

Commune de Grandfontaine

Code INSEE : 25287

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU.....06 juillet 2012
Modification simplifiée n°1.....1er juillet 2016
Modification n°1.....15 novembre 2018
Modification simplifiée n°2.....08 avril 2021
Mise à jour n°1.....04 juillet 2024
Mise à jour n°2.....08 avril 2026

SOMMAIRE

Programmation	p.3
Zone 1 AU 1 Chemin du Marquis	p.4
Zone 1 AU 1 Route de Besançon	p.6
Zone UB Crou Méteneau	p.8
Zone 1 et 2 AU Sur le Tiètre	p.10
Zone 1 AU 1 Combe Rancenay	p.13
Zone 1 AU 2 Belle Etoile	p.15

PROGRAMMATION DES ZONES AU

Afin d'utiliser le foncier de manière plus économe que par le passé, d'assurer un aménagement global cohérent des nouveaux quartiers et mettre en œuvre le principe de mixité sociale, les zones 1 et 2 AU font l'objet d'une programmation en phases 1 & 2 (**1 AU 1 et 1 AU 2**).

Les zones **1 AU 1** s'urbanisent avant la zone **1 AU 2**, celle-ci ne pouvant s'ouvrir à l'urbanisation que si l'ensemble des zones **1 AU 1** sont urbanisées à 80 % de leur superficie.

La zone **2 AU** ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par modification ou révision du P.L.U, une fois les zones précédentes urbanisées à 80 % de leur superficie.

ZONE 1 AU 1 CHEMIN DU MARQUIS

Cette zone mérite des orientations d'aménagement pour assurer la desserte de l'arrière des terrains.

Programmation

Cette zone s'urbanise avant les zones 1 AU 2 et 2 AU.

Programme de logements

De façon à mettre en œuvre le principe de mixité sociale et d'habitat, une proportion de 20 % des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux.

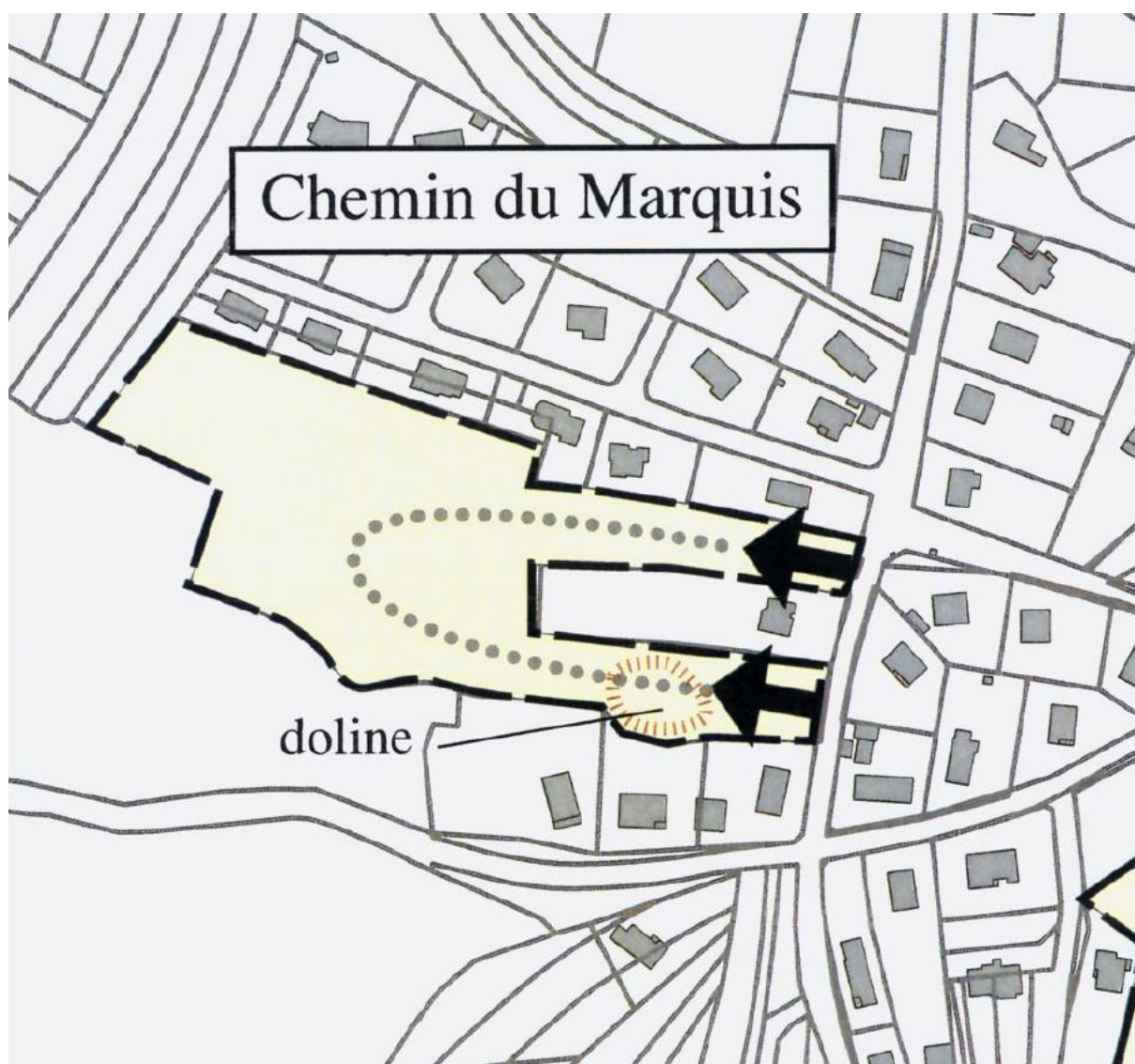
Desserte

Elle sera assurée par deux accès sur le Chemin du Marquis et un bouclage de la desserte interne à partir de ces deux points.

Doline

La présence d'une doline nécessite une étude de sol en cas de construction sur son emplacement.

- Schéma d'orientations



*Ce schéma ne fait qu'illustrer les principes d'aménagement qui sont explicités dans le texte ci-dessus.
Il ne préfigure pas de l'aménagement final de la zone.*

ZONE 1 AU 1 ROUTE DE BESANCON

Cette zone représente un reliquat de terrains en zone urbanisée. Son aménagement nécessite des orientations visant à garantir une urbanisation cohérente. Elle dispose de possibilités d'accès à l'ouest par une impasse donnant sur le Chemin de la Montée et à l'est par la voie d'accès desservant les collectifs. Au sud, elle est bordée par la Route de Besançon.

Programmation

Cette zone s'urbanise avant les zones 1 AU 2 et 2 AU.

Programme de logements

Une plus grande densité est souhaitable à proximité du centre ancien. De plus, de façon à mettre en œuvre le principe de mixité sociale et d'habitat, une proportion de 20 % des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux.

Accessibilité, desserte

Les accès existants au sud-ouest et l'est seront utilisés pour éviter un nouvel accès sur la Route de Besançon (CD 12), voie d'entrée du village, à la circulation rapide. Il n'est par ailleurs pas souhaitable de multiplier les accès rapprochés sur cette voie, dans la mesure où les collectifs s'y desservent déjà. La voie de desserte interne assurera la connexion entre ces différents accès.

Plantations

La bordure sud-ouest (bord de la Route de Besançon) sera plantée d'arbres de haute tige, de façon à marquer la limite d'urbanisation et l'entrée du village.

Doline

La présentation de dolines nécessite une étude de sol en cas de construction sur son emplacement.

- **Schéma d'orientations**



Ce schéma ne fait qu'illustrer les principes d'aménagement qui sont explicités dans le texte ci-dessus. Il ne préfigure pas de l'aménagement final de la zone.

ZONE UB «AU CROU METENEAU »

Collecte des eaux pluviales

Cette zone relativement large est en grande partie occupée par une doline boisée; celle-ci, repérée en tant qu'exutoire naturel des eaux pluviales, devra rester inconstructible sur le périmètre servant à la collecte de ces eaux, une fois celui-ci défini. Elle est classée en zone N sur le document graphique. Le bassin de rétention ou d'infiltration pourra être intégré dans les aménagements paysagers, le cas échéant.

Desserte

La zone ne dispose que d'accès limités sur la Rue du Soureillot et sur la Rue du Crot :ceux-ci devront être préservés et la connexion entre les deux assurée par la voie de desserte interne. Une connexion de circulation devra également être assurée avec la vaste zone AU « Sur le Tiètre » qui la jouxte. Il en sera de même vis à vis des liaisons piétonnières.

Equipements

La doline principale sera conservée en tant qu'exutoire d'eaux pluviales ; la végétation sera préservée dans sa plus grande part de façon à créer un espace de détente.

Programme de logements

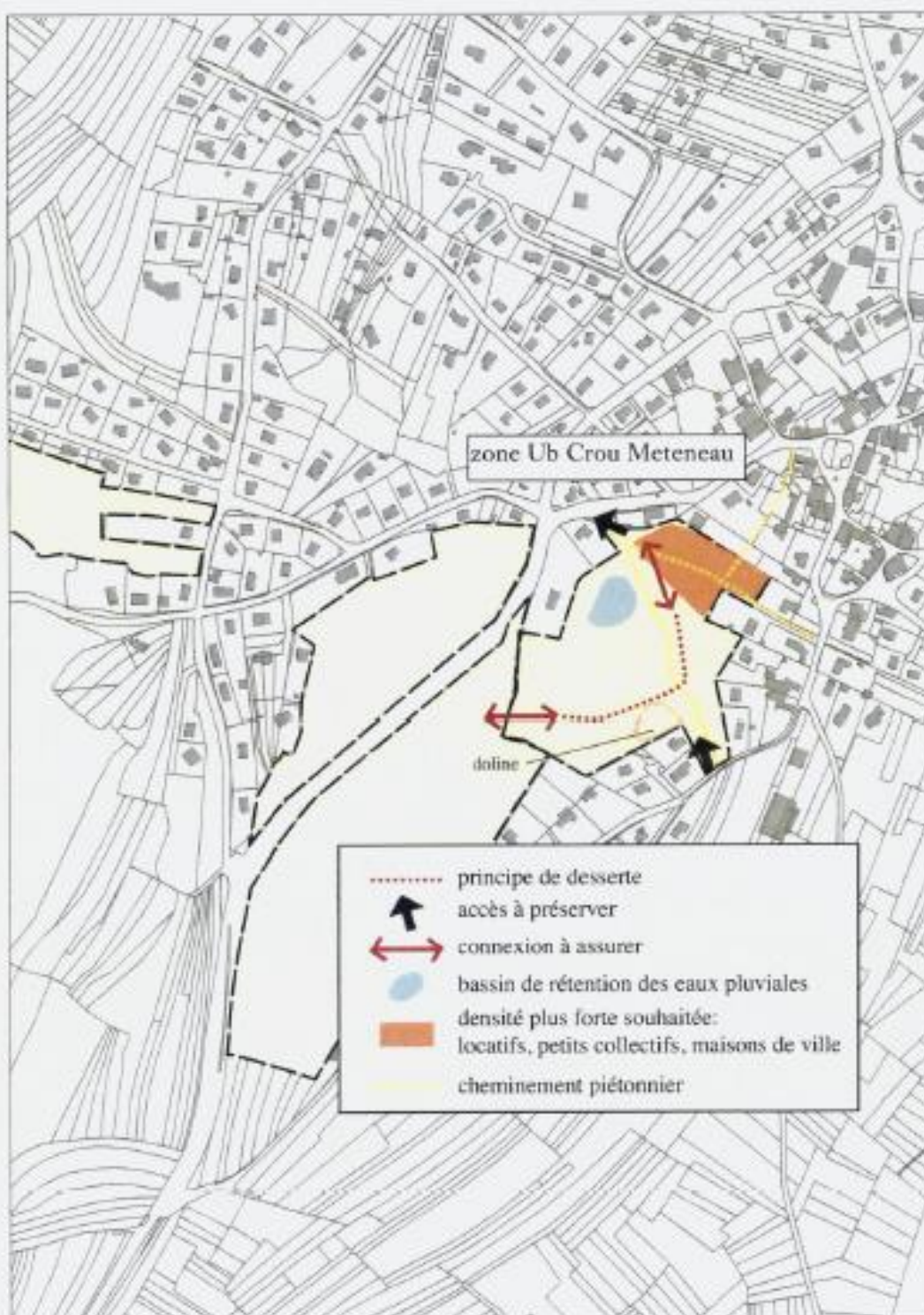
Une plus grande densité est souhaitable à proximité du centre ancien. De plus, de façon à mettre en œuvre le principe de mixité sociale et d'habitat, une proportion de 20 % des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux.

Doline

La présence d'une deuxième doline nécessite une étude de sol en cas de construction sur son emplacement.

- Schéma d'orientations

Schéma d'orientations



Ce schéma ne fait qu'illustrer les principes d'aménagement qui sont explicités dans le texte ci-contre. Il ne préfigure pas l'aménagement final de la zone.

ZONES 1 AU 2 et 2 AU « SUR LE TIETRE »

Bien qu'elles ne soient pas obligatoires pour les zones 2 AU, des orientations d'aménagement ont été prévues pour cette vaste zone d'aménagement qui représente certainement l'option préférentielle de développement à moyen terme de la commune. Des aménageurs sont en effet intéressés par cette zone. Par ailleurs, même si elle se réalise par tranches successives d'opérations, son urbanisation d'ensemble doit rester cohérente.

Programmation

La zone 1 AU 2 s'urbanise après les zones 1 AU 1 et avant la zone 2 AU.

Accès et desserte

La configuration particulière de la Route de Torpes (sortie d'agglomération, large courbe) incite à privilégier deux points d'accès principaux : le premier donnant sur la Route de Torpes à proximité du village, le deuxième sur la Rue du Soureillot. La liaison entre ces deux points devra former la desserte principale de la zone. En fonction de la réflexion sur l'aménagement de l'entrée de village Route de Torpes, il pourrait être envisagé une entrée de village matérialisée au niveau de l'intersection entre la Route de Torpes et le Chemin du Marquis: dans ce cas, l'entrée principale de la zone pourrait également prendre accès sur cet aménagement (carrefour aménagé, giratoire, ...) Par ailleurs, une connexion devra être assurée avec la zone située au nord-est (« Crou Méteneau »).

Densités et typologie des logements

Dans la mesure où les possibilités de développement en secteur nouveau tendent à se raréfier à Grandfontaine et, en fonction des objectifs définis au niveau communautaire, il sera tout d'abord nécessaire de prévoir des densités différentes: une densité plus forte étant préférable à proximité du cœur du village et des densités moindres en périphérie du site, notamment les terrains bordés par la Route de Torpes. D'autre part, une certaine variété de logements devra composer les opérations successives tant au niveau du statut des logements (accession et location) qu'à celui du financement (privé, public, aidé, ...) ou de la typologie (collectifs, maisons de ville, individuels,...). C'est la raison pour laquelle une proportion de 20 % des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux.

Collecte des eaux pluviales

La zone présente une déclivité marquée et soulignée par deux points bas : l'un le long de la Route de Torpes, au milieu approximatif du linéaire de voie, le deuxième à l'intersection de cette route avec la Rue du Soureillot. Des bassins de rétention des eaux pluviales devront être prévus ; ils pourront être intégrés dans des aménagements paysagers, le cas échéant. De façon à réaliser l'exutoire principal (Route de Torpes), le secteur est classé en zone N sur le document graphique.

Paysage

Le futur quartier est situé en entrée de village ; une bonne perception de la zone est nécessaire. D'autre part, il sera tenu compte du caractère aéré de l'ensemble du tissu urbain du village et du fait que l'aménagement sera, à terme, un nouveau quartier pour prévoir des espaces verts collectifs répondant aux besoins des nouveaux habitants.

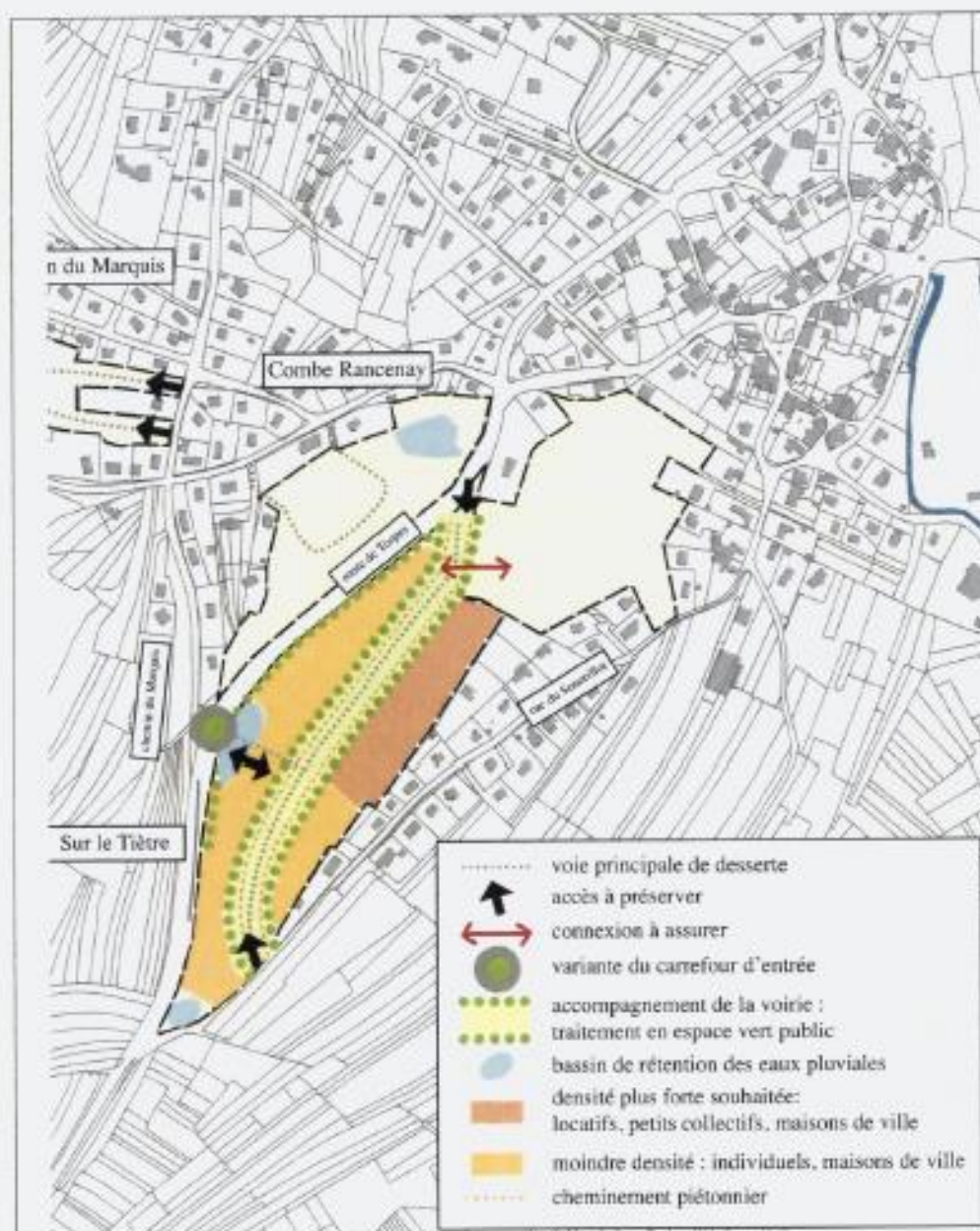
Ainsi, deux principes sont proposés :

- la plantation d'arbres d'alignement en bordure de la Route de Torpes, de façon à signifier l'entrée du village et isoler visuellement les habitations de la voie,
- le traitement de la voie centrale en promenade urbaine plantée : pour cela, l'emprise devra être suffisante pour accepter un cheminement piétonnier de chaque côté de la voie et des espaces verts de type pelouse et alignements d'arbres.

Si le positionnement de l'entrée de la zone se réalise au niveau d'un carrefour central, les espaces verts publics pourraient alors se réaliser transversalement et en tenant compte du bassin de rétention.

- Schéma d'orientations

Schéma d'orientations



Ce schéma ne fait qu'illustrer les principes d'aménagement qui sont explicités dans le texte ci-contre. Il ne préfigure pas l'aménagement final de la zone.

ZONE 1 AU 1 «COMBE RANCENAY»

Cette zone mérite des orientations d'aménagement pour assurer la desserte de l'arrière des terrains, dans la mesure où aucun accès n'est autorisé sur la Route de Torpes pour des raisons de sécurité.

Programmation

Cette zone s'urbanise avant les zones 1 AU 2 et 2 AU.

Programme de logements

De façon à mettre en oeuvre le principe de mixité sociale et d'habitat, une proportion de 20 % des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux.

Desserte

Elle sera assurée par deux accès sur le Chemin de Velesmes et un bouclage de la desserte interne à partir de ces deux points. Un de ces accès existe déjà ; le deuxième est formalisé par l'emplacement réservé n° 12 sur le document du règlement graphique. Aucun accès ne sera autorisé sur la Route de Torpes.

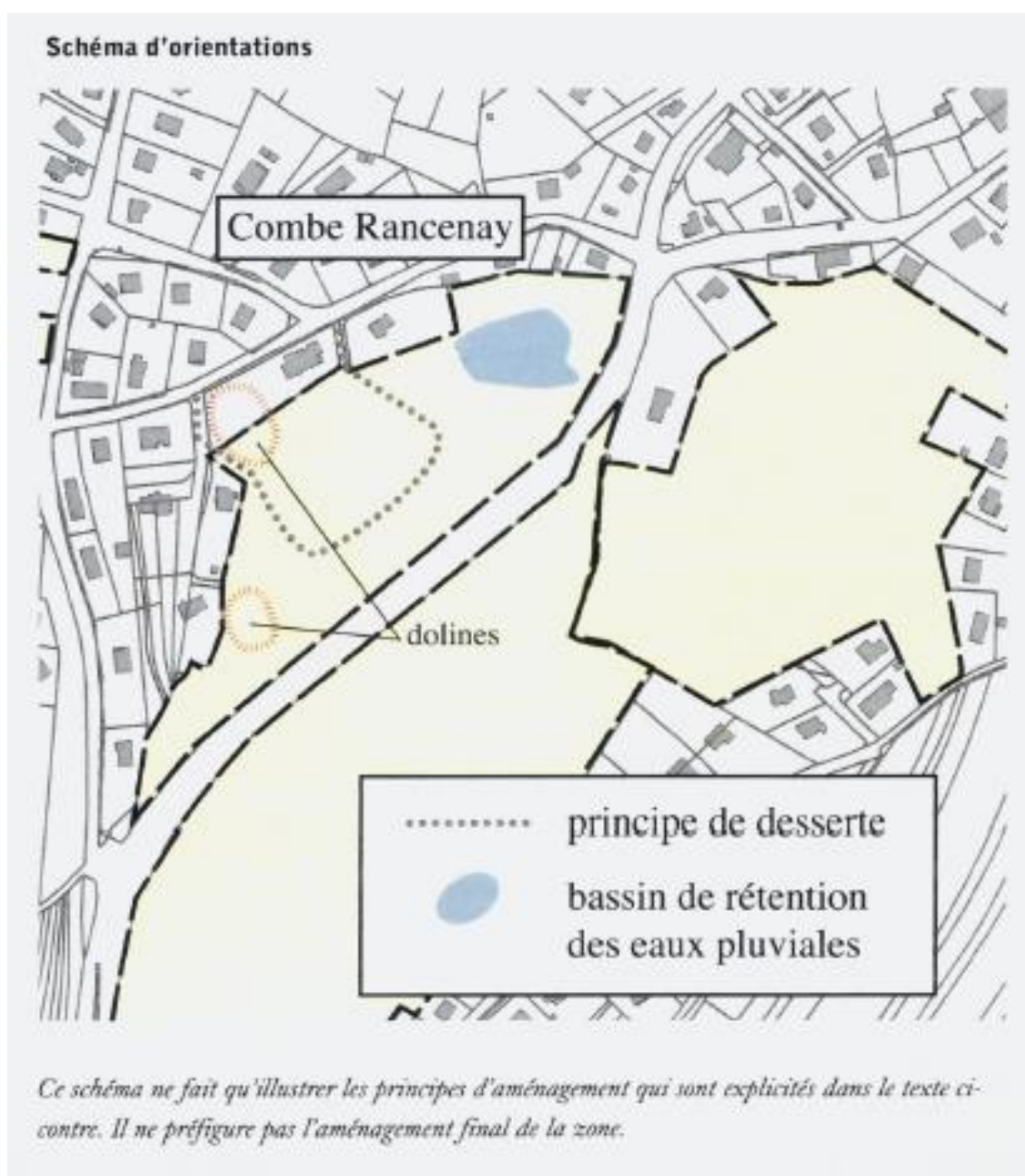
Dolines

La présence de deux petites dolines nécessite une étude de sol en cas de construction sur leur emplacement. La troisième doline, la plus importante, est conservée en tant qu'exutoire des eaux pluviales.

Collecte des eaux pluviales

La doline réservée à cet effet et résultant de l'étude du ruissellement pluvial dans le cadre du zonage d'assainissement, fait l'objet de l'emplacement réservé n° 2 (règlement graphique).

- Schéma d'orientations



ZONE 1 AU 1 « BELLE ETOILE »

Programmation

Cette zone s'urbanise avant les zones 1 AU 2 et 2 AU.

Programme de logements

De façon à mettre en œuvre le principe de mixité sociale et d'habitat, une proposition de 20 % des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux.

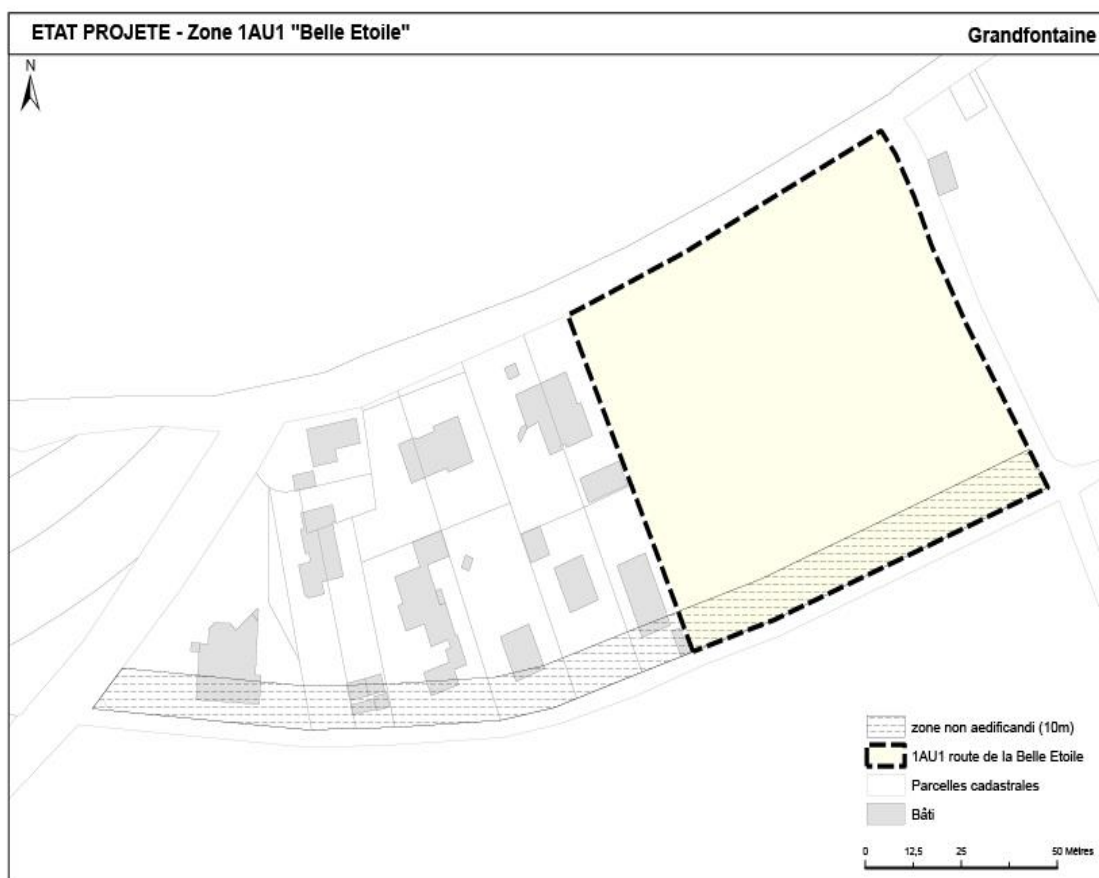
Desserte

Elle sera assurée par un ou plusieurs accès sur la Route de la Belle Etoile. Aucun accès ne sera autorisé sur le chemin rural à l'est de la zone.

Recul par rapport à la forêt

La zone est proche du Grand Bois. Pour des raisons de sécurité (risque de chute d'arbres lors de vents violents), les nouvelles constructions devront respecter un recul de dix mètres par rapport à la lisière forestière. Cette prescription est reprise sous forme de zone « non aedificandi » sur le document de règlement graphique.

- Schéma d'orientations



Le schéma ne fait qu'illustrer les principes d'aménagement qui sont explicités dans le texte ci-dessus. Il ne préfigure pas de l'aménagement final de la zone.