

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 29 OCT. 2009
Le Maire

Le Maire,
Frédéric DUBOUIS



Le Maire,


Docteur Frédéric DUBOUIS

PRÉFECTURE DES VOSGES

D.R.C.L.E. 1

Reçu le 08 DEC. 2009

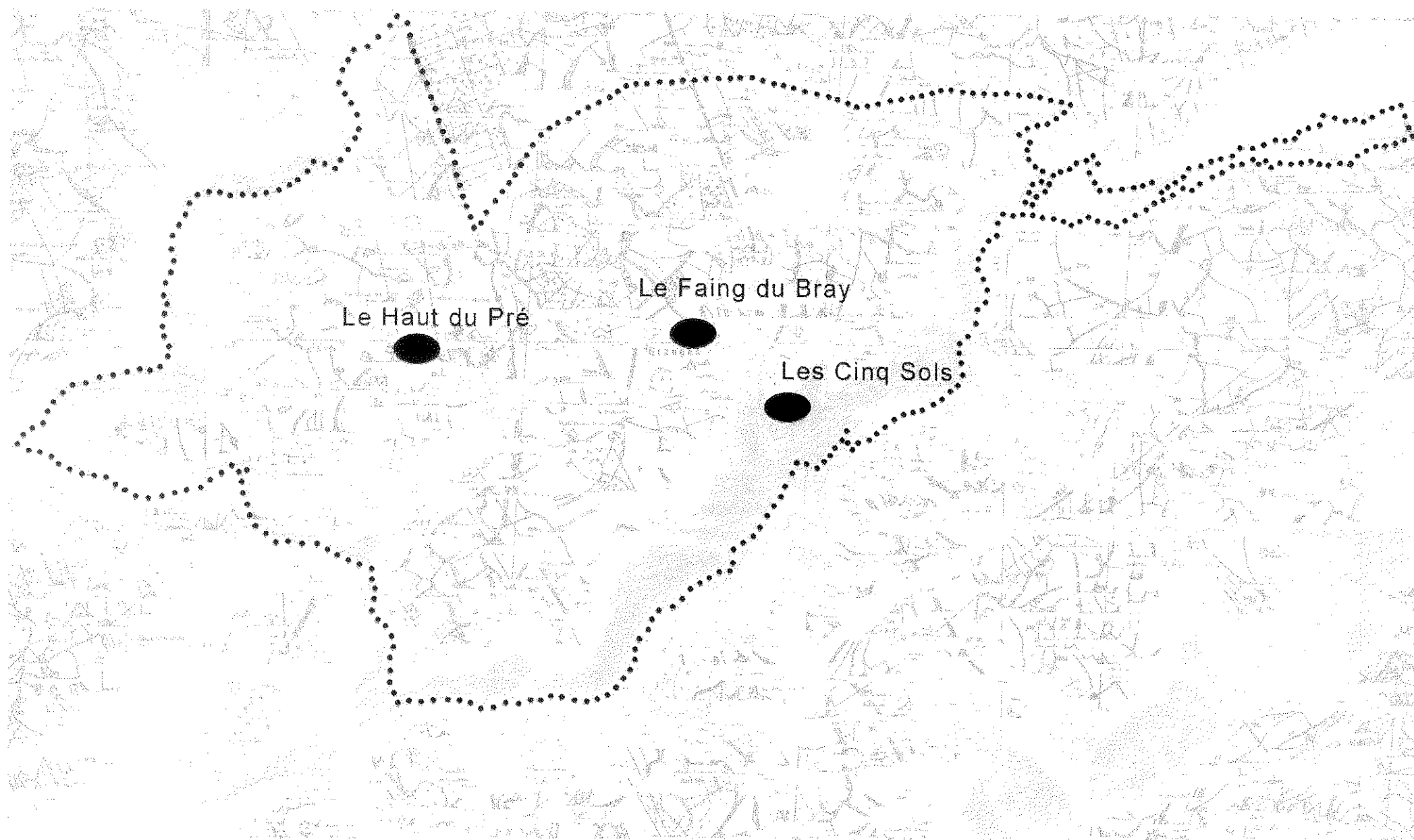
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

■ Commune de PLOMBIERES-les-Bains

Localisation des sites avec orientations d'aménagement



Les Orientations Particulières d'Aménagement viennent compléter dans les secteurs concernés, les éléments figurant au plan de zonage, notamment les Emplacements Réservés.

Sur la commune de PLOMBIERES-les-Bains, les Orientations Particulières d'Aménagement concernent trois secteurs : les Cinq Sols, le Haut du Pré et le Faing du Bray.

1- Le secteur des Cinq Sols correspond à une zone d'extension future à vocation d'habitat. L'analyse de ce site et ses principaux enjeux sont décrits dans l' « Etude d'Urbanisation du Secteur des Cinq Sols » Marc Verdier – Août 2001.

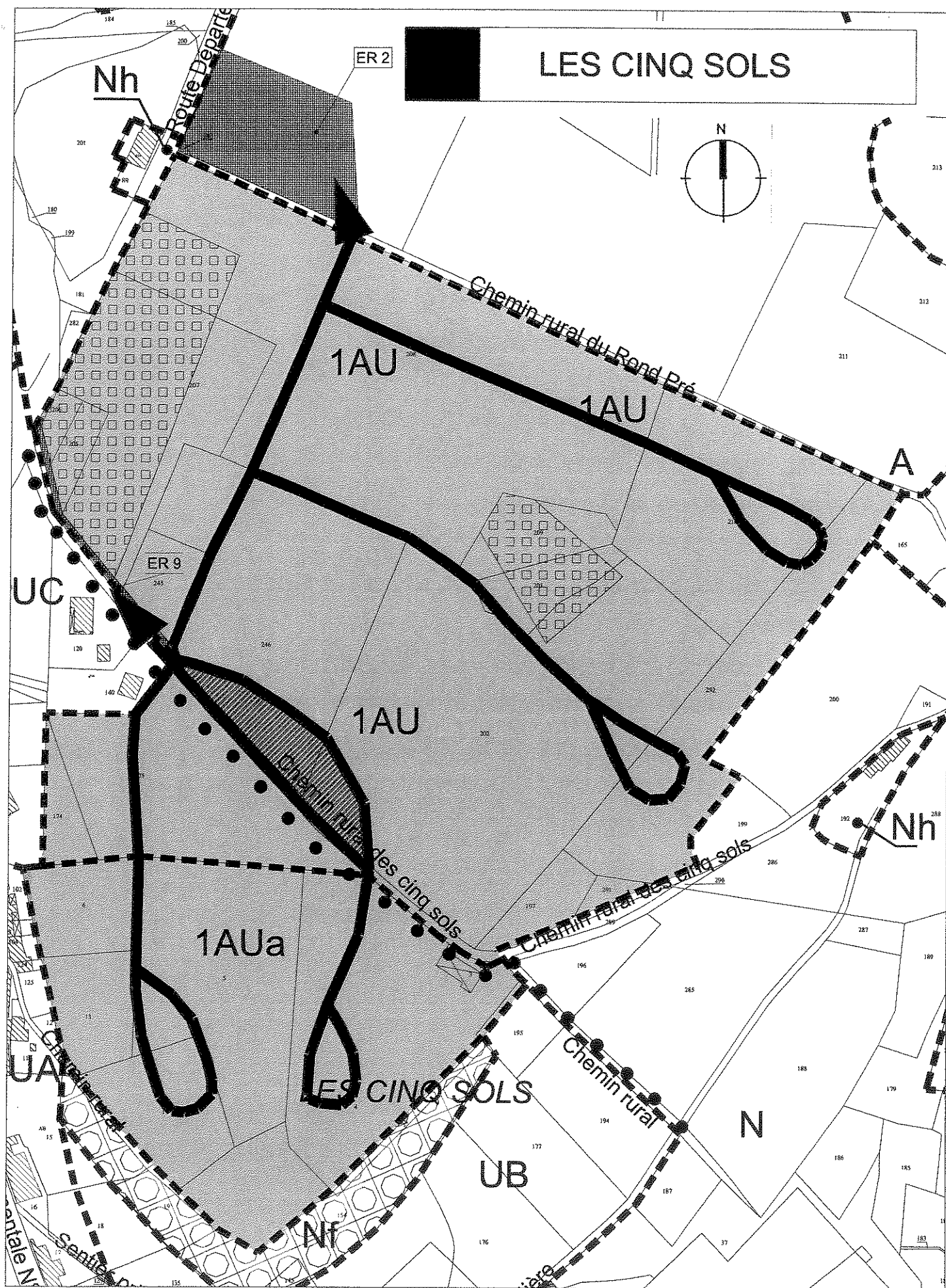
Afin de composer le secteur des Cinq Sols, le document d'Orientations Particulières impose quatre principes :

- réaliser deux accès : l'un situé au Nord, depuis l'emplacement réservé n°2 et l'autre situé à l'Ouest, à hauteur du chemin rural des Cinq Sols qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°9 afin d'assurer un élargissement de la future desserte.

- aménager une circulation douce permettant de relier les Granges de Plombières au centre bourg.

- aménager un espace paysager, afin d'assurer une transition entre l'espace de verger et le cheminement piétons menant au centre bourg.

- réaliser un programme de logements locatifs selon le ratio suivant : de l'ordre de 10% de logements locatifs sur l'ensemble de logements prévus dans l'opération.



LEGENDE:



Principe de desserte à réaliser



Circulation douce à aménager

Aménagement paysager à réaliser

2- Le secteur du Haut du Pré classé en 1AU correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat jouxte une zone UC déjà urbanisée, située au Nord-Ouest de Ruaux.

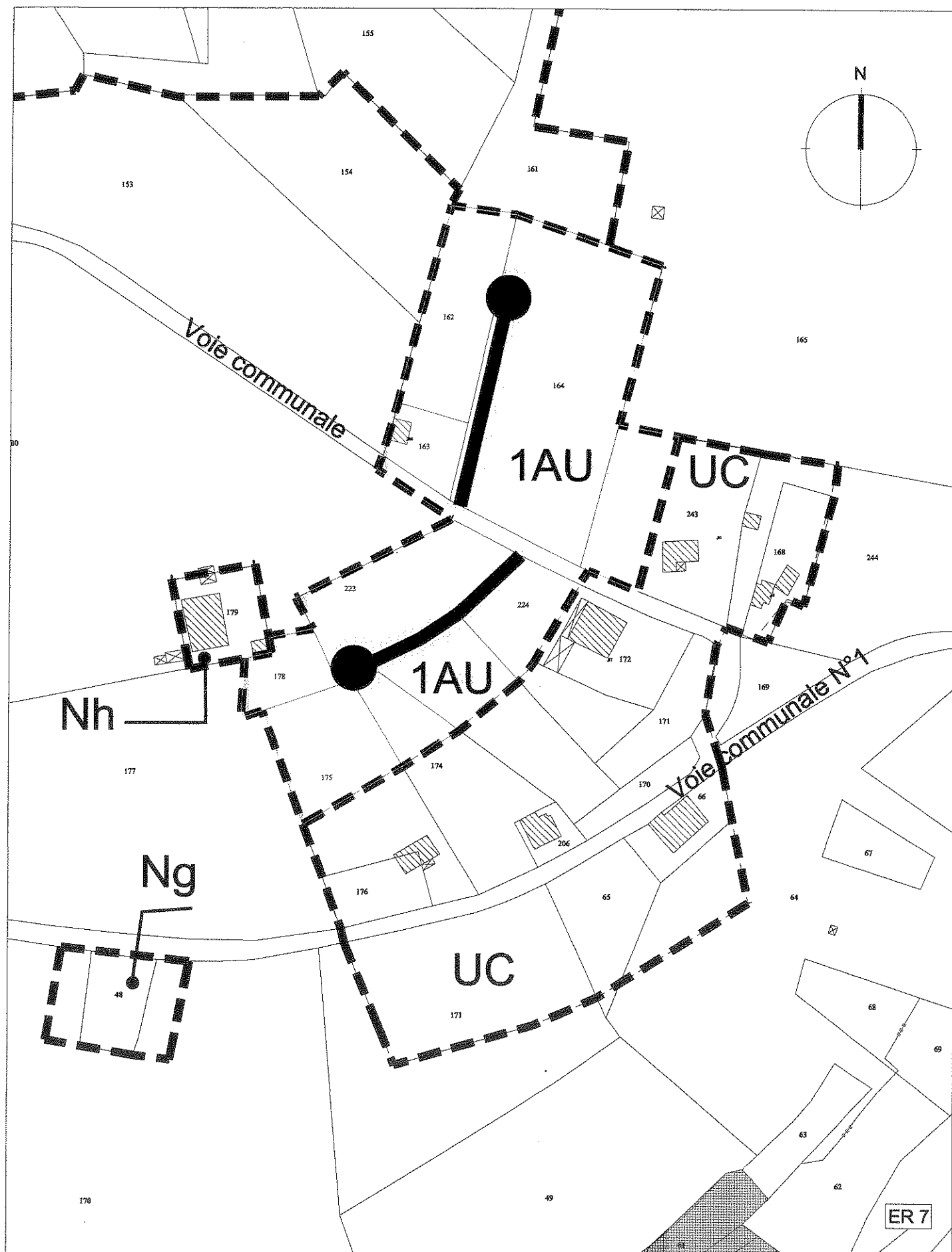
La localisation de cette extension urbaine à vocation d'habitat prévue au Plan Local d'Urbanisme offre une insertion dans le site opportune à la fois pour une intégration dans l'enveloppe bâtie et pour la qualité résidentielle des futures habitations.

Ce secteur se développe de part et d'autre d'une voie communale.

Afin d'offrir une « urbanisation en profondeur », une voirie avec une aire de retournement devra être réalisée pour desservir les futures parcelles de ces deux nouveaux secteurs.

L'accès, le schéma de voirie et l'aire de retournement ont pour but de garantir un aménagement cohérent de cette future zone à urbaniser au Haut du Pré.

LE HAUT DU PRE



3- Le secteur du Faing du Bray classé en 1AU correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat jouxte une zone UC déjà urbanisée, située aux Granges de Plombières. L'analyse de ce site et ses principaux enjeux sont décrits dans l' « Etude complémentaire pour le secteur du Faing du Bray » Vidal Consultants – Décembre 2007.

Afin de composer ce nouveau secteur des Granges de Plombières, le document d'Orientations Particulières impose cinq principes :

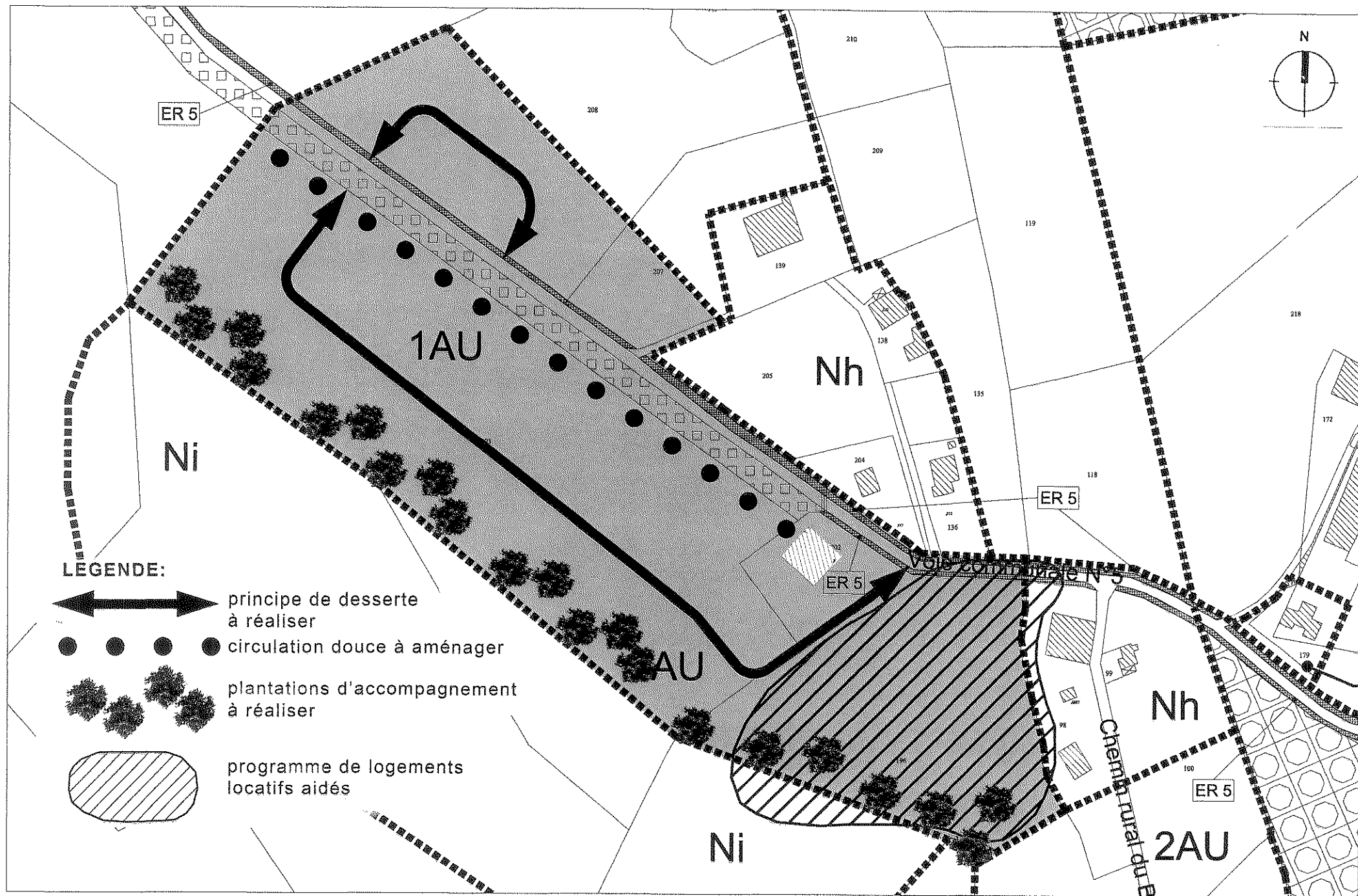
- réaliser un principe de desserte offrant un système de bouclage. Il s'agit de réaliser une voie structurant la future zone, son rôle étant la desserte interne de ce nouveau quartier. Elle permettra l'accès aux différentes parcelles. Sa morphologie et son traitement devront être adaptés aux flux de circulation envisagés, tout en assurant la sécurité et la tranquillité des riverains.

- aménager des espaces verts le long de la nouvelle voie de desserte. Ces espaces complémentaires offrant des dimensions modestes, doivent s'insérer dans la trame viaire et assurer une transition entre le domaine public et privé. Ce principe permettra de garantir une qualité environnementale à ce futur secteur résidentiel.

- aménager une circulation douce longeant la haie de charmille existante, cette dernière bordant la voie communale n°5. Il s'agit bien d'optimiser les éléments paysagers existants, afin d'offrir un cheminement piétonnier préservant le caractère rural du lieu. Cette circulation douce constitue une composante essentielle du projet qui doit associer la notion d'efficacité (lien direct vers les équipements ou vers la ville) et la notion de détente (itinéraires de promenade).

- réaliser une haie arbustive ou un espace de vergers à l'arrière des futures parcelles sur la limite Sud-Est du site. Cette orientation a pour but d'intégrer dans le paysage le futur projet d'urbanisation, secteur fortement visible depuis la RD20 en venant de Ruaux.

LE FAING DU BRAY



- réaliser un programme de logements locatifs aidés. Il s'agit bien de répondre aux objectifs de mixité sociale inscrits dans les textes législatifs et réglementaires. Cette opération permettra d'assurer le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés sur la commune de Plombières-les-Bains.

Ces orientations particulières permettront d'une part, d'offrir une organisation urbaine cohérente et structurée et d'autre part, de respecter les valeurs et les sensibilités du site.

Tout projet de construction doit respecter les principes énoncés précédemment afin de garantir un développement résidentiel cohérent des trois secteurs retenus (Les Cinq Sols, Le Haut du Pré et Le Faing du Bray) pour la commune de PLOMBIERES-les-Bains.