

COMMUNE DE BLAMONT

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dossier d'approbation

Prescription de la révision du PLU : 23 septembre 2019

Arrêt du projet de PLU : 1er février 2022

Approbation de la révision du PLU : 17 octobre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du **17 octobre 2022**

Le Maire

Visa sous-préfecture



PRELUDE - 30 rue de Roche, 25360 Nancray
Tél. 03 81 60 05 48 / 06 85 51 88 23



Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr



SOMMAIRE

1	Rappel introductif	5
2	Contexte de ces OAP.....	6
3	Les orientations d'aménagement et de programmation.....	7
3.1	Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	7
3.2	OAP N° 1 – Centre-bourg.....	9
3.3	OAP N° 2 – Zone 2AU Combottes	21
3.4	OAP N° 3 – Zone 2AU Terrasses du Lomont	25
3.5	OAP thématique « continuités écologiques »	29

1 Rappel introductif

Les articles L.151-6, L.151-6-1, L.151-6-2 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU « *comporte des orientations d'aménagement et de programmation* » (OAP).

Ces OAP comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » En cohérence avec le PADD, elles peuvent notamment :

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« 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° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° 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. ».

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non

artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Elles doivent définir également :

Articles L.151-6-1 et 2 du code de l'urbanisme :

« un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » ;

« les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques le cas échéant » ;

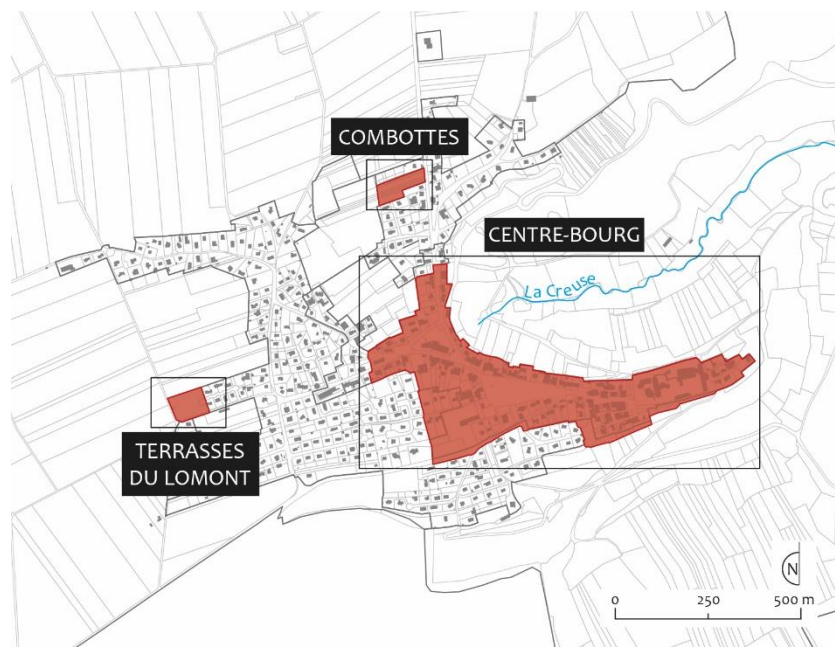
Article R.151-6 du code de l'urbanisme :

Elles « définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie les secteurs stratégiques de la commune de Blamont.

Cette pièce, distincte et cohérente avec le PADD, décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et des illustrations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire et de démolir, déclarations préalables. Ces dernières se doivent d'être compatibles avec les OAP définies.



Localisation des 3 OAP sectorielles

2 Contexte de ces OAP

Le PLU comprend :

3 OAP sectorielles :

- le Centre-Bourg ;
- le secteur des Combottes ;
- le secteur des Terrasses du Lomont.

1 OAP thématique « continuités écologiques » à l'échelle de la commune.

Le projet communal est fondé sur la volonté de conforter le rôle de bourg centre de Blamont. Il s'exprime par des orientations visant à

préserver et valoriser les atouts existants du cadre de vie : mixité des fonctions, qualités patrimoniales et paysagères et vie sociale et urbaine.

Le PADD traduit cette volonté autour de 3 axes :

- Axe 1 : Remettre le centre au centre.
- Axe 2 : Considérer les atouts paysagers et patrimoniaux comme base de conception du développement communal.
- Axe 3 : Passer d'une logique d'extension urbaine à une logique d'attractivité.

Ces axes du PADD sont déclinés dans les OAP sectorielles en objectifs et en principes d'aménagement visant à :

- Favoriser la diversité du parc de logements et la mixité fonctionnelle.
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- Garantir la qualité environnementale.

L'OAP thématique « continuités écologiques » illustre quant à elle l'Axe 2 du PADD.

Pour rappel, les deux OAP situées en extension de l'enveloppe bâtie sont zonées en zone 2AU en raison d'un défaut de conformité du système d'assainissement (saturation hydraulique du système unitaire et sous-dimensionnement de l'unité de traitement par rapport à la population raccordée) qui ne permet pas d'accueillir l'excédent de population attendu sur ces 2 zones.

Leur urbanisation serait envisageable par le biais d'une modification ou révision du PLU et dès lors que les travaux de mise en conformité de la station d'épuration et du réseau d'assainissement seront réalisés conformément au schéma directeur d'assainissement de PMA (en cours).

3 Les orientations d'aménagement et de programmation

3.1 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Comme le prévoit l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser (AU) doivent comporter un « échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Cet échancier offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, rétention foncière, ...) ;
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation intercommunaux.

L'échancier proposé concerne les deux zones 2AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation en raison d'un défaut de conformité de la STEP et du réseau d'assainissement :

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 15 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 3/4 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 7/8 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà.

La zone 2AU fléchée à moyen terme a, à priori, vocation à être urbanisée avant la zone 2AU fléchée à long terme, mais en sachant :

- Que des contraintes liées au foncier pourraient retarder l'urbanisation de la zone 2AU fléchée à moyen terme.
- Et, à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de la zone 2AU fléchée à long terme.

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats, **trois ans au plus tard après l'approbation du PLU**.

A l'appui de l'extrait cartographique ci-joint, cet échéancier zones 2AU prévisionnel est établi comme suit :

Secteur à vocation d'habitat	Capacités estimées en logements	Nombre moyen de log/ha	Surfaces (en ha)	Planning
Zone 2 AU Combottes	10	17	0,59	Long terme
Zone 2AU Terrasses du Lomont	7	11	0,64	Moyen terme
Total zones 2AU	17	13,8	1,23	

3.2 OAP N° 1 – Centre-bourg

Le centre-bourg est à la fois un espace d'animation regroupant une riche (espaces verts et jardins privés) importante ainsi que des aménités, équipement

Malgré ces nombreux atouts, ce secteur se fragilise, d'une part en raison d'une part, en raison d'une vacance croissante de logements ne répondant plus aux

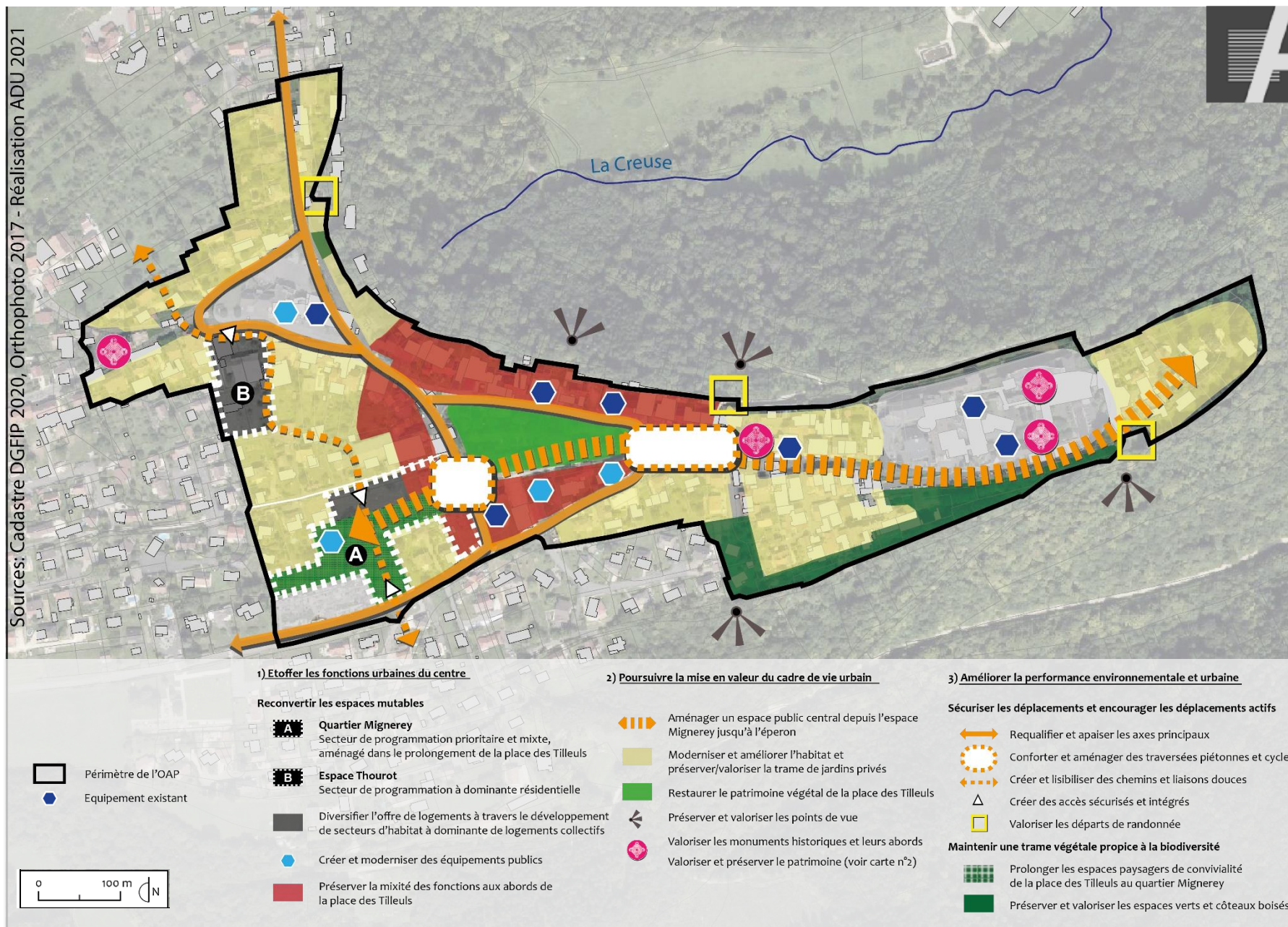
Le secteur du centre-bourg est au cœur des enjeux soulevés par le projet de PADD « Remettre le centre au centre ».

Le premier enjeu est de poursuivre et conforter la dynamique construite auto

Le second est de créer un lien entre les différentes aménités relativement dis fréquentation principal.



OAP N° 1 - Centre-bourg



Etoffer les fonctions urbaines du centre

Afin de conforter la dynamique du centre-bourg et maintenir sa fonction de centralité, des orientations sont définies pour densifier et diversifier l'offre de logements et pour accueillir de nouvelles fonctions venant compléter l'offre de services.

1.1 Densifier et diversifier l'offre de logements

L'OAP prévoit un programme de logements qui se fera essentiellement par la reconversion de deux espaces mutables : Mignerey (secteur A) dont la vocation est d'élargir le périmètre de centralité en prolongement de la place des Tilleuls et Thourot (secteur B) destiné à l'accueil dominant de logements, sans exclure les équipements et services.

- Nombre de logements

Sur ces sites, un minimum de 32 logements est requis (0,80 ha). En cas d'urbanisation du secteur sans plan d'ensemble, respect de :

- Mignerey : Secteur A - 0,32 ha : 16 logements minimum.
- Thourot : Secteur B - 0,48 ha : 16 logements minimum.

- Typologie de logements

- Mignerey : collectif et/ou intermédiaire.
- Thourot : collectif et/ou intermédiaire.

- Statut d'occupation

Sur les deux sites, il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession mais aussi la création de logements sociaux afin de diversifier l'offre du parc immobilier.

Compléter l'offre de services et équipements

La création et la modernisation des équipements publics engagée par la collectivité se poursuivra avec :

- Le transfert de la mairie actuellement située rue Jules Ferry dans le bâtiment de l'ancienne cure au Sud de la place des Tilleuls ;
- La création d'un gymnase pour le collège sur le terrain Mignerey (maîtrise d'ouvrage départementale) ;
- Les locaux libérés par l'actuelle mairie pourraient servir à l'agrandissement du collège ;
- Le projet de construction d'une chaufferie bois à proximité de la place des Tilleuls pourra alimenter un réseau de chaleur dans le centre.

L'offre **commerciales et de services** aux abords de la Place des Tilleuls sera complétée par des possibilités d'implantation de nouvelles enseignes autour de la place des Tilleuls ou en vitrine de la RD 35 sur le site Mignerey.

Poursuivre la mise en valeur du cadre urbain

Intervenir sur les espaces publics

Le réaménagement d'espaces publics est destiné à renforcer la valeur d'usage du centre bourg et à le rendre plus attractif sur le plan résidentiel et marchand. Il s'agit de créer un cadre favorable et attractif pour l'accueil de nouvelles fonctions urbaines. Les interventions concernent plusieurs registres.

- La création d'un espace public reliant les équipements

Élément central d'expression de la vie sociale du village, cet espace public suit un axe Ouest/Est reliant l'opération Mignerey au Fort, en passant par la place des Tilleuls. Il relie, met en valeur et rend plus

accessibles les équipements structurants existants et projetés par un aménagement continu réservé aux piétons.

- L'amélioration de la continuité et de la sécurité des déplacements à pied

Pour améliorer la qualité des déplacements piétons, cet espace public central sera complété par des aménagements :

- De la RD 35 afin de donner davantage d'espace aux modes doux et de sécuriser sa traversée entre la place des Tilleuls et l'opération Mignerey ;
- Des pourtours du collège (rue Jules Ferry-rue Neuve) et de la place des Tilleuls (rue Viette) ;
- Rue du Lomont entre la place des Tilleuls et le bourg ancien.

Un cheminement piéton sera par ailleurs aménagé entre l'espace Mignerey et le collège pour faciliter l'accès des collégiens au futur gymnase et à la place des Tilleuls.

- La mise en valeur patrimoniale

Le réaménagement de l'espace public participera également à la mise en valeur :

- De points de vue vers le grand paysage, par ailleurs protégés soit par un zonage et/ou des dispositions et/ou des servitudes qui interdisent ou limitent la constructibilité et les hauteurs ;
- Des départs de randonnées par des aménagements et une signalétique qui améliorent leur visibilité et leur lisibilité ;
- Des éléments patrimoniaux majeurs (église, temple, fort, ancienne gendarmerie) et des éléments de petit patrimoine (puits, calvaires) par un aménagement qualitatif de leurs abords ;
- De l'ancien par la création d'un chemin de ronde connecté aux sentiers de randonnées de la vallée.

Préserver et valoriser le patrimoine bâti

Complémentaire à l'action de la collectivité sur l'espace public, l'OAP fixe des **recommandations destinées à préserver l'intégrité des éléments du patrimoine bâti** afin de conserver l'identité villageoise de la commune. Il s'agit de bâtiments de fermes traditionnelles, de murs et clôtures, et des alignements de façades du Vieux Blamont.

Tous travaux ayant un impact sur les éléments identifiés (voir carte n°2 OAP centre-bourg) devront être compatibles avec les recommandations architecturales et urbaines illustrées ci-après. Dans le cas contraire, une justification technique et/ou architecturale sera apportée par le pétitionnaire. Les fiches descriptives sont intégrées pour offrir une meilleure explication des concepts retenus (voir fiches descriptives ci-dessous).

Pour rappel ces recommandations sont reprises sous forme de mesures et fiches prescriptives dans le règlement écrit du PLU.

- Fermes rurales de style « montbéliardais »

- La volumétrie du bâtiment principal ne devra pas être dénaturée (forme simple et rectangulaire, assez longue et peu large) ;
- La façade avant (sur rue) du bâtiment principal devra être préservée (ordonnancement des travées et ouvertures, porte cochère) ;
- Les toitures devront être de 2 à 4 pans (long/demi-croupe/croupe) ;
- Les ouvertures devront être plus hautes que larges et alignées verticalement ;
- Les extensions seront de taille modeste (30% max vis-à-vis du bâtiment principal) et proscrites sur la façade avant (sauf « sas ») ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

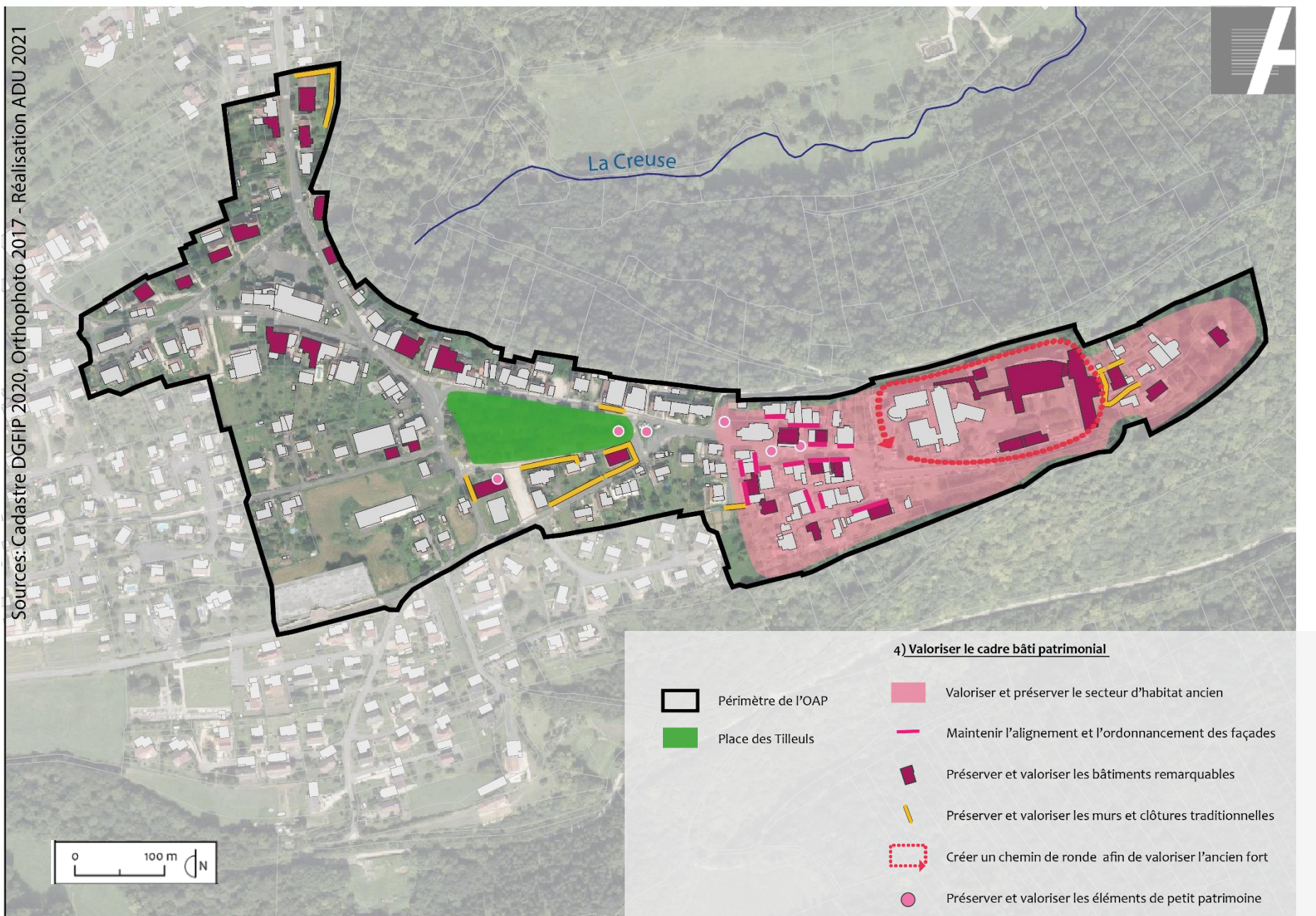
- Clôtures et murets traditionnels

- Les styles architecturaux se limiteront au mur plein, mur-bahut et/ou clôture à claire-voie ;
- Matériaux : Pierre, Fer forgé, Grillage, Bois et/ou Végétal ;
- Hauteurs :
 - Mur plein seul : 1,60 mètres maximum ;
 - Mur-bahut et/ou clôture seule : 1,60 mètres maximum (partie mur limitée à 80 cm maximum).

- Vieux Blamont (bourg ancien)

- Les ordonnancements et alignements de façades existants dans le bourg ancien devront être maintenus et respectés en cas de constructions nouvelles ;
- En cas d'extension ou reconstruction, les volumes bâtis devront respecter ceux observés dans le Vieux-Blamont.

OAP N° 1 - Centre-bourg : Patrimoine bâti remarquable



Améliorer la performance environnementale et énergétique

Maîtriser les consommations d'énergie

La sobriété énergétique du centre-bourg est recherchée par la création d'un réseau de chaleur urbain entre l'EHPAD, Mignerey et le collège permettant de raccorder des équipements publics et les programmes de logements desservis par ce réseau.

Par ailleurs, les futures constructions des opérations Mignerey et Thourot devront rechercher une orientation et une conception du bâti permettant d'optimiser les apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants.

- Les clôtures pourront être végétalisées et composées d'essences locales.

Renforcer la place de la nature en ville

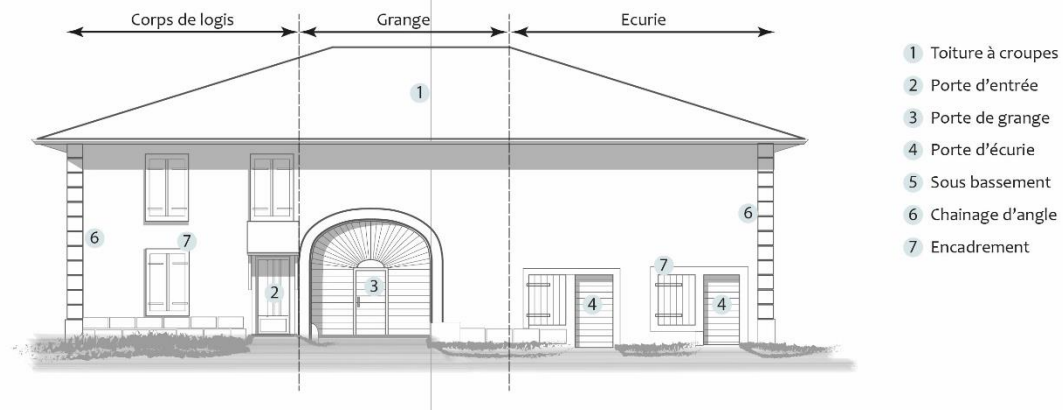
Plusieurs orientations sont définies pour permettre au centre-bourg de participer davantage à la préservation de la biodiversité :

- Les arbres qui composent la place des Tilleuls seront conservés et/ou replantés dans la mesure où leur état sanitaire est satisfaisant (cf. article 2.3.1 du règlement du PLU). En cas d'impossibilité de les maintenir pour des raisons sanitaires, les sujets devront être remplacés par des plantations équivalentes (nature, taille à maturité) ;
- Le maintien d'un minimum de 15% d'espaces libres sur les parcelles doit permettre de maintenir une trame de jardins privés (cf. article 5.2 du règlement du PLU) ;
- Les espaces verts situés en contrebas du bourg ancien sont protégés (adoption d'un zonage naturel qui limite la constructibilité) ;
- L'opération de Mignerey sera conçue autour d'un espace public paysager de taille importante avec une forte proportion d'espaces végétalisés ;

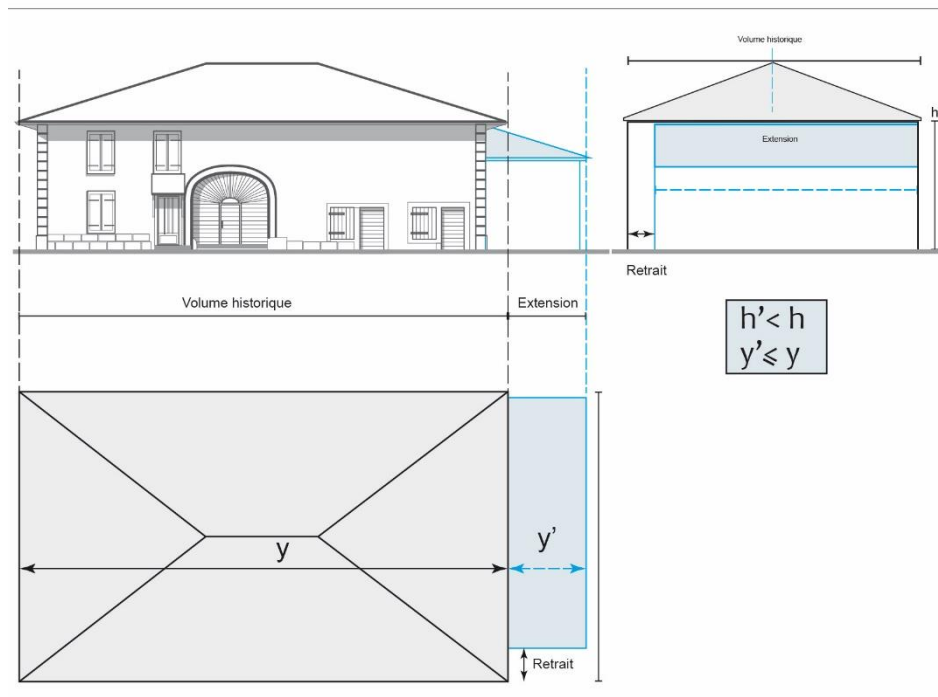
Fiche n°1 « éléments de bâti patrimonial »

Maisons rurales à Blamont
Lexique d'une façade

Septembre 2021
PLU Blamont - Inventaire du patrimoine Bâti



Prescriptions et préconisations architecturales



Fiche n°2 « éléments de bâti patrimonial »

Maisons rurales à Blamont Caractéristiques principales du bâti à l'état initial

Forme et volumétrie



Le bâtiment est de forme simple, assez long et relativement peu large. Le volume est important, de base rectangulaire en pierre calcaire. Les sous-bassements ainsi que les chaînages d'angles sont enduits et surlignés à l'imitation de pierres de taille apparentes.

Façades

Le bâtiment est généralement divisé par deux murs de refends correspondants à trois travées séparant à l'origine les parties agricoles de la partie habitation.

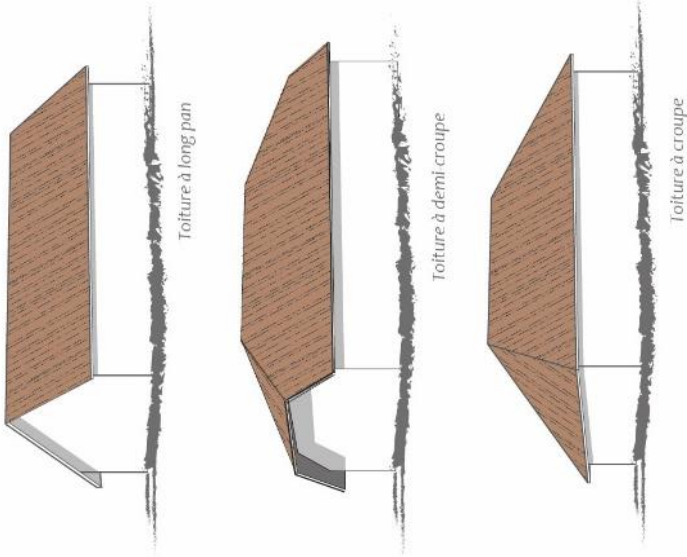
- la partie habitation ou **corps de logis** implanté sur deux niveaux
 - la **grange**, implantée sur toute la hauteur du bâtiment servait au stockage du fourrage, bois, outils et divers engins agricoles
 - l'**écurie** qui servait à accueillir les animaux
- Quelque fois, le bâtiment présente une cave voûtée enterrée ou semi-enterrée.
- Cette organisation des fonctions est clairement lisible sur les façades.



Toiture

Élément important de la volumétrie du bâtiment, il donne des proportions caractéristiques. Il est très bas, d'un rapport avec la façade de 1/3 pour le toit et 2/3 pour la façade.

- Toit de type long pan avec parfois des croupes ou des demi-croupes. La pente de toit est importante (35 à 45 degrés) recouvert de tuiles plates dites « à crochet » de couleur brun à rouge.
- Les débords de toits sont variables en façade, et quasi nuls en pignons. Ils peuvent être posés sur console, sur poteau ou en avancée de toiture en rupture avec la pente (appelé coyau)



Avancée de toiture sur console -
3 rue de l'Esplanade

Septembre 2021

PLU Blamont - Inventaire du patrimoine Bâti

Ouvertures

Peu nombreuses, elles sont situées essentiellement sur la façade principale de la partie habitation. La **porte d'entrée** est à une unité de passage et présente quelque fois un système de protection contre les intempéries, auvents , sas fermé ou même parfois une extension plus importante. Les **fenêtres** sont petites tailles, sont à deux vantaux et présentent des volets en bois pleins ou à persiennes. Les encadrements à linteau droits sont soulignés par un badigeon de teinte claire. La **porte d'écurie** est plus modeste , peut être simple ou double et est accompagnée d'une petite ouverture qui éclaire et ventile l'écurie.

la **porte de grange** est l'ouverture principale de la façade et représente l'élément typique de la ferme rurale comtoise.

Elle est soit à linteau droit, soit cintrée ou en anse de panier. L'arc est soit en pierres de tailles ou parfois constitué de poutres en bois équerri. Il est surmonté d'une clé de voûte gravé de la date de construction de la bâtisse ou des initiales du propriétaire



6 bis impasse de l'église



2 rue des Tilleuls



25 Grande rue



22 Grande rue



17 rue Neuve



25 Grande rue



25 Grande rue



3 rue Neuve



14 rue du Temple

Extensions

Les extensions sont de taille modeste, situées sur les pignons pour les fonctions annexes . Des sas protégeant des intempéries l'entrée principale, sont situés sur la façade principale avec un rapport de 1/2 la hauteur de celle ci.

Sources : Photos ABU - 2020, Google street maps
Traitement & Réalisation : ABU, 2021

Fiche n°3 « éléments de bâti patrimonial »

Les clôtures à Blamont

Caractéristiques principales dans le centre historique du village



22 Grande rue



17 rue Neuve



1 rue du Temple



Clôtures

Les maisons rurales du centre historique de Blamont ne possèdent pas de clôtures les séparant de l'espace public. Elles sont pour la plupart implantées en léger retrait de la voirie, l'espace dégagé est occupé par un espace vert aménagé. Pas de limite physique entre espaces privés et public.

Quand elles existent, les clôtures sont implantées en limites séparatives (exception pour la ferme située 1 rue des Tilleuls qui possède une clôture en pierres calcaires basse surmontée d'une grille en fer forgé).

Dans le centre ancien de Blamont les clôtures sont de faible hauteur et pour la plupart composées d'un socle de pierres ou de béton surmontées d'un appareil à claire voie (grillage, fer forgé, bois) doublé ou pas d'une haie végétalisée.

On retrouve également quelques murets en pierres sèches essentiellement sur le triangle formé par les rues des Tilleuls, du Lomont et de l'Esplanade.

Septembre 2021

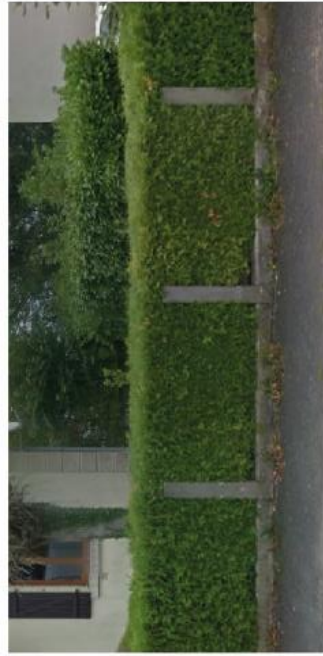
PLU Blamont - Inventaire du patrimoine Bâti



Clôture métallique sur mur bahut - 13 Grande rue



Clôture fer forgé sur mur bahut - 4 rue du Lomont



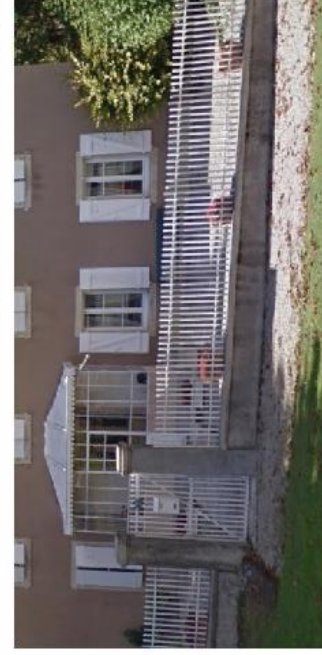
Clôture végétale, grillage et socle béton - 4 rue du Lomont



Muret de pierres sèches - 4ter rue du Lomont



Clôture fer forgé + portail sur façade arrière - 2 rue des Tilleuls



Clôture métallique sur mur bahut + portail 3 rue Neuve



Repérage des linéaires de muret en pierres sèches

Sources : Photos ADU - 2020, Google street map
Traitement & Réalisation : ADU, 2021

3.3 OAP N° 2 – Zone 2AU Combottes

Ce secteur est déjà viabilisé pour l'achèvement du lotissement des Combottes. En revanche, en raison d'un défaut de conformité du système d'assainissement, cette zone 2AU est destinée à l'extension future de la commune à moyen/long terme.

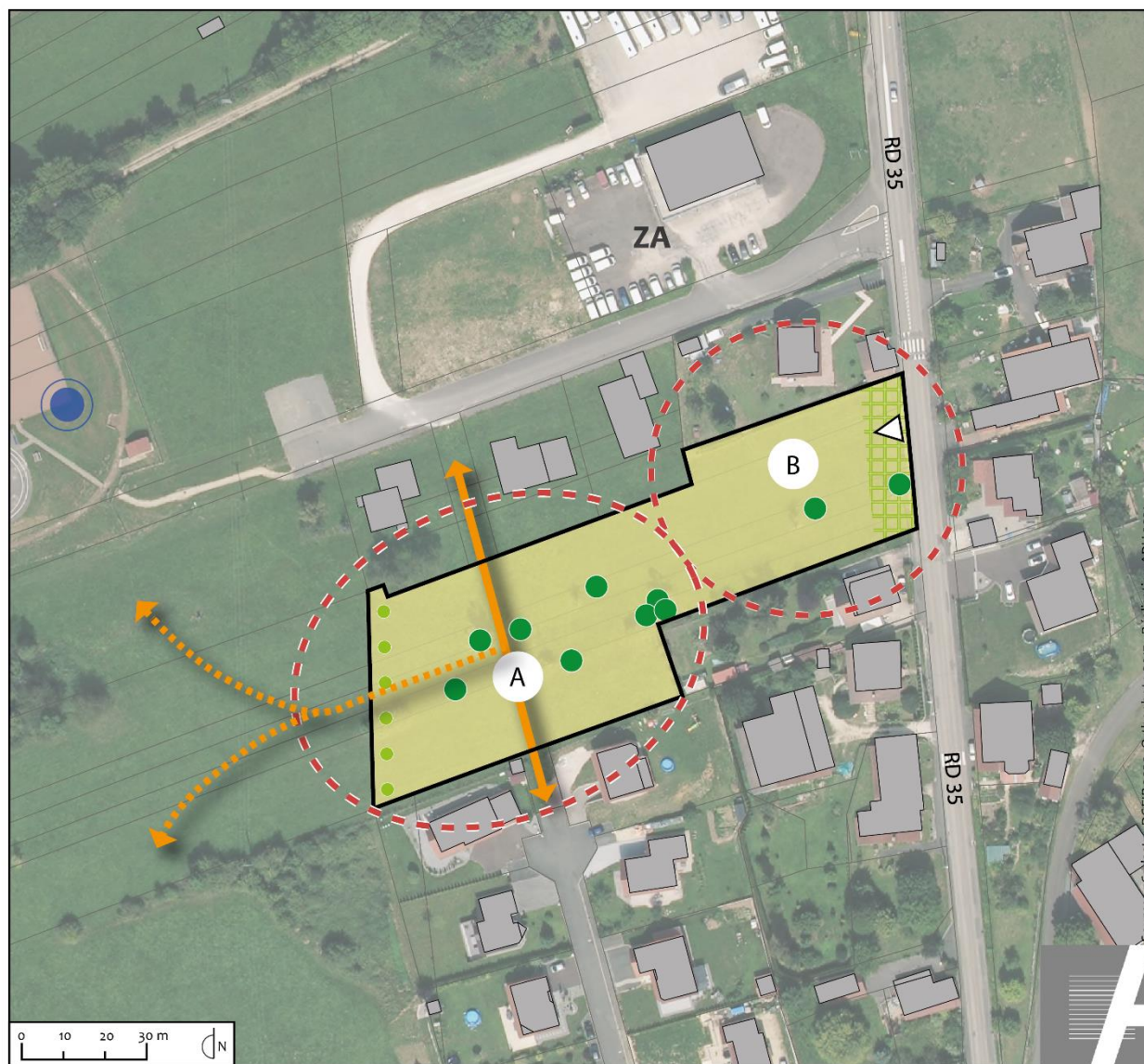
Il est bordé à l'Est par un axe structurant (RD 35), au Nord par l'aire de loisirs et la zone d'activités des Combottes, à l'Ouest par un espace agricole ouvert à préserver et au Sud par le lotissement construit entre 2009 et 2010.

Le parc immobilier de la commune est principalement représenté par de l'habitat de type individuel et en accession. Cette homogénéité du parc ne permet pas de satisfaire une partie de la demande (population sénior et jeunes actifs) et d'offrir un parcours résidentiel complet à la population.

Pour répondre à l'enjeu de diversification du parc immobilier, ce secteur est destiné à l'accueil d'une diversité de formes (intermédiaire, individuel groupé, ...) et de modes d'habiter (locatif, aidé).

Son urbanisation serait envisageable par le biais d'une modification ou révision du PLU et dès lors que les travaux de mise en conformité de la station d'épuration et du réseau d'assainissement seront réalisés par le gestionnaire du réseau (PMA), conformément au schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration.

OAP N° 2 - Combottes



- Périmètre de l'étude
- ZA Zone d'activité périphérique à l'OAP
- Zone de loisirs périphérique à l'OAP

1) Favoriser la diversité du parc de logements et la mixité fonctionnelle

- Secteur d'habitat diversifié à aménager (logements individuels, groupés et/ou petit collectif)
- Secteur de programmation des constructions

2) Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine

- Desserte à créer
- Principe de liaison douce et agricole à créer
- Principe d'accès à créer
- Valorisation des façades et de l'insertion urbaine par un recul de 10 m minimum et un traitement qualitatif du front de rue (espace vert, clôture,...)

3) Garantir la qualité environnementale et paysagère

- Frange paysagère à traiter
- Végétation remarquable à préserver

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement de la zone des Combottes se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone accueillera un minimum de 10 logements (0,59 ha). En cas d'urbanisation du secteur sans plan d'ensemble, respect de :

- Secteur A : 7 logements minimum ;
- Secteur B : 3 logements minimum.

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Individuel groupé ou en bande ;
- Intermédiaire.

D'autres typologie sont admises en complément :

- Individuel sous réserve de ne pas représenter plus de 50% du nombre total de logements ;
- Petit collectif.

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte et accès

- La zone sera desservie par une voie automobile orientée Nord/Sud. La nouvelle desserte raccordera la voirie existante de la zone d'activités des Combottes (au Nord) et la rue de Laronesse (au Sud) ;
- Un accès pourra être créé sur la frange Est pour venir raccorder le secteur à la route départementale (RD 35) ;
- Une liaison douce et agricole sera à créer. Elle viendra se greffer à la desserte automobile Nord-Sud. Elle permettra à la fois de désenclaver l'espace agricole grâce à l'aménagement d'un accès pour les engins agricoles et à la fois de desservir le centre-bourg au Sud et la zone de loisirs au Nord grâce à une connexion avec la liaison douce prévue pour desservir ces 2 polarités.

Insertion urbaine

- Les futures constructions devront rechercher une orientation vers le Sud et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- Les façades principales des nouvelles constructions situées le long de la RD 35, devront respecter un recul de 10 mètres minimum depuis l'axe de la RD 35 et les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 1,60 mètres. Ce recul devra participer à l'aspect qualitatif du front de rue (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.

Garantir la qualité environnementale et paysagère

- Les arbres présents sur site devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés devront être remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent.
- La frange Ouest du site devra être plantée et comporter une diversité d'essences végétales locales. Les clôtures visibles depuis l'espace agricole devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques »).
- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols.



3.4 OAP N° 3 – Zone 2AU Terrasses du Lomont

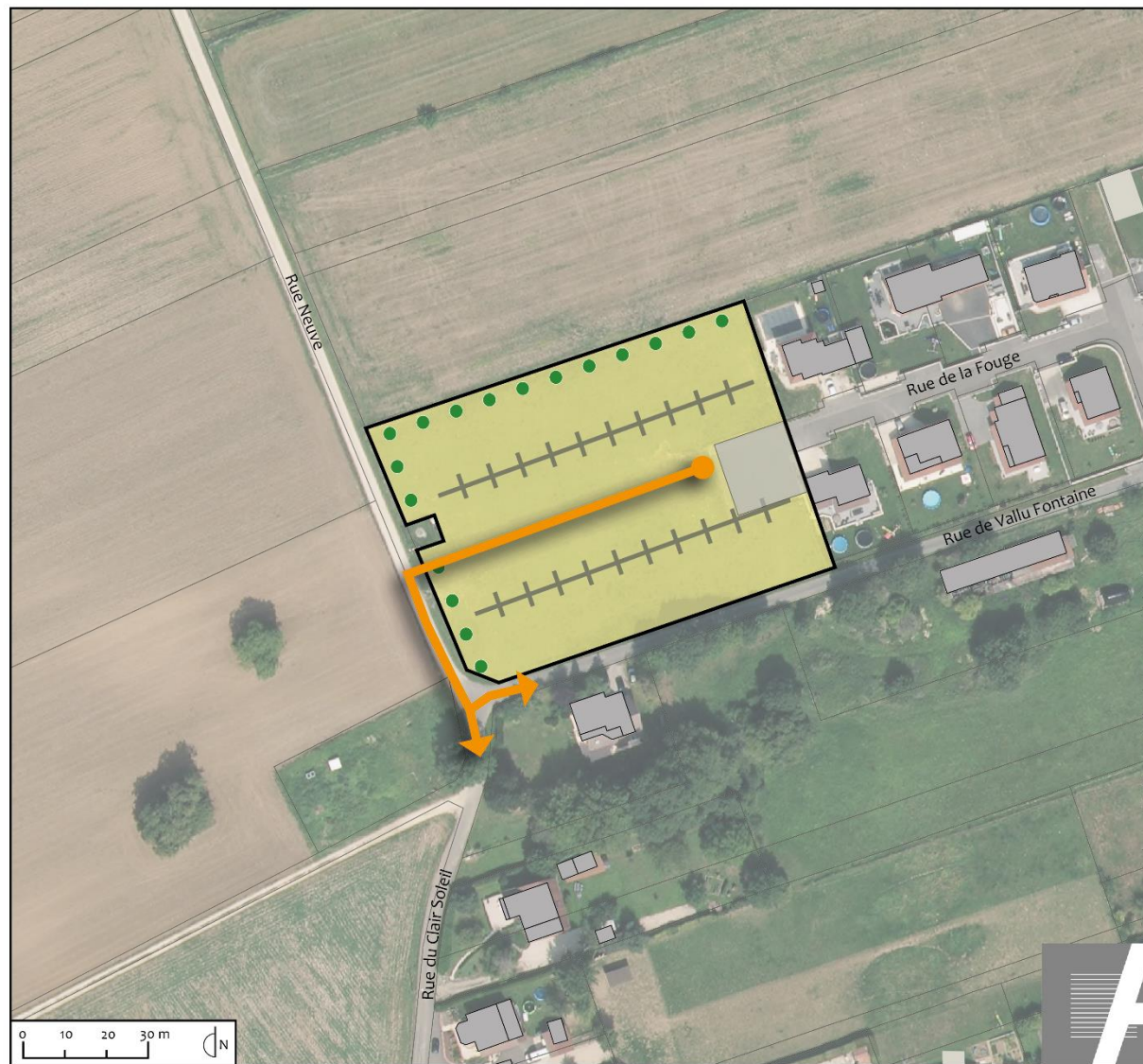
Cette zone 2AU est destinée à l'extension future de la commune à moyen/long terme en raison d'un défaut de conformité du système d'assainissement. Le site est localisé en limite d'urbanisation à l'Ouest de la commune, il correspond à l'achèvement du lotissement des Terrasses du Lomont. Il est entouré à l'Ouest et au Nord par un paysage de cultures très ouvert et au Sud et à l'Est par de l'habitat pavillonnaire lâche. Desservi principalement par la rue de la Fougé, il est également encadré à l'Ouest par la rue Neuve et au Sud par la rue de Vallu Fontaine.

Le secteur a vocation d'accueillir une ou des opérations d'habitat individuel (et/ou groupé et/ou intermédiaire) dans le prolongement du tissu urbain existant. A proximité d'un paysage agricole remarquable, il s'agit d'assurer une insertion urbaine respectueuse de ce cadre.

L'objectif est également de prolonger l'atmosphère pavillonnaire du secteur en préservant l'intimité des habitations et favorisant la diversité d'usage de l'espace public.

Son urbanisation serait envisageable par le biais d'une modification ou révision du PLU et dès lors que les travaux de mise en conformité de la station d'épuration et du réseau d'assainissement seront réalisés par le gestionnaire du réseau (PMA), conformément au schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration.

OAP N° 3 - Terrasses du Lomont



 Périmètre de l'OAP

1) Favoriser la diversité du parc de logements et la mixité fonctionnelle

 Secteur d'habitat à dominante de logements individuels

2) Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine

 Principe de desserte en sens unique à créer et à raccorder aux voies de desserte existantes

 Principe de sens du faitage du bâti en front de rue

3) Garantir la qualité environnementale et paysagère

 Frange paysagère à traiter

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Favoriser la diversité des statuts d'occupation

L'aménagement de la zone des Terrasses du Lomont se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre et Typologie de logement à créer

La zone accueillera au minimum 7 logements (0,64 ha) de type individuel. D'autres typologies sont admises telles que l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire.

Statut d'occupation

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte et accès

- La zone sera desservie par une voie automobile à sens unique orientée Est/Ouest. Celle-ci se raccordera au réseau existant en périphérie du projet (de rue de la Fouge à l'Est à la rue Neuve à l'Ouest). Les raccordements de la rue Neuve aux rues de Vallu Fontaine et du Clair Soleil pourront être financés via l'aménagement du lotissement (ex : taxe d'aménagement) ;
- La trame viaire sera aménagée dans le même esprit que la rue de la Fouge afin de limiter les flux, et ainsi favoriser l'appropriation de l'espace par les riverains (par des activités autres que le stationnement).

Insertion urbaine

- Le sens du faîtage des constructions respectera une orientation Est-Ouest ou Nord-Sud afin d'être en cohérence avec les constructions environnantes et ainsi assurer une bonne intégration de l'opération ;
- Les futures constructions devront rechercher une orientation et une conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) en préservant l'intimité des futurs habitants.

Garantir la qualité environnementale et paysagère

- Les franges Ouest et Nord du site pourront être végétalisées et comportées une diversité d'essences locales. Les clôtures situées sur le périmètre de l'OAP et par conséquent en contact direct avec les espaces agricoles et naturels devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques »).
- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols.



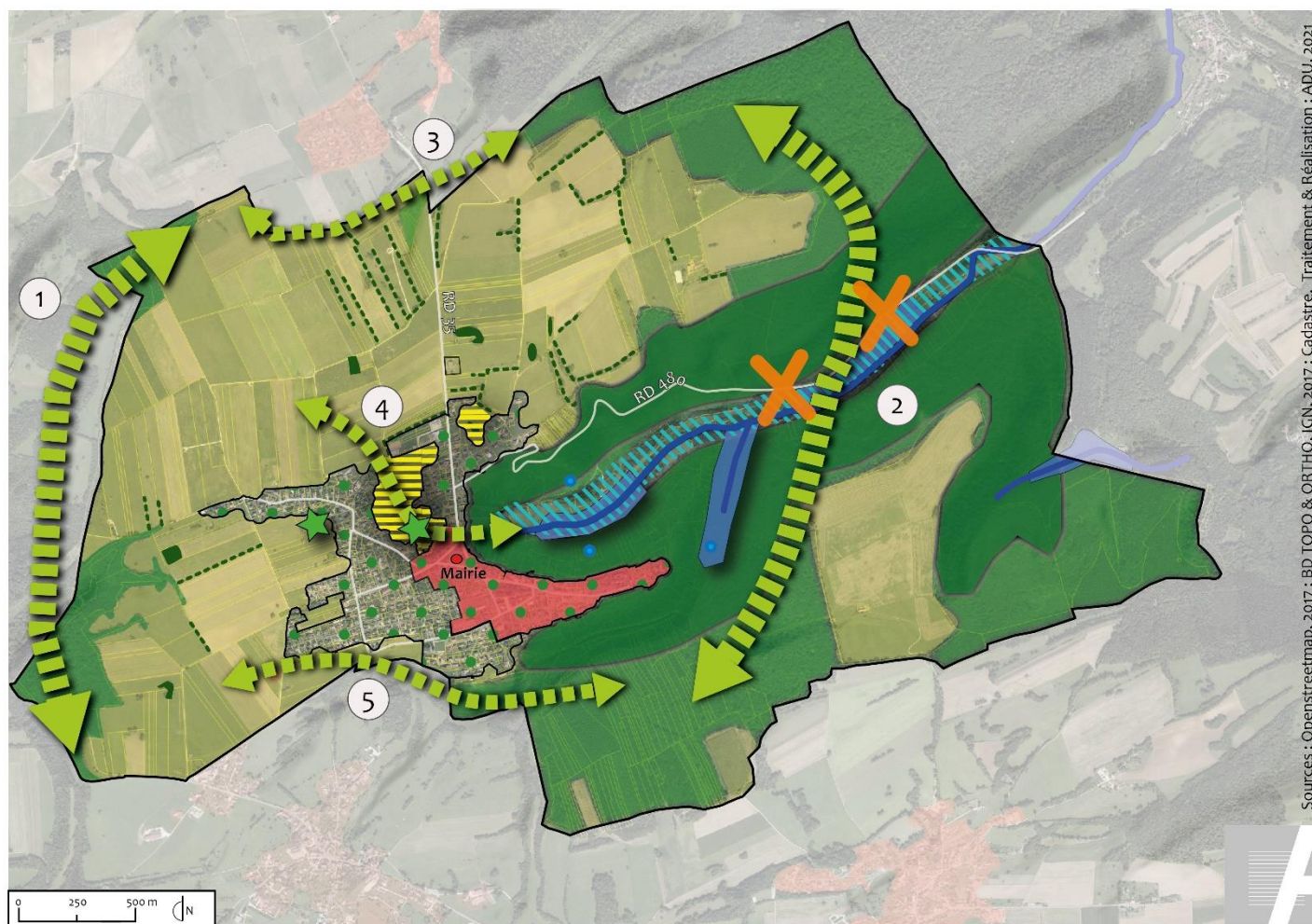
3.5 OAP thématique « continuités écologiques »

Depuis la Loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, les OAP du PLU doivent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques existantes sur le territoire en cohérence avec le PADD.

Sur Blamont, du fait qu'aucune continuité écologique n'impacte les 3 OAP sectorielles, il a été décidé de réaliser une OAP thématique qui traite des entités paysagères et des continuités écologiques à l'échelle de la commune.

L'OAP vise à préserver et à mettre en valeur l'environnement et les paysages qui font l'identité de la commune (voir Axe 2 du PADD). Pour ce faire, elle reprend les Trames Vertes et Bleues (TVB) du SCoT de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) et du PADD du PLU qui prévoient des dispositions visant à protéger et mettre en valeur les entités paysagères, les continuités écologiques ainsi que les sites et éléments de paysage plus ponctuels.

OAP n°4 Continuités Ecologiques



1) Protéger les réservoirs de biodiversité

Trame Verte

- Préserver l'espace boisé et forestier
- Préserver le réservoir de biodiversité à dominante forestière
- Préserver et maintenir les éléments paysagers (haies, bosquets, vergers)

Trame Bleue

- Préserver les milieux humides
- Préserver le réservoir de biodiversité des milieux humides
- Préserver le cours d'eau et la rypisilve
- Protéger la source / captage

Espace agricole et urbain

- Maintenir l'activité agricole sur le plateau
- Développer des activités / pratiques écologiques dans les enclaves agricoles
- Promouvoir la trame de jardins dans le tissu urbain
- Préserver la trame de jardins dans le bourg ancien

2) Restaurer les continuités écologiques

- Créer et maintenir des continuités écologiques
- Protéger les corridors forestiers étroits

La prise en compte des enjeux de biodiversité de Blamont se traduit par la définition d'une Trame Verte et Bleue (TVB), destinée à :

- Protéger les réservoirs de biodiversité constitués de la vallée de la Creuse du massif forestier de la vallée et des enclaves agricoles à forte valeur environnementale en cœur de bourg,
- Préserver voire restaurer un maillage de corridors permettant le déplacement de la faune/flore et la connexion des réservoirs de biodiversité.

La définition de cette TVB prend appui sur le Schéma Régional de Cohésion Ecologique (SRCE), le SCoT du Pays de Montbéliard et les études environnementales approfondies dans le cadre du PLU communal.

Protéger les réservoirs de biodiversité

Le territoire communal propose plusieurs réservoirs de biodiversité d'enjeux locaux protégés dans le PLU de la commune.

La vallée de Creuse est le plus riche en raison d'une mosaïque d'espaces de biodiversité tels que les habitats forestiers, les nombreuses sources, les milieux humides et la présence d'espèces patrimoniales. Protégée par un classement en zone naturelle (zone N) où seules sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière et aux équipements d'intérêt collectif, cette vallée fait l'objet de mesures complémentaires destinées à limiter les pressions urbaines générées sur les milieux naturels. Ainsi, le développement urbain est conditionné pour partie à la mise aux normes de la station d'épuration qui est à saturation. À l'échelle communale, la gestion des eaux de pluie à la parcelle est imposée à toute nouvelle construction afin d'éviter davantage de pression sur cet équipement.

Les enclaves agricoles à forte valeur environnementale du centre bourg représentent des cœurs de biodiversité préservés dans un contexte urbain. Ces espaces, destinés à l'urbanisation dans le PLU précédent, sont ainsi reclassés en zone agricole afin de les protéger. Des dispositions réglementaires spécifiques sont définies pour augmenter leur valeur économique et d'usage afin qu'ils résistent dans le temps à la pression urbaine (hauteur et emprise bâtie des constructions limitées). Sont ainsi autorisées des installations agricoles de proximité, compatibles avec la préservation de la biodiversité de ces secteurs. Les vergers sont par ailleurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, impliquant des mesures compensatoires en cas d'abattage d'arbres (ex : replanter les sujets supprimés à proximité et sur une surface au minimum identique). (voir section 2.3.1 du Règlement).

Les massifs forestiers situés de part et d'autre du plateau agricole forment des espaces de biodiversité de taille importante. Ils sont protégés par leur classement en zone naturelle (zone N).

Restaurer les continuités écologiques

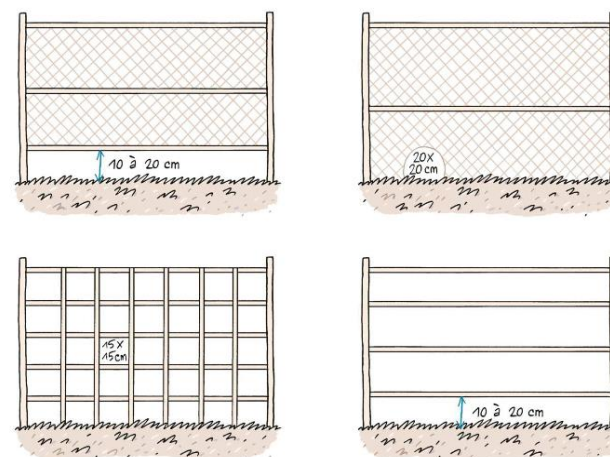
En parallèle de ces mesures, il s'agit de préserver la trame végétale qui constitue les corridors de biodiversité et qui relie les réservoirs pour le bon fonctionnement des continuités écologiques. Plusieurs dispositions sont prises en ce sens.

- La préservation de la continuité entre les espaces boisés et la protection d'un éventuel empiètement de l'activité agricole et/ou de l'étalement urbain sur ces milieux (voir continuités n°1 et n°2 - carte OAP) ;
- La préservation d'une trame végétale encore présente sur le plateau agricole, composée d'espaces refuges pour la petite faune comme les haies et bosquets (voir continuité n°3 - carte OAP) ;

- A l'intérieur du tissu bâti préservation d'une continuité entre la vallée encaissée et le plateau agricole (voir continuité n°4 - carte OAP). De plus, les vergers de taille plus modeste sont protégés (article L.151-23 du code de l'urbanisme). Les nouvelles constructions doivent aussi maintenir au moins 10% de la superficie de l'unité foncière en espaces perméables et libres de toute construction. Ils sont à aménager en espaces verts et plantés en utilisant des essences locales (voir section 5 du Règlement écrit- dispositions communes - espaces libres et plantations et catalogues PMA plantes autochtones, février 2012);
- En limite Sud de l'urbanisation, le maintien d'une zone non bâtie permettant un lien entre les deux réservoirs forestiers (voir continuité n°5 - carte OAP);
- Par ailleurs, pour limiter le risque de collision routière avec la faune sur la RD 480, des passages seront aménagés au niveau de deux franchissements identifiés dans le SCoT du Pays de Montbéliard (ex : clôtures avec passages à faune, signalisation d'information sur le danger, traitements de voirie pour réduire la vitesse des automobilistes). (Cf. voir catalogue d'actions du DOO du SCoT de PMA).

En complément, une réglementation spécifique est définie sur les parcelles concernées par le passage de la continuité n°4 afin de limiter l'effet de coupure de la TVB créée par l'urbanisation :

- Hauteurs et emprises au sol limitées ;
- Toutes nouvelles clôtures situées en zone U et sur le passage de la continuité n°4 devront être favorables au passage de la petite faune (voir exemples ci-contre).



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Tout projet impactant les éléments paysagers (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) se verra imposer des mesures compensatoires (ex : replanter les sujets supprimés à proximité et sur une surface au minimum identique).