

Commune de Froidefontaine
Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : 10 décembre 2021



PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe notamment comme objectifs de conforter le dynamisme et l'attractivité de la commune. Il prévoit des espaces de développement maîtrisé pour accueillir de nouveaux logements dans plusieurs secteurs.

Il sera recherché un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier que par le passé, une diversité typologique dans l'offre nouvelle en logements, et une insertion harmonieuse des futurs projets dans leur environnement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent d'organiser ces développements à venir sans pour autant figer les aménagements. Dans cet esprit, elles encadrent l'urbanisation pour deux secteurs :

- « **Pré Taureau** » (zone U)
- « **Les Ouches** » (zone AU)

Dans le respect des objectifs du PADD, une OAP thématique portant sur les mobilités douces est également réalisée à l'échelle du territoire communal pour permettre le maintien et la création de liaisons.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les OAP sont opposables en termes de compatibilité. Ainsi, toute opération d'aménagement ou de construction dans les secteurs concernés devra respecter les principes qui suivent.



Commune de Froidefontaine
Orientations d'aménagement et de programmation



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 07/2020
Fond cadastre DGI 2016

- bâti existant
- périmètre des OAP
- habitat
- frange de jardins en limite de zone

- accès véhicules
- principe de desserte et d'accès aux parcelles
- liaison piétonne à assurer
- haie / trame arborée à conserver
- recueil de l'eau pluviale

SECTEUR « PRÉ TAUREAU »

Description du site

Les orientations portent sur la parcelle ZB 164, ainsi que sur l'actuelle parcelle AB 442 en cours de redécoupage cadastral. Sont aussi pris en compte les débouchés au sud (accès par la rue de Brebotte, terrain en cours d'acquisition par la commune), au nord (accès au bout de l'impasse Sous le moulin), et à l'est (accès entre les parcelles ZB 115 et ZB 116).

Ce secteur en zone U se présente sous la forme d'une poche non bâtie actuellement exploitée en prairie, cernée par différents types d'urbanisation : fermes traditionnelles au sud, lotissement pavillonnaire à l'est, habitat individuel en densification à l'ouest. L'assiette urbanisable représente une superficie d'environ 49 ares. Les terrains sont la propriété de la commune.

Nombre de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est d'accueillir au moins 6 logements.

Insertion des futures constructions

L'implantation et la volumétrie des bâtiments s'adapteront aux caractéristiques du terrain et prendront en compte les constructions existantes aux abords immédiats afin de s'insérer au mieux dans la trame villageoise. Les vues lointaines (en particulier sur les reliefs vosgiens) seront considérées dans le choix d'orientation des habitations.

Le terrassement sera minimal et les déblais réemployés sur place sans générer de butte.

Le maintien des vues proches et lointaines (en particulier sur le centre bourg, le repère de l'église, le relief de la Côte) sera un objectif dans l'organisation du secteur et dans le choix d'orientation des habitations.



Vue aérienne du secteur et vue du site

Accès et desserte

L'accès principal s'effectuera par la rue de Brebotte (largeur d'environ 6,50 m).
Un accès à la rue du Stade doit être maintenu, a minima pour les circulations douces.
Si un accès secondaire pour les véhicules est également réalisé sur la rue du Stade, seule la sortie y sera autorisée (largeur existante d'environ 4 m, adaptée pour un sens unique).
Dans le cas contraire, la desserte en impasse nécessitera une aire de retournement.
La voirie interne sera de type voie partagée.

Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle. Tout espace de stationnement non couvert devra comporter un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

Cheminements doux

Des cheminements piétons seront intégrés à l'aménagement d'ensemble. Une liaison devra être réalisée entre d'une part la rue de Brebotte - rue Près lits d'eau, et d'autre part l'impasse Sous le moulin et/ou la rue du Stade.

Armature paysagère

Un petit espace collectif planté devra être réalisé. Il pourra répondre à une fonction de recueil et/ou infiltration de l'eau pluviale.
Pour ce qui est des plantations sur les espaces privés, celles situées en limite parcellaire prendront la forme de haies vives non opaques, composées d'essences variées.
La constitution à terme d'une trame paysagée (haies, jardins, arbres fruitiers...) participera à une ambiance en harmonie avec le caractère rural de la commune.

Gestion de l'eau de pluie

L'emploi de matériaux perméables et les aménagements à l'air libre seront privilégiés.
L'aménagement pourvoira au recueil de l'eau pluviale de la chaussée.

Réseaux

L'aménagement de la voie et des cheminements doux devra intégrer le réseau d'adduction d'eau potable et la conduite d'eaux pluviales qui traversent actuellement la zone. Un bouclage des réseaux humides est souhaitable entre la rue de Brebotte et la rue du Stade.



SECTEUR « LES OUCHES »

Description du site

Ces orientations portent sur les parcelles ZD 22 à 29, ZD 122, ZD 145, 146 et 149. La superficie concernée est d'environ 1,08 hectare (dont 72 ares font l'objet d'un permis d'aménager validé en 2019).

Ce terrain en pente orientée au nord-ouest, aujourd'hui cultivé, se situe en limite est de l'emprise urbanisée de la commune.

Types et nombre de logements attendus

L'objectif pour l'ensemble de cette zone AU est d'accueillir au moins 12 logements (7 logements pour la partie faisant l'objet d'un permis d'aménager et 5 à 6 logements pour la partie hors permis d'aménager).

L'opération d'aménagement devra comporter au moins 2 logements autres qu'individuels purs.

Insertion des futures constructions

L'implantation des bâtiments s'adaptera aux caractéristiques du terrain en préservant au maximum les caractéristiques initiales du site. Le terrassement sera minimal (buttes proscrites) et les remblais réemployés sur place. Les constructions devront tout particulièrement tenir compte des contraintes liées au relief et à l'orientation.

Accès et desserte

L'accès à la zone se fera par le chemin de la Carrière. La voie comportera une aire de retournement permettant d'assurer la sécurité incendie et le ramassage des ordures ménagères.

La desserte principale comportera une emprise réservée aux modes doux (à minima grâce à une voie de type partagée).



Vue aérienne du secteur et vue du site (chemin de la Carrière)

Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle ou à l'immeuble.
Tout espace de stationnement extérieur, privé comme collectif, comportera un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

Chemins doux

Une liaison piétonne sera assurée entre le chemin de la Carrière et la rue de la Preusse.

Armature paysagère

Les arbres existants en bordure du chemin de la Carrière ainsi qu'en limite est du secteur devront être conservés au moins pour partie afin de participer à la trame arborée de l'aménagement d'ensemble.

Un espace planté à usage collectif, intégrant si besoin la fonction de recueil des eaux de surface, sera aménagé au pont bas du site.

Le long de la limite est de la zone, une bande à la constructibilité limitée permettra la transition avec l'espace agro-naturel attenant. Les fonds de parcelles devront être constitués d'espaces plantés privatifs (jardins, potagers, vergers). Les clôtures donnant sur cette frange ne devront être ni pleines ni opaques.

Gestion de l'eau de pluie

Compte tenu du relief de la zone, la gestion de l'eau pluviale doit être partie intégrante de la réflexion sur l'aménagement d'ensemble, afin de limiter le ruissellement à l'aval. Les aménagements à l'air libre seront privilégiés, ainsi que l'emploi de matériaux perméables, aussi bien lors de la viabilisation d'ensemble que pour les aménagements individuels sur les terrains privatifs.

Si un bassin de rétention est nécessaire, il devra être conçu et aménagé non comme un équipement technique, mais comme un espace paysager profitable à la biodiversité et appropriable par les habitants.

Réseaux

Le réseau d'alimentation en eau potable se situe au début du chemin de la Carrière et le réseau d'assainissement (dont les travaux sont programmés par la CCST) est prévu jusqu'à la parcelle 143. Un renforcement de la défense incendie et du réseau électrique peut être à prévoir.



OAP THÉMATIQUE « MOBILITÉS DOUCES »

À long terme, la commune souhaite maintenir une connexion entre les différents quartiers du village. Aussi, dans son projet, les secteurs d'aménagement intègrent des orientations pour la prise en compte des liaisons douces. En outre, deux secteurs en dehors du tissu urbain doivent également jouer un rôle dans le maintien de ces connexions inter-quartiers.

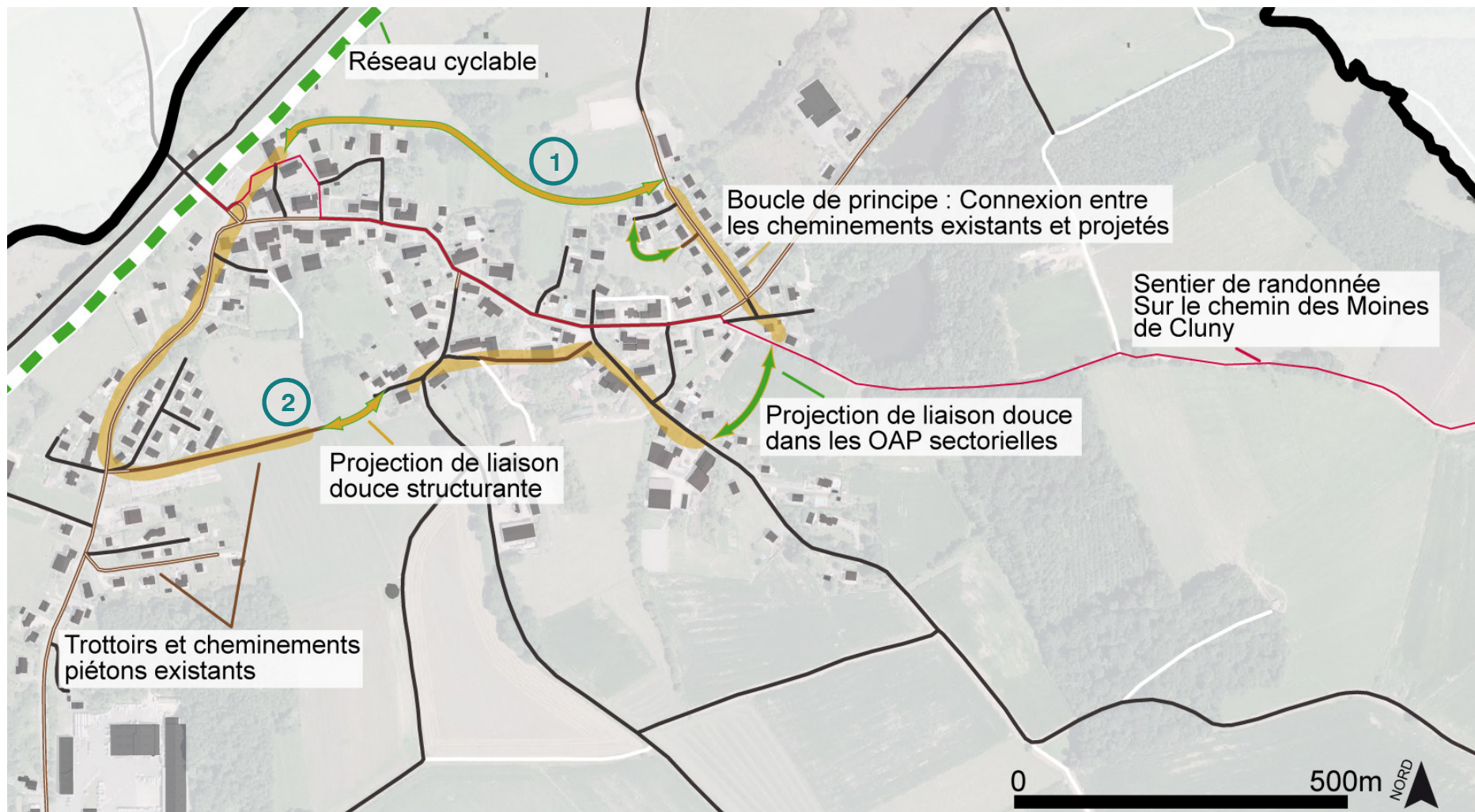
1/ Liaison cœur de village – salle communale/terrain de sport

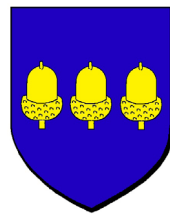
La liaison douce sera assurée le long du bief existant.

L'aménagement doit prendre en compte la nature humide des sols en créant, par exemple, des cheminements en bois.

2/ Liaison rue principale – rue du bois la ville

La connexion entre la rue principale et la rue du bois la ville doit rester accessible aux mobilités douces. Elle passe le long du cimetière et emprunte des chemins agricoles existants. Un aménagement de cette liaison est envisageable sur le long terme.





2021