



Commune de DANNEMARIE-SUR-CRETE

Code INSEE : 25195

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Orientations d'Aménagement et de
Programmation*

Approbation du PLU27 juin 2003
Modification n°1.....04 février 2012
Mise en compatibilité n°1.....15 avril 2016
Révision n°1.....02 mars 2020
Mise à jour n°1.....15 janvier 2024
Modification n°2.....06 Novembre 2025
Mise à jour n°2.....09 Mars 2026

GRAND BESANÇON METROPOLE
Commune de DANNEMARIE-SUR-CRETE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP 6 Abrogée par jugement du
tribunal administratif en date du 15
décembre 2022.
Visé en préfecture le 29 décembre

Dossier Approuvé

5	PLU approuvé par le Conseil Municipal le :	27 Juin 2003
	Modification n°1 le :	4 Février 2012
	Mise en Compatibilité le :	15 Avril 2016
	Révision arrêtée par le Conseil Communautaire le :	27 Juin 2019
	Visée par la Préfecture le :	9 Juillet 2019
	Approuvée par le Conseil Communautaire le :	2 Mars 2020
	Visée par la Préfecture le :	12 Mars 2020



Prélude - Urbanisme et Environnement
21 rue Suard 25000 BESANCON
Tél. +33 (0)9.80.72.25.88 - contact@prelude-be.fr

Délibération Conseil communautaire pour
Abrogation de l'OAP 6 suite à la décision
du Tribunal Administratif le :

15 décembre 2022

Visée par la préfecture le :

29 décembre 2022



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat (UH) et Grenelle II, ainsi que dernièrement par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation du contenu des PLU.

Les OAP sont une pièce obligatoire du PLU, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du CU et leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du CU.

Le présent document a pour but de présenter les orientations d'aménagement qui ont été retenues sur la commune de DANNEMARIE SUR CRETE à l'issue des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document constitue la "ligne de conduite" pour l'urbanisation à venir de la commune. Il permet d'informer le public des souhaits d'aménagement de la commune, d'encadrer l'aménagement privé et de donner plus de cohérence aux opérations sur le territoire communal en définissant des objectifs et des principes à respecter pour tout projet, qu'il porte sur des espaces privés ou publics.

Les projets soumis aux demandes d'autorisation d'urbanisme doivent en effet être compatibles¹ avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentés ci-après.

Ce document présente les principes forts définis pour le développement de zones urbaines sensibles (U) et des zones à urbaniser (AU), notamment en termes de densité et forme urbaines ainsi que pour le tracé et le raccord des voies futures.

Les secteurs concernés par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont identifiés sur les plans de zonage par une trame particulière et un numéro (OAP + n°). Neuf d'entre eux relèvent de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Seul le secteur OAP6 relève de l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme.

¹ Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ainsi, ce n'est pas une obligation de conformité qui s'impose aux aménageurs, mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels énoncés dans ce document. Autrement dit, l'aménagement retenu ne doit pas avoir pour effet, ni pour objet, d'empêcher ou de freiner l'application des principes énoncés dans ce document.

Sommaire

PREAMBULE	2
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE URBAINE (U).....	4
1.1 - SECTEUR OAP1 AU LIEU-DIT "A CHAUFFOUR"	4
1.2 - SECTEUR OAP2 AU LIEU-DIT "A L'ESSART NICOLO"	9
1.3 - SECTEUR OAP3 AU LIEU-DIT "A LA NOUELLE"	12
1.4 - SECTEUR OAP4 AU LIEU-DIT "AUX CRAS".....	16
1.5 - SECTEUR OAP5 AU LIEU-DIT "AUX VIGNES BOUSSON".....	19
1.6 - SECTEUR OAP6 AU LIEU-DIT "AU VILLAGE"	22
1.7 - SECTEUR OAP7 AU LIEU-DIT "SUR LES ROCHES"	25
1.8 - SECTEUR OAP8 AU LIEU-DIT "A LA CORVEE"	28
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE A URBANISER (AU).....	31
2.1 - SECTEUR OAP9 AU LIEU-DIT "A CHAMP BEGUIN"	31
2.2 - SECTEUR OAP10 AU LIEU-DIT "L'ESSART PORC"	34

1. Orientations d'aménagement en zone urbaine (U)

1.1 - Secteur OAP1 a lie -dit "A Ch ffour"

Caractéristiques

Ce secteur correspond à la friche urbaine du Bricostock, site occupé par plusieurs constructions, dont un vaste hangar commercial, à l'abandon depuis plusieurs années. Il se situe en limite Sud du bourg, en bordure de la RD673 reliant Besançon à Saint Vit. Il bénéficie d'une bonne desserte et de l'effet vitrine de la Départementale.



Il a l'intérêt d'être positionné sur un terrain relativement plat à l'entrée de commune et à proximité immédiate de plusieurs équipements majeurs :

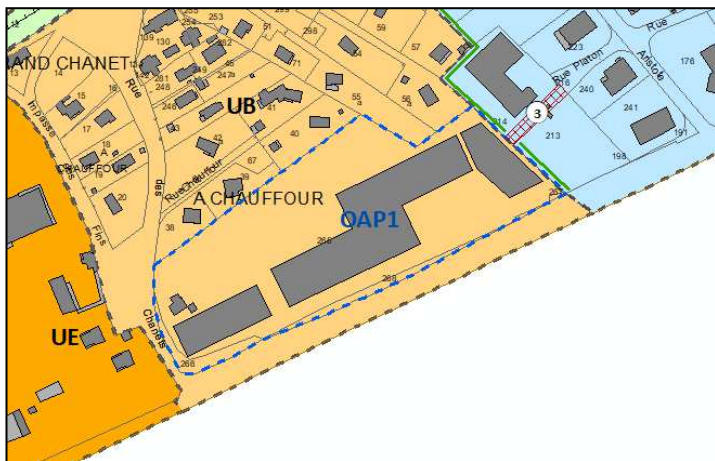
- à 100 mètres du lycée agricole Granvelle et de la bibliothèque municipale (et ses salles associatives),
- à 300 mètres de la Mairie ainsi que du pôle multimodal regroupant la gare du TER Besançon /Doie et la station de bus Ginko 57 Dénemrie/Micropolis.

Le site comprend **une surface totale de 3,17 ha**, classée dans la zone urbaine UB vouée à la densification au PLU.

Vue d'ensemble (IGN 2017)

Il ne présente actuellement aucune coexistence avec son environnement direct : zone d'activités à l'Est et lotissement pavillonnaire au Nord. La desserte du site se fait actuellement par la bretelle de sortie de la RD673 et par la rue des Chanets. Toutefois, les cheminements doux réalisés le long de la rue des Chanets offrent un accès aisé au site depuis la gare et le lycée agricole.

Positionné en bordure de la Départementale, le site est impacté par un important trafic routier en journée générant des nuisances sonores et de la pollution.



Extrait du plan de zonage réglementaire

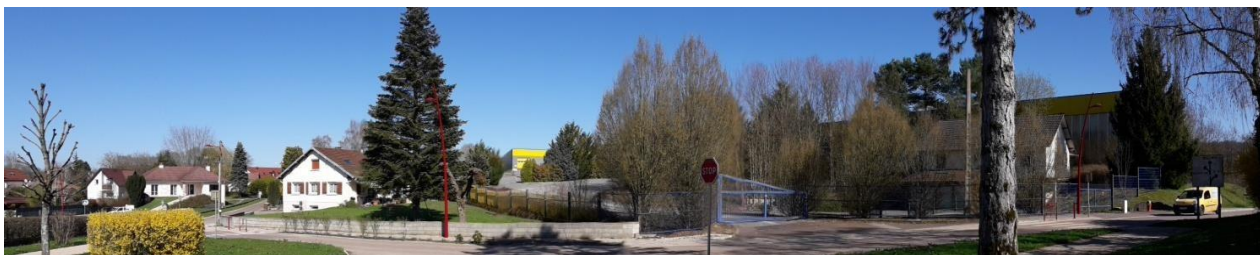
Vocation générale de la zone

Ce site constitue un secteur stratégique et sensible du fait de sa situation en entrée de bourg et à proximité de la gare. L'implantation d'une activité commerciale d'envergure à Dannemarie n'étant plus opportune, il est envisagé la requalification de ce secteur et sa participation à l'effort de densification et de diversification de l'offre d'habitat dans le quartier de la Gare conformément aux orientations portées par le SCOT.

L'objectif est multiple :

- Développer sur ce site un quartier intergénérationnel équipé de services de proximité (commerces, pôle santé, structure d'accueil pour la petite enfance, hébergement seniors),
- Améliorer l'image de la commune perçue depuis la RD673,

Le projet fera l'objet d'un permis d'aménager global qui pourra être décliné en plusieurs phases.



Vues actuelles du site depuis la rue des Chanets et la RD673

Principes généraux d'aménagement

Ce site est voué à une opération de renouvellement urbain. L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. En termes de circulation, la rue des Chanets est à prolonger vers l'est de la parcelle pour créer l'axe de circulation structurant connecté à la voie de décélération sur les accès existants. Une liaison piétonne complémentaire est à envisager à terme par connexion de la voie de desserte à créer pour rejoindre la rue A Chauffour afin de renforcer les liaisons vers les commerces et services de proximité, notamment la bibliothèque et la gare.
2. Les places de stationnement créées devront bénéficier aux services et équipements autorisés sur le site. Le stationnement affecté aux opérations d'habitat est indépendant, il devra être calibré dans le respect des normes définies au règlement écrit et envisagé autant que possible en sous-sol.
3. Le programme immobilier à envisager doit favoriser **la diversité fonctionnelle, en permettant à la fois l'accueil de services, commerces de proximité, d'activités artisanales et la réalisation d'habitat ou de structures d'hébergement.**

L'habitat devra comporter au moins 20% de logements conventionnés. La densité nette urbaine minimum requise sur site est de 50 logements par hectare, elle s'entend hors aménagement de voirie, espaces verts et équipements publics et seulement au regard de la superficie dédiée à l'habitat.

Une structure d'hébergement pour seniors est à réaliser (de type MARPA, béguinage, ...) de préférence en secteur calme, à l'opposé de l'axe bruyant. La structure d'accueil des jeunes enfants est à réaliser tout en éloignant un

maximum cet équipement de la Départementale

4. **Les programmes de logement devront privilégier les orientations Sud-est** pour favoriser un apport lumineux et calorifique naturel, tout en mettant en place un dispositif permettant de se protéger de la chaleur d'été (brise-soleil, végétation apportant de l'ombre...).

Ainsi, afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.







De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.




5. Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige et les haies, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacé par des plantations équivalentes.
6. A l'exception de la bordure avec le programme d'activités économiques (village d'artisans, commerces), une frange végétale composée d'arbres et d'arbustes doit être aménagée le long de la RD673 et de la ZAE voisine afin de limiter la vue directe sur les bâtiments depuis la Départementale et de les isoler au mieux. Un traitement paysager est également à organiser en limite Nord du Site afin d'assurer une transition douce avec le quartier résidentiel périphérique.
7. **A l'exception de la bordure avec le programme d'activités économiques (village d'artisans, commerces), une frange végétale** composée d'arbres et d'arbustes doit être aménagée le long de la RD673 et de la ZAE voisine afin de limiter la vue directe sur mes bâtiments depuis la Départementale et de les isoler au mieux. Un traitement paysager est également à organiser en limite Nord du site afin d'assurer une transition douce avec le quartier résidentiel périphérique.
8. **La gestion des eaux pluviales** sera traitée de façon globale. Elle sera organisée à l'échelle du site à l'aide de dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, puits d'infiltration, bassin de rétention ...). La dépression topographique (exutoire) existante située en entrée de zone sera préservée et prise en compte. Un aménagement en micro-forêt peut être envisagé pour cet exutoire.

Concernant les déchets, il conviendra de doter chaque opération d'un emplacement pour la collecte des déchets.

**Le schéma présenté ci-après illustre les principes d'aménagement à envisager sur ce secteur.
Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.**



-  Périmètre du secteur OAP1
-  Axe structurant de desserte à créer (en sens unique)
-  Espace tampon végétal à réaliser le long de la RD673 et de la ZAE
-  Traitement paysager en limite Nord à organiser
-  Parking multi-usage à aménager en entrée de site
-  Exutoire des eaux pluviales à préserver

-  Hypothèses de cheminement piétons à envisager sur le long terme
-  Zone d'implantation à privilégier pour :
a : structure petite enfance + pôle santé (R à R+1)
b : hébergement séniors (R à R+1)
c : habitat intermédiaire ou individuel (R+1) possible
d : habitat collectif + commerces en RDC (R+2)
-  Espace public fédérateur à créer et composition des façades sur la placette

Un plan d'aménagement d'ensemble, pouvant être mis en œuvre par tranche opérationnelle, sera proposé qui ne pourra s'affranchir des principes suivants :

- densité : 50 logements / ha
- nombre de logements : 80 dont 25% de logements conventionnés
- typologie : une dominante d'habitat collectif
- en conséquence, surface dédiée aux logements (intégrant VRD) : environ 20 000 m² (y compris hébergement séniors).

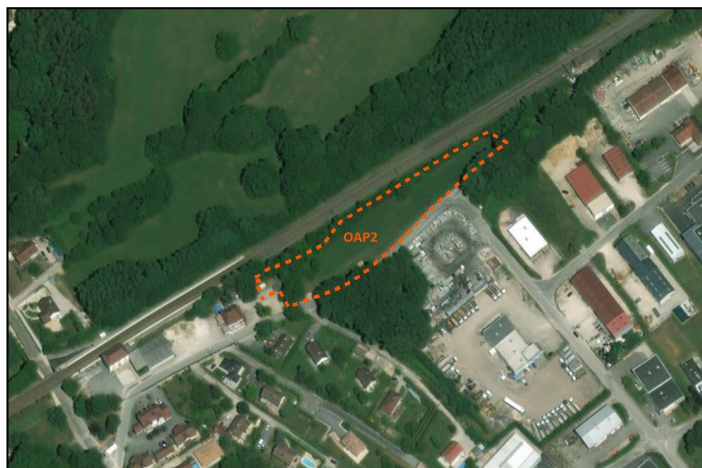
1.2 - Secteur OAP2 au lieu-dit "A l'Essart Nicolo"

Caractéristiques

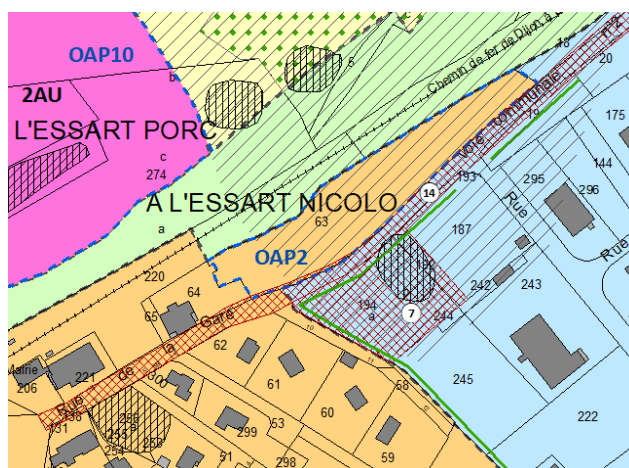
Ce secteur correspond actuellement à une petite prairie longeant la voie ferrée. Il a l'intérêt de se situer à proximité immédiate de la gare et en limite des zones d'activités économiques du Sorbier et d'Eurespace.

Il s'agit d'un **espace libre non bâti d'environ 56 ares** composé d'une unique parcelle. Il est desservi sur toute sa longueur par la rue de la Gare, axe supportant une circulation assez conséquente (voitures, PL). Situé à l'interface entre le centre-bourg et les espaces économiques, il est classé dans la zone urbaine UB à densifier au PLU et offre des opportunités d'installation de commerces et services à terme.

Notons que le site est dans la zone de bruit de la voie ferrée et est exposé à un aléa faible d'affaissement des sols. La présence d'une importante doline (ER7) en limite Sud invite à la vigilance.



Vue d'ensemble (IGN 2017)



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Ce site constitue un secteur stratégique du fait de sa situation en centre-bourg à proximité de la gare. A ce titre, il doit :

- participer à l'effort de densification et de diversification de l'offre d'habitat conformément aux orientations portées par le SCoT ;
- mais aussi étoffer l'armature commerciale et de services du centre-bourg en profitant de l'effet vitrine non négligeable offert par sa situation ;
- et enfin créer une transition entre le quartier résidentiel et les espaces économiques périphériques.



Vue du site depuis la rue de la Gare (entrée Est du village)

Principes généraux d'aménagement

Les constructions et aménagements pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où ils sont compatibles avec les principes suivants :

1. **Aménagement d'un parking** suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le stationnement des véhicules de la clientèle du commerce situé en limite Ouest du site ;
2. **Réalisation d'un programme immobilier** participant :
 - aux objectifs de mixité sociale portés par le PADD par la construction d'habitat de type collectif (R+2) répondant à une densité nette minimum de 20 logements par hectare.

- et aux objectifs de mixité fonctionnelle en proposant des cellules commerciales en rez-de-chaussée. Un hébergement hôtelier est également envisageable sur site.

La densité urbaine requise sur ce site s'entend hors aménagement des espaces nécessaires aux stationnements.

3. Le programme de logements doit **privilégier l'orientation Sud-est** pour favoriser un apport lumineux et calorifique naturel, tout en mettant en place un dispositif permettant de se protéger de la chaleur d'été (brise-soleil, occultations, végétation apportant de l'ombre ...).

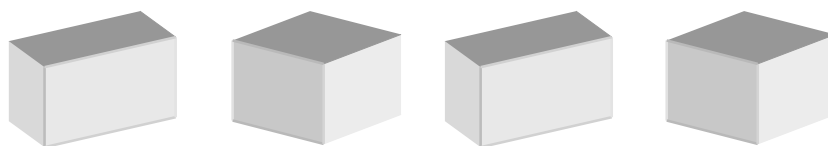
Ainsi afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

4. L'opération doit s'accompagner :

- d'un **bon respect de la réglementation sur l'isolation acoustique des façades** de chaque construction (classement sonore de la voie ferrée, arrêté préfectoral du 3 décembre 2015), par exemple en ayant recours à des matériaux de façade absorbant le bruit, des vitrages performants et en positionnant les bâtiments bordant la voie ferrée en entonnoir pour casser la course du son.



Bâtiments positionnés en entonnoir (source : AUDAB 2017)

- d'une réflexion sur **la distribution interne des pièces des logements** situés le long de l'axe bruyant. Les terrasses et pièces de vie dans l'habitat collectif sont à envisager à l'opposé de la voie ferrée (côté calme).

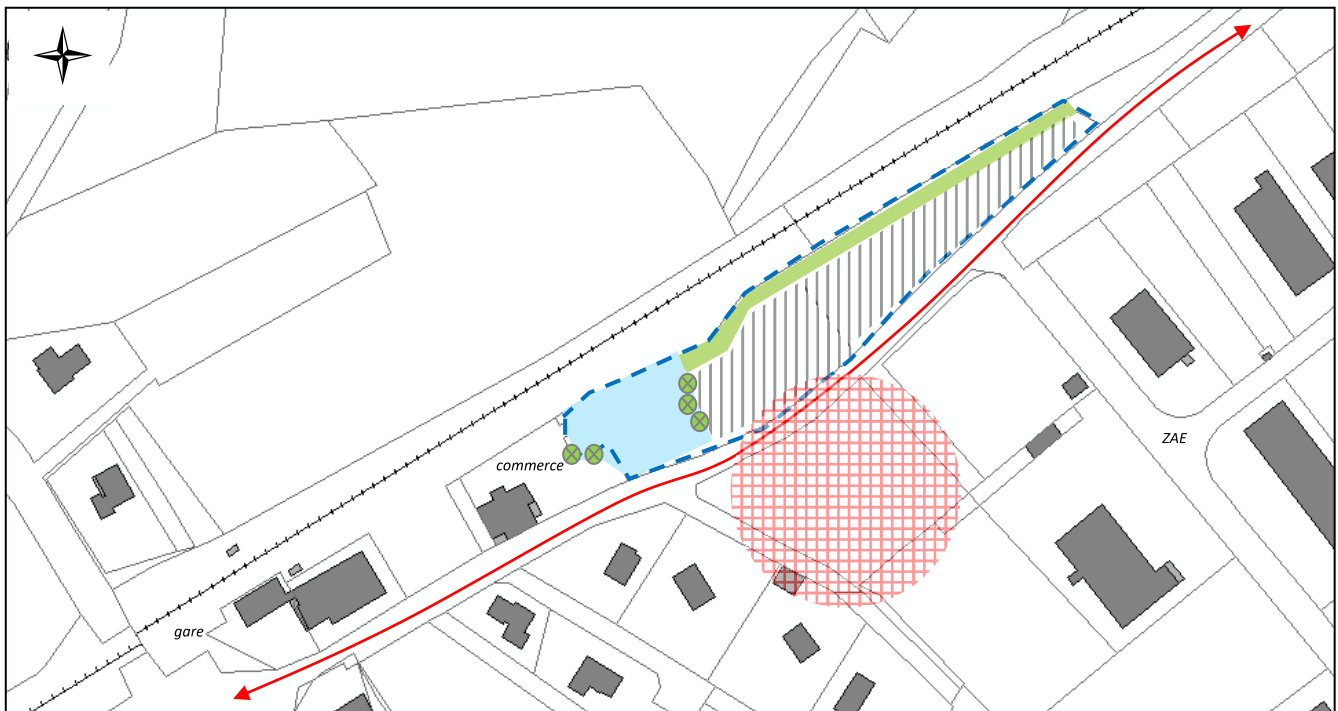
5. Les **arbres existants** seront conservés autant que possible et intégrés au projet d'aménagement en tant qu'éléments identitaires et structurants participant à la qualité paysagère.








Participant à la définition de l'image urbaine de cette entrée de bourg, les façades et les espaces extérieurs seront aménagés avec un soin particulier (traitement unique des façades, des plantations, des clôtures, ...).

6. **Le site étant concerné par un risque naturel d'affaissement des sols et la proximité d'une doline**, une étude géotechnique et hydrogéologique est à réaliser avant tous travaux sur la totalité du secteur couvert par l'OAP afin d'assurer la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques, de limiter la vulnérabilité des projets autorisés et de ne pas générer de situations à risque.

7. **Les eaux pluviales** seront gérées à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, puits d'infiltration, ...).
8. Concernant **les déchets**, il conviendra de doter le programme immobilier :
 - de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
 - d'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :
 - disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
 - disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
 - si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 mètres), à l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
 - un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

Le schéma présenté ci-après illustre les principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre du secteur OAP2 |  | Zone d'implantation à privilégier pour l'Habitat collectif + commerces en RDC (R+2) ou l'hébergement hôtelier. |
|  | Axe de desserte existant |  | Risque lié à la proximité d'une doline à prendre en compte (étude géotechnique à réaliser) |
|  | Espace tampon végétal à réaliser le long de la voie ferrée | | |
|  | Arbres à maintenir dans la mesure du possible | | |
|  | Parking commerce à réaliser | | |

Un plan d'aménagement d'ensemble sera proposé qui ne pourra s'affranchir des principes suivants :

- densité : 20 logements / ha
- nombre de logements : 8
- typologie : habitat collectif
- en conséquence, surface dédiée aux logements (intégrant ou pas VRD) : 3 600 m²

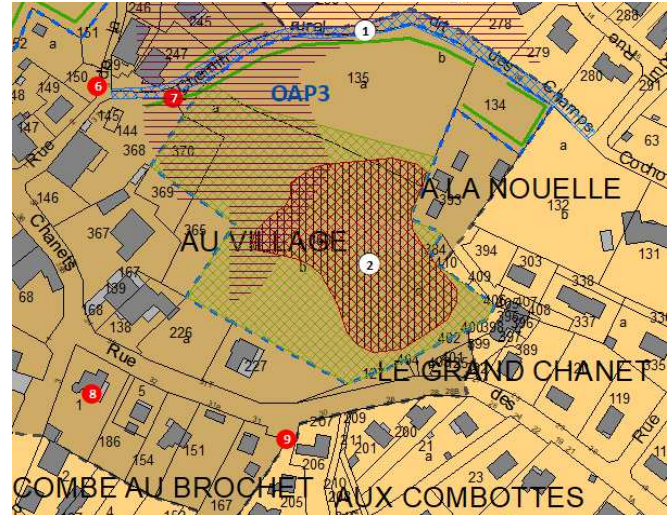
1.3 - Secteur OA 3 au lieu-dit "A la Nouvelle"

Caractéristiques

Ce secteur est un espace libre important situé à l'interface entre le tissu ancien du village originaire et les quartiers résidentiels récents développés vers l'Est. Il est classé dans la zone urbaine UA du centre ancien au PLU et est concerné par un secteur sensible à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.



Vue d'ensemble (IGN 2017)



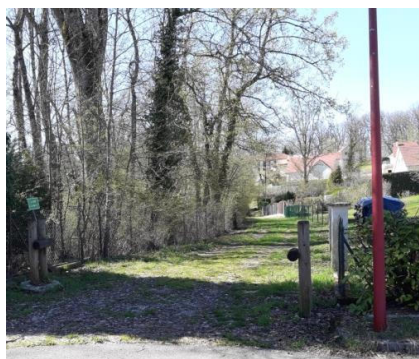
Extrait du plan de zonage réglementaire

Actuellement composé d'une vaste prairie, le site est protégé des regards par un écran boisé et des murets sur son pourtour. Le site présente de fait une ambiance paysagère intéressante. Une piscine privée a été aménagée il y a quelques années au Nord de la parcelle la plus importante (AC366). Le reste du site est libre de toute occupation. Il comprend environ 2 ha répartis sur 4 parcelles. On y note une variation importante de la topographie, avec une importante doline en cœur d'îlot et un risque de glissement des sols (aléa moyen). Toutes les eaux pluviales du versant transitent par ce secteur.



Vue depuis le Sud - Vue depuis le Nord

Le site est plutôt enclavé, mais il est toutefois accessible au Nord depuis le chemin rural dit des Champs Cochot à l'Orée (sentier non carrossable) et au Sud par une porte (accès piétons) installée dans le mur de pierre longeant le site depuis la rue des Chanets.



Accès Nord depuis le sentier et Accès Sud depuis la rue des Chanets

Vocation générale de la zone

Ce site constitue un secteur sensible du fait de son importance au cœur des espaces urbanisés, de l'existence d'une doline majeure en son centre et de sa situation à l'interface du tissu urbain ancien et récent.

A ce titre, l'aménagement doit participer à l'effort de diversification de l'offre d'habitat tout en préservant un espace vert de respiration au sein de la zone urbaine, notamment pour assurer le maintien en l'état de la doline centrale et l'écoulement naturel des eaux. Les activités, services et équipements compatibles avec l'habitat y sont également admis.

Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. **Préserver le caractère naturel et boisé du secteur Ouest concerné par la doline** en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Afin de ne pas modifier le régime des eaux superficielles et souterraines et, de ne pas générer un risque d'inondation "collatéral", la doline ne doit pas être comblée ou aménagée.

Au regard de l'importance de la doline au cœur du site et du risque de glissement des sols (aléa moyen), une étude géotechnique et hydrogéologique est à réaliser avant tous travaux sur la totalité du secteur couvert par l'OAP afin d'assurer la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques, de limiter la vulnérabilité des projets autorisés en partie haute et de ne pas générer de situations à risque.

2. **Envisager en partie haute un programme mixte composé d'habitat collectif (ou intermédiaire⁵) et individuel** permettant la réalisation d'environ 4 appartements et 2 à 3 maisons individuelles et répondant à une densité urbaine de 11 logements par hectare. La densité urbaine requise s'entend hors espace naturel protégé.

Les constructions sont implantées de manière à mettre à profit la déclivité du terrain et à créer une transition douce entre ces constructions et l'environnement pavillonnaire existant en aval. Le Collectif devra être envisagé à cet effet sur le haut de la parcelle AC135, et l'Individuel en partie basse.

3. Les logements privilégient l'orientation Sud-est pour **favoriser un apport lumineux et calorifique naturel**, tout en mettant en place un dispositif permettant de se protéger de la chaleur d'été (brise-soleil, occultations, végétation apportant de l'ombre ...).

Ainsi afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

4. **Afin d'assurer l'insertion paysagère** des édifices dans le site, les constructions doivent faire appel à une architecture de qualité et homogène présentant un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage urbain.

⁵ L'habitat intermédiaire se caractérise par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement et des pièces à vivre plus grandes.

Les volumétries, formes et aspects des constructions sont proches de celles du bâti local traditionnel situé à proximité :

- les emprises au sol et les hauteurs sont cohérentes avec celles du bâti périphérique,
- une unité de traitement de l'ensemble des façades est demandée,
- et une harmonie des constructions doit être recherchée entre elles et avec le bâti ancien bordant le site (teintes, aspects, ...).

Dans le cadre de dépôt de permis de construire, une notice paysagère comprenant des plans et photographies d'insertion paysagère est demandée. Les photographies présentent à la fois l'insertion des constructions cadre paysager environnant et vis-à-vis des constructions adjacentes.

5. **Organiser une entrée unique** au programme d'habitat depuis le point bas du chemin rural dit des Champs Cochot à l'Orée via l'accès agricole existant.

Au sein du site, la voirie de desserte des constructions est mutualisée et limitée au strict nécessaire dans l'esprit des éco-quartiers. A cet effet, les stationnements résidents et visiteurs sont mutualisés, positionnés à l'entrée du site et traités de façon paysagère notamment en limite séparative. Ils sont également organisés de façon à permettre le retournement aisé des véhicules, notamment dans l'hypothèse de l'aménagement en impasse du chemin des Champs Cochot à l'Orée (si non faisabilité de la voie en bouclage).

Un cheminement piéton public ou privé est à envisager vers la porte donnant sur la rue des Chanets afin d'améliorer les circulations douces inter-quartier.

6. **Conserver autant que possible les murets de pierre et l'écrin formé par le contour arboré** en les intégrant au projet d'aménagement en tant qu'éléments participant à la qualité du cadre de vie.
7. **Gérer les eaux pluviales** à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, bassin de rétention, ...).

L'exutoire existant situé au Sud de la zone sera préservée de tout aménagement (ER2).

8. **Gérer les déchets**, à cet effet il conviendra de doter l'ensemble :











- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,

- d'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :

- disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
- disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
- si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 mètres), à l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
- un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

Le schéma présenté ci-après illustre les principes d'aménagement à envisager sur ce secteur.
Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre du secteur OAP3 |  | Espace collectif et aire de stationnements/retournement à mutualiser |
|  | Accès existant unique à privilégier |  | Risque lié à la proximité d'une colline à prendre en compte (étude géotechnique à réaliser) |
|  | Liaison piétonne à créer |  | Murs d'enceinte à préserver autant que possible |
|  | Espace naturel et boisé à préserver |  | Orientation Sud-est à privilégier et habitat collectif en partie haute |
|  | Boisement à maintenir ou à organiser | | |
|  | Exutoire des eaux pluviales à préserver | | |

Un plan d'aménagement d'ensemble sera proposé qui ne pourra s'affranchir des principes suivants :

- densité : 11 logements / ha
- nombre de logements : 6 à 7
- typologie : habitat collectif ou intermédiaire et habitat individuel
- en conséquence, surface dédiée aux logements (intégrant ou pas VRD) : environ 6 000 m²

1.4 - Secteur OAP4 au lieu-dit "Aux Cras"

Caractéristiques

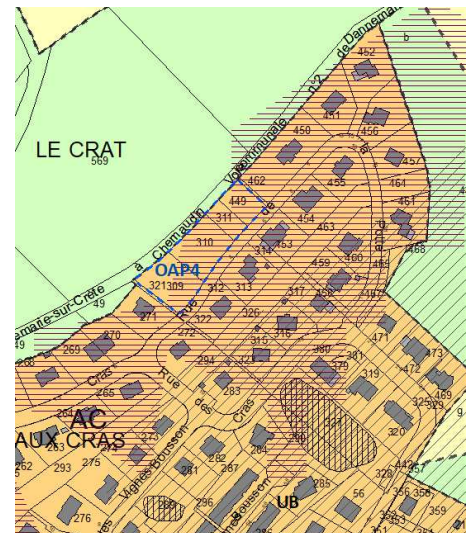
Ce secteur d'environ 25 ares correspond à 4 parcelles non bâties situées dans le lotissement pavillonnaire récent des Cras réalisé à l'Est du centre ancien. Il se caractérise par une pente légère orientée Nord-ouest / Sud-est et est concerné par un risque de glissement des sols (aléa moyen).

Cet espace naturel (de type prairie) est bordé au Sud-est par la rue des Cras et au Nord-est par la voie communale n°2 (sentier). Il est desservi par l'ensemble des réseaux et classé en zone urbaine UB à densifier.

Un belvédère est installé sur le haut du site et deux liaisons douces de part et d'autre offrent un accès aux espaces boisés et naturels périphériques.



Vue d'ensemble (IGN 2017)



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Ce site bien orienté est voué à la réalisation d'une offre d'habitat complémentaire de type pavillonnaire. Les activités, services et équipements compatibles avec l'habitat y sont également admis.



Vue d'ensemble et cheminement piéton limitrophe

Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. Ce secteur est destiné à la **réalisation d'Habitat de type individuel**. Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où la densité nette requise de 13 logements par hectare n'est pas remise en question.

2. Une attention particulière sera portée à l'implantation des constructions neuves afin de permettre un **ensoleillement maximum de la façade principale** tout au long de l'année et de préserver l'ensoleillement des constructions existantes et ou en cours de réalisation à proximité.

Afin d'obtenir un **bon confort thermique des bâtiments**, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

3. Les constructions seront également implantées au plus près de la voie d'accès afin de **limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver un espace tampon** conséquent avec les espaces boisés situés au Nord-ouest.

Et au regard du **risque de glissement des sols** (aléa moyen), une étude géotechnique et hydrogéologique est à réaliser avant tous travaux sur la totalité du secteur couvert par l'OAP afin d'assurer la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques, de limiter la vulnérabilité des constructions autorisées et de ne pas générer de situations à risque pour les constructions voisines.

4. **Les accès** aux constructions se feront uniquement depuis la rue de la Potte.
Les aménagements ne devront pas remettre en question les cheminements piétons situés de part et d'autre du site.
5. **Les eaux pluviales** seront gérées à la parcelle, à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive (noue, puits d'infiltration ...).
6. **Une aire de compostage** est à envisager pour chaque logement, et un emplacement à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



L'aménagement du site pourra s'envisager au coup par coup sous réserve de ne pas s'affranchir des principes suivants :

- densité : 13 logements / ha
- nombre de logements : 3
- typologie : habitat individuel
- en conséquence, surface dédiée aux logements (intégrant ou pas VRD) : environ 2 550 m²

1.5 - Secteur OA 5 au lieu-dit "Aux Vignes Bousson"

Caractéristiques

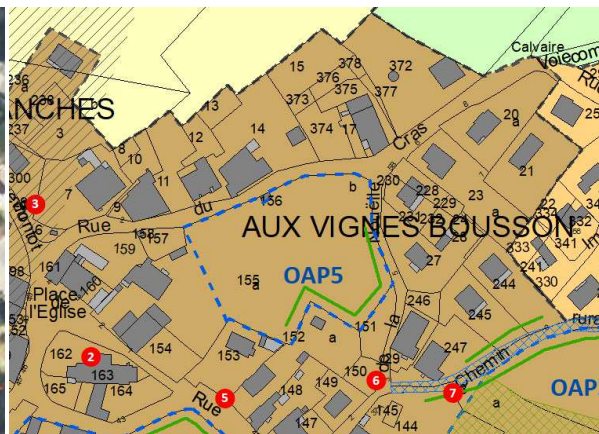
Ce secteur se situe au cœur du centre ancien. Il s'agit du terrain d'aisance d'une maison Maître dont l'accès s'effectue depuis la Place de l'Eglise. Le site est relativement plat et en grande partie clôt par un muret de pierre. Il est desservi par la rue des Cras et potentiellement par la rue en impasse de la Nouvelle.

La superficie disponible (environ 55 ares de prairie) et sa bonne desserte permettent d'envisager à terme son aménagement.

Le site est classé en zone urbaine UA du centre ancien au PLU, il est bordé au Sud par une haie à protéger en application de l'article L.151-23 du CU.



Vue d'ensemble (IGN 2017)



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Situé au cœur du centre-ancien, ce domaine est destiné à accueillir à terme un programme de logements permettant de compléter l'offre d'habitat communal tout en assurant le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines traditionnelles. Les activités, services et équipements compatibles avec l'habitat y sont également admis.



Vue du site depuis la rue des Cras et depuis la rue de la Nouvelle

Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. **Réaliser un programme de logements collectifs ou intermédiaires⁶ avec** une densité nette requise de 15 logements par hectare.
2. Porter une attention particulière à l'implantation des constructions nouvelles afin de permettre **un ensoleillement maximum** de la façade principale tout au long de l'année et de préserver l'ensoleillement des constructions existantes et ou en cours de réalisation à proximité.

Afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

3. **Envisager un accès unique** à l'ensemble des constructions à réaliser depuis la rue des Cras.
4. **Assurer une insertion paysagère de l'opération** dans le site. Les constructions doivent faire appel à une architecture de qualité présentant un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage urbain.

Les volumétries et formes des constructions sont proches de celles du bâti local traditionnel. Les hauteurs sont cohérentes avec le bâti ancien du bourg. Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels. Une unité de traitement de l'ensemble des façades est demandée et une harmonie de la construction doit être recherchée avec les bâtiments voisins (teintes, aspects, sens des faitages ...).

5. **Conserver autant que possible les murets de pierre et la haie arborée** en les intégrant au projet d'aménagement en tant qu'éléments identitaires participant à la qualité du cadre de vie.
6. **Gérer les eaux pluviales** à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, puits d'infiltration, ...).
7. **Concernant les déchets**, il conviendra de doter l'opération :

- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
- d'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :
 - disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
 - disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
 - si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 mètres), à l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
 - un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

⁶ L'habitat intermédiaire se caractérise par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement et des pièces à vivre plus grandes.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



Un plan d'aménagement d'ensemble sera proposé qui ne pourra s'affranchir des principes suivants :

- densité : 15 logements / ha
- nombre de logements : 8
- typologie : habitat collectif ou intermédiaire
- en conséquence, surface dédiée aux logements (intégrant ou pas VRD) : environ 5 000 m²

1.6 - Secteur OAP6 au lieu-dit "Au Village" Abrogé le 29 décembre 2022

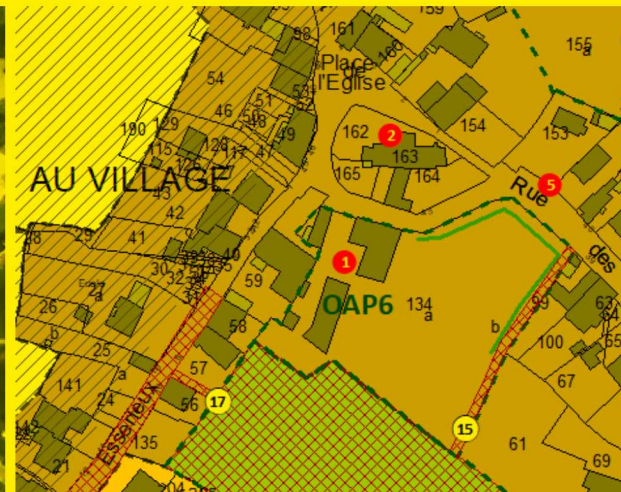
Caractéristiques

En position dominante au cœur du centre ancien, ce site accueille les constructions les plus anciennes de la commune (dont le four banal) dans un parc arboré entouré en grande partie de murs de pierre. Le site se caractérise par une pente orientée Nord-ouest / Sud-est.

Cet espace bâti de 73 ares est classé en zone urbaine UA du centre ancien et protégé en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'OAP doit assurer la réhabilitation de l'ensemble tout en préservant ses caractéristiques patrimoniales.



Vue d'ensemble (IGN 2017)



Extrait du plan de zonage réglementaire



Vue depuis la rue des Chanets et la zone UL

Vocation générale de la zone

Située au cœur du centre-ancien et en position dominante, ce domaine a vocation à accueillir à terme une structure d'hébergement hôtelière ou touristique, tout en préservant la cohérence, le caractère et l'intérêt historique du site.

Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. **Sauvegarder** l'ensemble du domaine composé de bâtisses anciennes et d'un parc boisé clôt pour l'essentiel par un mur de pierre. Les trois constructions principales existantes ne pourront pas être démolies. Toutefois certaines destructions partielles pourront être autorisées si elles ont pour objet de favoriser la réhabilitation de l'ensemble (mise au normes, accessibilité, sécurité incendie, ...).
2. **Réaliser un hébergement hôtelier ou touristique** par réhabilitation des bâtisses anciennes et éventuellement la construction d'édifices complémentaires dans l'enceinte existante. Dans l'hypothèse de la réalisation de nouvelles constructions, elles sont implantées de manière à mettre à profit la déclivité du terrain et à ne pas obstruer la vue des constructions existantes.
3. **Maintenir l'accès des véhicules au site uniquement et directement depuis la rue des Chanets par l'aménagement des entrées existantes.** Une liaison piétonne entre la rue des Chanets et le parc urbain (zone UL) est à créer le long des parcelles AB99 et AB61 (ER17).
4. **Assurer une insertion paysagère de l'opération dans le site.** Les nouvelles constructions doivent faire appel à une architecture de qualité présentant un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage urbain. Les volumétries et formes des constructions sont proches de celles du bâti local traditionnel. Les hauteurs sont cohérentes avec le bâti ancien du bourg. Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels. Une unité de traitement de l'ensemble des façades est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les bâtiments voisins (teintes, aspects, sens des faitages ...).
5. **Une attention particulière sera portée à l'implantation des constructions nouvelles** afin de maintenir un ensoleillement maximum de la façade principale tout au long de l'année et de préserver l'ensoleillement des constructions existantes à proximité.

Afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

6. **Conserver autant que possible les murets de pierre, les arbres et la haie arborée** en les intégrant au projet d'aménagement en tant qu'éléments identitaires participant à la qualité du cadre de vie.
7. **Concernant les déchets**, il conviendra de doter le site :
 - de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
 - d'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :
 - disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
 - disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
 - si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 mètres), à l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
 - un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



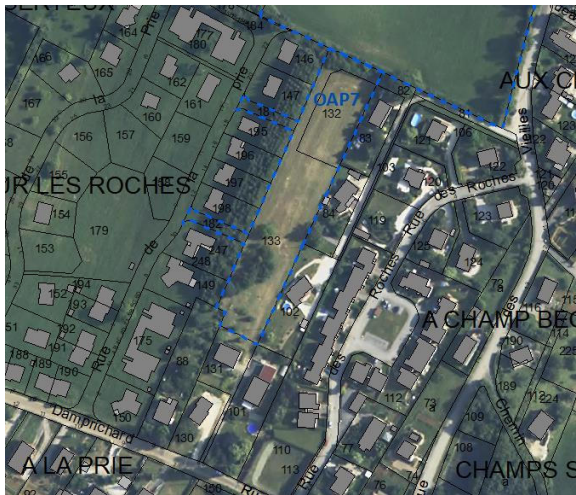
-  Périmètre du secteur OAP6
-  Axe de desserte existant
-  Liaison piétonne à organiser
-  Constructions anciennes à conserver
-  Zone d'implantation à privilégier pour les nouvelles constructions
-  Mur d'enceinte à préserver autant que possible
-  Haie arborée à conserver dans la mesure du possible
-  Arbres à conserver dans la mesure du possible

1.7 - Secteur OAP7 au lieu-dit "Sur les Roches"

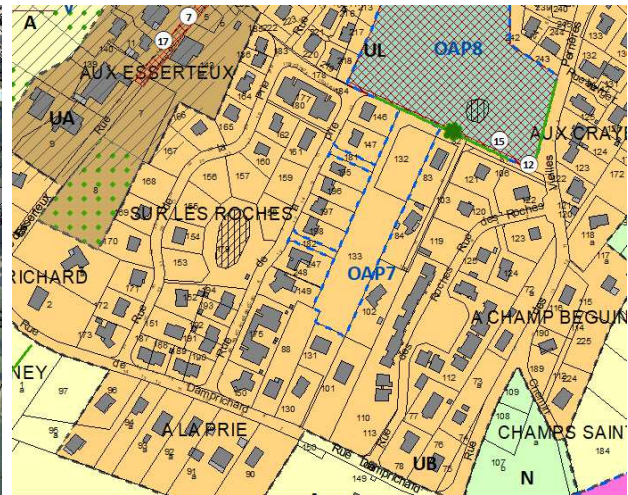
Caractéristiques

Ce secteur se situe en enclave dans le quartier résidentiel des Roches. Il s'agit de deux parcelles non bâties insérées entre le lotissement de La Prie réalisé dernièrement au Nord-ouest et des pavillons construits au coup par coup au Sud-est.

Cet espace de prairie d'environ 60 ares est classé en zone urbaine UB à densifier au PLU. Il est desservi par l'ensemble des réseaux et deux amorces de voie depuis le lotissement de La Prie. Le site se caractérise par une pente orientée Nord-ouest / Sud-est et un sol de roches affleurantes.



Vue d'ensemble (IGN 2017)



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Ce site est voué à la réalisation d'une offre d'Habitat complémentaire. Les activités, services et équipements compatibles avec l'habitat y sont également admis.



Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :

1. **Réaliser un programme d'habitat individuel.** Les constructions pourront s'envisager au coup par coup dans la mesure où les accès et la densité nette requise de 7 logements par hectare n'est pas remise en question.
2. Porter une attention particulière à l'implantation des constructions nouvelles afin de permettre un **ensoleillement maximum** de la façade principale tout au long de l'année et de préserver l'ensoleillement des constructions existantes et ou en cours de réalisation à proximité. Les nouvelles constructions sont implantées de manière à mettre à profit la déclivité du terrain.

Afin d'obtenir **un bon confort thermique des bâtiments**, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.







3. **Organiser les accès** aux constructions depuis la rue de Prie. Les accès seront mutualisés afin de desservir systématiquement deux maisons.

Aucune voie nouvelle de desserte ou bouclage de voirie ne sera créée afin de modérer l'imperméabilisation des sols et d'éviter l'encerclement routier des résidences.

4. **Conserver autant que possible les arbres existants** au Sud en les intégrant au projet d'aménagement en tant qu'éléments identitaires participant à la qualité du cadre de vie.
5. **Les eaux pluviales** seront gérées à la parcelle, à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive (noue, puits d'infiltration ...).
6. **Concernant les déchets**, les voies d'accès n'étant pas adaptées à la collecte aux portes à portes des constructions, il conviendra d'aménager un emplacement de regroupement des conteneurs en tête de chaque voie. Une aire de compostage est à envisager pour chaque logement.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



-  Périmètre du secteur OAP7
-  Axe de desserte existante
-  Liaisons piétonnes en projet
-  Accès existants
-  Zone d'implantation à privilégier pour les nouvelles constructions
-  Arbres à conserver

L'aménagement du site pourra s'envisager au coup par coup sous réserve de ne pas s'affranchir des principes suivants :

- densité : 7 logements / ha
- nombre de logements : 4
- typologie : habitat individuel strict
- en conséquence, surface dédiée aux logements (intégrant ou pas VRD) : environ 5 300 m²

1.8 - Secteur OAP8 au lieu-dit "A la Corvée"

Caractéristiques

Ce secteur se situe au cœur du village. Constitué d'une seule et vaste parcelle agricole, il forme une respiration entre le centre ancien de Dannemarie-sur-Crête et plusieurs opérations récentes de lotissement. Étymologiquement, la corvée fait référence à l'histoire féodale. Il s'agissait du lieu où les paysans réalisaient gratuitement des travaux pour le seigneur local (travaux agricoles en majeure partie).

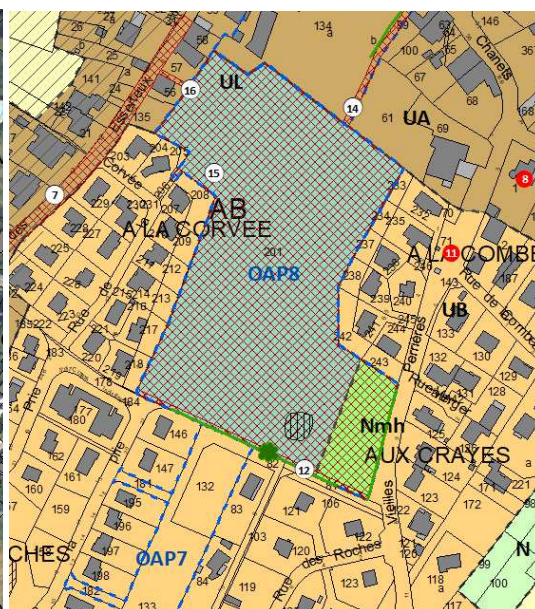
Au nord du site, une parcelle stratégique (secteur OAP6) relie la Corvée au centre ancien, en traversant des éléments intéressants de patrimoine bâti (parcelle AB 134).

Le secteur OAP8 comprend **une surface totale de 2,44 ha**, classée dans l'ensemble au PLU dans la zone urbaine UL vouée aux activités sportives et de loisirs. Un petit secteur le long de la rue des Vieilles Perrières est toutefois classé en zone Nmh en vue de la protection d'une zone humide identifiée sur ce site lors des sondages pédologiques réalisés sur les secteurs constructibles du PLU.

L'espace est vaste, enherbé et bordé de quelques arbres de grande taille. Il se caractérise par une pente orientée Nord-ouest / Sud-est. La partie haute (au NO) est intéressante : position en hauteur dégageant une vue, topographie peu pentue. Le site a aujourd'hui une fonction d'espace récréatif improvisé, pour les habitants des quartiers avoisinants.



Vue d'ensemble (IGN 2017)



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

Ce secteur a vocation à maintenir un espace végétal de respiration au cœur du tissu urbain. Ainsi est-il voué au PLU à la réalisation d'un parc urbain. La commune a défini à cet effet à son bénéfice un emplacement réservé n°16 sur l'ensemble de la parcelle AB201.

Une étude d'aménagement confiée au CAUE25⁷ en 2017 a validé la vocation du site, en considérant notamment que :

- *"la formalisation d'un parc trouve du sens dans un tissu qui se densifie sans retenue, avec une intimité parfois mal gérée d'une propriété à l'autre ;*
- *en termes de santé publique, ce type d'équipement est une réponse à des comportements de plus en plus sédentaires, faute de structures à proximité de chez soi ;*

⁷ Source : "Aménagement de deux sites de projet stratégique" - CAUE25 Juillet 2017

- *et c'est un site de proximité, qui bénéficie à des personnes qui voudraient faire du sport sans prendre leur voiture ou se déplacer trop loin de chez eux".*

L'accès au site sera assuré à terme par un ensemble de liaisons douces de part et d'autre du site et un parking aménagé au Nord offre également un accès véhicules.



Au Nord, en arrière-plan le clocher de l'église du vieux village

Principes généraux d'aménagement

Cet espace central n'est pas voué à s'urbaniser. Afin de conserver l'âme rurale de Dannemarie-sur-Crête, ce site apparaît comme une richesse à préserver, pour le maintien du cadre de vie des résidents. La commune n'y envisage qu'un parc légèrement aménagé, lieu de promenade et de détente au cœur du village. Il est notamment souhaité sur ce site :

1. **un réseau de liaisons douces** assurant une meilleure desserte inter-quartiers N/S et E/O.

Ainsi il est envisagé une connexion directe de ce site au parking nouvellement aménagé sur le site de l'ancienne école au Nord-ouest (ER n°16), ainsi que vers la rue des Chanets au Nord via l'OAP6 voisine (ER n°14). Enfin ce réseau de cheminements sera complété en direction du Sud-ouest vers la réserve n°12 et la rue des Vieilles Perrières, l'aménagement de cette liaison douce ne devra pas remettre en cause le bon fonctionnement de la zone humide périphérique.

2. **un espace voué aux manifestations et rassemblements de plein air.** Une plateforme et/ou de petits édicules couverts pourront être envisagé à cet effet, notamment sur la partie supérieure bénéficiant de la vue (au NO).

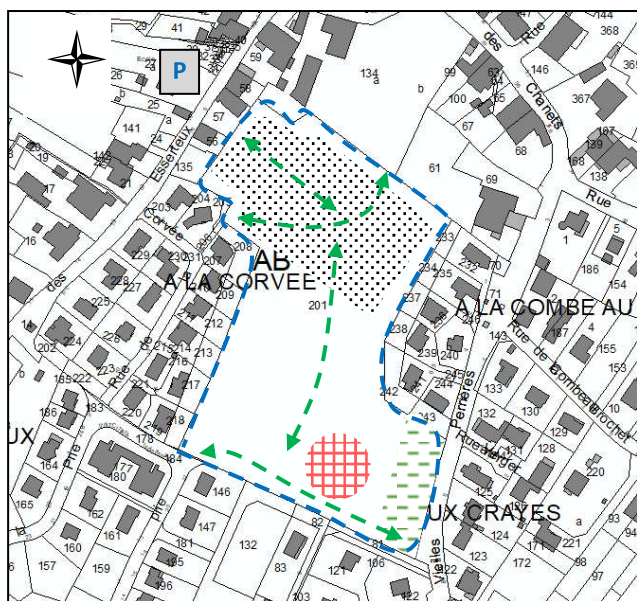
3. **un parcours santé** ouvert à tous, profitant des éléments en présence et confortés par quelques aménagements et plantations. Le mobilier utilisé peut revêtir de nombreuses formes, avec un impact très faible sur le site et son artificialisation. Il est disséminé sur l'ensemble ou une partie du site pour former un parcours. Le recours à des plantations nouvelles permettra de favoriser l'insertion paysagère de ce parcours dans le site et de rendre l'effort moins pénible en offrant de l'ombre aux usagers.









Illustrations CAUE25

4. **le maintien d'espaces de biodiversité** dans ce secteur central par la plantation d'arbres fruitiers haute tige (éventuellement d'un verger conservatoire, pédagogique en lien avec l'école), la plantation de haies champêtres, la préservation de secteurs de prairie naturelle (éviter le gazon tondu à ras) et la protection de la zone humide classée en zone Nmh bordant le site le long de la rue des Vieilles Perrières. Ces éléments participeront à limiter le ruissellement et à intégrer les lotissements périphériques.
5. **Les aménagements, notamment les cheminements piétons envisagés et le parcours santé, seront réalisés afin d'éviter toute imperméabilisation inutile des sols.**
6. En cas d'aménagement envisagé à proximité de la doline identifiée dans la partie Sud-ouest du site, **une étude géotechnique** est à réaliser avant tous travaux afin d'assurer la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques, de limiter la vulnérabilité des projets autorisés à proximité et de ne pas générer de situations à risque.

Le schéma présenté ci-après illustre les principaux cheminements doux envisagés sur ce secteur. Il n'est pas prescriptif.



-  Périmètre du secteur OAP8
-  Liaison piétonne à créer
-  Parking à proximité
-  Doline à prendre en compte (étude géotechnique à réaliser)
-  Zone d'implantation privilégiée pour le lieu public de rassemblement/de manifestation de plein air
-  Zone humide à protéger

2. Orientations d'aménagement en zone à urbaniser (AU)

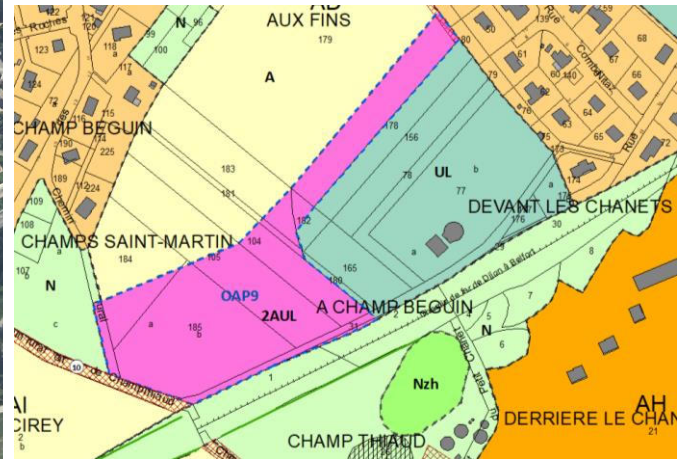
2.1 - Secteur OAP9 au lieu-dit "A Champ Beguin"

Le secteur OAP9 couvre la zone d'urbanisation 2AUL d'une superficie totale d'environ 2,17 hectares. Il s'agit dans son ensemble de terres agricoles cultivées. Le foncier de ce site est constitué de plusieurs parcelles de dimensions variées.

Desservie par la rue des Fins et la rue de Champ Thiaud, elle se caractérise par une surface relativement plane.



Vue d'ensemble (IGN 2017)



Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

La zone 2AUL est vouée à renforcer le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la commune classé UL au PLU.



Principes généraux d'aménagement

Les constructions sont autorisées dans cette zone 2AUL après modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, et tout aménagement doit être conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ci-après.

Ces Orientations portent sur les objectifs suivants :

1. Concernant la mixité fonctionnelle et sociale

La zone est vouée au renforcement du pôle sportif et de loisirs en permettant l'aménagement de nouvelles installations sportives et de loisirs ou leur mise aux normes. Les constructions à usage d'habitation de type logement de fonction ou de gardiennage ne sont pas admises.

2. Concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- les constructions et installations admises seront implantées de sorte à ne pas générer de délaissés ;
- la hauteur des constructions et installations admises ne dépassera pas la hauteur admise dans les zones résidentielles périphériques ;
- toutes les constructions et installations admises sur la zone seront édifiées de sorte à former un ensemble architectural cohérent (matériaux, teintes, volumes) ;
- le traitement des voiries, des stationnements et des liaisons douces fera l'objet d'un accompagnement paysager.

3. Concernant la qualité environnementale et la prévention des risques

- l'implantation des constructions doit être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles, notamment par l'ensoleillement des façades principales.

Ainsi afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

- la gestion des eaux pluviales sera organisée à l'échelle du site et à l'aide de techniques alternatives supports d'une valorisation paysagère du site (aménagement de noues, de fossés, de bassin de rétention paysager et de puits d'infiltration) et permettant la récupération et le cas échéant le recyclage des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts.

- les constructions principales et aires de stationnement seront implantées au plus de l'axe de desserte pour réduire les surfaces imperméabilisées. Et les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies d'accès seront revêtues de matériaux drainants.

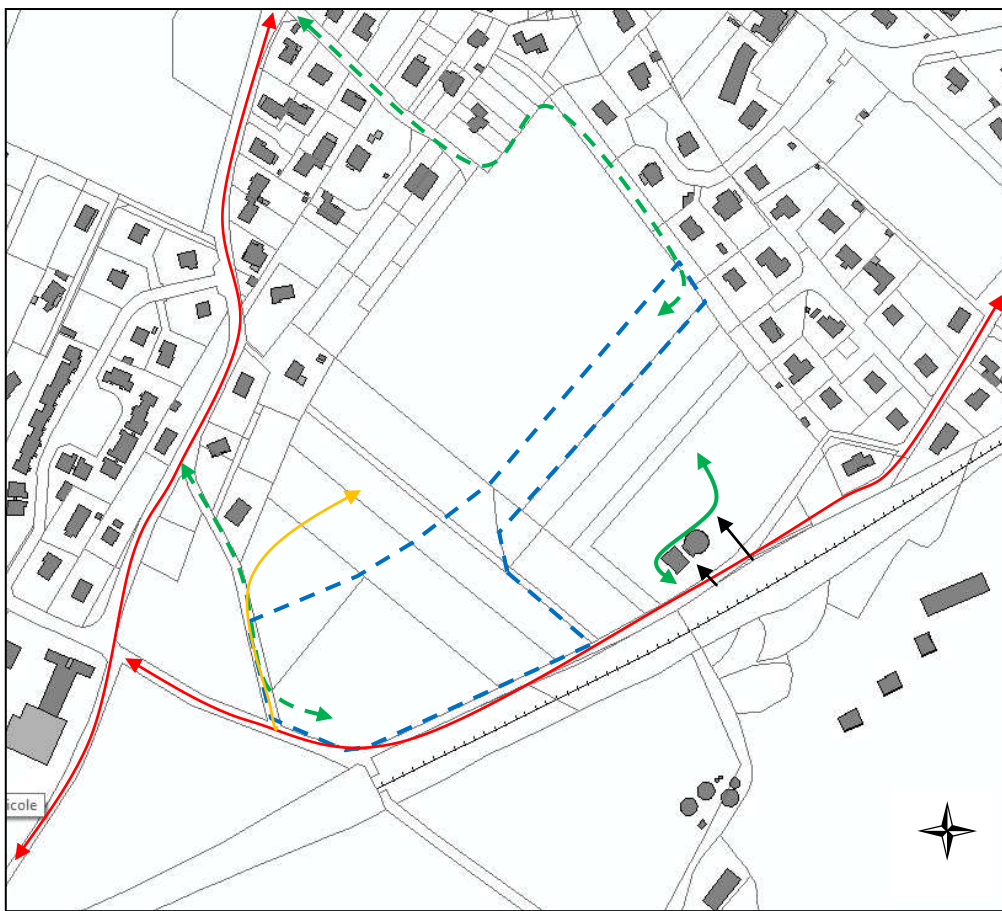
4. Concernant les besoins en matière de stationnement et la desserte par les transports en commun :







- le stationnement sera calibré en fonction des effectifs admis pour chaque équipement, regroupé en entrée de zone et mutualisé dans la mesure du possible ;
- l'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles ;
- une liaison douce sera aménagée en direction de la rue des Vieilles Perrières, voie desservie par les transports en commun. Ce cheminement ne devra pas remettre en question l'accessibilité des terrains agricoles périphériques à la zone, situés au lieu-dit « Les Fins ».

5. Concernant la desserte des terrains par les voies et les réseaux

- le branchement aux réseaux se fera depuis la rue des Fins ;
- la desserte automobile sera faite uniquement par la rue des Fins ;
- les voies internes seront dédiées à la circulation des piétons et des cycles ;
- un maillage de cheminements piétons sera organisé vers les zones d'habitat périphériques afin d'assurer la perméabilité du pôle sportif, dont l'agrément sera assuré par des aménagements paysagers de qualité.

Le schéma présenté ci-après constitue une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur.



-  Périmètre du secteur OAP9
-  Axe de desserte existante
-  Liaison piétonne existante
-  Liaisons piétonnes en projet
-  Accès existants
-  Accès maintenu aux terres agricoles périphériques

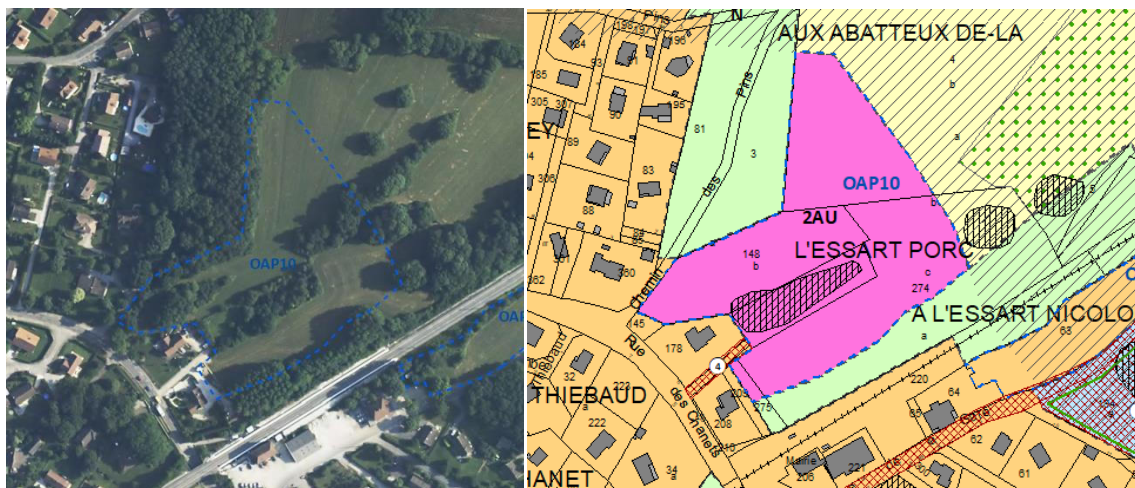
2.2 - Secteur OAP10 au lieu-dit "L'Essart Porc"

Le secteur OAP10 couvre une superficie totale d'environ 1,96 hectares. Le foncier est composé de trois parcelles importantes occupées par des terres agricoles et des bosquets, ainsi qu'une emprise publique accueillant une cavité servant d'exutoire pour les eaux pluviales de la RD673.



Ce secteur a l'intérêt de se situer à la fois à proximité de la gare TER et du groupe scolaire. Il est classé en zone d'urbanisation différée 2AU vouée à l'habitat, son aménagement étant conditionné notamment à la capacité de collecte des réseaux d'assainissement.

Il est exposé en limite Nord-est à un risque d'affaissement des sols (aléa faible, à fort sur deux dolines identifiées) et sur sa limite Sud-est à la zone de bruits de la voie ferrée.



Vue d'ensemble (IGN 2017)

Extrait du plan de zonage réglementaire

Vocation générale de la zone

La zone 2AU est vouée au développement de l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ladite zone est toutefois conditionnée à la capacité des réseaux de collecte du réseau assainissement et à l'optimisation de la desserte routière du site.

Principes généraux d'aménagement

L'aménagement de cette zone 2AU doit être compatible avec les principes suivants :

- 1. Réaliser un programme d'habitat individuel répondant à une densité nette de 20 logements par hectare** par l'aménagement de maisons en bande de part et d'autre de l'emprise de l'exutoire et de logements individuels stricts sur le restant. Cette organisation permet de hiérarchiser l'espace urbain du plus dense à proximité des équipements publics au moins dense vers les espaces agricoles limitrophes. Et l'habitat devra comporter au moins 25% de logements conventionnés (avec un minimum de 3 logements aidés par opération).

Les constructions devront respecter la réglementation sur l'isolation acoustique des façades (classement sonore de la voie ferrée, arrêté préfectoral du 3 décembre 2015), en ayant recours par exemple à des matériaux de façade absorbant le bruit et des vitrages performants.

2. Afin d'obtenir **un bon confort thermique des bâtiments**, les principes suivants pourront être appliqués :
- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
 - Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

3. **Organiser l'accès** aux constructions depuis la rue des Chanets. Un bouclage est à réaliser sur la rue des Chanets en sens unique entre le chemin des Pins et l'impasse actuelle menant à l'exutoire.

Une amorce de liaison est à envisager vers le Nord pour anticiper un possible développement futur de la zone.

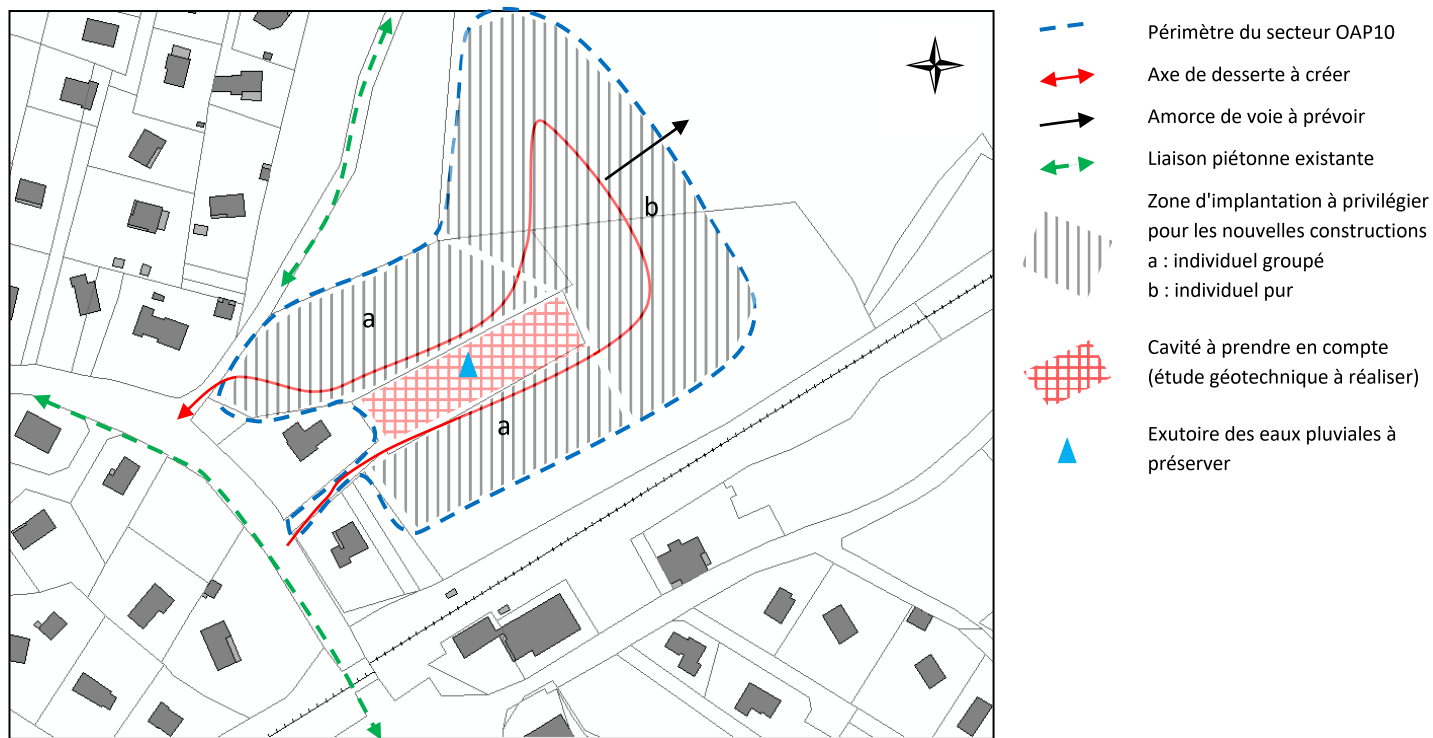
4. Au regard de la présence d'une **cavité** au cœur du site, une étude géotechnique et hydrogéologique est à réaliser avant tous travaux afin d'assurer la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques, de limiter la vulnérabilité des projets autorisés et de ne pas générer de situations à risque.
5. **La gestion des eaux pluviales** sera traitée de façon globale. Elle sera organisée à l'échelle du site à l'aide de tout dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, puits d'infiltration, bassin de rétention ...).

L'exutoire existant situé au cœur de la zone et ses abords immédiats seront préservés, traités de façon paysagère et pris en compte dans le cadre de l'aménagement du site afin d'en faire un espace public de respiration et d'aménité.

6. **Concernant les déchets**, il conviendra de doter les opérations d'habitat groupé :

- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue de desserte devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
- d'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :
 - disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
 - disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
 - si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 mètres), à l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
 - un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



Un plan d'aménagement d'ensemble sera proposé, pouvant être mis en œuvre par tranche opérationnelle, qui ne pourra s'affranchir des principes suivants :

- densité : 20 logements / ha
- nombre de logements : 28 dont 25% de logements conventionnés
- typologie : habitat individuel strict et individuel groupé (maisons en bande)
- en conséquence, surface dédiée aux logements (intégrant VRD) : environ 17 000 m²