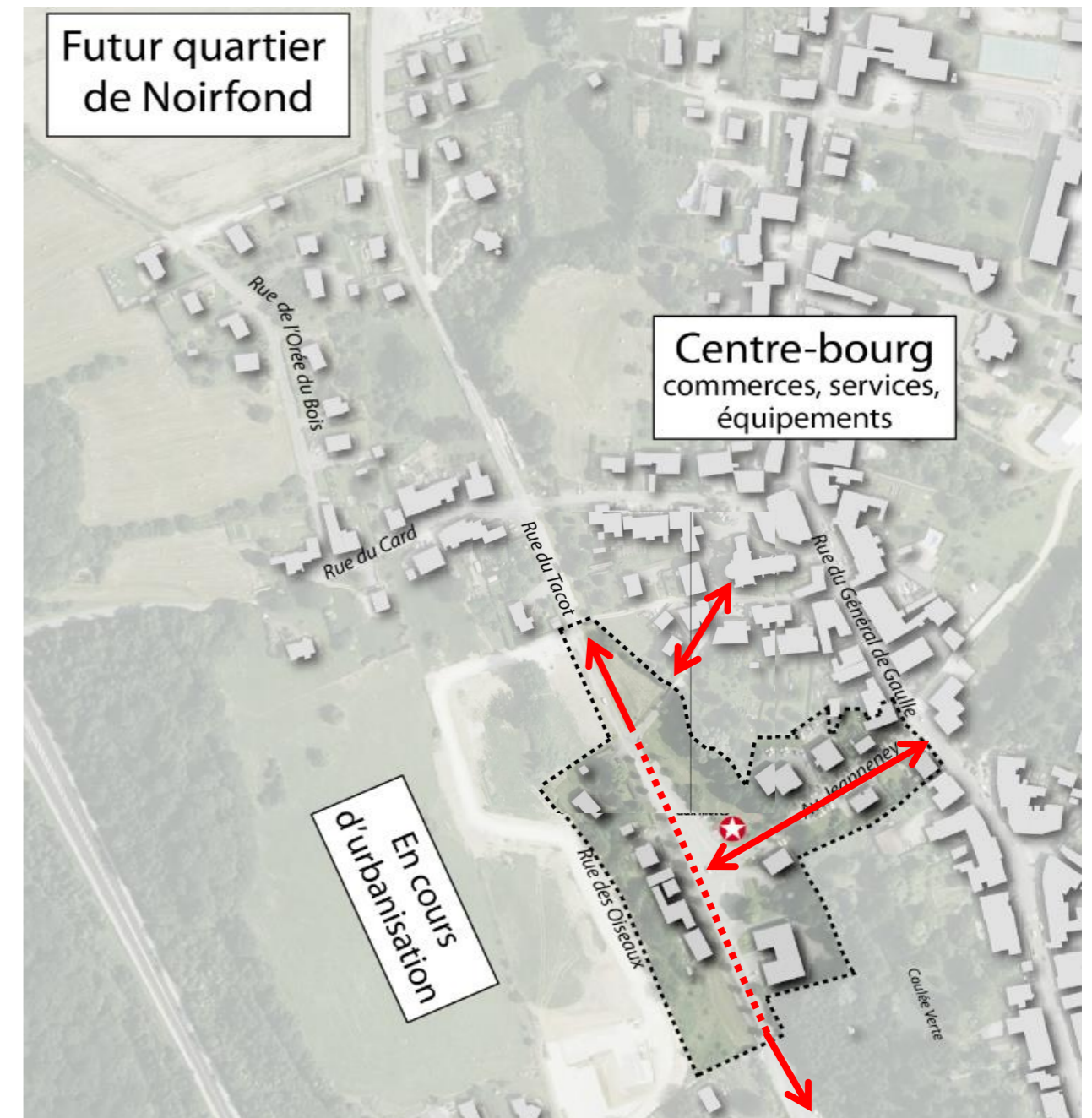
La Place du Souvenir Français se situe de l'autre côté de la Buthiers par rapport au centre-bourg. Elle bénéficie d'une accessibilité aisée par l'avenue Jeanneney et la rue du Grand Lavoir depuis le centre-bourg, et par la rue du Tacot la traversant du Nord au Sud. La place se situe à l'articulation entre le centre-bourg et les quartiers récents et futurs projetés pour accueillir de nouveaux habitants (Noirfond).

La place est aujourd'hui bordée à l'Ouest par un bâti hétérogène, en partie inoccupé ou non utilisé. A l'Est, elle est longée par la Buthiers et sa ripisylve.

Deux éléments du petit patrimoine caractérisent cet espace : le Grand Lavoir (ouvrage maçonné et de bonne facture) et le monument aux Morts de la commune de Rioz.

La volonté de la commune est de renforcer le caractère de place publique, urbaine et appropriée par les habitants. Cette métamorphose consiste à changer l'image de ce lieu (aujourd'hui un large carrefour au caractère très routier) et d'intensifier la vie urbaine dans ses différentes composantes.

La vision portée par l'orientation d'aménagement et de programmation est un réaménagement en profondeur de l'espace public, en valorisant le patrimoine bâti, la rivière et sa ripisylve ; et en injectant des nouveaux usages : récréatifs, jeux, point de rendez-vous, offre commerciale de proximité, nouveaux logements, petit marché, lieu de manifestation diverses, point de passage de la coulée verte le long de la Buthiers, etc.



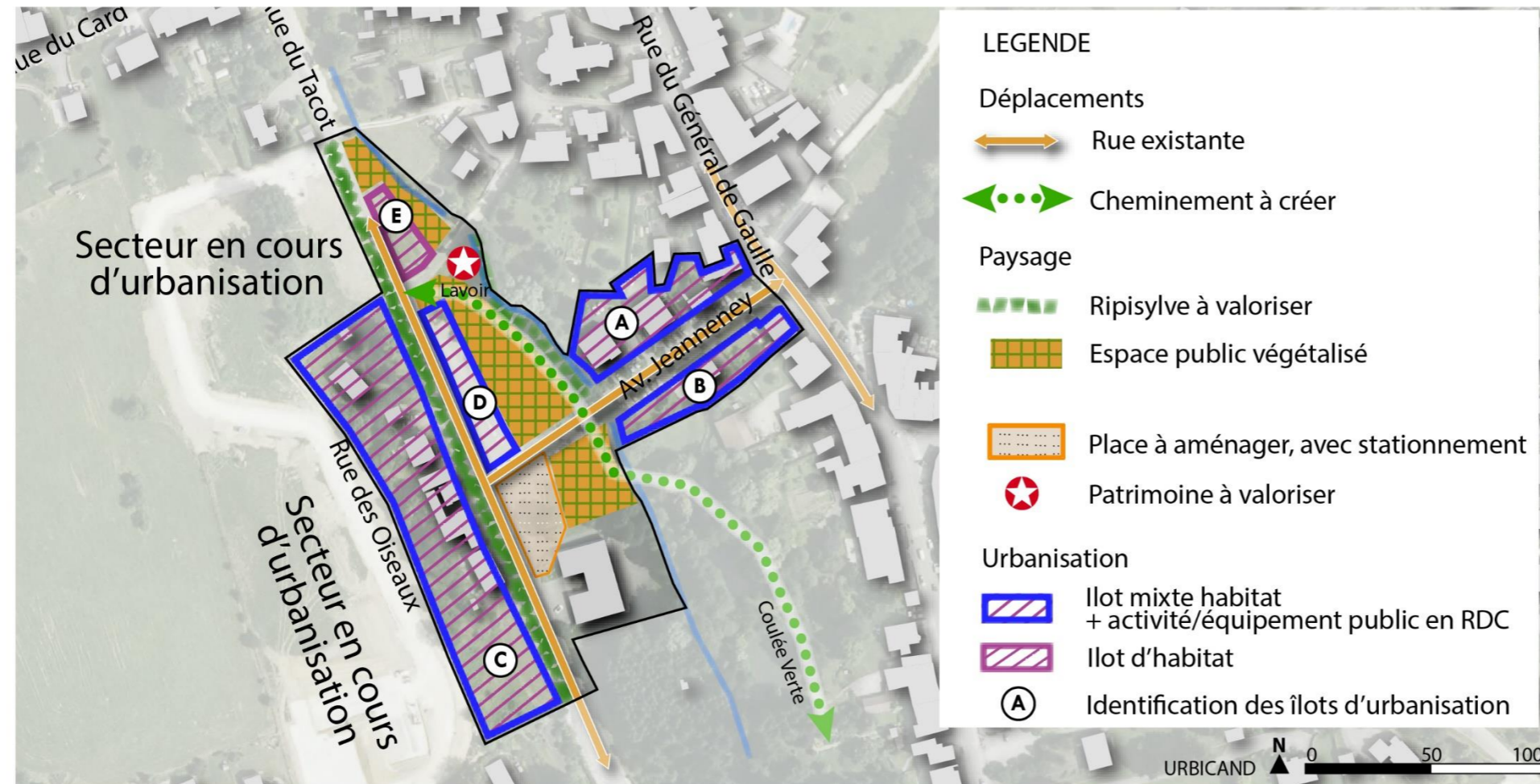
Vue vers l'Ouest depuis l'avenue Jeanneney



Vue vers le Sud depuis la rue du Tacot



## RIOZ «PLACE DU SOUVENIR FRANCAIS»



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Conforter la place du Souvenir Français comme support d'une vie de quartier : requalification des espaces publics et redistribution des fonctions

### Paysage / Environnement :

- Valoriser les éléments de patrimoine bâti (lavoir) ainsi que les éléments naturel (berges de la Buthiers et la coulée verte)
- Les espaces non bâtis au contact de la ripisylve du Noirfond ont vocation à être public et à accompagner cet espace naturel.
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

- L'urbanisation du site devra mener les études adaptées (notamment pour déterminer le caractère humide du site) et le cas échéance prévoir des mesures compensatoires et des techniques constructives adaptées.
- Encadrer la mutation des abords OUEST de la place : programme mixte avec commerces/services en RDC et logements en étages
- Permettre le développement résidentiel dans le prolongement du quartier « sur la Hye »

### Îlots A et B :

- Îlots à vocation mixte habitat/activité en rez-de-chaussée
- Une recherche de structuration de l'avenue reliant la rue Charles de Gaulle à la place du Souvenir Français par la constitution d'un front bâti continu.
- Les stationnements mis en œuvre seront de préférence situés à l'arrière des bâtiments ou constructions neuves.

### Îlot C : 7 000m<sup>2</sup>

- Environ 20 logements intermédiaires ou collectifs selon la capacité de renouvellement de l'îlot
- Rénover/réhabiliter les maisons présentant un intérêt patrimonial et/ou une faisabilité technique ou économique aisée.
- Démolition des entrepôts + reconstruction bâtiments mixtes équipements/commerces/services et logements en R+1/R+2

### Îlot D : 1 000 m<sup>2</sup>

- Îlots à vocation mixte habitat collectif ou intermédiaire avec des activités en rez-de-chaussée (équipements publics, (services, commerces, santé...)
- Environ 10 à 20 logements intermédiaires ou collectifs
- Une recherche de structuration de la rue du Tacot par la constitution d'un front bâti continu laissant passer les vues sur la ripisylve du Noirfond.

### Îlot E : 525 m<sup>2</sup>

- Environ 3 à 10 logements collectifs ou intermédiaires
- Une recherche de structuration de la rue du Tacot par la constitution d'un front bâti continu laissant passer les vues sur la ripisylve du Noirfond.

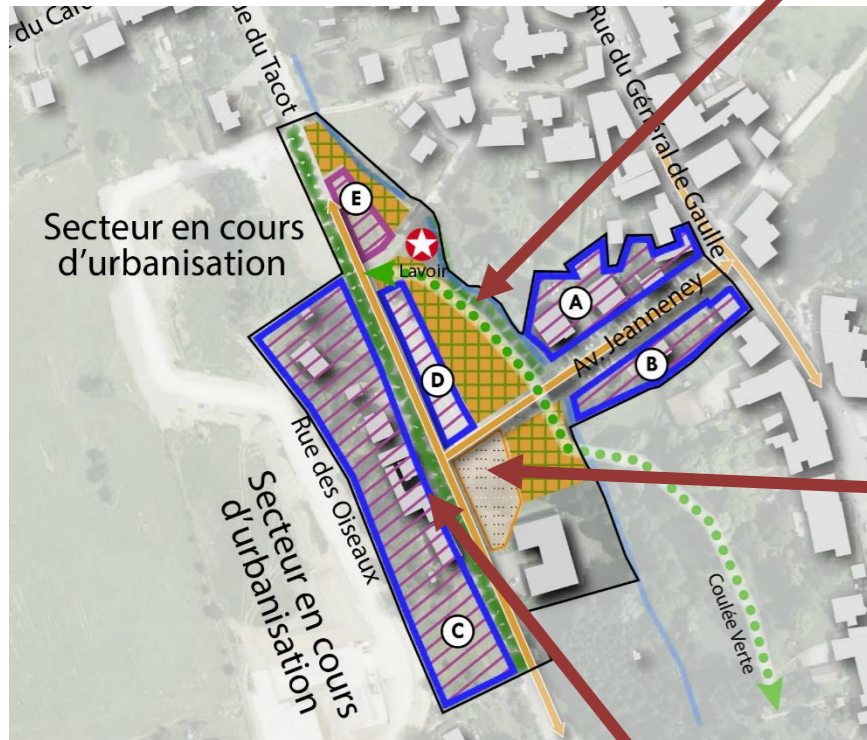
### Densité / logements :

Objectif de 13 à 40 lgts, (selon la capacité de renouvellement de l'îlot C) sur une superficie de 8525 m<sup>2</sup> (îlot A, D, E)

### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

Références à valeur d'illustration



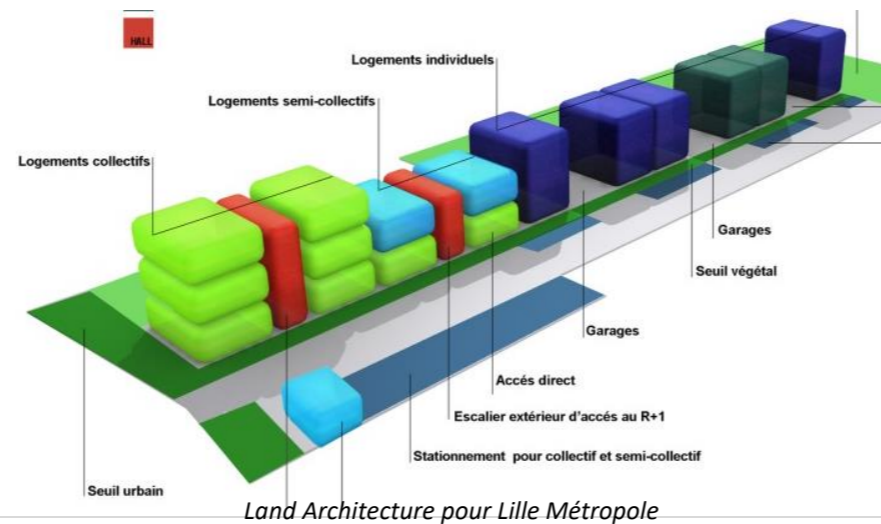
Favoriser des aménagements valorisant les aménités environnementales de la ripisylve



Créer une place urbaine propice à différentes formes d'appropriation



Constituer un front bâti structurant pour la place et multifonctionnel (lgts/commerces/services)



## RIO – 2 / OAP « secteur de Noirfond »

### Contexte

Le quartier Noirfond ou de l'Orée du Bois de la Hye constitue un projet majeur pour le développement de la commune de Rioz. Il vise à permettre le développement résidentiel d'environ 300 logements sur un site d'environ 24.1 ha, dont 15.5 ha cessibles à vocation habitat et équipements publics sur 3.7 ha.

Le site est idéalement localisé sur un versant sud relié à l'échangeur de la RN57 entre Besançon et Vesoul et à proximité immédiate du bourg de Rioz dont il constituera une extension à proximité de l'ensemble des équipements d'enseignement, de sports et loisirs de la commune.

Les trois enjeux majeurs qui guident ce projet d'envergure :

- **Affirmer une identité de quartier organisée dans un cadre champêtre ou rural** qui valorise la trame éco paysagère existante et dialogue avec le grand paysage de Rioz, les franges boisées des Bois de la Hye, de bosquets ou cordons boisés des ripisylve des cours d'eau, de prairies ou de vergers dans un esprit de continuum paysager des espaces libres, conçus dans l'esprit d'un parc champêtre ;
- **Mailler ce nouveau quartier au village et aux espaces économiques adjacents**, commerces, supermarché et locaux d'activités de production en traitant les interfaces.
- **Créer une vie de quartier par la fréquentation des résidents ou promeneurs** en favorisant l'usage des modes doux, piétons et 2 roues, des usagers occasionnels ou réguliers qui fréquenteront les équipements et services, dont le pôle d'équipements petite enfance, avec une école maternelle, des espaces publics de promenade et détente préservés des circulations automobiles.



## Principes généraux

Le projet proposé vise la construction d'environ 300 à 350 logements, à raison d'une densité moyenne de 16 logements à l'hectare brut avec une tolérance de plus ou moins 20 %. Les principes du développement durable seront ainsi déclinés :

- **un éco quartier connecté au cœur villageois,**
  - **en valorisant un versant idéalement exposé,** avec orientation dominante vers le Sud,
  - **l'économie d'espace et la compacité du bâti,**
  - **la mixité des modes d'habiter :**
    - ⊖ **des petits collectifs,**
    - ⊖ **de l'habitat intermédiaire,**
    - **des maisons de ville,**
    - **des maisons individuelles.**
- Ainsi une diversité de formes urbaines permettra une grande souplesse d'adaptation à l'évolution de la demande et à la conjoncture.
- **l'économie de ressources,** en particulier d'énergies, d'eau,
  - **la maîtrise des rejets et de moindres impacts écologiques,**
  - le confort et la qualité de vie,
  - la durabilité dans le temps,
  - une gouvernance renforcée dans sa conception et sa réalisation

## Principes d'aménagement

### OPTIMISER LE POTENTIEL FONCIER

#### ➤ Densité de construction

Tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 16 logements/ha brut avec une tolérance de plus ou moins 20 %.

### DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT

#### ➤ Diversifier les types d'habitat

Possibilité de programmer des petits collectifs, habitat intermédiaire ou groupé, et des lots libres ; favoriser la mixité des programmes : accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale, logements adaptés au vieillissement et aux handicaps.

#### ➤ Typologie de construction

Habitat en petits collectifs, intermédiaire ou habitat groupé, maisons individuelles.

### FAVORISER DES DEPLACEMENTS SECURISES

- **Créer un maillage viaire hiérarchisé**
- Limiter les flux de transit automobile au sein du nouveau quartier ;
- Rendre le site perméable aux circulations douces, en assurant une traversée par les piétons et cycles ;
- Préserver un caractère piétonnier dominant.
  - **Maitriser l'impact du stationnement.**
  - Prévoir des aires de stationnement mutualisées ;
  - Prévoir des aires de stationnement pour les visiteurs ; Gérer le stationnement des résidents, dont le « parking de midi ».
  - **Accès automobile :**

L'aménagement de la zone devra permettre de créer des continuités viaires avec les voies existantes

#### ➤ Liaisons douces :

Connexions douces à créer sur l'ensemble du secteur pour favoriser l'accès au bourg et aux équipements

### INTEGRER LE BATI DANS SON ENVIRONNEMENT

- **Assurer une transition avec le bâti existant.**
- Implanter de manière préférentielle les programmes les plus denses et les plus hauts à proximité des équipements et des espaces de centralité, dont le parc champêtre
- **Mettre en place une trame verte ou éco paysagère**
- Maintenir le plus possible la végétation existante,
- Intégrer les mesures de compensation de la zone humide impactée,
- Créer des haies bocagères pour renforcer les lisières ou franges paysagères des ilots,
- Privilégier un traitement végétal des clôtures,
- Accompagner les cheminements par des plantations adaptées, arbres d'alignement, bosquets, haies arbustives, strates herbacées...
- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols en respectant un coefficient d'imperméabilisation de 50% calculé sur l'ensemble du site à aménager,
- Privilégier une approche bioclimatique du bâti, valoriser les apports solaires, privilégier des orientations sud, les protections aux vents dominants,
- Adapter l'urbanisation et les constructions au risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles présent sur le site.

## Principe d'aménagement avec phasage



## Phasage

Le projet global d'aménagement vise à donner une cohérence globale et une consistance à partir d'une triple armature :

- **paysagère avec l'aménagement d'un parc paysagé champêtre** qui constituera l'épicentre actif du futur quartier,
- **architecturale avec une diversité de la typologie** ménageant une part de logements en petits collectifs en frange nord du parc paysagé ; de logements collinaires ou intermédiaires sur les pentes ; d'ilots plus ou moins denses déclinant des maisons de village sur des lots compacts à partir de 500 m<sup>2</sup> ou de lots à bâtir libres pour la construction de maisons individuelles isolées avec leur jardin sur les franges des plateaux nord et sud,
- **des statuts d'occupation déclinés en accession, location, libre et sociale, location-accession** pour satisfaire un large panel de ménages (âge, composition, revenus...) et favoriser une mobilité résidentielle non pas subie mais choisie.

Ce projet s'inscrit dans le temps long en articulant plusieurs initiatives d'opérateurs institutionnels, publics et privés.

Le phasage proposé est le suivant :

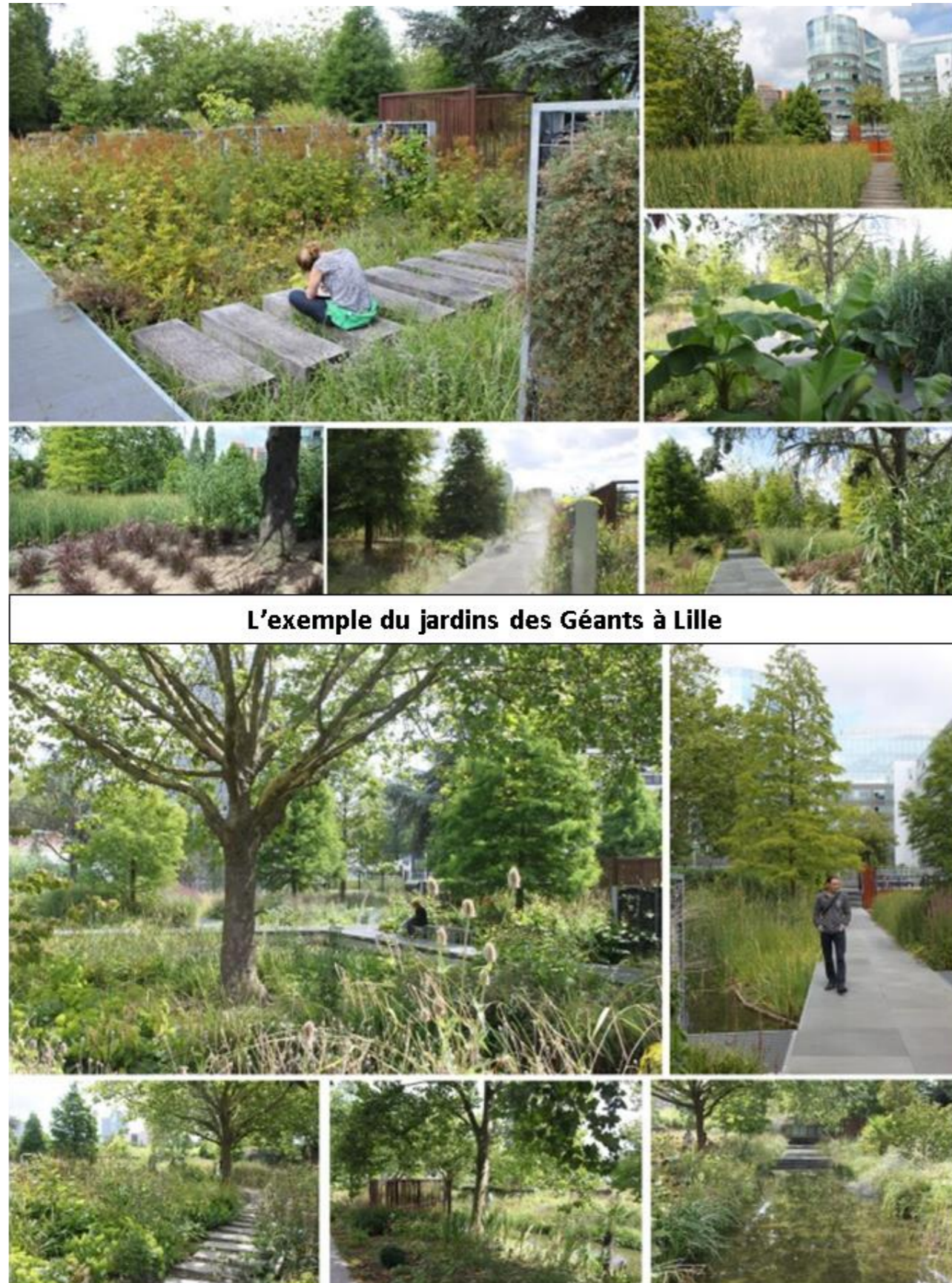
- la phase 1 correspond au court terme (horizon de commercialisation 2028-2030)
- la phase 2 correspond au moyen terme (horizon de commercialisation 2030-2032)
- la phase 3 correspond au long terme (horizon de commercialisation après 2032)

Une attention particulière sera portée au traitement des limites, des lisières urbaines ou des franges avec les espaces naturels boisés ou agricoles voisins.

La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.

### Références à valeur d'illustration

Ambiances paysagères recherchées et structures éco paysagères



**L'exemple du jardins des Géants à Lille**

Diverses références d'habitat intermédiaire ou groupé



**Conception Atelier d'architecture ROCHE à Lyon / opération Jugnot à Dijon**

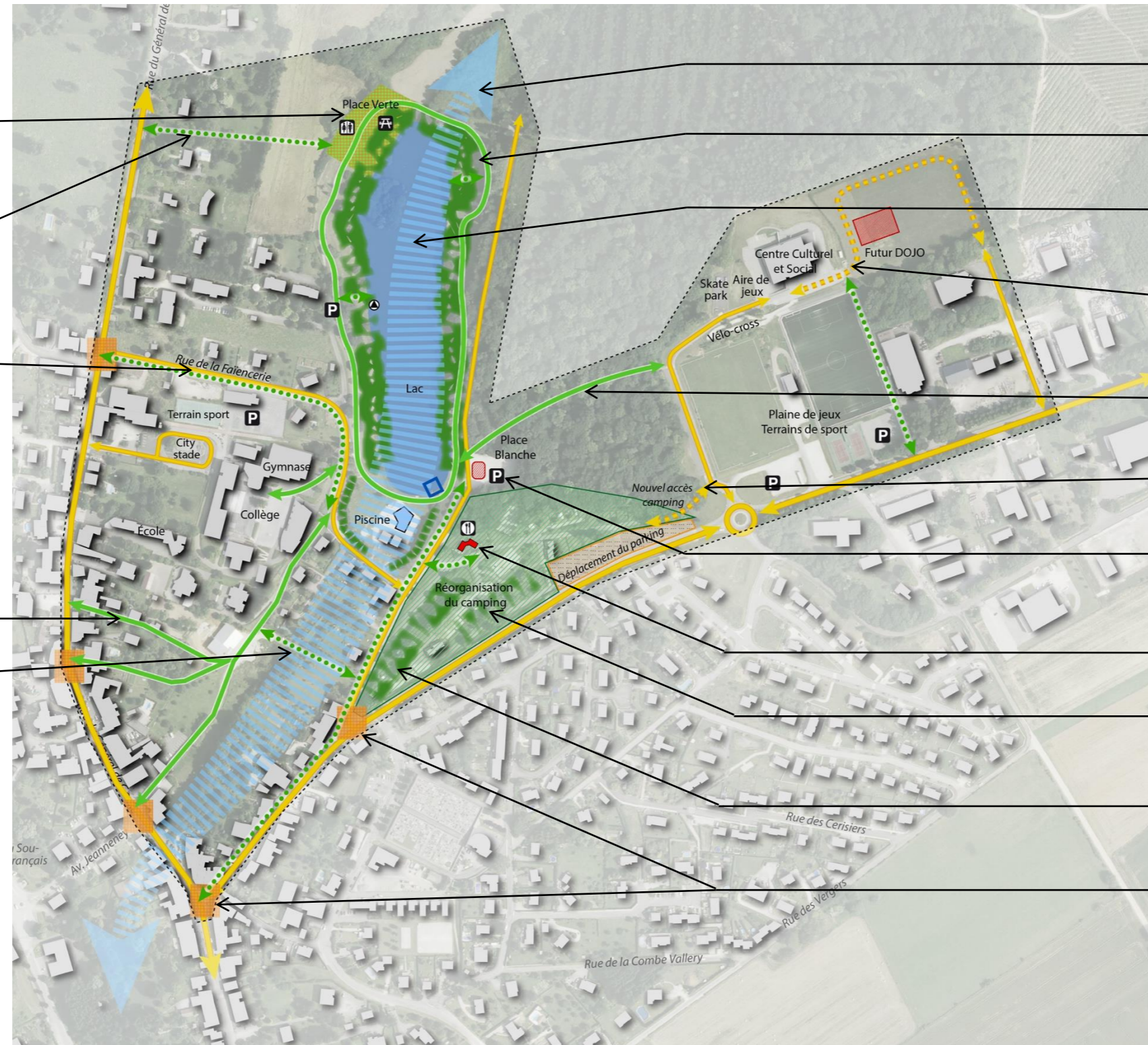


## RIO – 3 / OAP « Camping »

### Contexte

Le secteur des équipements scolaires, sportifs et de loisirs représente un atout majeur pour la ville de Rioz, qu'il est important de mettre en valeur par la mise en place d'une OAP pour un futur réaménagement.

### Principes d'aménagement



Poursuivre l'aménagement de la place Verte avec toilette publique, poubelles de tri, etc.  
Aménager des liaisons piétonnes entre le lac et la rue CDG et face à la future desserte du secteur OAP « CDG/Noirfond »

Sécuriser les déplacements doux rue de la Faïencerie

Conforter les liaisons vers le cœur de bourg

Aménager une liaison piétonne

Restaurer la continuité écologique du ruisseau du Rapigney

Valoriser la ripisylve et les berges du lac de Rioz

Préserver la qualité de l'eau et du milieu aquatique

Bouclage routier pour accès et livraison à la zone d'activité et équipements intercommunaux

Renforcer liaison piétonne

Modifier accès camping et position parking

Construire une halle couverte place Blanche pour l'accueil de manifestations

Transformer l'accueil actuel en espace restauration + terrasse accessible depuis la piscine

Réorganiser le camping pour limiter les nuisances sonores de la rue

Maintenir la végétation existante et renforcer celle en limite sur rue

Apaiser la circulation au niveau des carrefours liant le secteur aux zones d'habitat + sécuriser les déplacements doux

## 22. Ruhans

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
RUH – 1 / OAP « Route de Rioz »			

### RUH – 1 / OAP « Route de Rioz »

#### Contexte

Ce secteur situé dans le prolongement du bourg le long de la route de Rioz qui a connu un étirement linéaire récent. Ce projet a pour vocation à densifier ce secteur et proposer une offre de logements diversifiée.



#### Principes d'aménagement

##### Paysage / Environnement :

- Assurer un traitement jardiné des arrières de parcelles le long de route de Rioz
- Planter des arbres sur les avants de parcelles
- Traitement végétalisé (plusieurs essences) des clôtures de fond de parcelles
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

##### Urbanisation :

- Entre 7 et 8 logements individuels et/ou mitoyens
- Implantation du volume principal perpendiculaire la route de Rioz

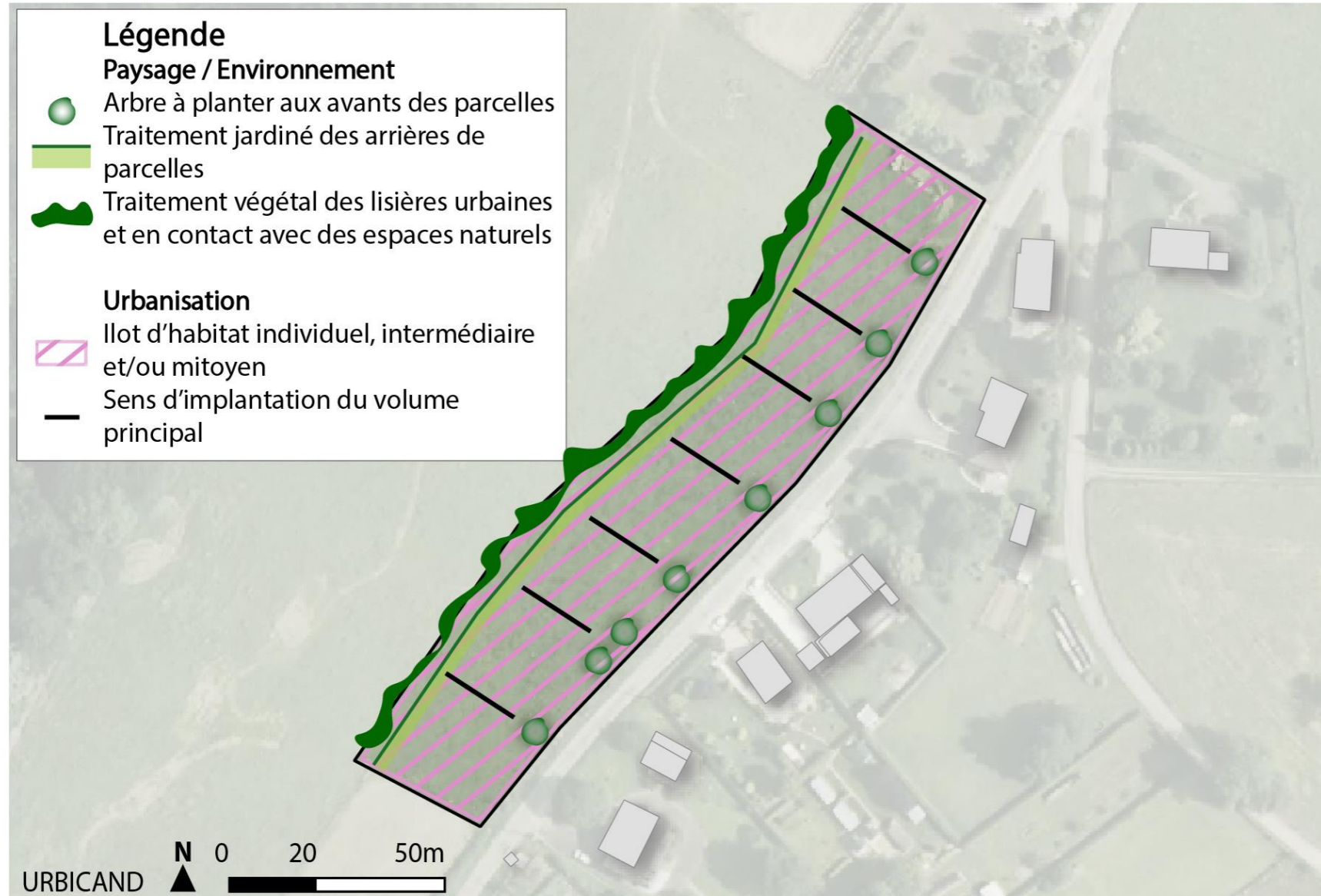
##### Densité et logements :

Objectif de 7 à 8 logements sur une superficie de 6530 m<sup>2</sup>  
 Densité résidentielle brute : de 11 à 12 logements à l'hectare

##### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## RUHANS «ROUTE DE RIOZ»



## 23. Traitiéfontaine

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
	TRAI – 1 / OAP « Route de Neuville »		

### TRAI – 1 / OAP « Route de Neuville »

#### Contexte

L'OAP de Traitiéfontaine est située au Sud-Ouest du bourg. L'important ici est de conserver la plus grande partie de la végétation en place afin d'optimiser l'insertion paysagère de celle-ci. L'OAP a pour but de permettre une densification en second rideau organisée autour d'une placette centrale permettant l'accès aux logements et offrant du stationnement.



#### Principes d'aménagement

##### Déplacements / Espaces publics :

- Créer un accès par le chemin existant se raccordant à la route de Neuville.
- Conserver le long de la haie au sud du secteur un espace en attente pour une éventuelle extension future du site à moyen ou long terme. Cet espace pourra servir d'aire de retournement.

##### Paysages / Environnement :

- Préserver le cadre paysager, urbain et naturel de l'entrée du village en assurant la préservation des haies et des espaces arborés et en réglementant l'implantation des constructions
- Dégager les jardins à l'Ouest pour renforcer la trame verte existante
- Conserver la haie de hautes tiges au sud secteur

##### Urbanisation :

- Implanter les logements en limite de l'espace public pour structurer la placette

##### Densité et logements :

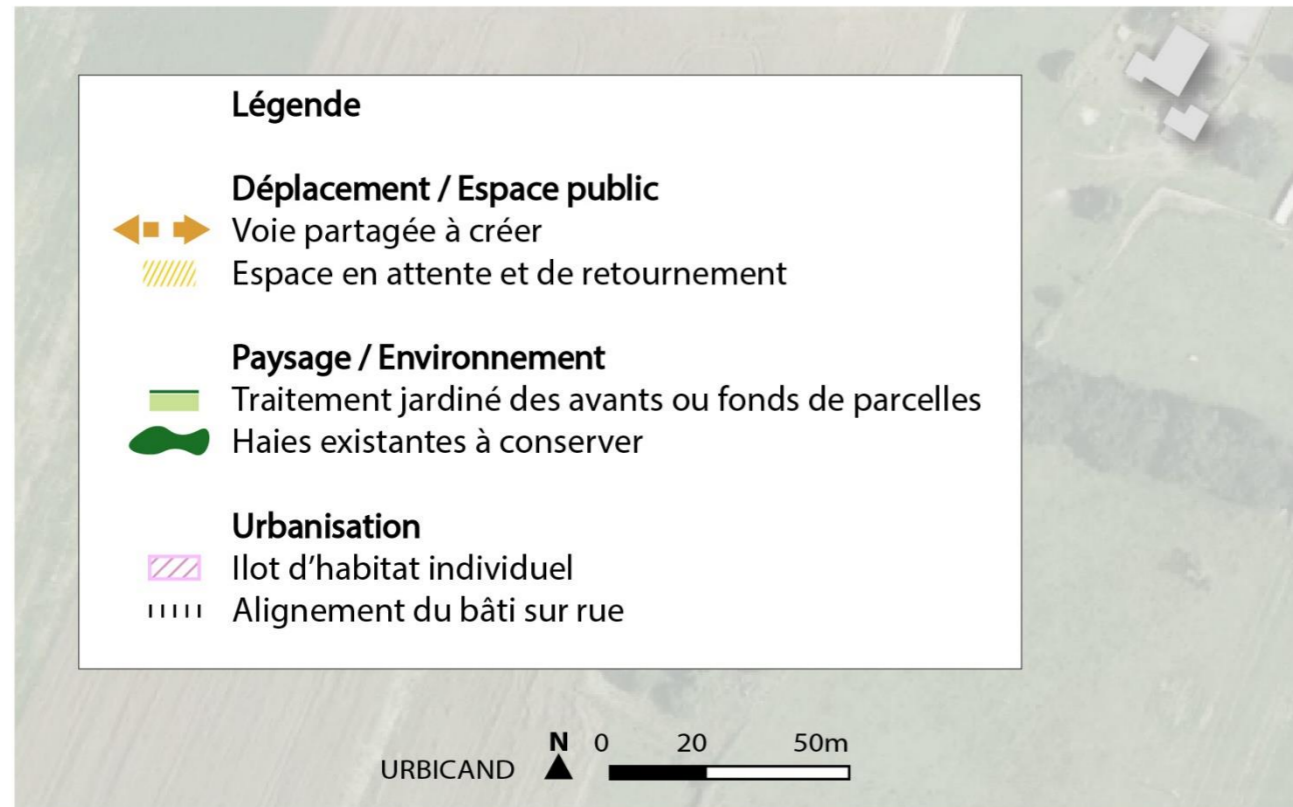
Objectif de 2 à 4 logements sur une superficie de 0,34 ha

Densité urbaine brute : 7 à 12 logements à l'hectare

##### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## TRAITÉ FONTAINE «ROUTE DE NEUVILLE»



### Références à valeur d'illustration



Exemple de restructuration foncière et de densification (Fondettes, 37)



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel



Exemple de courée mutualisée



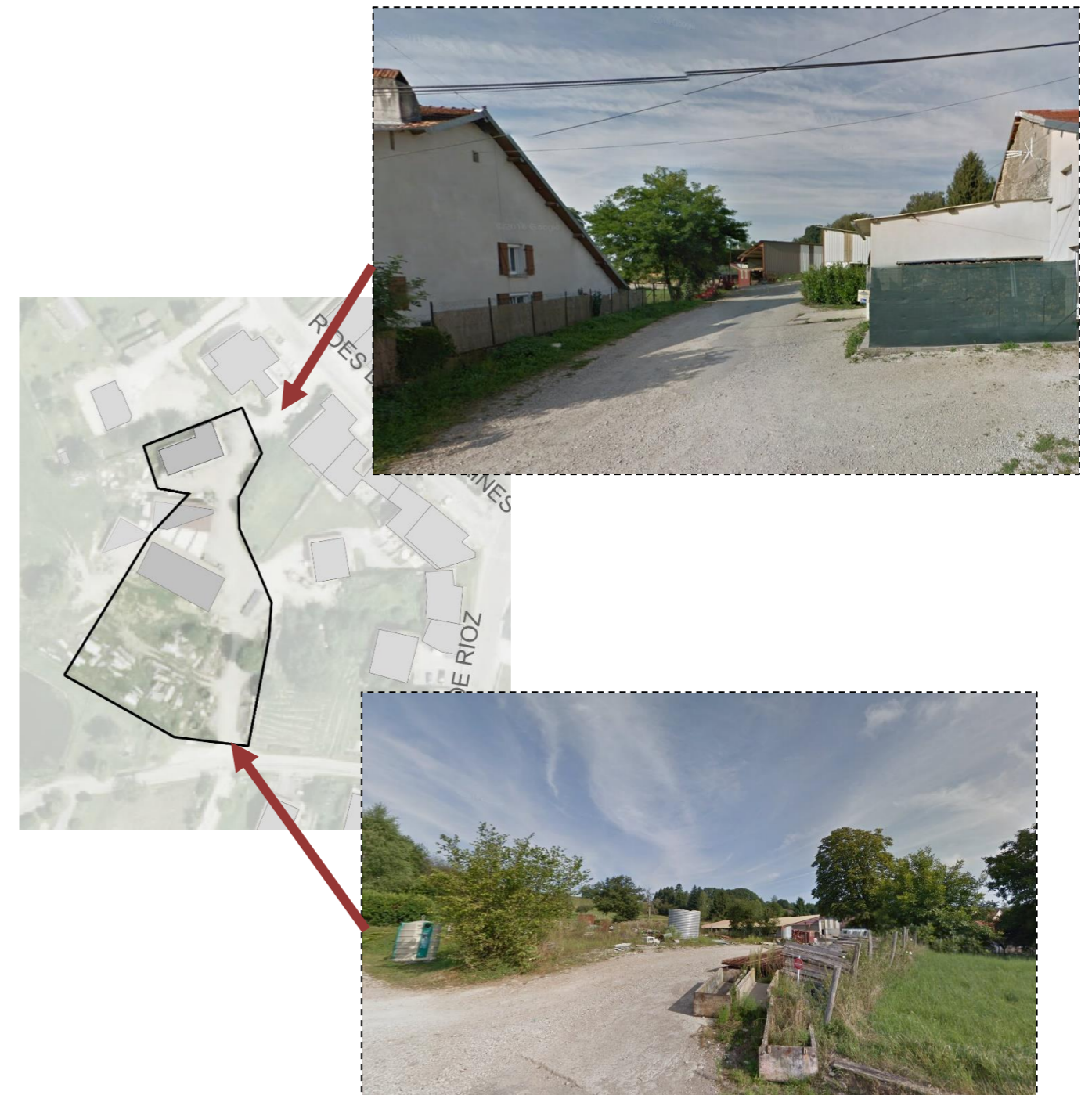
## 24. Villers-Bouton

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
VILL – 1 / OAP « Chemin de la Gniotte »			

### VILL – 1 / OAP « Chemin de la Gniotte »

#### Contexte

Ce secteur de coteau comporte plusieurs « poches » de parcelles à densifier en second rideau mais surtout un secteur en reconversion, à encadrer en termes d'accès, de connexions, d'intégration environnementale et paysagère (gestion de la pente). Cette OAP a pour but d'organiser le développement résidentiel de la commune dans la continuité du bâti existant, à proximité des équipements et espaces récréatifs.



## Principes d'aménagement

### Déplacements / Espaces publics :

- Création d'une ruelle reliant le chemin de la Gniotte et la rue des Deux Fontaines.

### Paysages / Environnement :

- Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement et dans la pente (+ Limiter l'imperméabilisation des sols)
- Préserver les continuités écologiques à l'échelle du village
- Respecter une limitation de l'imperméabilisation des sols à 40% (au moins 60% de la surface du terrain en pleine terre).
- Dégagement des jardins à l'arrière, en lisière urbaine
- Le secteur étant concerné par le risque d'aléa moyen en Retrait-Gonflement des Argiles, l'urbanisation du site devra s'adapter pour minimiser ce risque

### Urbanisation :

- 5 à 7 logements individuels ou groupés
- Implantation du bâti sur la rue (recul de 0 à 3 m) afin de créer un front bâti continu ou semi-continu réinterprétant les rues du cœur villageois adjacent.

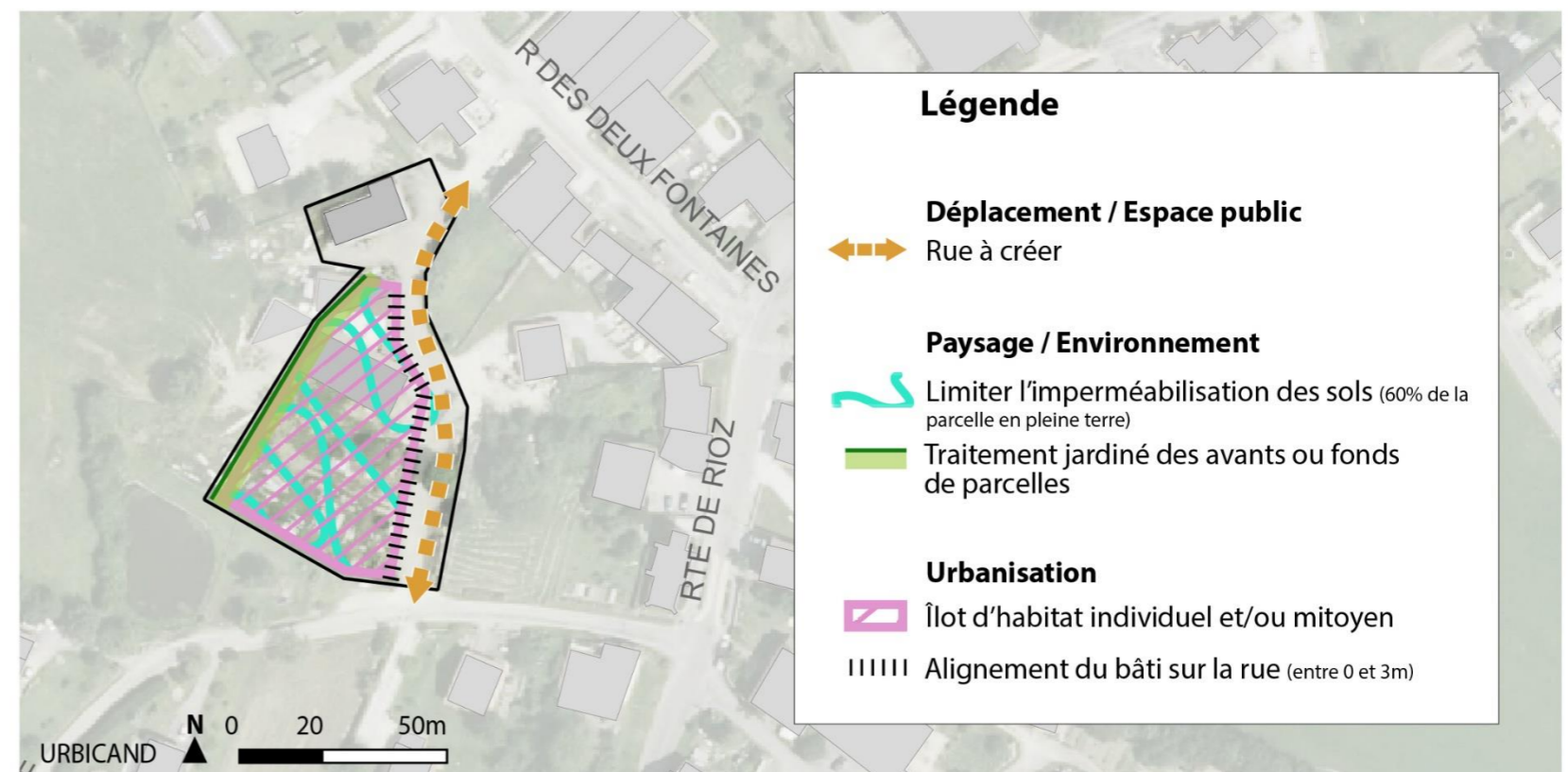
### Densité et logements :

Objectif de 3 à 4 logements sur une superficie de 0,25 ha  
Densité urbaine brute : 12 à 16 logements à l'hectare

### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

## VILLERS-BOUTON «CHEMIN DE LA GNIOTTE»



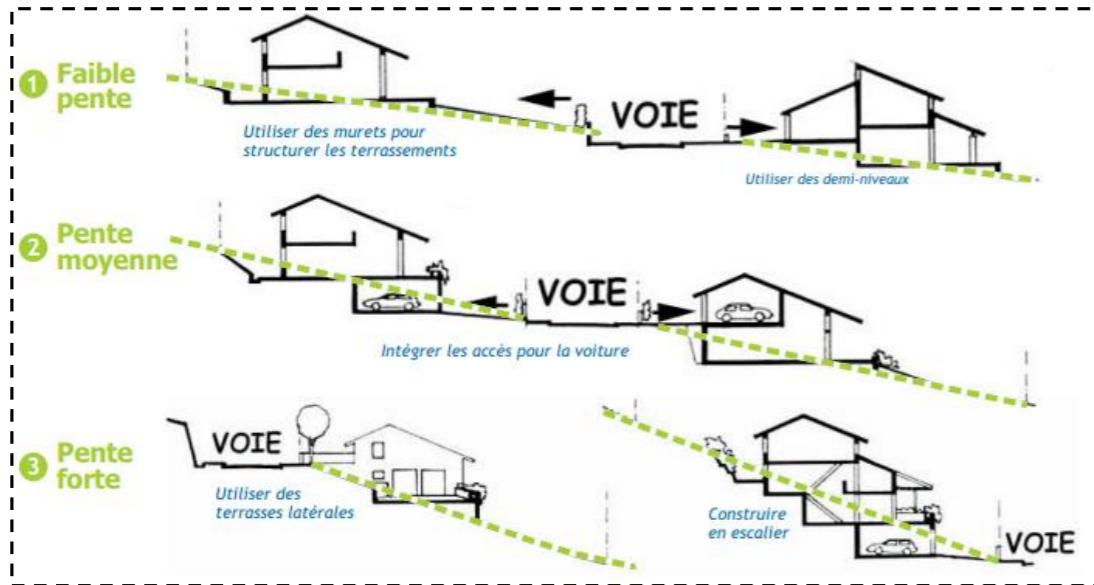
Référence à valeur d'illustration



Exemple d'urbanisation insérée dans son cadre naturel



Exemple de courée mutualisée



Extrait – fiche pratique implantation dans la pente – CAUE du Tarn



Un espace public différemment appropriable avec des matériaux sobres et robustes dans le temps

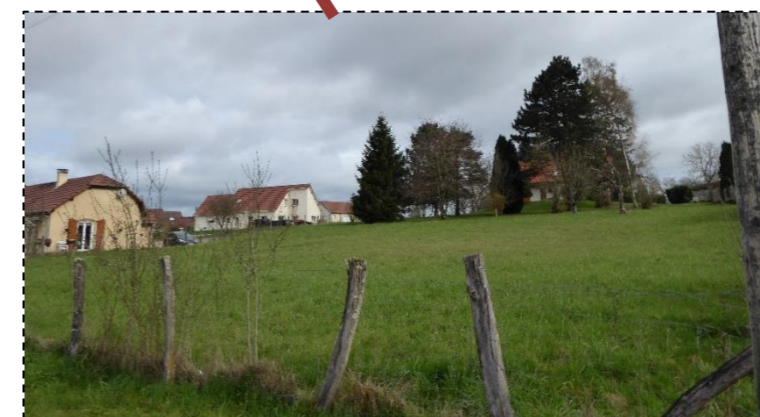
## 25. Voray-sur-l'Ognon

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation			
Urbanisation immédiate (zone U)	Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme	Urbanisation à long terme
VILL – 1 / OAP « Chemin de la Gniotte »	VOR – 2 / OAP « Les Echelottes »	VOR – 3 / OAP « Combe aux Creux »	

### VOR – 1 / OAP « Rives de l'Ognon »

#### Contexte

Ce secteur d'une superficie d'environ 1,46 ha abrite de nombreux enjeux à la fois urbains du fait du potentiel de densification qu'il offre à proximité immédiate du cœur de bourg, environnementaux par sa proximité de l'Ognon et d'intérêt général par sa proximité à certains équipements d'envergure notamment de loisirs fluviaux.



## Principes d'aménagement

### **Paysages / Environnement :**

- Préserver la qualité et le cadre naturel du secteur directement en contact avec les rives de l'Ognon
- Préserver certains jardins ou espaces naturels
- Limiter l'imperméabilisation des sols (60% minimum de la surface de parcelle urbanisée en pleine terre)

### **Urbanisation :**

#### **Ilot A : 6 700 m<sup>2</sup>**

- 9 à 13 logements individuels
- Implantation libre des constructions sur la parcelle
- Proposer un mix de logements diversifiés (individuels/mitoyens/intermédiaires)
- Organiser la desserte des logements par des accès mutualisés (par exemple : placette ou courée propice aux rencontres de voisinage et ayant plusieurs fonctions : espace public, desserte des parcelles et des cœurs d'îlots, stationnement, ...)

#### **Ilot B : 1 250 m<sup>2</sup>**

- Entre 1 et 2 logements individuels

### **Densité et logements :**

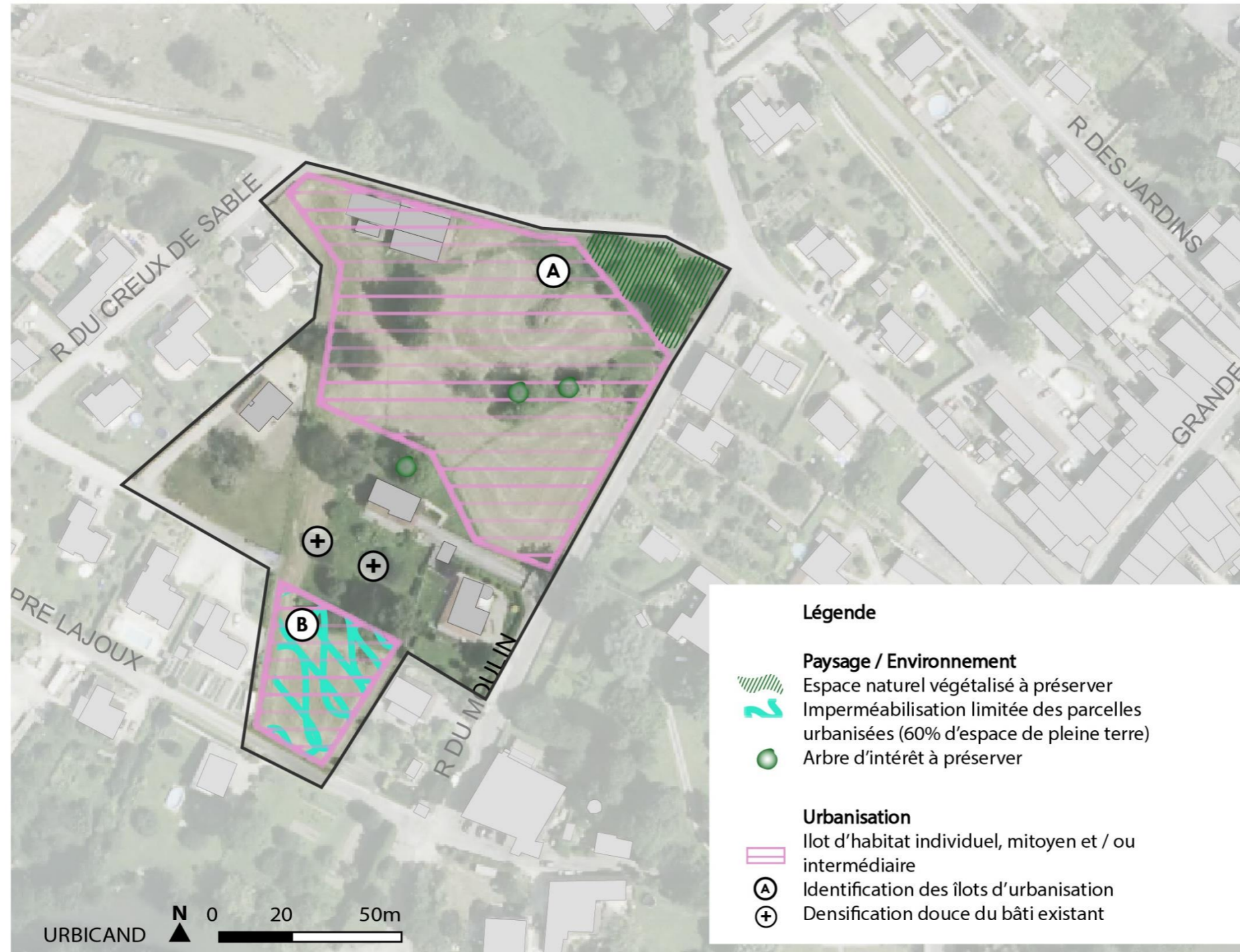
Objectif de 10 à 15 logements sur une superficie de 0,8 ha d'îlots urbanisables

Densité urbaine brute : 12 à 19 logements à l'hectare

### **Condition d'aménagement de l'OAP :**

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# VORAY-SUR-L'OGNON « RIVES DE L'OGNON »



## VOR – 2 / OAP « Les Echelottes »

### Contexte

Ce tènement situé dans un secteur de développement récent où Habitat70 était notamment porteur d'une opération sur « la rive est » de la rue Chioz. L'objectif sera donc de constituer une nouvelle entrée de bourg qualitative grâce notamment à une réorganisation des circulations et à un travail sur l'implantation du bâti.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Créer un bouclage viaire sur la rue de Bussières vers une placette de retournement dans un premier temps (phasage lié à la réalisation de l'îlot B) puis vers la rue de Chioz (phase 2 de l'urbanisation du secteur – îlot A) et un espace viaire en attente pour le développement futur du secteur
- Connecter le nouveau quartier vers le tissu existant et le centre bourg par un cheminement doux
- Au nord du secteur, aménager la route des Echelottes pour pouvoir accueillir un trafic de flux extérieur au trafic local et éviter la traversée vers le cœur de bourg ou vers le nouveau quartier et faciliter l'accès à l'échangeur de la RN57.
- Aménager la voirie de desserte devra prendre la forme d'un espace de rencontre, une voirie partagée et végétalisée avec une circulation apaisée.

#### Paysage / Environnement :

- Préserver un espace de nature à valoriser en espace public végétalisé
- Préserver les arbres remarquables
- Aménager un talus planté et inconstructible au nord du site afin de protéger le nouveau quartier des nuisances possibles
- Préserver les fonds de parcelles jardinées

#### Urbanisation :

- Implantation du volume principal parallèle la rue de Chioz ou de la rue nouvellement créée
- Implantation du volume principal à l'alignement ou avec un recul limité entre 0 et 3 mètres pour les constructions donnant sur la rue de Chioz et sur la rue nouvellement créée
- Sur la rue nouvellement créée, aménager les implantations par un ensemble de maisons en bande et un découpage des parcelles en lanière afin de constituer un front bâti réinterprétant les rues des villages historiques
- Adapter les techniques constructives pour réduire les potentielles nuisances sonores de la RN57

#### Densité et logements :

##### **Ilot A : 10 700 m<sup>2</sup>**

15 à 17 logements individuels, mitoyens ou intermédiaires

##### **Ilot B : 18 500 m<sup>2</sup>**

26 à 29 logements individuels, mitoyens ou intermédiaires dont 25 à 50% permettant une diversification de l'occupation des logements (locatif et/ou accession aidée ou sociale)

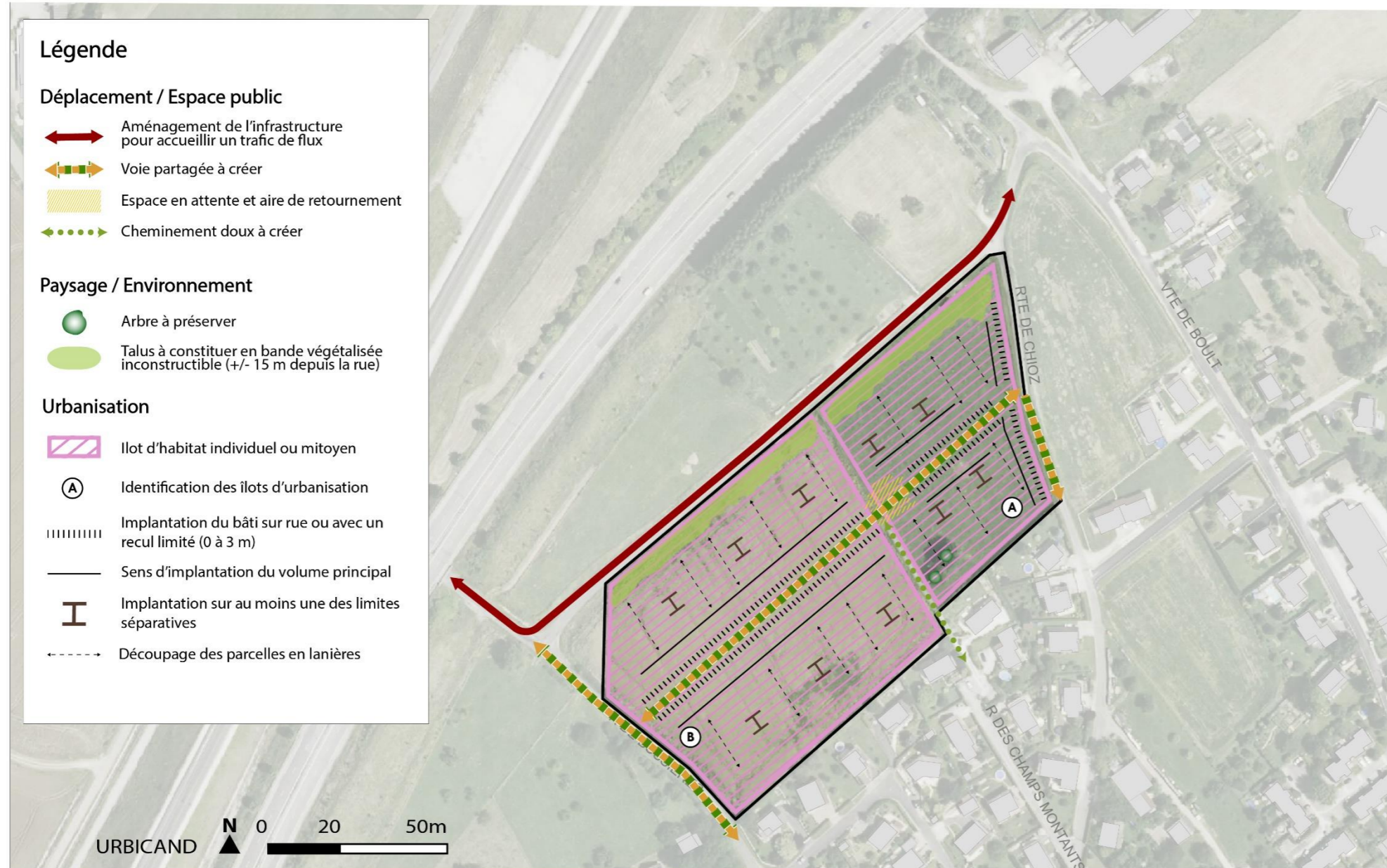
Objectif de 41 à 46 logements sur une superficie de 2,9ha

Densité urbaine brute : 14 à 16 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une opérationnalité en deux temps : une première tranche concernera l'îlot B puis l'urbanisation de l'îlot A dans un deuxième temps.

# VORAY-SUR-L'OGNON « LES ECHELOTTES »



## VOR – 3 / OAP « Combe aux Creux »

### Contexte

Ce tènement, situé dans un secteur de développement plus récent permet de poursuivre la densification à proximité des équipements et du cœur historique du bourg tout en améliorant le maillage avec celui-ci.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Prévoir un maillage continu par des bouclages et continuités douces avec les autres quartiers, les équipements à proximité et le cœur de bourg
- Reconnecter le nouveau quartier par un cheminement doux et la création d'un espace public multifonctionnel limitant l'imperméabilisation des sols (espaces végétalisés...) et permettant le retournement des véhicules et la rencontre entre voisins, aire de retournement, jeux d'enfant, etc.

#### Paysages / Environnement :

- Permettre la densification des disponibilités foncière du secteur urbanisé tout en préservant le cadre naturel et villageois du site et en préservant les éléments naturels existants (arbres remarquables...) en réduisant l'impact de l'urbanisation par une imperméabilisation limitée des parcelles
- Respecter l'intégration du quartier dans son site en préservant les ensembles boisés et arborés des lisières urbaines
- Limiter l'imperméabilisation des sols (60% minimum de la surface de parcelle urbanisée en pleine terre)
- Traiter les fronts des parcelles donnant sur la rue nouvellement créée en espaces végétalisés, gazonnés et plantés (arbustes d'ornement...)

#### Urbanisation :

##### Ilot de 6 300 m<sup>2</sup>

- Les logements donnant sur la rue de la Combe aux Creux devront être intermédiaire ou mitoyens et implantés parallèlement à la rue
- Au cœur de l'ilot : libre implantation des logements avec annexes (garage) en alignement sur rue

#### Densité et logements :

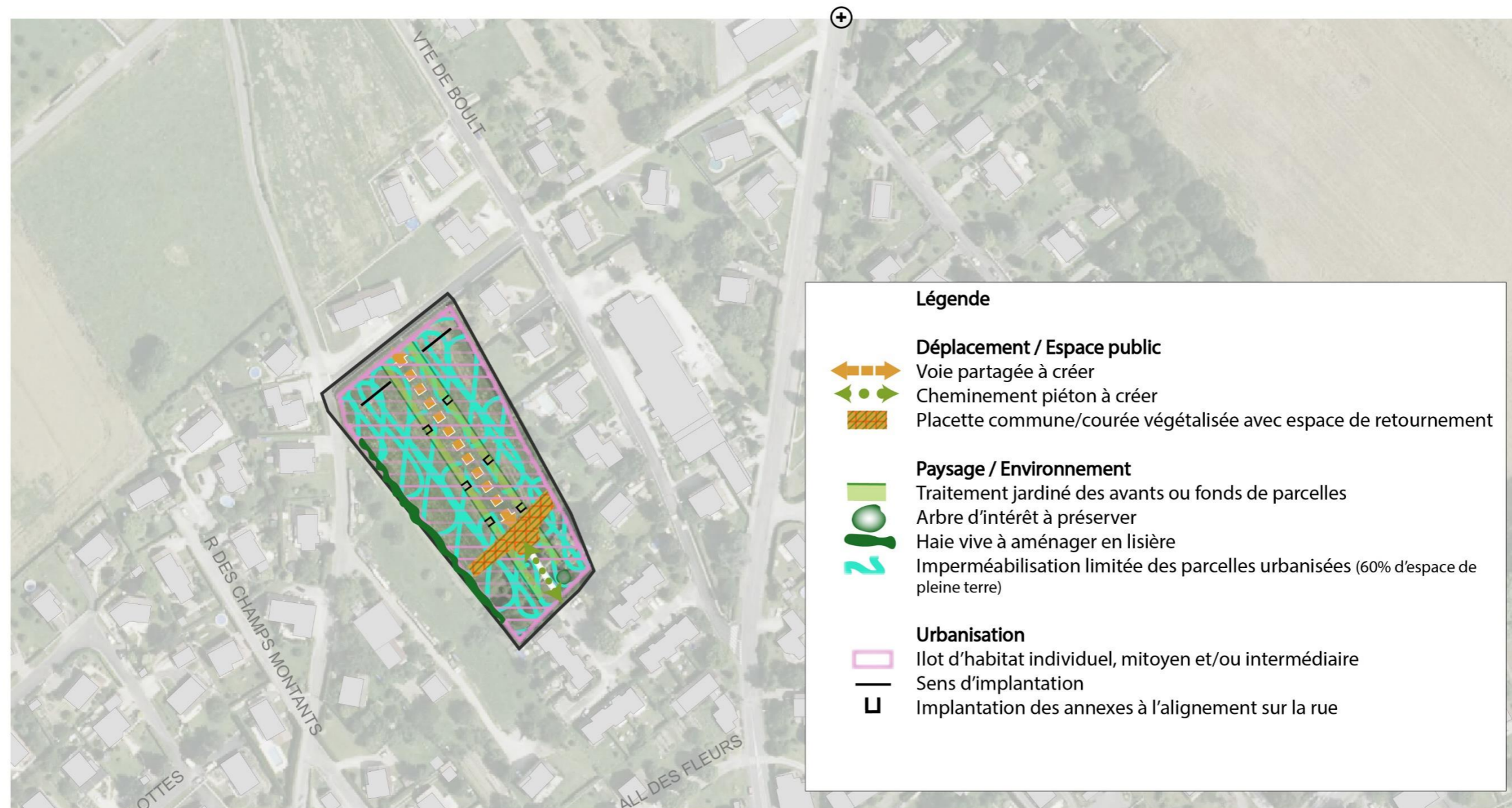
Objectif de 8 à 12 logements sur une superficie de 0,65 ha

Densité urbaine brute : 12 à 19 logements à l'hectare

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

- La constructibilité du secteur est conditionnée à la capacité d'adduction en eau sur la commune et à la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins en eau liés à l'urbanisation de ce secteur.
- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement

# VORAY-SUR-L'OGNON « COMBES AUX CREUX »



URBICAND **N** 0 20 50m

Référence à valeur d'illustration



*Des ambiances de rues résidentielles créées par un front bâti rythmé ou continu et par l'aménagement de rues partagées laissant une place prioritaire aux piétons*



*Exemple de maison mitoyenne réinterprétant des styles architecturaux locaux*



*Exemple de ruelle partagée*



*Ambiance résidentielle créée par l'accroche des annexes sur rue*



*Exemple de traitement végétalisé des fronts de parcelle sur rue*

*Exemple de pied d'immeuble ou d'espace public de proximité multifonctionnel*



*Exemple de cheminements doux végétalisés en cœur de quartier*

## VOR – 4 / OAP « Grandes Epines »

### Contexte

Ce secteur d'extension en second rideau permettra une densification d'un tissu pavillonnaire ancien ainsi qu'une rationalisation du maillage viaire et doux afin de reconnecter les tissus de la zone d'activités à celui du centre-bourg.



### Principes d'aménagement

#### Déplacements / Espaces publics :

- Organiser un maillage viaire et des continuités douces avec la zone d'activités et son extension depuis la rue du Bocage avec un espace en attente ou une aire de retournement au cœur de l'îlot

#### Paysages / Environnement :

- Préserver la qualité d'entrée de bourg et veiller à la qualité des lisières urbaines (transition avec l'espace agricole, alignement d'arbres à l'entrée du bourg, intégration des nouvelles constructions par l'aménagement d'un espace tampon végétalisé, haie...)
- Constituer une haie vive en lisière ouest et sud afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage et sur le cadre de vie pour les habitants à proximité

#### Urbanisation :

##### Ilot A : 4 700 m<sup>2</sup>

- Accueil de construction à vocation mixte : d'équipements publics ou d'activités

##### Ilot B : 31 700 m<sup>2</sup>

- Accueil d'activités économiques, artisanales ou industrielles

#### Condition d'aménagement de l'OAP :

L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation du site n'est pas soumis à un phasage particulier : il pourra être réalisé en une ou plusieurs opération(s) d'aménagement.

# VORAY-SUR-L'OGNON «GRANDES EPINES»



Référence à valeur d'illustration

Veiller à la qualité des lisières urbaines



Exemple de ruelle partagée

