

Département du Doubs

COMMUNE DE

PAYS DE CLERVAL

# PLAN LOCAL D'URBANISME

sur les anciennes communes de Clerval et Santoche

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*P i è c e n ° 3*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal  
le 28 Juin 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal  
le 12 Juin 2020

**INITIATIVE Aménagement et  
Développement**



Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.

Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr

Tel : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR



## SOMMAIRE

<b>Avant-propos .</b>	<b>2</b>
<b>Orientations d'aménagement et de programmation des zones Urbaines Uoap et à urbaniser à vocation d'habitat.</b>	<b>3</b>
1. <i>Localisation générale</i>	3
2. <i>Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Uoap1.</i>	4
2.1. Localisation et intérêt du secteur.	4
2.2. Vocation du secteur.	4
2.3. Principes d'aménagement du secteur.	4
3. <i>Orientations d'aménagement et de programmation le secteur Uoap2 (secteur gare).</i>	7
3.1. Localisation et intérêt du secteur.	7
3.2. Vocation des secteurs.	7
3.3. Principes d'aménagement des secteurs.	7
4. <i>Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs Uoap3 et 1AU4.</i>	9
4.1. Localisation et intérêt des secteurs.	9
4.2. Vocation des secteurs.	9
4.3. Principes d'aménagement des secteurs.	9
5. <i>Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs 1AUs1 et 1AUs2.</i>	12
5.1. Localisation et intérêt des secteurs.	12
5.2. Vocation des secteurs.	12
5.3. Principes d'aménagement du secteur.	12
6. <i>Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AU3.</i>	15
6.1. Localisation et intérêt du secteur.	15
6.2. Vocation du secteur.	15
6.3. Principes d'aménagement du secteur.	15
<b>Annexes.</b>	<b>18</b>

## AVANT - PROPOS .

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « *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.* »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, ci-dessous, précise le contenu des O.A.P.

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

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

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit :

- Les principes d'aménagement des différentes zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.
  - . les **secteurs Uoap** situés dans le village
  - . les **secteurs AU** situés en extension entre Clerval et Santoche ou au Craies.

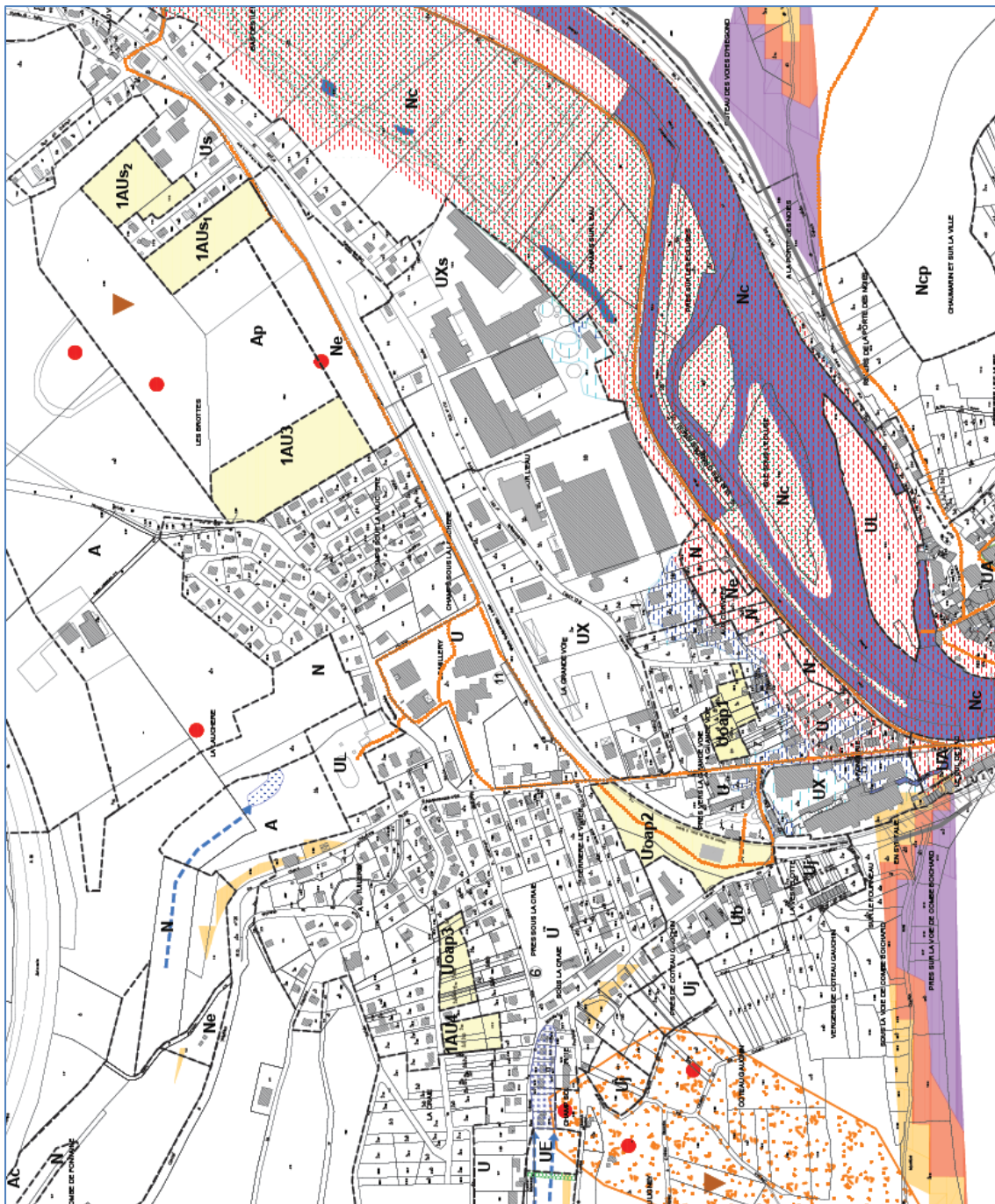
Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les orientations d'aménagement retenues mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés comme illustration des principes écrits et pourront être adaptés en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être **compatibles** avec les O.A.P., c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES URBAINES UOAP ET A URBANISER A VOCATION D'HABITAT.

## 1. Localisation générale

Le plan ci-dessous localise les secteurs à urbaniser soumis à une O.A.P. (en jaune) au sein du territoire : secteurs 1AU et Uoap. 3 Uoap et 4 zones 1AU ont été définies en fonction des orientations du PADD. Ces zones permettent de répondre aux objectifs de production de logement en lien avec le SCOT et en complément des réhabilitations du centre ancien.



## **2. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Uoap1.**

### *2.1. Localisation et intérêt du secteur.*

Le secteur Uoap1 se situe dans l'enveloppe urbaine du village. Il correspond à une dent creuse importante constituée de plusieurs parcelles privées.

Il a une vocation actuelle de jardins et couvre environ 0,5 ha.

L'urbanisation de ce terrain répond au principe d'économie de l'espace puisqu'il se situe dans le village. Elle n'impacte pas l'activité agricole.

### *2.2. Vocation du secteur.*

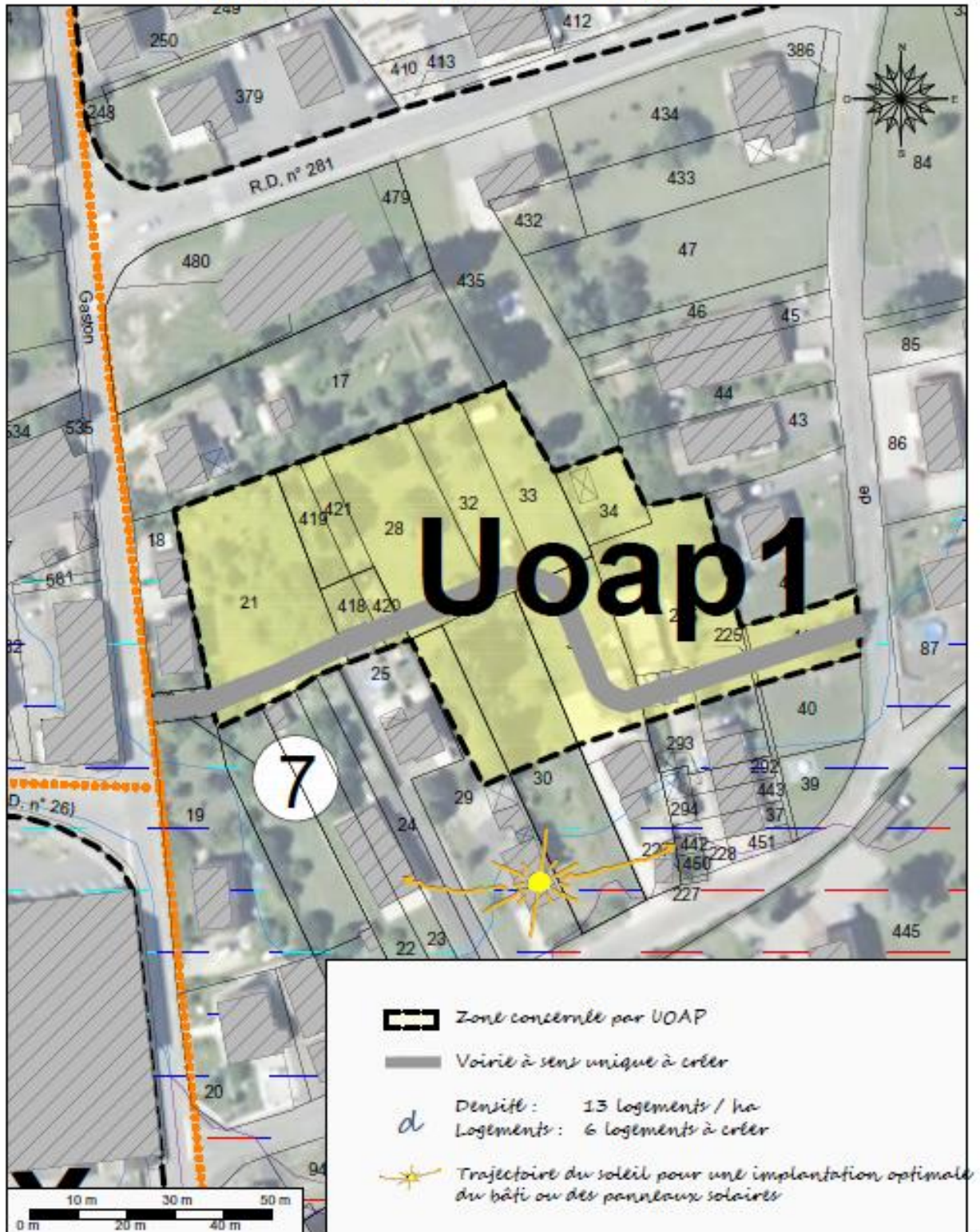
La vocation principale du secteur est l'habitat. Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

### *2.3. Principes d'aménagement du secteur.*

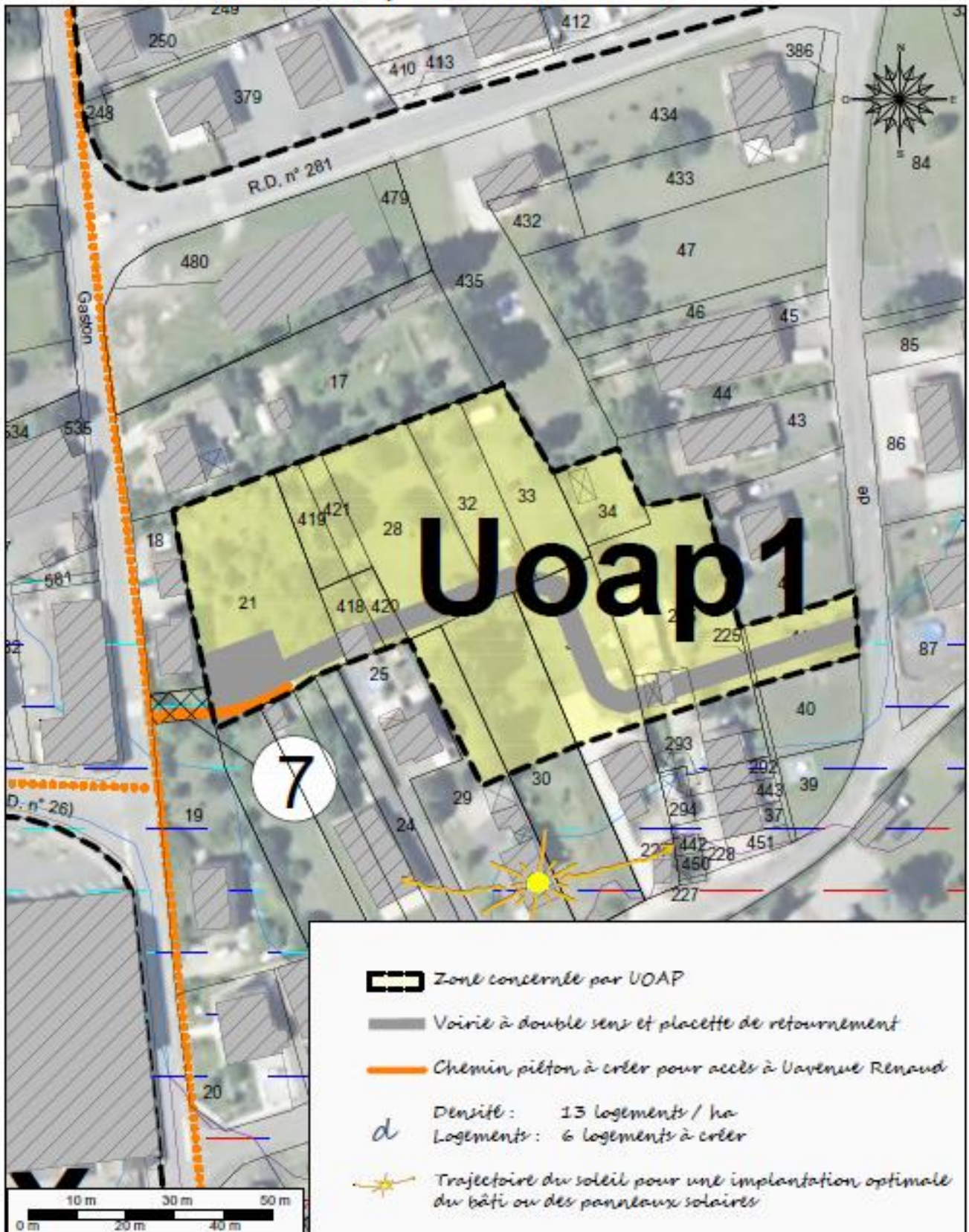
- Le secteur est desservi par les équipements publics.  
Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.  
Chaque construction ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - 2 accès seront prévus sur le secteur suivant les rétentions foncières et les possibilités d'acquisition du terrain menant à la rue Gaston Renaud (2 variantes sont ainsi proposées en fonction de cette acquisition).
  - Un accès piéton au minimum est à prévoir en lien avec l'emplacement réservé n°7 permettant le lien direct pour les déplacements doux avec cet axe principal du village qui sera aménagé dans le cadre du programme AMI (bande ou voie cyclable).
  - La voirie de desserte interne sera à l'échelle du piéton (largeur limitée au passage des camions des ordures ménagères, espace partagée, vitesse réduite ...) afin de ne pas consommer trop d'espace à construire. Elle pourra être à sens unique ou à double sens en fonction des accès au secteur comme l'indique les 2 variantes des schémas ci-dessous. Dans la variante 2, une placette de retournement aux normes des manœuvres des camions de collectes des ordures ménagères sera alors demandée.
  - La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 13 logements par hectare, soit un minimum de 6 logements à créer.
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.  
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

- Les schémas (variante 1 et variante 2) ci-dessous illustrent les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).

**SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT  
DU SECTEUR Uoap1 variante 1  
avec accès routier avenue Renaud**



# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR Uoap1 variante 2 avec accès piéton avenue Renaud



### **3. Orientations d'aménagement et de programmation le secteur Uoap2 (secteur gare).**

#### *3.1. Localisation et intérêt du secteur.*

Le secteur Uoap2 se situe le long de la voie de chemin de fer, dans l'enveloppe urbaine du village au cœur du secteur nord de la commune. Il correspond à un secteur à enjeux du territoire du fait de son positionnement et du renforcement du secteur « gare » de Pays de Clerval. Il permettra d'augmenter l'accessibilité tout mode à la gare, d'augmenter les surfaces de parking et les services, artisans ou commerces autour de ce pôle du village.

Le secteur est en partie propriété de la commune et de SNCF-rail. La collectivité est en passe d'acheter l'ensemble du secteur suivant les contraintes liées à la voie ferrée.

L'urbanisation de ces terrains répond au principe d'économie de l'espace puisqu'ils se situent dans le village et répond à un enjeu local important. Elle finalisera l'aménagement autour de la gare. Elle n'impacte pas l'activité agricole. Elle s'intègre dans les projets de réhabilitation et de rénovation de Pays de Clerval.

Le secteur est desservi par l'ensemble des équipements publics. Il peut s'urbaniser dès à présent.

#### *3.2. Vocation des secteurs.*

La vocation principale du secteur est le stationnement, le service, l'activité économique et l'habitat dans une moindre mesure. Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations. Il faut noter la proximité du bâtiment du SDIS et les nuisances liées au trafic ferroviaire. L'objectif est de réaliser un pôle de type multimodal à l'échelle du Pays de Clerval, secteur de qualité paysagère et urbaine intégrant des lieux de vie notamment et de créer une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services). Du fait de la voie ferrée, la zone est impactée par l'empreinte sonore qui impose des normes d'isolation acoustiques pour les constructions en lien avec le code de la construction.

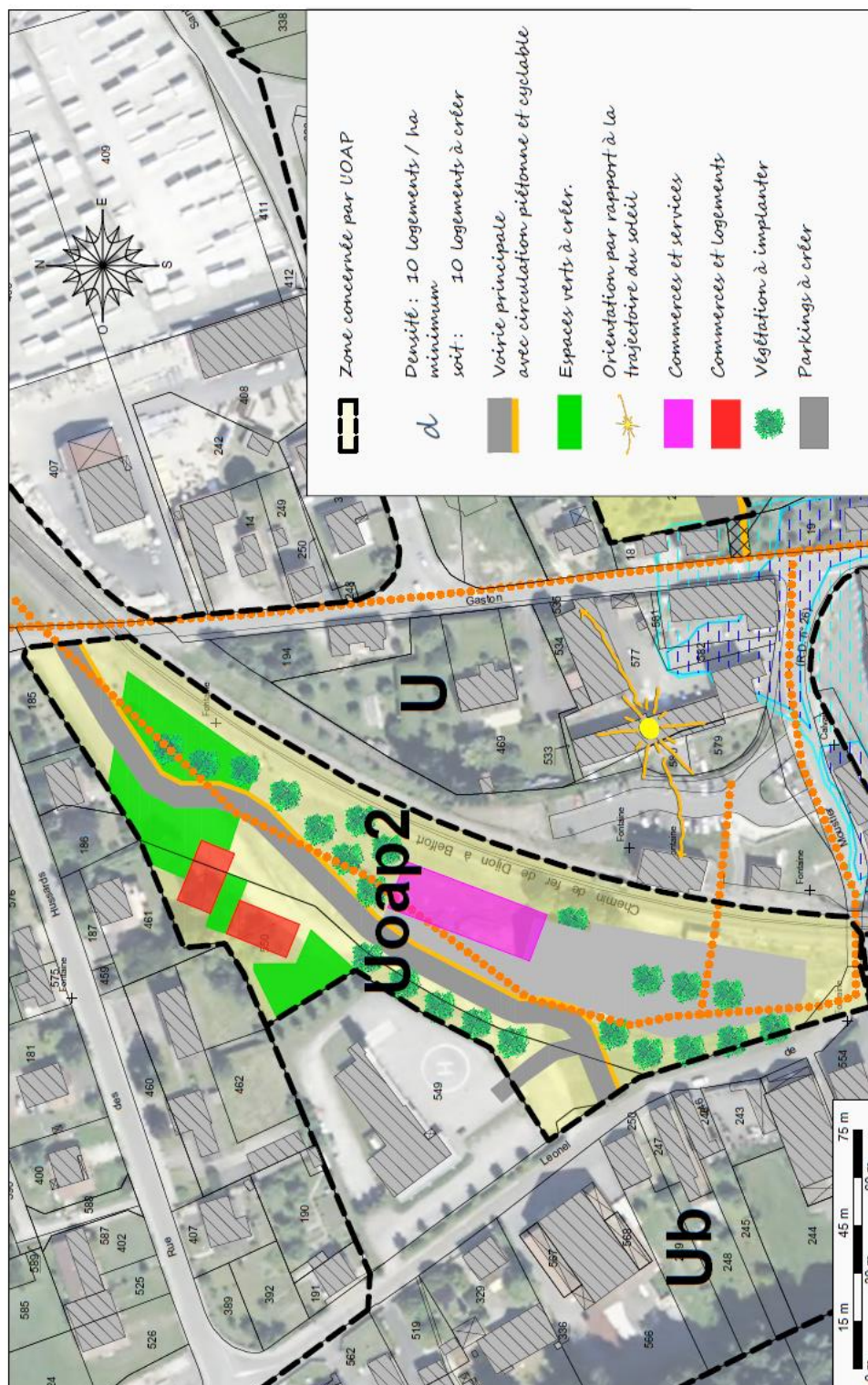
#### *3.3. Principes d'aménagement des secteurs.*

- Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup » en fonction de l'acquisition des anciens secteurs SNCF notamment.  
Chaque construction ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - Les accès routiers pour l'aménagement du secteur reprennent les accès existants actuellement, soit un accès rue Renaud et un accès rue Léonel de Moustier. Les accès piétons à la gare ou aux quais sont également présents et permettent une utilisation optimale de la gare. Une circulation piétonne et cyclable accompagnera la voirie interne (de façon séparée ou non suivant le parti retenu).
  - Le parking principal sera arboré et accueillera les différents modes de déplacements (cars, voitures, vélos). Des espaces verts accompagneront l'aménagement global (autour de la place ou en bordure de voie ferrée). Un lieu de vie est attendu dans le secteur (autour des commerces ou sous forme de placette)
  - Les constructions doivent s'intégrer au site (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur et par rapport aux nuisances sonores liées au trafic ferroviaire). Les activités de commerces, d'artisanat et de services seront implantées le long de la voie ferrée principalement. Les constructions à destination d'habitations seront implantées à l'opposé de la voie ferrée (ou le plus éloigné possible avec des écrans végétaux ou bâtis – garage ...). Ils seront constitués d'un ou de deux immeubles de plusieurs étages (R+2 minimum). Un nombre minimum de 10 logements est attendu sur le secteur. L'objectif est ici de positionner des logements dans un projet de mixité avec une prédominance de services et d'activités.

- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

- Le schéma ci-dessous illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif).

## SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR Uoap2



## **4. Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs Uoap3 et 1AU4.**

### *4.1. Localisation et intérêt des secteurs.*

Les secteurs Uoap3 et 1AU4 se situent le long de la rue de la Craie, dans l'enveloppe urbaine du village ou en limite de l'enveloppe. Ils correspondent aux terrains non encore urbanisés le long de cette rue et constituent un ensemble de dents creuses de taille modérée (parcelles privées déjà cadastrées).

Les secteurs ont aujourd'hui une vocation agricole ou de jardins et couvre environ 0,7 ha (Uoap 3) et 0.5 ha (1AU4).

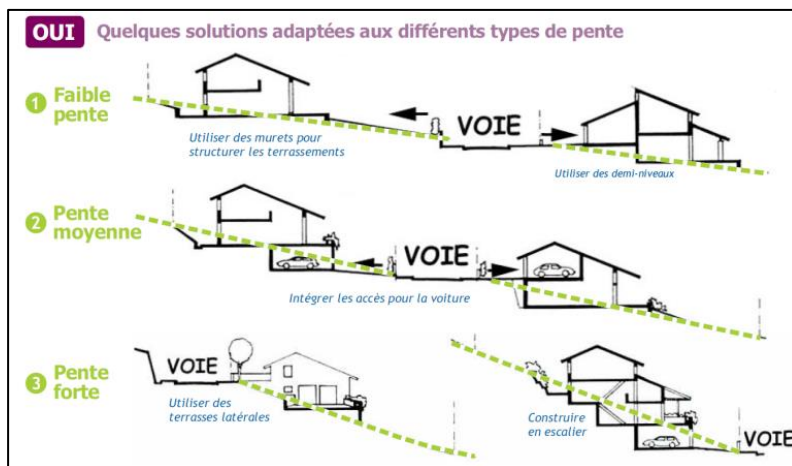
L'urbanisation de ces terrains répond au principe d'économie de l'espace puisqu'ils se situent dans le village ou en limite. Elle finalisera l'urbanisation de la rue de la Craie. Elle n'impacte pas de façon importante l'activité agricole. Le secteur 1AU4 se situe en limite d'espace boisé issu d'ancien terrain cultivé aujourd'hui en friche. Ce secteur est concerné actuellement par un recul de 30 m par rapport aux espaces boisés (prescription du SCOT).

### *4.2. Vocation des secteurs.*

La vocation principale du secteur est l'habitat. Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

### *4.3. Principes d'aménagement des secteurs.*

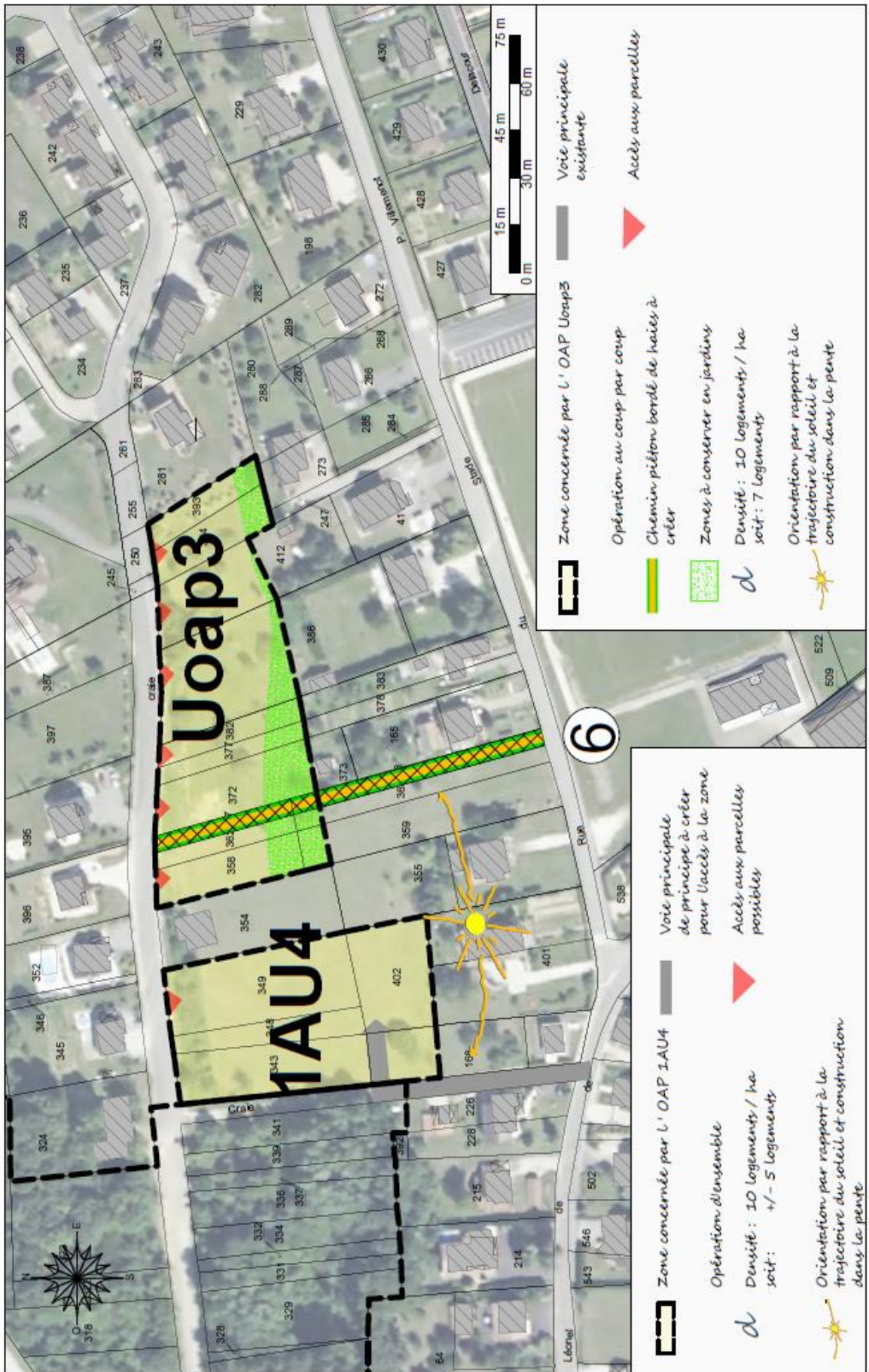
- Les secteurs Uoap3 et 1AU4 sont desservis par les équipements publics.
- Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur 1AU4 et au « coup par coup » pour l'Uoap 3. En effet le secteur Uoap3 présente des accès directs sur la rue de la Craie. L'OAP détermine une densité sur la zone et également des principes d'aménagement liés au relief et à l'implantation des jardins. Le secteur 1AU4 présente un accès principal depuis la rue Léonel de Moustier et doit prendre en compte le recul par rapport aux espaces boisés.  
Chaque construction ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - Des accès particuliers aux futures parcelles sont autorisés à partir de la rue de la Craie pour l'Uoap3 et la parcelle 349 si besoin pour le secteur 1AU4. Le secteur 1AU4 sera desservi par le chemin de la commune existant entre les parcelles 168 et 226.
  - Un chemin piéton (inscrit en emplacement réservé au bénéfice de la commune) est intégré dans l'OAP. Il sera entouré de haie au niveau des parcelles de la zone Uoap. Il permettra de relier la rue de la Craie directement à la rue du Stade puis vers la gare.
  - Afin d'optimiser le terrain constructible, un minimum de 7 logements sera réalisé pour le secteur Uoap 3 et 4 logements pour le secteur 1AU4 (la densité sera de 10 logements/ha).
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur). Un soin particulier sera apporté à l'intégration des constructions par rapport au relief. Pour le secteur Uoap 3, les hauteurs sont limitées à R+1+C et l'intégration dans la pente est obligatoire afin de limiter les terrassements et les hauteurs des remblais. Le schéma suivant repris dans le règlement indique comment intégrer le bâtiment dans la pente et éviter les remblais important. En fonction du relief à proximité de la rue de la Craie, la construction principale pourra être décalée vers le sud de la zone afin de s'implanter dans les parties les moins en pente.



- Le secteur Uoap3 présentera des espaces de jardins au sud permettant de séparer les futures constructions des constructions situées en contre-bas, permettant un bon ensoleillement des futures constructions et un panorama sur la vallée du Doubs. Ces espaces de jardins pourront recevoir des abris.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

- Le schéma page suivante illustre les principes d'aménagement des 2 secteurs (schéma à titre indicatif).

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES SECTEURS Uoap3 et 1AU4



## 5. Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs 1AUs1 et 1AUs2.

### 5.1. Localisation et intérêt des secteurs.

Le secteur 1AUs1 correspond à un projet reprenant un permis d'aménager validé dans le cadre du PLU de l'ancienne commune de Santoche. Ce projet a été validé avec une densité de 10 logements/ha dans le cadre du PLU en vigueur. Ce projet a été repris dans le cadre du PLU du Pays de Clerval. Les principes d'aménagement sont également repris et adaptés pour les liaisons futures à prévoir dans le cadre de l'aménagement cohérent du secteur (attente de voirie vers une liaison éventuelle au nord et vers la zone 1AU3 dans le cadre d'une planification à plus long terme que celle du PLU.

L'ensemble du secteur 1AUs1 a aujourd'hui une vocation agricole et couvre 0,9 ha.

Le secteur 1AUs2 était auparavant pour partie une exploitation agricole (hangar et zone de fonctionnement de l'exploitation) achetée par la commune avec les constructions en zone U. Ce secteur présente une superficie de 1.1 ha en intégrant la dent creuse le long de la rue des Vergers d'Armand. Cette parcelle a été intégrée dans l'opération afin de lui imposer une certaine densité et une gestion de l'assainissement. En effet ces secteurs, dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement pourraient être raccordés à la station intercommunale de Pays de Clerval.

### 5.2. Vocation des secteurs.

La vocation principale des secteurs est l'habitat

Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

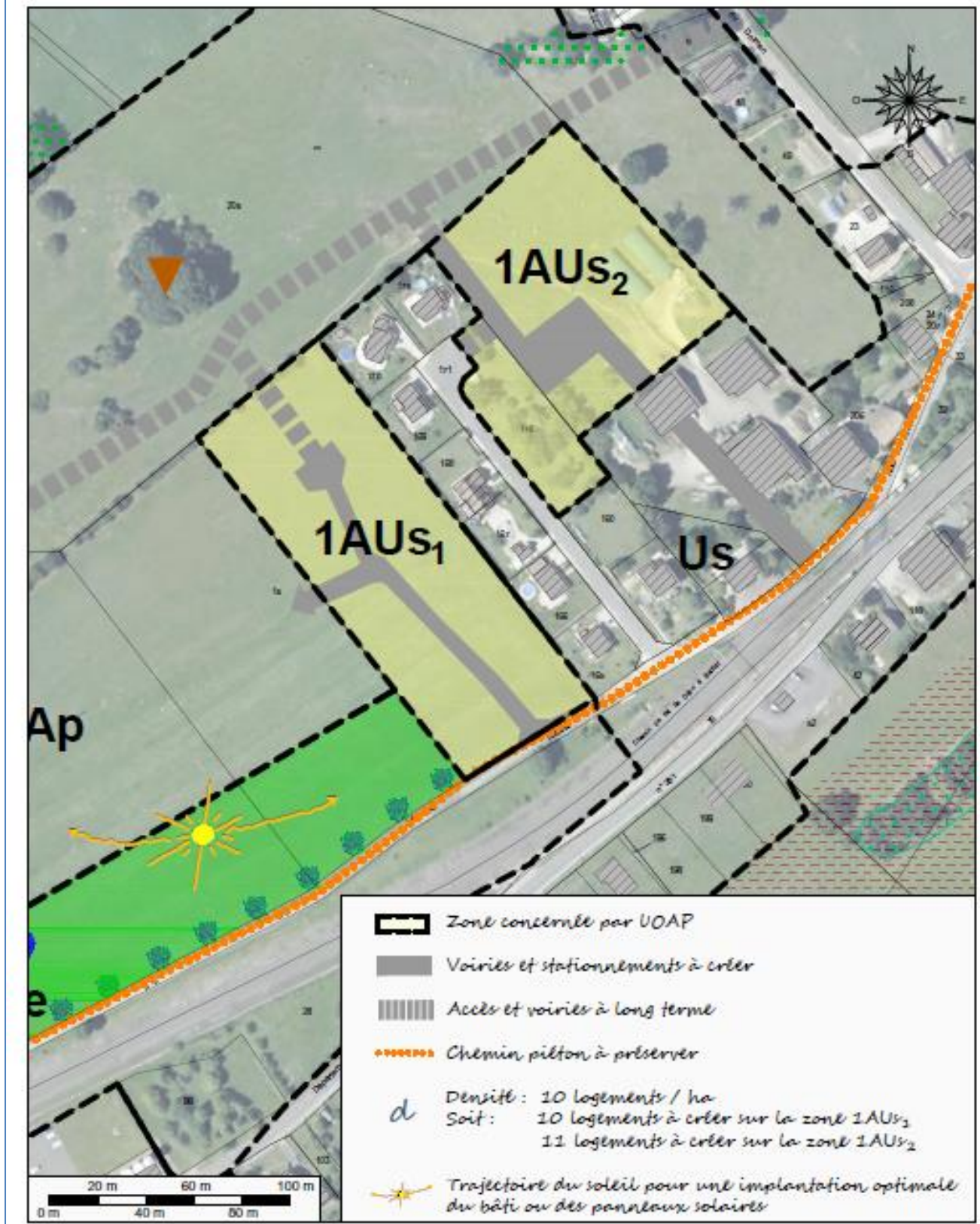
Du fait de la voie ferrée, la zone est impactée par l'empreinte sonore qui impose des normes d'isolation acoustiques pour les constructions en lien avec le code de la construction.

### 5.3. Principes d'aménagement du secteur.

- Le secteur 1AUs1 est desservi par les équipements publics (à l'exception de l'assainissement). L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent du secteur avec **une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du secteur**. L'accès se fera sur la rue des Brottes. La densité est liée au permis d'aménager accordé soit 10 logements/ha. Une réservation pour une liaison vers la zone 1AU3 ainsi qu'une réservation au nord de la zone est à prévoir dans le projet d'ensemble.
- Le secteur 1AUs2 est desservi par les réseaux (à l'exception de l'assainissement). en lien avec les anciens bâtiments agricoles. L'objectif est ici de créer un secteur d'urbanisation nouveau en adéquation avec l'image du village de Santoche (éco-rural) et quelque peu éloigné du centre de Clerval. Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - **une desserte depuis la rue des Brottes.**
  - une nouvelle voie interne pour les constructions à implanter dans la zone et reliant la rue des Vergers d'Armand. Elle pourra se faire en 2 étapes si deux opérations d'ensemble sont nécessaires pour une urbanisation étalée sur le temps. Son emprise tiendra compte de la gestion des eaux pluviales, de la création de places de stationnement, des contraintes de ramassage des ordures ménagères.  
Cette rue sera de type voirie partagée vu le faible trafic qu'elle accueillera : piétons, véhicules motorisés et cycles circulent sur le même espace.
  - **Une aire de retournement sera à prévoir sur la zone ou un bouclage afin de gérer le ramassage des ordures ménagères.**

- La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 10 logements par hectare, soit un minimum de 10 logements à créer. En cas d'opérations successives chaque opération doit prévoir la densité imposée ci-dessus.
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements.  
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces.  
Des places de stationnement seront réalisées sur des aires extérieures ; les places de stationnement « visiteurs », **au minimum 4 places** facilement accessibles à partir du domaine public.
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques.  
L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.  
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
  - L'installation de dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, tels que des citernes, est fortement demandée. L'eau de pluie collectée peut être utilisée pour différents usages domestiques (arrosage, lavage, ...) et permet de répondre à la nécessité d'économiser l'eau potable.
  - La récupération des eaux de pluie présente par ailleurs un intérêt en limitant les impacts des rejets d'eau pluviale, face notamment à la croissance de l'imperméabilisation des sols et aux problèmes de ruissellement qui peuvent en découler.
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - Pour définir et appliquer ces différents principes et afin de démontrer l'absence de dolines sur le secteur, une étude de sol sera à réaliser pour l'opération.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif).

## SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES SECTEURS 1AUS<sub>1</sub> et 1AUS<sub>2</sub>



## 6. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AU3.

### 6.1. Localisation et intérêt du secteur.

Le secteur 1AU3 correspond au secteur de développement principal du territoire. Ce secteur est en effet la propriété de la commune et doit permettre d'accueillir une densification plus importante que sur les autres secteurs à urbaniser. Il doit permettre d'engager une dynamique sur la commune et de renforcer ce bourg centre du Doubs Central. Il s'intègre dans une réflexion globale et cohérente à long terme du secteur vers Santoche dans le cadre d'une planification à plus long terme que celle du PLU. Son aménagement se réalisera également en lien avec la zone Ne, zone d'espaces verts, de détente et de transition douce et paysagère avec la voie ferrée.

L'ensemble du secteur 1AU3 a aujourd'hui une vocation agricole et couvre 2.1 ha.

### 6.2. Vocation du secteur.

La vocation principale des secteurs est l'habitat

Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

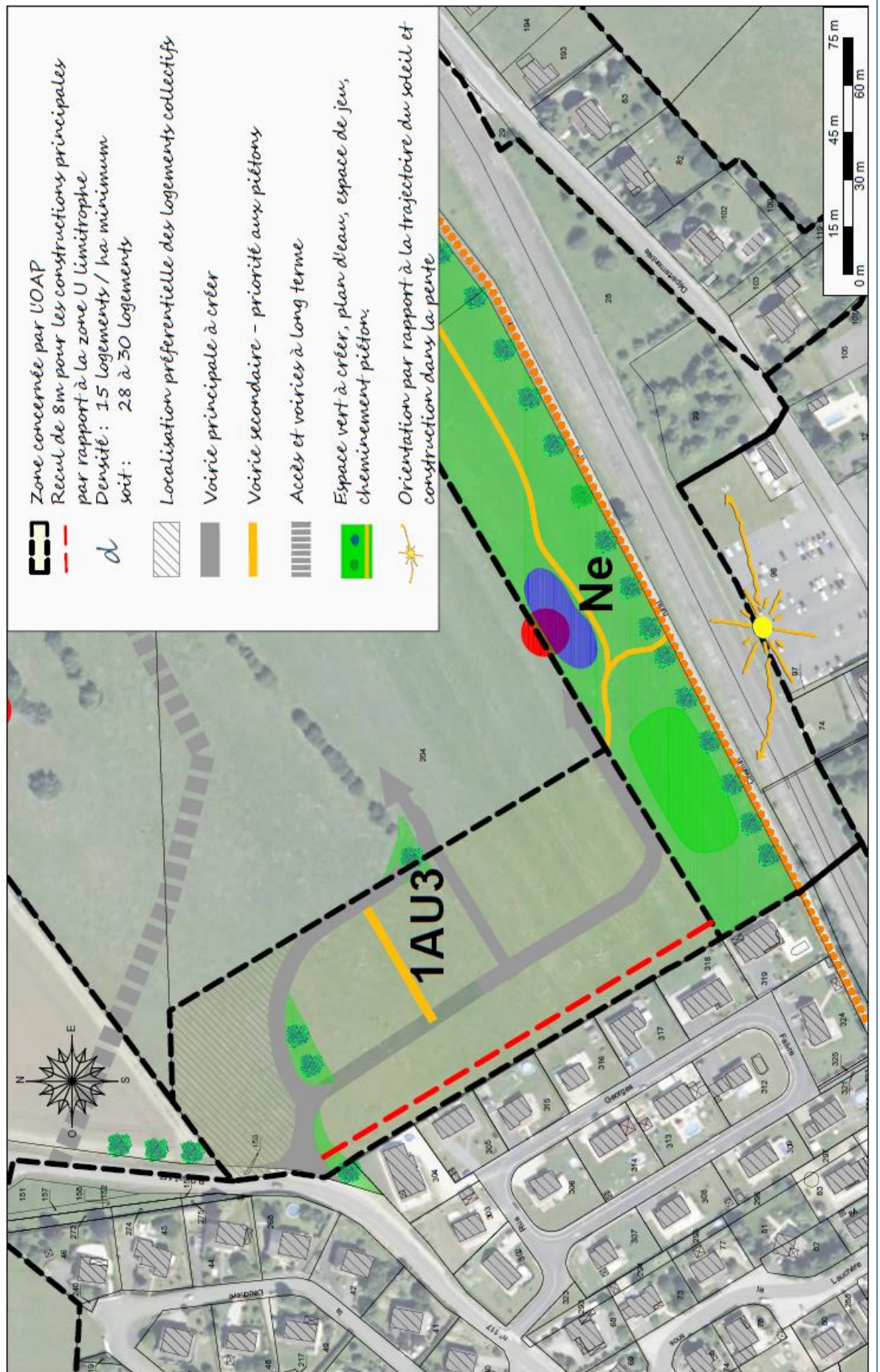
Du fait de la voie ferrée, la zone est impactée par l'empreinte sonore qui impose des normes d'isolation acoustiques pour les constructions en lien avec le code de la construction.

### 6.3. Principes d'aménagement du secteur.

- Le secteur 1AU3 est desservi par les équipements publics. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent du secteur avec **une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du secteur**. L'accès se fera sur la RD 117 avec l'accord du gestionnaire de la voirie. Une réunion technique avec un représentant du département du Doubs a permis de valider le principe et la localisation de l'accès à la zone. A long terme une seconde desserte devrait permettre de relier la RD au quartier de Santoche. L'entrée de la zone 1AU3 sera à traiter de façon paysagère avec des plantations et des espaces de dégagements afin de sécuriser cette entrée de ville peu qualifiée actuellement.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - **Dans le secteur 1AU3**, une nouvelle voie desservira les constructions à implanter dans la zone. Elle pourra se faire en 2 étapes si deux opérations d'ensemble sont nécessaires pour une urbanisation étalée sur le temps. Son emprise tiendra compte de la gestion des eaux pluviales, de la création de places de stationnement, des contraintes de ramassage des ordures ménagères. Elle sera dimensionnée (pour sa partie haute) en lien avec le développement ultérieur du secteur vers Santoche : largeur de 5.5 m minimum, trottoirs de chaque côté de la voirie, espace verts d'accompagnement.
  - La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 15 logements par hectare, soit un minimum de 28 à 30 logements à créer. Le secteur nord sera propice à l'implantation de logements collectifs sous pour un renforcement de l'entrée du territoire et structuration de la zone. Les logements pourront être proposés sous forme d'habitat vertical ou de logements en bande (type intermédiaire).
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de façon collective en fonction de la typologie du bâti.
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements.  
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces. Des places de stationnement seront également réalisées sur des aires extérieures ; les places de stationnement « visiteurs », **seront répartis sur la zone ou en limite de zone avec le secteur Ne afin de mutualiser les espaces et** facilement accessibles à partir du domaine public.

- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Un recul de 8 m par rapport à la zone U limitrophe est ainsi imposé pour les constructions principales à venir. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
- Le site présentant des enjeux hydrologiques en lien avec la pente, les points suivants seront à étudier avec soin :
  - Une étude de type loi sur l'eau devrait être réalisée (sauf obligation réglementaire) afin de proposer une gestion des eaux de ruissellement existantes. Différents aménagements seront alors possibles : de l'infiltration au bassin de rétention sous chaussée ou aux noues par exemple ou à l'intégration d'un bassin paysager de rétention des eaux dans le secteur Ne.
  - L'installation de dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, tels que des citernes, est fortement demandée. L'eau de pluie collectée peut être utilisée pour différents usages domestiques (arrosage, lavage, ...) et permet de répondre à la nécessité d'économiser l'eau potable.
  - La récupération des eaux de pluie présente par ailleurs un intérêt en limitant les impacts des rejets d'eau pluviale, face notamment à la croissance de l'imperméabilisation des sols et aux problèmes de ruissellement qui peuvent en découler.
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif).

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES SECTEURS 1AU3 et Ne



# ANNEXES.

## *Illustrations des principes d'aménagement.*

## Illustrations n°1 : exemples de types et formes d'habitat.

### Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25



**Habitat intermédiaire.**



**Petits collectifs.**

## Illustrations n°2 : exemples d'espaces de stationnement.

### Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

## Illustrations n°3 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

### Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

#### - Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

#### - Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

#### - Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

#### - Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.

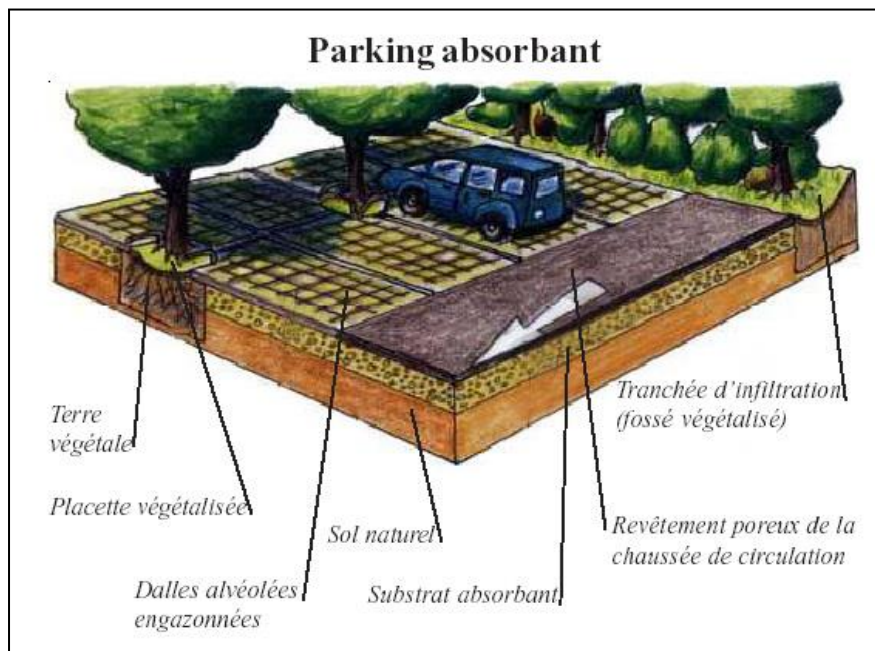


Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.

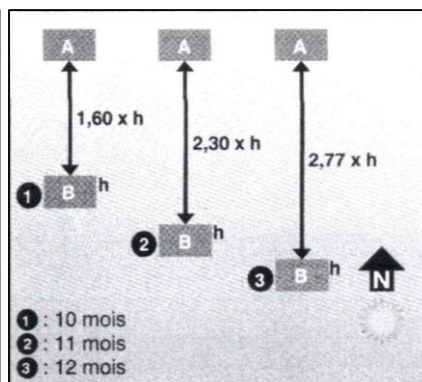
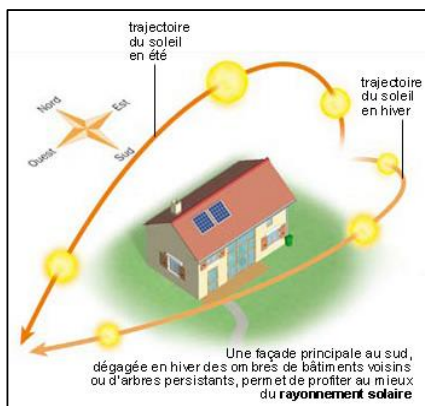


Source : CAUE 25

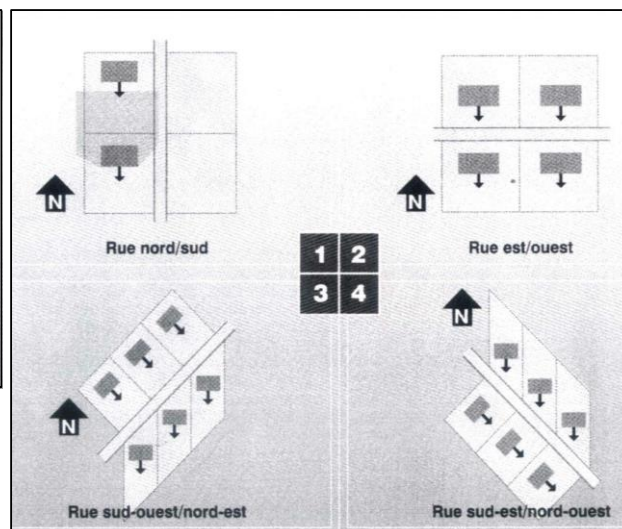
## Illustrations n°4 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



## Illustrations n°5 : implantation du bâti et ensoleillement.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

