



COMMUNE DE PONT-DE-ROIDE-VERMONDANS

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 3.1. OAP sectorielles

Dossier d'arrêt

Prescription de la révision : 28 janvier 2022

Arrêt du projet de PLU : 30 janvier 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2026

Le Maire

Visa sous-préfecture



SOMMAIRE

Préambule.....	5
Localisation des OAP Sectorielles	6
Contexte de ces OAP.....	7
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).....	8
1.1 Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.....	8
1.2 Principaux objectifs à respecter par les OAP.....	9
1.3 OAP n°1 – Secteur Sous la Vye.....	9
1.3.1 Favoriser la diversité du parc de logements.....	11
1.3.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	11
1.3.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site	12
1.4 OAP n°2 – Secteur du Maquis	13
1.4.1 Favoriser la diversité de fonctions et du parc de logements	15
1.4.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	15
1.4.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site	16
1.5 OAP n°3 : secteur des Champs du Haut.....	17
1.5.1 Favoriser la diversité du parc de logements.....	19
1.5.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	19
1.5.3 Préserver le cadre environnemental et paysager.....	20
1.6 OAP n°4 : Secteur de la Vaumaille	21
1.6.1 Organiser l'implantation des constructions liées aux activités et équipements	23
1.6.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	23
1.6.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site	24
1.7 OAP n°5 : Secteur des Marronniers	25
1.7.1 Organiser le développement d'activités éducatives, sportives et de loisirs	27
1.7.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	27
1.7.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site	28
1.8 OAP n°6 : secteur Gare.....	29

1.8.1	Organiser l'implantation des constructions – à adapter aux besoins.....	31
1.8.2	Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	32
1.8.3	Préserver le cadre environnemental et paysager du site	34
1.9	OAP n°7 – Secteur de la Valpeneau	35
1.9.1	Organiser l'implantation des constructions et installations	37
1.9.2	Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	38
1.9.3	Préserver le cadre environnemental et paysager du site	39
1.10	OAP n°8 : Centre-Ville.....	40
1.10.1	Etoffer et renforcer les fonctions urbaines du centre-ville	42
1.10.2	Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie urbain	43

Préambule

Le document des OAP identifie les secteurs stratégiques de la commune de Pont-de-Roide-Vermondans.

Cette pièce, distincte et cohérente avec le PADD, décline des principes d'aménagement et de programmation, complétés par des schémas de principe et des illustrations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, telles que les permis d'aménager, de construire et de démolir, ainsi que les déclarations préalables. Ces autorisations doivent être compatibles avec les OAP définies, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas remettre en cause la vision d'aménagement prévue, ni les principes et orientations établis pour chaque secteur.

Lors de la conception des projets d'aménagement, des études techniques pourront venir préciser la réalisation des différents principes d'aménagement proposés dans les OAP.

Références au Code de l'Urbanisme :

Les articles L.151-6, L.151-6-1, L.151-6-2 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU « comporte des orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

« Les OAP comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...). » En cohérence avec le PADD, elles peuvent notamment :

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. ».

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales ;

Elles doivent définir également :

Articles L.151-6-1 et 2 du Code de l'Urbanisme :

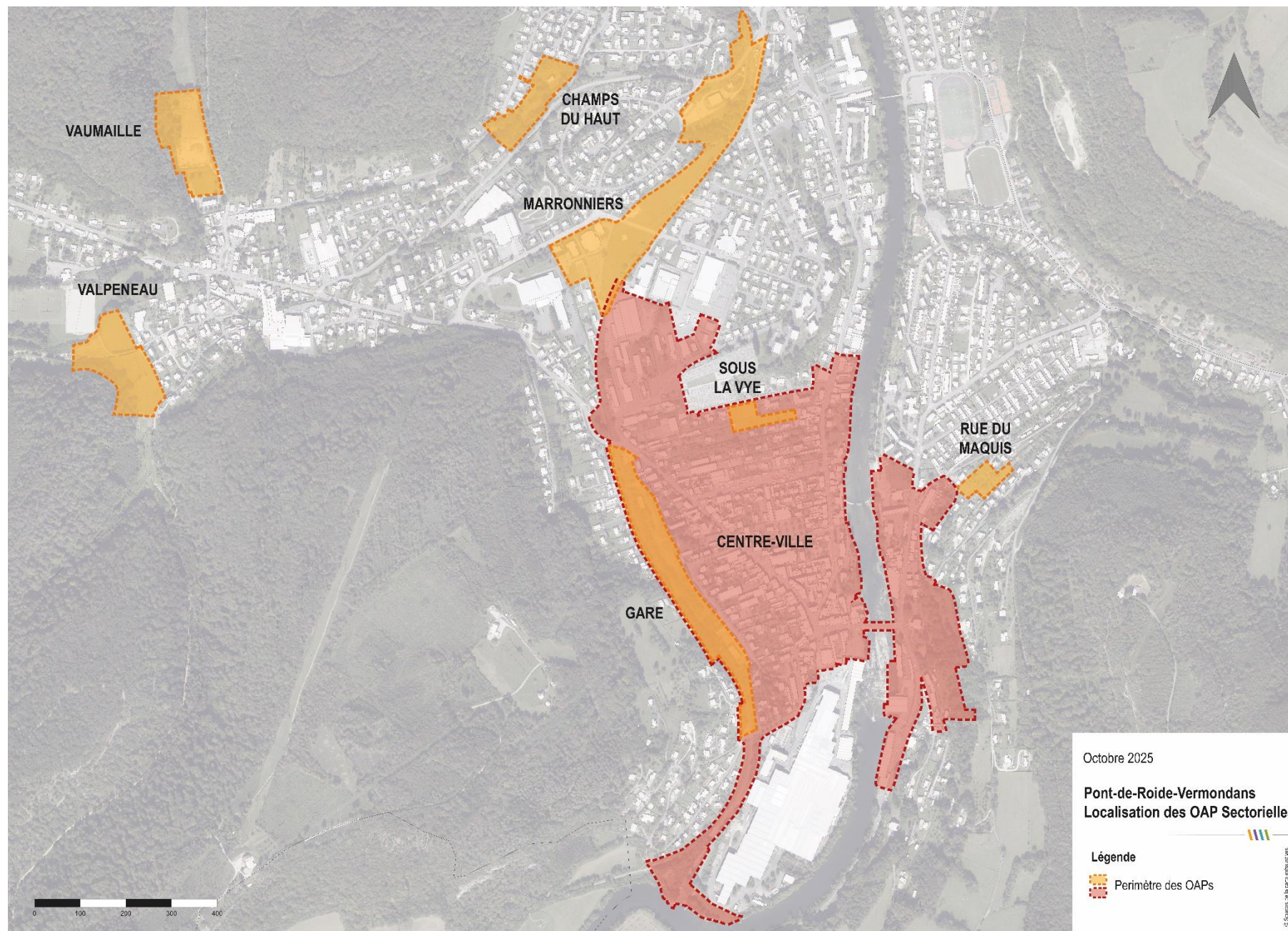
« un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » ;

« les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » ;

Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Elles « définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

Localisation des OAP Sectorielles



Contexte de ces OAP

Le projet communal est fondé sur la volonté de renforcer le rôle de pôle urbain de Pont-de-Roide-Vermondans tout en révélant son cadre physique et historique et en améliorant son organisation urbaine. Il s'exprime par des orientations visant à conforter les fonctions essentielles de pôle urbain, à préserver et valoriser les atouts patrimoniaux, à améliorer et conforter l'organisation et l'animation urbaine le tout en s'inscrivant dans une logique de développement durable adapté au changement climatique.

Le PADD traduit cette volonté en 3 axes qui se déclinent comme suit :

- Axe 1 : Un cadre physique et historique atypique à préserver et à valoriser comme garant du cadre de vie et support de développement touristique ;
- Axe 2 : Un rôle de pôle urbain du Sud de PMA à conforter et renforcer ;
- Axe 3 : Une organisation urbaine singulière à rendre plus efficiente pour les rudipontains et plus résiliente face aux défis climatiques ;

Ces axes du PADD sont déclinés dans les OAP sectorielles en objectifs et en principes d'aménagement visant à :

- Favoriser la diversité du parc de logements et la mixité fonctionnelle.
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- Préserver le cadre environnemental et paysager.

Le PLU comprend :

8 OAP sectorielles

- Secteur Sous la Vye ;
- Secteur Maquis ;
- Secteur Champs du Haut ;
- Secteur Vaumaille ;
- Secteur Marronniers ;
- Secteur Gare ;
- Secteur Valpeneau ;
- Centre-ville.

Des OAP thématiques viennent préciser le projet et le choix de développement de la municipalité sur des sujets phares tels que le patrimoine bâti et paysager.

2 OAP thématiques :

- Patrimoine (bâti et paysager) ;
- Continuités écologiques (TVB).

Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

1.1 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Comme le prévoit l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser (AU) doivent comporter un « *échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

Cet échancier offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, rétention foncière, ...)
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (ex : réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation intercommunaux.

L'échancier proposé concerne les 3 zones AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation :

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant

fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 15 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 8 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà.

La zone AU fléchée à moyen terme a, à priori, vocation à être urbanisée avant la zone AU fléchée à long terme, mais en sachant :

- Que des contraintes liées au foncier pourraient retarder l'urbanisation de la zone AU fléchée à moyen terme.
- Et, à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de la zone AU fléchée à long terme.

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats, **trois ans au plus tard après l'approbation du PLU**.

Secteur à vocation d'habitat, d'activités et/ou équipements	Capacités estimées en logements	Nombre moyen de logts/ha	Surfaces (en ha)	Planning
Zone 1 AUx Vaumaille	0	-		Court ou Moyen terme
Zone 1 AUe Marronniers	0	-		Moyen ou Long termes
Zone 1 AUc Valpeneau	20	20		Court terme

1.2 Principaux objectifs à respecter par les OAP

La liste d'objectifs ci-dessous a permis de cadrer et de fixer les différentes orientations détaillées dans les différentes OAP sectorielles et thématiques :

- Viser une gestion économe des sols en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation du foncier et en maintenant au maximum la biodiversité présente sur les sites (espaces verts, vergers, arbres remarquables, ...) ;
- Assurer la gestion des sols et des eaux pluviales en proposant des principes visant à adapter l'implantation des constructions au contexte des sites et à réaliser des aménagements assurant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales (EP) au plus près de l'endroit où elles tombent ;
- Proposer une programmation diversifiée de typologies de logements (collectifs, intermédiaires ou groupés, individuels) pour diversifier le parc immobilier et assurer un parcours résidentiel complet en répondant à la demande notamment en proposant des logements plus petits (T2/T3) peu nombreux sur la commune et avec un statut d'occupation répondant au besoin de ménages aux revenus modestes. (locatif, logement aidé, adapté, ...) ;
- Assurer la desserte et la connexion des futures opérations en les intégrant à leur environnement urbain immédiat par des raccordements sobres à la voirie existante (ex : largeur modérée, voie partagée, ...), des espaces mutualisés (ex : stationnements perméables) et la création et le maintien de connexions/cheminements doux afin de développer et reconstituer le maillage sur la commune.
- Aménager des espaces qui s'intègrent à leur environnement architectural et urbain tout en préservant au maximum l'environnement naturel et les éléments de biodiversité présents sur site.

1.3 OAP n°1 – Secteur Sous la Vye

Parti d'aménagement

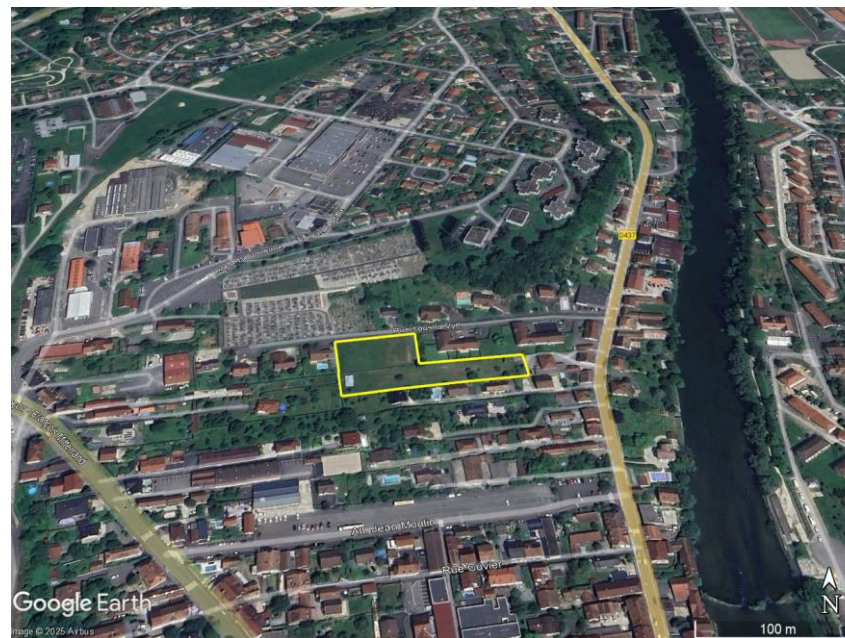
Ce secteur stratégique situé entre le centre-ville et la ZA des Boulots, occupé en grande partie par de la pelouse et quelques arbres, est l'une des dernières grandes dents creuses de Pont-de-Roide-Vermondans.

Desservi par l'ensemble des réseaux, le site est raccordé, sur sa partie Nord, à la rue Sous la Vye (en impasse pour les véhicules motorisés).

Il est bordé, de tous côtés, par des constructions résidentielles : par des logements individuels, des fonds de jardins et une partie du cimetière communal (au Nord, à l'Ouest et au Sud) et par des logements collectifs (à l'Est).

Le parc immobilier de la commune est majoritairement représenté par de l'habitat de type individuel et en accession. L'offre de logements collectifs (locatifs) se situe principalement dans le centre-ville et dans les quartiers d'habitat dense (Charmilles, Rochette, Cités ouvrières de la rive droite). Les premiers font face à une problématique de rétention voire d'insalubrité et les seconds sont relativement éloignés du centre-ville. Il y a donc un besoin en matière de petits logements (individuels, intermédiaires et/ou collectifs) proches du centre et de bon standing pour satisfaire une demande existante (population sénior et jeunes actifs) en offrant un parcours résidentiel complet à ces catégories.

Le secteur de la Rue Sous la Vye est particulièrement propice et stratégique pour tenter de répondre à cet enjeu de diversification du parc immobilier (tailles et modes d'occupation). **L'objectif ici est donc d'accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement proposant une diversité de logements tout en préservant la qualité environnementale et paysagère du site (vues, végétation, ...).**



Localisation et Périmètre de l'OAP n°1 – Secteur de la rue Sous la Vye

Janvier 2026

PLU de Pont-de-Roide-Vermondans

OAP - Rue Sous la Vye

Légende



Périmètre de l'OAP (5 800 m²)

Favoriser la diversité du parc de logements



Constructions type individuel et/ou groupé



Constructions type intermédiaire et/ou petit collectif



Espaces de stationnements mutualisés et perméables à créer

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Desserte viaire multimodale, avec accotements végétalisés, à créer ou à requalifier



Cheminement doux et paysager à créer

Préserver le cadre environnemental et paysager du site



Coeur d'îlot vert et planté à créer



Franges paysagères à maintenir/créer



Cônes de vue à préserver



1.3.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur « Sous la Vye » se fera au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Nombre de logements :

La secteur (environ 5 800 m² dont maximum 4 700 m² constructibles) respectera une densité bâtie comprise entre 25 et 40 logements/ha qui correspond à l'accueil d'environ 11 à 18 logements.

Typologie de logements :

Le plan d'aménagement d'ensemble devra respecter les typologies d'habitat suivantes :

- Constructions de types individuel purs et/ou groupé (figuré jaune) : environ 2 à 4 logements ;
- Constructions de type intermédiaire et/ou petit collectif (figuré orange) : environ 9 à 14 logements ;

Les logements individuels purs ne devront pas représenter plus de 30% du volume total de logements réalisés ;

Pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, il est attendu la réalisation d'une majorité de petits logements (T1 à T3) permettant l'accueil de personnes âgées et/ou jeunes actifs.

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

1.3.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- Une voie partagée multimodale sera créée pour desservir l'ensemble des constructions. Au vu du nombre de bénéficiaires, une largeur modérée (environ 3 à 4 m) avec des zones de croisements (regards) sera recherchée. Elle se raccordera au Nord avec la rue Sous la Vye et se terminera par une voie de retournement au niveau des espaces de stationnements ;
- Les espaces de stationnements à destination des logements intermédiaires et/ou petits collectifs seront mutualisés, avec un revêtement de type semi-perméable et de préférence masqués depuis la rue Sous la Vye ;
- Une liaison douce structurante sera aménagée. Elle traversera le site de l'opération dans le sens Nord-Sud, avec une entrée depuis la rue Sous la Vye. Elle permettra à terme une connexion pour les modes de déplacements doux (piétons et cycles) entre la zone d'activités des Boulots-Cimetière et le centre-ville rudipontain afin notamment d'éviter les circulations le long des axes principaux (RD 463 et RD 73).
- Un cœur d'îlot - espace partagé et convivial (aire de jeux ; potager ; jardin, ...) sera aménagé au centre de l'opération afin que les résidents puissent se retrouver et bénéficier du cadre et de la vue environnants.



Exemple d'un parking semi-perméable à Dasle (2023) et Dalle perméable « Purple » -
Source : Google et Matériaux.archi

Insertion urbaine et paysagère :

- Pour toutes les constructions il sera recherché une conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des bâtiments, logements traversants, baies vitrées toute hauteur dans les pièces de vie pour profiter de la lumière naturelle ...) et cela, tout en préservant l'intimité des futurs habitants
- L'implantation des futures constructions devra se faire de manière harmonieuse sur le terrain (prise en compte des vues vers le grand paysage, de la végétation existante, des densités et l'ordonnement des constructions voisines) afin de préserver la qualité paysagère et urbaine des lieux ;
- La hauteur maximale des constructions sera limitée à R+2+combles pour les logements intermédiaires et/ou de petits collectifs (figuré orange) et R+1+combles pour les logements de type individuel et/ou groupé (figuré jaune) depuis le terrain d'assiette (après travaux de déblais-remblais) afin de ne pas masquer les vues notamment celle en direction du Sud (Centre-ville ; Crêt des Roches et Mont Julien) ;
- Les toitures des constructions seront traditionnelles permettant un aménagement sous combles ;
- Les façades des nouvelles constructions, veilleront à respecter un recul (environ 3 mètres minimum) vis-à-vis des limites du périmètre de l'OAP. Pour les constructions implantées sur les parties Sud et Ouest, le recul pourra être plus important de manière à créer une bande tampon verte et maintenir un écran végétal vis-à-vis des habitations déjà existantes en périphérie ;
- Les clôtures (si elles doivent être créées) seront à claire-voie et/ou doublées d'une haie végétale (représentant la majeure partie de la hauteur) et de taille modérée (hauteur maximum de 1,60 mètres en limite de l'espace public et 1,80 mètres en limite séparative). De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;

Ces mesures participeront à l'aspect qualitatif du projet (espaces végétalisés et/ou jardinés) et s'insérer harmonieusement avec l'environnement existant.

1.3.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site

L'aménagement du site visera à préserver le plus possible la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Les arbres présents sur site devront être conservés au maximum dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les sujets devant être supprimés devront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent sur le site de l'opération ;
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones de PMA – 2012).
- Les espaces non bâtis et notamment le cœur d'îlot vert devront être au maximum commun aux futurs résidents et rechercher un revêtement perméable voire semi perméable (ex : aires de jeux ; jardins ; espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).
- Le cœur d'îlot vert devra représenter a minima 20% de l'emprise de l'OAP.



Les arbres présents sur site seront à préserver ou à compenser



Cônes de vue depuis la rue des Bouleaux vers le Sud à préserver – Sources : ADU

Gestion des eaux pluviales :

- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les futures constructions afin de limiter l'arrosage (cf. schémas directeurs des eaux pluviales et d'assainissement de PMA - 2021).

1.4 OAP n°2 – Secteur du Maquis

Parti d'aménagement

Ce secteur situé sur la rive droite du Doubs est un gisement foncier qui est actuellement occupé par un verger sur un terrain avec une pente moyenne de 17%.

Situé dans un secteur résidentiel, le terrain est bordé de part et d'autre par de l'habitat pavillonnaire. Il est desservi sur sa frange Ouest par une voie d'accès privée (rue du Maquis).

L'objectif ici est de densifier cet espace stratégique en vue de son emprise et de sa localisation proche du centre-ville et des équipements publics de la rive droite (écoles, mairie, MPT, ...) tout en maintenant une partie de l'espace en verger.

Il s'agira donc ici de proposer une **opération immobilière de moyenne densité** visant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain environnant et de **préserver une partie du verger et de la biodiversité présente sur le site.**



Localisation et Périmètre de l'OAP n°2 – Secteur du Maquis

Janvier 2026

PLU de Pont-de-Roide-Vermondans

OAP - Rue du Maquis



Légende

 Périmètre de l'OAP (4 800 m²)

Favoriser la diversité du parc de logements

 Constructions type individuel et/ou groupé

 Principe de réversibilité
Possibilité d'inverser les usages des deux secteurs en fonction des besoins à condition que la partie aménagée représente au maximum 60% de l'emprise du site et que le verger soit d'un seul tenant, sans remettre en question sa fonction écologique.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

 Desserte viaire multimodale, avec accotements végétalisés, à créer ou à requalifier

Préserver le cadre environnemental et paysager du site

 Espace arboré/verger à préserver et ou à compenser (minimum 40% de l'emprise du site)

 Franges paysagères à maintenir/créer

© Sources de la carte cadastrales, Traitement & Réalisation : A.D.U., 2025



1.4.1 Favoriser la diversité de fonctions et du parc de logements

L'aménagement du secteur de la rue du Maquis se fera au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans que celle-ci ne remette en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

La partie aménagée (constructions et desserte) pourra être réalisée soit au Nord, soit au Sud du site, à condition de ne pas occuper plus de 60 % de l'emprise du site et de préserver, sur l'autre partie, un espace de verger d'un seul tenant, existant ou reconstitué. Ce **principe de réversibilité** permettra d'inverser l'occupation des deux secteurs en fonction des besoins futurs identifiés.

Nombre de logements :

La zone (environ 4 800 m² dont 2 900 m² constructibles) accueillera un minimum d'environ 6 à 9 logements (soit une densité minimale attendue comprise entre 20 et 30 logements/ha).

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Individuel pur et/ou groupé.

Statut d'occupation :

Le statut sera prioritairement de l'accession mais il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

1.4.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- L'unique voie de desserte de l'opération pourra se faire sous forme de bouclage depuis la rue du Maquis via la voie privée située à l'Ouest de l'opération pour déboucher sur la même voie au Nord-Est afin de limiter au maximum l'artificialisation du site ;
- Cette voie de desserte sera de type partagé-multimodale avec des accotements végétalisés et/ou plantés. Au vu du nombre de bénéficiaires, une largeur modérée (environ 3 à 4 m) sera recherchée ;

- Les espaces de stationnements des futurs logements seront semi perméables et pourront être mutualisés ;



Exemple d'organisation de voirie – quartier des Jonchets à Grand-Charmont



Exemple d'organisation de voirie – Sources : Google et Jérôme Marquis

Insertion urbaine :

- Pour toutes les constructions il sera recherché une conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des bâtiments, logements traversants, baies vitrées toute hauteur dans les pièces de vie pour profiter de la lumière naturelle ...) et cela, tout en préservant l'intimité des futurs habitants
- L'implantation des futures constructions devra se faire en prenant en compte la forte pente, la vue et la végétation existante afin d'assurer une intégration qualitative en limitant les déblais-remblais, en préservant au maximum les sujets arborés et en ne masquant pas les vues notamment celle en direction du Nord (visible depuis la partie haute du site et les constructions environnantes) ;
- La hauteur maximale des constructions principales sera limitée à 9 mètres (R+1+combles) depuis le terrain naturel du site ;
- Si elles doivent être créées, les clôtures seront de taille modérée (hauteur maximale de 1,60 mètres), composées d'un système à claire-voie et/ou doublées d'une haie végétale (représentant la majeure partie de la hauteur). Ces mesures participeront à l'aspect qualitatif des franges paysagères et du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) afin que l'opération soit en harmonie avec l'environnement existant.

1.4.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site

L'aménagement du site vise à maintenir une certaine perméabilité des sols en préservant notamment un espace de verger contigüe afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, du lien social et de la gestion de l'eau à la parcelle, ...).

Pour rappel, l'espace de verger à maintenir et/ou planter pourra être situé sur la partie Sud du site sans toutefois représenter moins de 40% de l'emprise du secteur et ne pas être d'un seul tenant (existant ou reconstitué).

Préservation des éléments naturels du site :

- L'espace de verger situé sur le périmètre de l'OAP sera préservé ou reconstitué de manière à maintenir un espace de biodiversité urbain et assurer par la même occasion un tampon vert entre les fonds de jardins pavillonnaires et les futures constructions (principe de réversibilité applicable) ;
- Les arbres présents sur site devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les sujets devant être supprimés devront être remplacés par des arbres de haute tige, fruitiers en nombre au moins équivalent et d'un seul tenant ;
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (*voir guide des plantes autochtones de PMA – 2012*).
- Les espaces non bâtis devront être au maximum mis en commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



Voie de desserte multimodale à requalifier



Espace de verger en partie à préserver –
Sources : Google et ADU

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les futures constructions afin de limiter l'arrosage (*cf. schémas directeurs des eaux pluviales et d'assainissement de PMA - 2021*).

De plus, les accotements végétalisés de la voie de desserte participeront à la gestion des eaux pluviales sur le site et à limiter les phénomènes de ruissellement.

1.5 OAP n°3 : secteur des Champs du Haut

Parti d'aménagement

Ce secteur situé sur la partie Nord de la commune, entre le lotissement des Champs du Haut et la rue du Moulin (RD 418) est actuellement en l'état de « friche paysagère ». Aujourd'hui ces terrains en majorité sous propriété communale sont situés sur un coteau boisé identifié comme un corridor écologique en milieu urbain comportant une forte pente (moyenne de 20% entre la partie haute et basse de la parcelle AE n°179).

Un premier objectif ici sera **d'accueillir une opération d'aménagement qui vienne s'insérer dans la continuité du lotissement existant en visant une diversification immobilière**, en proposant à la fois des logements individuels groupés et densifiés (intermédiaires et petits collectifs) mais aussi des équipements collectifs et communs aux résidents présents et futurs (aire de jeux, potager partagé, espace de respiration, cheminements doux, ...).

Un second objectif portera sur **l'insertion urbaine et paysagère de l'opération**. Son aménagement prendra en compte à la fois le maintien du corridor écologique boisé et la continuité de l'alignement de front bâti présent le long de la rue du Cuchot (partie Est). Afin de respecter cet objectif, une attention toute particulière sera portée à l'implantation et les hauteurs des futures constructions vis-à-vis de la déclivité du site.

Le maintien d'un corridor boisé en tampon entre les futures constructions sur la partie haute et la rue du Moulin permettra à la fois de préserver la biodiversité du site, de créer un écran végétal limitant l'impact visuel/paysager de l'opération et d'atténuer les risques (ruissèlement, affaissement, ...).



Localisation et Périmètre de l'OAP n°3 – Secteur des Champs du Haut

Janvier 2026

PLU de Pont-de-Roide-Vermondans

OAP - Rue des Champs du Haut



Légende



Périmètre de l'OAP (14 200 m²)

Favoriser la diversité du parc de logements



Constructions type intermédiaire et/ou petit collectif



Constructions type groupé et/ou en bande

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Principe d'implantation à respecter



Desserte viaire, avec accotements végétalisés, à créer ou à requalifier



Cheminement doux et paysager à créer et à aménager et requalifier



Aire de jeux - pique-nique à aménager

Préserver le cadre environnemental et paysager du site



Corridor boisé à préserver (env 6 000 m²)



Franges paysagères à maintenir/créer

© Sources de la carte : données cadastrales, Traitement & Réalisation : A.D.U. 2025

1.5.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur des Champs du Haut se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Il est attendu la production à la fois d'habitat densifié (intermédiaire et/ou petit collectif) et à la fois de l'habitat individuel dont les formes seront inspirées des constructions rencontrées sur Pont-de-Roide (maisons de ville, bâtiments anciens organisés en « tranches ») avec une architecture actuelle et valorisante.

Nombre de logements :

La zone (environ 14 000 m² - 8 000 m² constructibles) accueillera un minimum d'environ 14 à 28 logements (soit une densité bâtie minimale attendue comprise entre 18 et 35 logements/ha). En cas d'urbanisation du secteur sans plan d'ensemble, respect de :

- Secteur A (Nord) : 6 logements minimum ;
- Secteur B (Sud) : 8 logements minimum ;

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Secteur A : Intermédiaires et/ou petits collectifs ;
- Secteur B : Groupés et/ou en bande ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

1.5.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- La voie de desserte interne à l'opération se raccordera à la voirie existante. Depuis les rues des Vignes et des Champs du Haut pour les parties Sud et Ouest et depuis la rue du Chemin Noir pour la partie Est.
- Afin de limiter au maximum l'artificialisation du site, la voie de desserte interne sera de type partagé-multimodale à sens unique avec des accotements

végétalisés ou plantés. Au vu du nombre de bénéficiaires, une largeur modérée (environ 3 à 4 m) sera recherchée (ex : systèmes de regards et/ou d'écluses) ;

- Les espaces de stationnements des futurs logements seront semi perméables et pourront être mutualisés ;
- Des cheminements doux seront créés ou maintenus et valorisés en frange Nord et Sud-Ouest du site afin d'améliorer la porosité et faciliter les modes de déplacements actifs. Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère et aux accroches avec le réseau existant et notamment en direction du parc de la Ranceuse ;
- Un espace collectif et convivial sera créé à l'Ouest de l'opération afin que les résidents puissent se retrouver et bénéficier du cadre et de la vue environnants.

Insertion urbaine

- Pour toutes les constructions il sera recherché une **conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux** et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des bâtiments, logements traversants ou multi-orientés, baies vitrées toute hauteur dans les pièces de vie pour profiter de la lumière naturelle ...) et cela, tout en préservant l'intimité des futurs habitants.
- Les **hauteurs maximales** suivantes devront être respectées pour les constructions. Elles sont calculées depuis le terrain naturel du site. Les hauteurs seront régulées de manière à éviter au maximum de créer de l'ombre portée sur les habitations existantes de la rue des Champs du Haut.
 - Secteur A (R+2) : 9 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 12 mètres au faîtage et/ou attique ;
 - Secteur B (R + combles ou R+1 + combles) : 6 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 9 mètres au faîtage et/ou attique ;
- Si elles doivent être créées, les clôtures seront de taille modérée (hauteur maximale de 1,60 mètres vis-à-vis des emprises et voies publiques). Elles devront être composées de système à claire-voie et/ou doublées d'une haie végétale (représentant la majeure partie de la hauteur) afin de participer à l'aspect qualitatif du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant. De plus, toute clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques »).

- Les **implantations** des futures constructions devront se faire de manière harmonieuse en prenant en compte la forte pente du terrain (moyenne de 20%) et la biodiversité du site. Les reculs et espaces non bâtis devront participer à l'aspect qualitatif du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.
 - Secteur A : les constructions respecteront un recul suffisant (environ 5 mètres) vis-à-vis des limites du périmètre de l'OAP pour éviter une trop forte promiscuité avec les constructions pavillonnaires voisines ;
 - Secteur B : les constructions seront implantées de manière à prolonger l'alignement du front bâti existant sur la partie Est de la rue du Moulin. De plus, elles respecteront un recul suffisant vis-à-vis du corridor écologique boisé afin d'assurer la sécurité des résidents, préserver au maximum les sujets arborés et ne pas altérer le paysage et les vues notamment celle en direction du Sud, visible depuis le centre de la commune ;
- Les **alignements de façade** suivants devront être respectés :
 - Des décrochés de façades devront être respectés notamment par les constructions de type individuel groupé ou en bande afin d'éviter l'effet masse de l'opération et maintenir une perméabilité visuelle.



Principe d'alignement du front bâti existant depuis la rue du Moulin à intégrer par les futures constructions

1.5.3 Préserver le cadre environnemental et paysager

L'aménagement du site vise à limiter l'artificialisation, l'imperméabilisation des sols et à préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (maintien de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Le **corridor écologique boisé** sera préservé sur la partie Sud de l'opération. Il permettra à la fois d'assurer la connexion entre les milieux boisés situés de part et d'autre du site et de maintenir un tampon végétal qui assurera la qualité paysagère observable depuis la partie Sud de la commune ;
- Des **franges paysagères** seront à maintenir et créer. Elles seront réalisées notamment sur les parties Nord et Ouest de l'opération et assureront la bonne intégration du nouveau quartier avec son environnement urbain existant ; Elles devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012).

Gestion des eaux pluviales (EP) et espaces non bâtis

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage. (cf. schémas directeurs des eaux pluviales et d'assainissement de PMA - 2021).

- Les **espaces non bâtis** devront être au maximum mis en commun/partagés et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; aires de jeux ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...) afin de contribuer à la préservation des sols.
- Des **dispositifs de récupération des EP** seront à prévoir (ex : bassins de rétention, avaloirs, noues, tranchées drainantes, ...). Ces éléments feront l'objet d'un traitement paysager et seront à la charge de l'aménageur. A titre d'exemple, les accotements des voies de desserte pourront être végétalisés et ainsi participer à la gestion des eaux pluviales sur le site et limiter les phénomènes de ruissellement.

1.6 OAP n°4 : Secteur de la Vaumaille

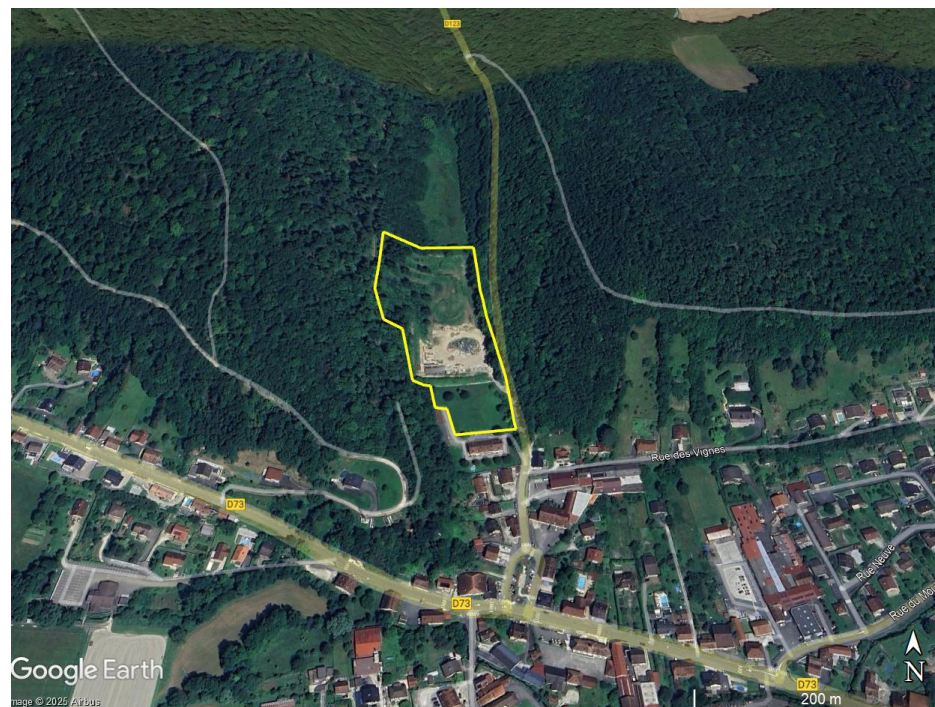
Parti d'aménagement

Ce secteur situé en entrée Nord de Vermondans est actuellement occupé par un espace enherbé sur sa partie Sud, un espace de stockage de matériaux sur sa partie centrale et un espace dédié à la pratique du motocross au Nord.

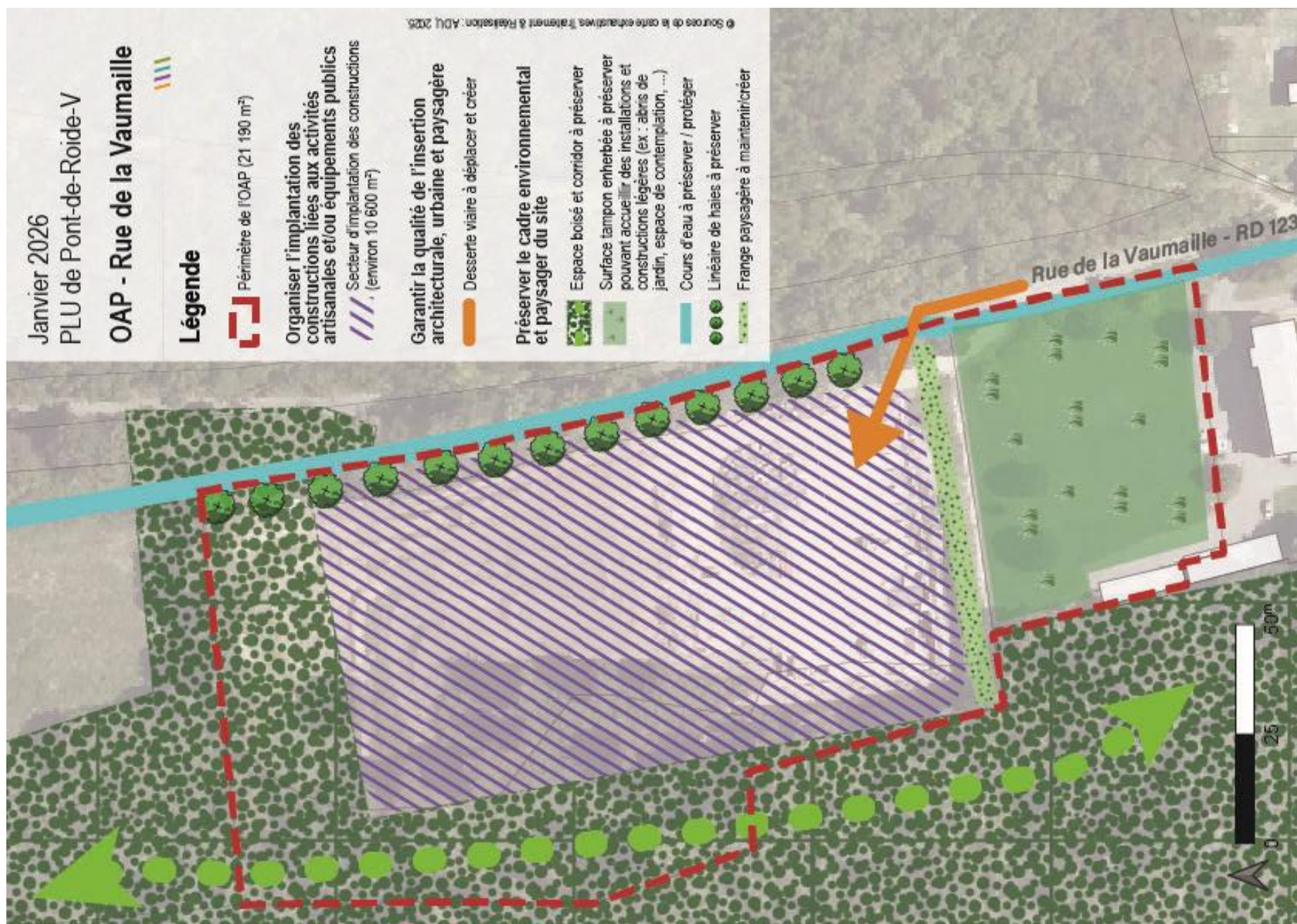
Le site est bordé sur trois côtés par des boisements (secteur des Grands Bois). Sur sa frange Est, il est longé par la RD 123, un cours d'eau et un linéaire de haie. Enfin sur sa frange Sud, le site est bordé d'une construction résidentielle

Au vu de sa localisation (proche du tissu urbain), de la nature du terrain au trois quarts artificialisés et de la saturation du foncier économique sur la commune, il est envisagé l'utilisation de cette zone pour **accueillir des activités peu compatibles avec la fonction résidentielle** comme par exemple la future déchèterie de Pont-de-Roide-Vermondans et/ou des activités artisanales.

Il sera également demandé lors de l'aménagement de cette zone une attention particulière concernant la préservation des éléments de biodiversité présents (cours d'eau, linéaire de haie, coteaux boisés, ...) et la prise en compte des risques (mouvements de terrain, ruissellement, ...) et des nuisances engendrées vis-à-vis de la zone résidentielle proche.



Localisation et Périmètre de l'OAP n°4 – Secteur de la Vaumaille



1.6.1 Organiser l'implantation des constructions liées aux activités et équipements

L'aménagement du secteur de la Vaumaille se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure sans que celle-ci ne remette en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Typologies des constructions et installations attendues :

L'accueil d'activités non compatibles avec la vocation résidentielle comme par exemple :

- Activités de type artisanat, commerce de gros voire autres commerces incompatibles avec la fonction résidentielle et avec la vocation de la zone d'activités des Boulots ;
- Equipements et installations d'intérêt collectif et services publics tels que la future déchetterie actuellement localisée en sortie de Vermondans.

1.6.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- La desserte actuelle du site se fait depuis la RD 123 sur la partie Sud du site depuis la parcelle C n°847). Lors de l'aménagement du site, cet accès devra être déplacé et réalisé sur la parcelle A n°125. En cas d'accès supplémentaire à créer (ex : sortie) une attention particulière sera portée sur la préservation du cours d'eau et du linéaire de haie situés en frange Est du site.
- Pour les voies internes, il sera privilégié la réalisation de voies de largeur modérée (environ 3 à 4 m) de manière à proposer un sens de circulation prioritaire avec des zones de regards.
- Les espaces de stationnements seront autant que possible mutualisés et semi perméable.

Insertion urbaine :

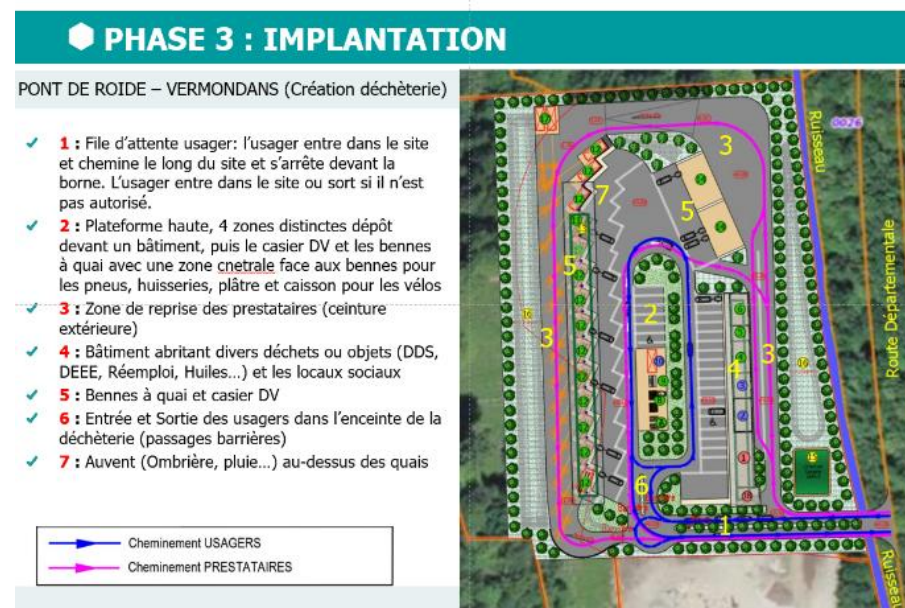
- Pour toutes les constructions il sera recherché une conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des

bâtiments, baies vitrées toute hauteur pour profiter de la lumière naturelle ...)

- La hauteur maximale des constructions sera limitée depuis le terrain naturel (environ 10 mètres maximum) ;
- Les futures constructions devront s'implanter de manière harmonieuse sur le site en limitant au maximum les travaux déblais-remblais ;
- Si elles doivent être créées et s'il n'est pas invoqué de nécessité de sécurité, les clôtures seront de taille modérée. Elles pourront être composées d'un système à claire-voie et/ou doublées d'une haie végétale (représentant la majeure partie de la hauteur).

Ces mesures participeront à une intégration harmonieuse des constructions sur le site et l'environnement existant. ;

Extrait du schéma de développement des déchetteries – PMA 2025



1.6.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site

L'aménagement du site visera à préserver les éléments de biodiversité présents sur site, à préserver au maximum la perméabilité des sols afin d'en tirer les meilleurs avantages (maintien de la biodiversité ; gestion des risques et de l'eau ; ...).

Si l'aménagement du site prévoit l'implantation de la déchetterie, l'emprise de l'équipement pourra se faire sur l'entièreté du périmètre de l'OAP, nonobstant les mesures de protection prévue pour le corridor boisé situé à l'Ouest.

Préservation des éléments naturels du site :

- Les éléments de biodiversité suivants devront être conservés et/ou préservés au maximum :
 - **Le cours d'eau qui longe toute la frange Est du site** devra être préservé en limitant les nuisances et risques qui nuiraient à sa qualité et à son fonctionnement écologique (ex : obstacles d'écoulement ; pollutions ; ...)
 - **Le linéaire de haie** présent également en frange Est du site devra être maintenu au maximum ;
 - Par ailleurs, **les arbres présents sur site** devront être préservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les sujets devant être supprimés pourront être remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent ;
 - **Le corridor boisé présent en frange du périmètre (Ouest et Nord)** devra être au maximum préservé.
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012).

- Les espaces non bâtis devront être au maximum perméable (espaces communs ; parterres végétalisés ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



Entrée du site depuis la RD 123 à relocaliser –
Sources : Google



Linéaire de haie et cours d'eau à
protéger

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage (cf. *schémas directeurs des eaux pluviales et d'assainissement de PMA - 2021*).

1.7 OAP n°5 : Secteur des Marronniers

Parti d'aménagement

Caractéristiques du site :

Ce secteur d'une superficie d'environ 5 hectares, constitue un espace à fort potentiel de mutation au cœur de la commune de Pont-de-Roide-Vermondans.

Majoritairement propriété communale, il comprend :

- des espaces bâtis accueillant des équipements publics et des activités économiques,
- des espaces ouverts, notamment la plaine herbeuse et les berges de la Ranceuse.

Le secteur est situé entre la zone d'activités des Boulots (au Sud et à l'Est) et un quartier résidentiel pavillonnaire.

Sa position centrale lui confère un rôle de pivot, à la croisée des fonctions économiques, résidentielles et récréatives.

De plus, le tracé de l'ancienne voie ferrée Montbéliard-Saint Hyppolyte, longeant la frange Est, est appelé à devenir un tronçon de la future voie verte départementale (Montbéliard-Morteau), offrant ainsi une opportunité majeure de requalification et de connexion douce.

La partie Nord du site, bordée par la Ranceuse est située en zone inondable (Atlas des Zones Inondables (AZI)). Par conséquent, les opérations et aménagements proposés devront prendre en compte cette contrainte.

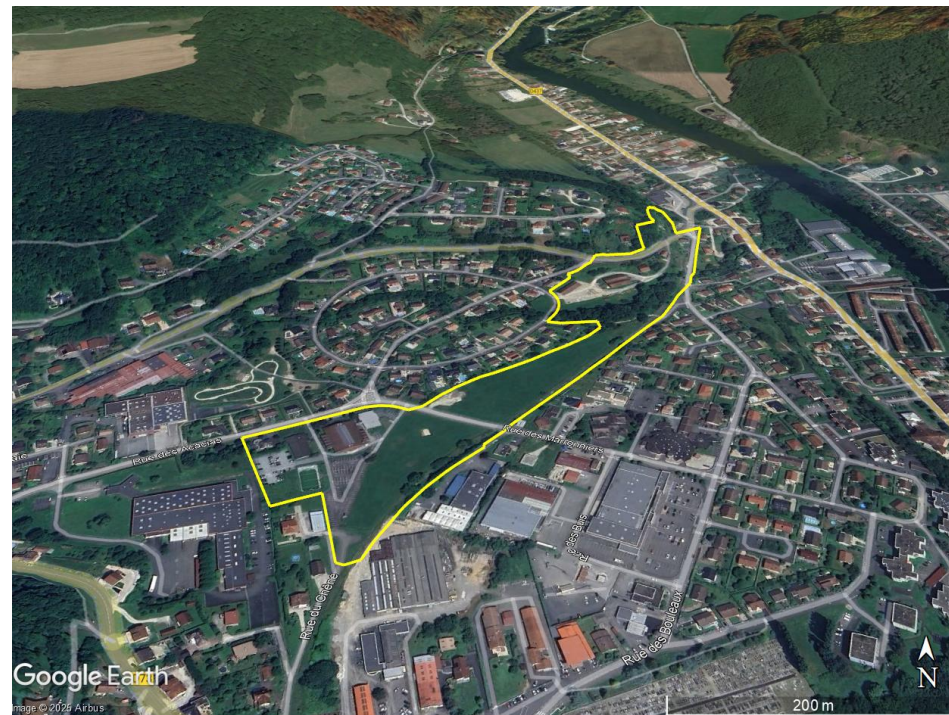
L'accès principal se fait depuis la rue des Marronniers qui traverse le site et constitue un axe structurant à repenser dans le futur projet.

Enjeux identifiés :

Lors de l'aménagement de cet espace, il s'agira ici de bien prendre en compte les caractéristiques et l'aspect stratégique du site. De ce fait, sont identifiés les enjeux suivants :

- Adapter les usages et équipements de la zone aux besoins de la commune en visant le renforcement de son rôle de centralité ;
- Valoriser la position centrale du site pour en faire un lieu transverse de liens et d'échanges pour la commune ;

- Développer les modes doux et leurs infrastructures en les connectant à la future voie verte ;
- Assurer une cohérence urbaine et paysagère entre les zones d'activités et les espaces résidentiels ;
- Intégrer la dimension écologique et hydraulique du site dans le projet d'aménagement ;



Localisation et Périmètre de l'OAP n°5 – Secteur de l'Allée des Marronniers



1.7.1 Organiser le développement d'activités éducatives, sportives et de loisirs

L'aménagement du secteur des Marronniers se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Typologie des constructions et installations attendues :

Le secteur notamment sur sa partie Sud accueillera des constructions et installations dont la destination principale relève des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et plus particulièrement à vocation d'enseignement, de sports et/ou de loisirs. Les stationnements existants seront requalifiés afin de permettre l'aménagement d'un espace pour accueillir les événements.

Localisation :

Le secteur au Sud de la rue des Marronniers accueillera de nouvelles constructions complémentaires aux usages et fonctions de celles déjà existantes. Elles pourront venir s'implanter sur la partie déjà artificialisée (figuré jaune) et/ou en continuité directe de cette zone sur la partie non bâtie.

Le secteur au Nord de la Ranceuse pourra être aménagé a minima avec notamment le tracé d'un cheminement doux, de manière à valoriser les bords de la Ranceuse.



*Références de halles festives pouvant être implanté à proximité de la salle Polyvalente :
St Apollinaire (05) et Chapet (78) – Sources CAUE 05 et 78*

1.7.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

Voirie :

- La rue des Marronniers sera requalifiée en réduisant la place des véhicules motorisés et en intégrant des dispositifs pour les modes doux de manière à assurer une liaison douce sécurisée et qualitative entre les écoles (L.Pergaud et G.Contal) et le parc de la Ranceuse ;
- Le reste de la rue sera également requalifiée en travaillant sur les largeurs de voirie de manière à aménager des infrastructures piétonnes et cyclables (ex : chaudiou ou bande cyclable) ;
- L'accès automobile depuis la rue du Chêne sera maintenu de manière à préserver un accès aux personnels et aux organisateurs d'évènements.

Voies douces :

- Le site accueillera la future voie verte départementale (Montbéliard-Morteau). Celle-ci pourra être aménagée en s'appuyant sur l'ancienne voie ferroviaire qui borde le site dans sa partie Est et/ou en parallèle de celle-ci.
- Les cheminements doux existants devront être renforcés afin de faciliter les déplacements à l'intérieur du site ainsi que ces connexions avec les fonctions périphériques (ex : parc et berges de la Ranceuse).
- D'autres seront à créer notamment autour des équipements existants pour faciliter leurs accès par les piétons et cycles.

Espaces de stationnements :

Les espaces de stationnements du secteur seront entièrement repensés (localisation, dimensionnement, revêtement, ...).

- Le stationnement de la salle polyvalente sera en grande partie reportés au Nord de la rue des Marronniers.. L'espace libéré sera requalifié de manière à pouvoir accueillir des aménagements dans le but de faciliter l'organisation d'évènements extérieurs ;
- Quelques places dédiées au Personnes à Mobilité Réduite (PMR) pourront être maintenues à proximité des équipements ainsi que sur la pointe Sud pour l'accueil du personnel technique et organisateurs ;
- Les nouveaux espaces de stationnement proposeront un revêtement semi-perméable voire perméable.

Insertion urbaine :

- Pour toutes les constructions il sera recherché une conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des bâtiments, baies vitrées toute hauteur dans les pièces de vie pour profiter de la lumière naturelle, ...).
- La hauteur maximale des futures constructions depuis le terrain d'assiette (après travaux de déblais-remblais) sera limitée de manière à s'intégrer dans le tissu urbain environnant ;
- Si elles doivent être créées, les clôtures seront de taille modérée. Elles devront participer à l'aspect qualitatif de l'espace public (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.
- Les futures constructions devront s'implanter de manière harmonieuse et respecter un recul depuis les limites du périmètre du site. Ce recul devra participer à l'aspect qualitatif des franges paysagères du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.

1.7.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site

L'aménagement du site vise à préserver le plus possible la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Les espaces verts de « prairies urbaines » seront au maximum préservés notamment aux abords de la Ranceuse ; Seuls pourront être artificialisés les surfaces nécessaires aux nouveaux équipements publics sur la partie Sud et à l'aménagement de la voie verte et/ou à ces équipements connexes (bornes outils, bancs, tables de pique-nique, ...).
- Le tracé de la voie verte devra être associé à la plantation d'un alignement d'arbres de manière à apporter de l'ombre et de la fraîcheur pour les usagers.
- Les autres franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières

devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;

- Les arbres présents sur site devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés pourront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces non bâtis devront être au maximum commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



Voie ferrée à requalifier et alignement d'arbres à planter



*Berges de Ranceuse à préserver – partie Nord du site
– Sources : Google*

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera sur site afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur le site afin de limiter l'arrosage.

1.8 OAP n°6 : secteur Gare

Parti d'aménagement

Caractéristiques du site :

Ce secteur de l'ancienne gare, d'une superficie d'environ 4 hectares, constitue un espace stratégique et à fort potentiel de mutation au cœur de la commune de Pont-de-Roide-Vermondans.

Anciennement occupé par la gare de voyageurs et la ligne ferroviaire Voujeaucourt-Saint Hippolyte, mise en service en 1886, le site a cessé toute activité en 2010. La commune représente aujourd'hui le « terminus » de la ligne puisque la portion Sud (de Dampjoux à Saint Hippolyte) a été totalement démantelée ou reconvertie.

Aujourd'hui cet espace, toujours propriété de la SNCF, bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité immédiate du centre-ville. De par sa surface et son positionnement, il représente un levier majeur de développement pour la commune.

A terme, l'ambition communale est d'acquérir le site afin de le reconvertir en un lieu de vie accueillant des usages variés répondant aux besoins locaux et renforçant le rôle de centralité de la commune.

Enjeux identifiés :

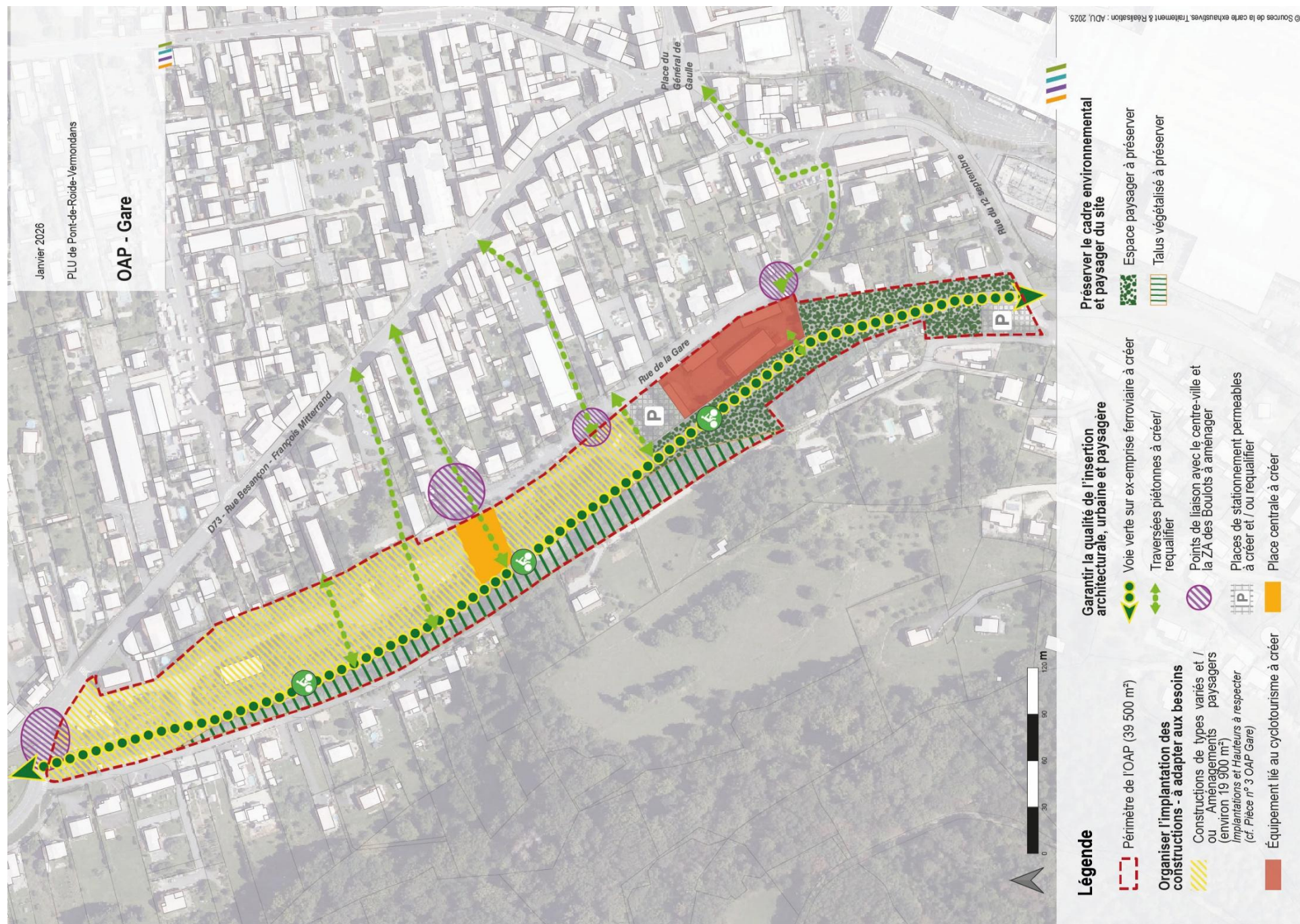
L'aménagement du site devra pleinement tirer parti de sa position centrale et de son potentiel de mutation tout en respectant les caractéristiques urbaines et paysagères. De ce fait, sont identifiés les enjeux suivants :

- Développer et diversifier les usages/fonctions d'un nouveau pôle de vie adaptés aux besoins de la commune et de son rôle de centralité :
 - Une offre de logements diversifiée (petites taille et locatifs pour jeunes et seniors) ;
 - Des activités de commerces-services de proximité complémentaires au centre-ville ;
 - Des équipements publics notamment liés au tourisme.

- Assurer l'intégration urbaine et paysagère de l'opération en concevant des aménagements respectueux du cadre existant qui s'appuient sur la trame végétale, la configuration du terrain et les ouvertures visuelles vers le centre et les éléments de Grand Paysage.
- Aménager le site de manière à le raccrocher spatialement au centre-ville notamment en :
 - travaillant la qualité et la visibilité des accroches et des continuités existantes ;
 - développant des liaisons douces supplémentaires notamment depuis la future voie verte et le centre-ville ;



Localisation et Périmètre de l'OAP n°6 – Secteur Gare



1.8.1 Organiser l'implantation des constructions – à adapter aux besoins

L'aménagement du secteur de la Gare se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Typologies des constructions et installations attendues :

Le site notamment sur sa partie Nord pourra accueillir des constructions et installations dont les destinations et fonctions ne sont pas actuellement définies.

Elles pourront avoir différentes fonctions :

- Résidentielle : en proposant une offre de logements répondant aux besoins de la commune (ex : petits logements, locatifs à destination des seniors et jeunes actifs)
- Economique : en proposant des activités compatibles avec la fonction résidentielle et complémentaires à celles présentes dans le centre-ville ;
- Publique : en proposant des équipements structurants compatibles avec la vocation résidentielle et relatifs au développement touristique souhaité par la commune. A titre d'exemple, un équipement lié au cyclotourisme pourra être envisagé sur le site de l'actuel Jardival afin de développer une offre de services et d'hébergements adaptée à la pratique.



Exemple d'équipement lié au cyclotourisme pouvant s'implanter sur le site – Relais du Petit Doubs à l'Isle-sur-le-Doubs - Source : Google

Localisation :

Le secteur au Nord (figuré jaune – environ 2 ha) pourrait accueillir l'ensemble des vocations pressenties et évoquées ci-dessus.

Le secteur au Sud pourrait accueillir de nouvelles constructions et installations liées au développement de la vocation touristique notamment en lieu et place des espaces déjà artificialisés tout en préservant au maximum ses espaces verts et paysagers autour de la future voie verte.

Nombre de logements :

Le nombre de logements n'est pas défini. Le secteur Nord où pourront s'implanter les logements devra respecter une densité bâtie correspondante à celle observée sur le centre-ville (soit un minima de 25 logements/ha). A titre d'exemple si l'ensemble du secteur était voué à accueillir du logement, il pourrait accueillir un minimum de 60 logements.

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes : Collectifs ; Intermédiaires ; Individuels groupés ou en bande.

La zone d'implantation exacte de chaque typologie reste souple et à définir.

Pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, il est attendu la réalisation d'une majorité de petits logements (T1 à T3) permettant l'accueil de personnes âgées et/ou jeunes actifs.

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

1.8.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte et accès

Les voies de desserte qui seraient créées pour desservir l'ensemble de l'opération devront être partagées multimodales et de préférence à sens unique. Une largeur modérée (environ 3 à 4 m) sera recherchée. Elles se grefferont à la voirie existante (rues de Besançon François Mitterrand et de la Gare) ;

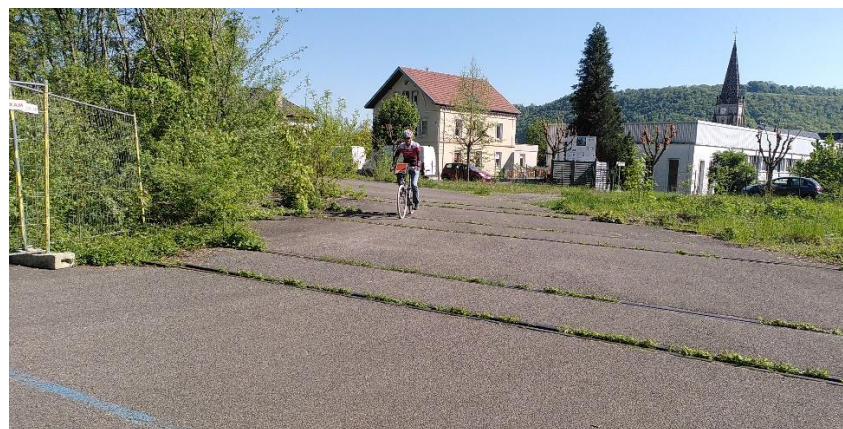
Les cheminements doux piétons-cycles seront aménagés sur la partie Nord du site de manière à connecter l'opération au centre-ville.

Une attention particulière sera portée sur les accroches (qualité paysagère et visibilité) entre la future voie verte et les rues du centre-ville.

Insertion urbaine

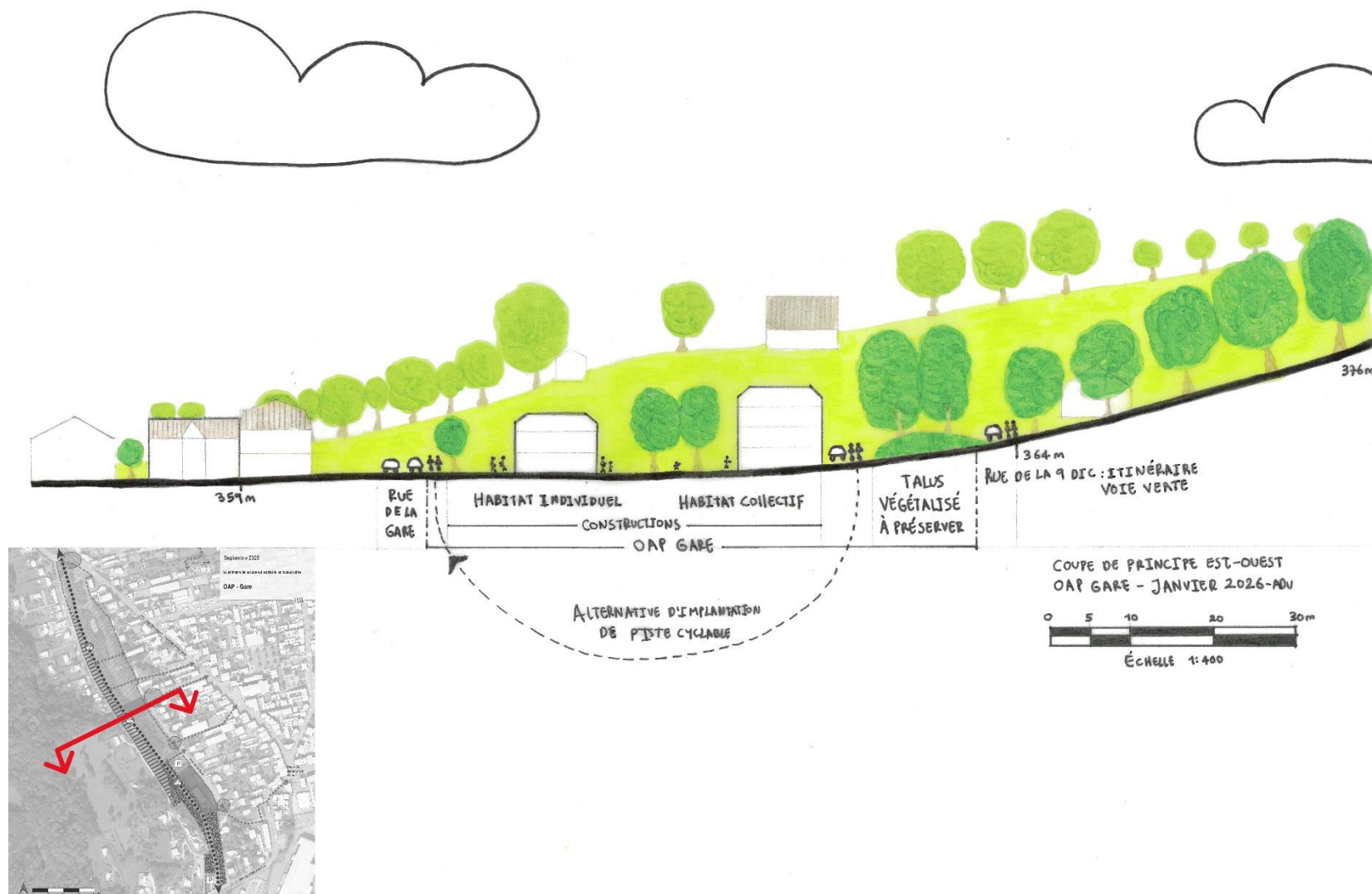
- Les **hauteurs maximales** suivantes devront être respectées pour les constructions résidentielles :
 - **Collectifs (R+2)** : 10 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 13 mètres au faîtage et/ou attique ;
 - **Intermédiaires (R+1 + combles)** : 7 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et/ou attique ;
 - **Individuels groupés et accolés (R + combles)** : 5 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;
- Les implantations des futures constructions devront se faire de manière harmonieuse sur le terrain. Les hauteurs des constructions seront en cascade dans un sens Ouest-Est (Ouest-talus côté haut) et/ou dans un sens Nord-Sud de manière à s'échelonner progressivement entre les parties hautes et basses du terrain d'assiette ;
- Pour toutes les constructions il sera recherché une conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des bâtiments, logements traversants ou multi-orientés, baies vitrées toute hauteur dans les pièces de vie pour profiter de la lumière naturelle ...) et cela, tout en préservant l'intimité des futurs habitants et usagers.

- Les **alignements de façade** suivants devront être respectés :
 - Des décrochés de façades ou de hauteurs sont encouragés notamment dans les opérations d'intermédiaires et/ou individuelles groupées afin d'éviter 'l'effet masse' de l'opération et créer une des percées visuelles et une ambiance urbaine qualitative ;
 - Les façades des nouvelles constructions, devront respecter un recul minimum entre elles et vis-à-vis du tracé de la future voie verte. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 1,60 mètres. Ce recul devra participer à l'aspect qualitatif du quartier et du front de rue (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi s'inscrire harmonieusement avec l'environnement existant.



Partie Nord à aménager en tenant compte de la proximité et des vues vers le centre –
Source : ADU

Coupe de principe permettant de visualiser les implantations attendues des futures constructions



1.8.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site

L'aménagement du site vise à préserver le plus possible la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation et développement des éléments naturels du site :

- Le talus et le ruisseau localisés en frange Ouest du site seront préservés ;
- **Une coulée verte** pourra être réalisée le long de la future voie verte pour matérialiser son tracé. Elle gagnera en épaisseur sur la partie Sud et irriguera le futur quartier en le traversant du Nord au Sud ;
- Des **franges paysagères** pourront être créées. Elles pourront être proposées notamment sur la partie Est de l'opération (en contact direct avec le tissu urbain du centre-ville) et assureront la bonne intégration du nouveau quartier avec son environnement urbain existant ;
- Elles devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra être conçue de manière à permettre l'écoulement des eaux de pluie (voir exemples : OAP « continuités écologiques »).

Gestion des eaux pluviales (EP) et espaces non bâtis

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage

- Les **espaces non bâtis** devront être au maximum mis en commun/partagés et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...) afin de contribuer à la préservation des sols en proposant des revêtements semi-perméable / perméable et/ou végétal.
- Des **dispositifs de récupération des EP** seront à prévoir (ex : bassins de rétention, avaloirs, noues, tranchées drainantes, ...). Ces éléments feront l'objet d'un traitement paysager et seront à la charge de l'aménageur.



Espace paysager du Sud du périmètre à préserver et voirie à requalifier en voie verte – Source : ADU

1.9 OAP n°7 – Secteur de la Valpeneau

Parti d'aménagement

Le secteur concerné par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est situé à l'extrémité Ouest de Vermondans. Occupé actuellement par des espaces de prairies bocagères, il regroupe des éléments importants et constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire, en raison de la présence :

- D'affluents de la Ranceuse en limite Nord et Est du site,
- L'espace forestier du Bois de Plamont, présent au Sud-Ouest du site.

Par ailleurs, le secteur est concerné par le passage de chemins carrossables identifiés comme itinéraires de randonnées. L'un emprunte permet de rejoindre le village voisin de Neuchâtel-Urtière à l'Ouest et l'autre rejoint le Petit Lomont sur les hauteurs de la commune.

L'objectif de cette OAP est d'accompagner l'aménagement de ce secteur en l'inscrivant dans la continuité urbaine et architecturale du village historique de Vermondans, tout en préservant et valorisant ses atouts paysagers et environnementaux.

Un projet de création d'environ 20 logements individuels y est envisagé.

Le site présente toutefois plusieurs contraintes d'aménagement liées à la préservation des milieux naturels et à la gestion des risques :

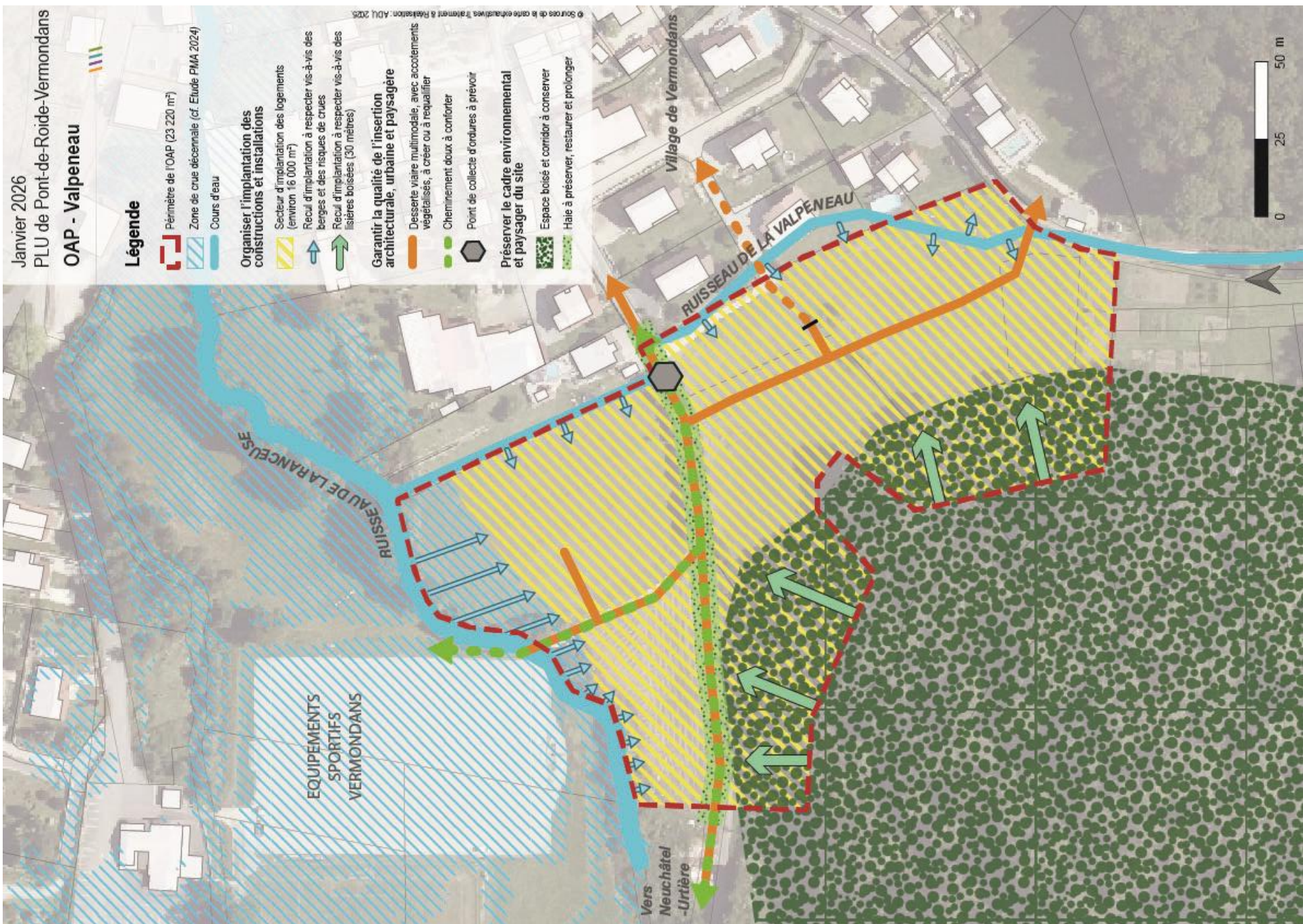
- Protection des corridors écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue locale (cf. PADD et OAP TVB du PLU en cours), incluant les corridors aquatique et forestier présents.
- Risques naturels à prendre en compte dans la conception du lotissement :
 - Mouvements de terrain – aléa faible (cf. Atlas DDT 25, 2012), impactant les parcelles situées au Sud de la voie de Neuchâtel-Urtière.
 - Protection de la lisière forestière – risque de chutes d'arbres, affectant les parcelles situées au Sud de la voie de Neuchâtel-Urtière → un recul minimal de 30 m par rapport à la lisière forestière est requis (cf. doctrine ONF)
 - Ruissellement – aléa faible et inondation liée aux cours d'eau (cf. étude de vulnérabilité de PMA 2024).

L'OAP devra donc définir des principes d'aménagement permettant de garantir la protection des éléments majeurs constituant les corridors écologiques et les continuités paysagères, et la protection des futurs résidents vis-à-vis des risques identifiés.

Elle veillera également à assurer une organisation urbaine cohérente prenant en compte la proximité du village de Vermondans en proposant une architecture harmonieuse avec la morphologie du tissu environnant et la présence des itinéraires de randonnées en proposant des voies adaptées aux différents modes de déplacement.



Localisation et Périmètre de l'OAP n°7 – Secteur Valpeneau



1.9.1 Organiser l'implantation des constructions et installations

L'aménagement du secteur de la Valpeneau sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (déjà programmée). Les interventions devront intégrer, en plus des voies de desserte, des cheminements doux ainsi que des points de collecte des ordures ménagères.

Nombre de logements :

Le site (environ 23 000 m² - 16 000 m² constructible) accueillera un minimum d'environ 20 logements (soit une densité minimale attendue de 13 logements/ha). – à affiner avec la commune et le promoteur.

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Individuels.

D'autres typologie sont admises en complément :

- Intermédiaires (groupés ou en bande) sous réserve de respecter le volume de logements attendus et de ne pas représenter plus de 50% du nombre total de logements ;



Référence d'habitat intermédiaire groupé en lotissement - Source : stoprocentarchitekci.pl

Statut d'occupation :

- Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

Contraintes d'urbanisation liées aux risques :

L'espace est concerné par plusieurs types de risques à prendre en compte dans l'aménagement du lotissement. Il est important de ne pas aggraver la vulnérabilité de la population face à ces risques.

Reculs d'implantation à respecter :

- Respecter un recul d'implantation des constructions principales de 30m minimum depuis la lisière forestière.
- Respecter un recul d'implantation depuis les berges du ruisseau de la Ranceuse (d'environ 15 à 30 m) pour les constructions créant ou constituant de l'emprise au sol (cf. crue décennale Q10 – étude PMA 2024).

Dispositions particulières de constructibilité liées au risque d'inondation (crues décennales et centennales)

- Tout projet de construction créant ou constituant de l'emprise au sol doivent être conçus de manière à disposer d'un plancher bas situé au-dessus de la cote de référence afin d'assurer la protection des bâtiments et des occupants.
- Les clôtures (si elles existent) ne devront pas comporter de mur bahut et seront à claire-voie, végétalisées et équipées de dispositifs facilitant le bon écoulement des eaux et par la même occasion la circulation de la petite faune, afin de limiter le risque et garantir le fonctionnement du corridor écologique et l'intégration paysagère des aménagements.

1.9.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte et accès

- La **voie de desserte principale** de l'opération (Rue de Neuchâtel-Urtière) sera requalifiée de manière à être partagée et multimodale (chaussée d'un seul tenant à un ou deux sens de circulation avec des systèmes d'écluses et/ou de regards). Sa largeur modérée (environ 3 à 4 mètres) sera préservée. Ces caractéristiques, adaptées au nombre de résidences desservies, permettront de **limiter l'imperméabilisation**, de réaliser des économies, de réduire la vitesse et d'assurer une connexion sécurisée et confortable aux cyclistes et aux piétons empruntant cette « voie verte » ;
- Des **voies connexes** seront créées pour desservir les espaces et lots situés de part et d'autre de la voie principale. Elles respecteront les mêmes principes d'aménagement que la voie principale (partagées, multimodales, largeurs modérées).
- Le tronçon permettant d'accéder aux terrains de sport de Vermondans sera aménagé de manière à être uniquement accessible aux engins publics et aux modes doux.
- Les **espaces de stationnement** des futurs logements seront semi-perméables et pourront être mutualisés.

Cheminement doux et points de collecte d'ordures

- Les passages d'itinéraires doux (voie verte en direction de Neuchâtel-Urtière et liaison entre le lotissement et les équipements sportifs de Vermondans) devront être pris en compte dans la conception des aménagements de voiries (ex : traitement paysager qualitatif, signalétique adaptée, ...).
- Un point de collecte des déchets ménagers sera ajouté à l'entrée du site (partie Est) afin d'éviter la circulation de poids lourds dans l'ensemble du lotissement.



Voirie à requalifier et linéaire de haie à préserver et restaurer – Source Google

Insertion urbaine

- Pour toutes les constructions il sera recherché une **conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux** et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des bâtiments, logements traversants ou multi-orientés, baies vitrées toute hauteur dans les pièces de vie pour profiter de la lumière naturelle ...) et cela, tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- L'implantation des futures constructions devra prendre en compte les risques naturels impactant le site et se faire de manière harmonieuse (prise en compte de la pente et de la végétation existante) afin de préserver au maximum les sujets arborés et les vues ;
- La hauteur maximale des constructions sera limitée à 9m (R+1+combles) depuis le terrain naturel ;
- Si elles doivent être créées, les clôtures seront de taille modérée (hauteur maximale de 1,60 mètres). Elles devront participer à l'aspect qualitatif du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.

1.9.3 Préserver le cadre environnemental et paysager du site

L'aménagement du site vise à maintenir une **perméabilité suffisante des sols**, tout en **préservant l'espace forestier situé à l'Ouest du périmètre** de l'OAP (maintien de la biodiversité, création d'ombre, renforcement du lien social et amélioration de la gestion de l'eau à la parcelle). Il s'attachera également à **préserver la ressource en eau et les qualités paysagères du secteur**, en particulier les haies bocagères existantes le long de la voie de Neuchâtel-Urtière, qui devront être conservées, prolongées et en dernier recours compensées.

Préservation des éléments naturels du site :

L'espace boisé situé à l'Ouest du périmètre de l'OAP sera préservé ou reconstitué afin de maintenir le fonctionnement de ce réservoir de biodiversité.

Les arbres présents sur site devront être conservés, sous réserve de ne pas compromettre la faisabilité des aménagements et d'être en bon état sanitaire. En cas de suppression nécessaire, ils devront être remplacés par des arbres de haute tige, de préférence fruitiers, en nombre au moins équivalent.

Les franges paysagères à maintenir ou à créer devront être plantées avec une diversité d'essences locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, celles-ci devront être doublées d'une haie végétale ou constituées d'une clôture à claire-voie représentant la majeure partie de la hauteur, afin de favoriser une bonne insertion paysagère.

Les espaces non bâtis seront, autant que possible, mutualisés et présenteront un caractère perméable (espaces communs, jardins, etc.) ou semi-perméable (espaces de stationnement, locaux poubelles, etc.), afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Un coefficient minimal de 30 % de pleine terre devra être respecté sur l'ensemble du site.

Gestion et préservation de la ressource en eau

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle, conformément au schéma directeur de PMA, afin de réduire l'imperméabilisation et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes d'infiltration ainsi que des dispositifs de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les constructions pour limiter l'arrosage et optimiser l'utilisation de la ressource (cf. *schémas directeurs des eaux pluviales et d'assainissement de PMA - 2021*).

Des noues paysagères seront privilégiées le long des voies créées afin de canaliser et faciliter l'infiltration des eaux de pluie pour éviter d'aggraver les risques d'inondation et de ruissellement.

Par ailleurs, des mesures spécifiques devront être proposées pour protéger le cours d'eau de la Valpeneau et ses abords et veiller à maintenir le fonctionnement et la qualité écologique de ce corridor.



*Ruisseau de la Valpeneau à préserver et frange avec le tissu urbain existant à traiter –
Source : Google*

1.10 OAP n°8 : Centre-Ville

Parti d'aménagement

Contexte et objectifs

Cœur de la commune, le centre-ville de Pont-de-Roide-Vermondans bénéficie d'une situation privilégiée avec la concentration de commerces, services, équipements publics ainsi qu'un patrimoine architectural et végétal de qualité. Ce secteur à la fois vivant et hétérogène joue un rôle structurant à la fois pour la commune et pour les communes périphériques du bassin de vie rudipontain.

Cependant, les fonctions (économiques, institutionnelles et patrimoniales) et leur concentration qui font le succès du centre rudipontain sont mis à mal en raison de plusieurs facteurs :

- Espace public dévolu à l'usage de la voiture laissant peu de place à l'usage des modes doux ;
- Espace fracturé par le passage des RD 437 et 73 donnant un caractère routier au centre ;
- Absence d'espace central, de lieu remarquable et de convivialité ;
- Dispersion et vacance des commerces, services et équipements le long de l'axe principal (RD 437) et de quelques rues connexes ;
- Opportunités foncières stratégiques encore inexploitées ;
- Absence d'outils de protection.

Malgré ces contraintes, le centre dispose d'opportunités/potentiels de transformation importants qui permettent d'envisager des évolutions et des perspectives de revitalisation. Cet espace en mutation est à la croisée d'enjeux de requalification, de densification maîtrisée et de renforcement des fonctions urbaines.

L'objectif ici est de transformer progressivement ce centre en un espace public plus agréable, apaisé et fonctionnel conciliant développement urbain, valorisation du cadre de vie et préservation du tissu économique et du patrimoine existant en s'appuyant sur la stratégie de revitalisation du centre. Il s'agit notamment :

- D'encourager l'usage des mobilités douces ;
- De redonner une cohérence et une qualité aux espaces publics ;
- De renforcer l'attractivité du centre par une programmation mixte : logements, commerces-services, stationnements, espaces végétalisés.

Une stratégie issue du programme « Petites Villes de Demain »

Lauréate du programme national *Petites Villes de Demain* (PVD) en 2021, la commune a engagé une réflexion approfondie autour de la transformation de ses espaces publics dans le cadre d'une démarche globale de revitalisation du centre.

Issu de cette stratégie PVD, le *Schéma Directeur des Espaces Publics*, approuvé en juin 2024, a posé les bases d'une transformation qualitative des espaces publics du centre-ville.

Principaux objectifs du schéma directeur des espaces publics :

- Offrir une place plus importante aux déplacements doux ;
- Jalonner des parcours doux transversaux entre les équipements structurants ;
- Apaiser la circulation et la vitesse automobile sur le corridor routier ;
- Rendre visible et lisible les aménités du centre notamment le linéaire marchand ;
- Redonner un accès à la nature et la développer en ville comme support des espaces de rencontres/convivialité.

Une déclinaison opérationnelle via l'OAP centre-ville

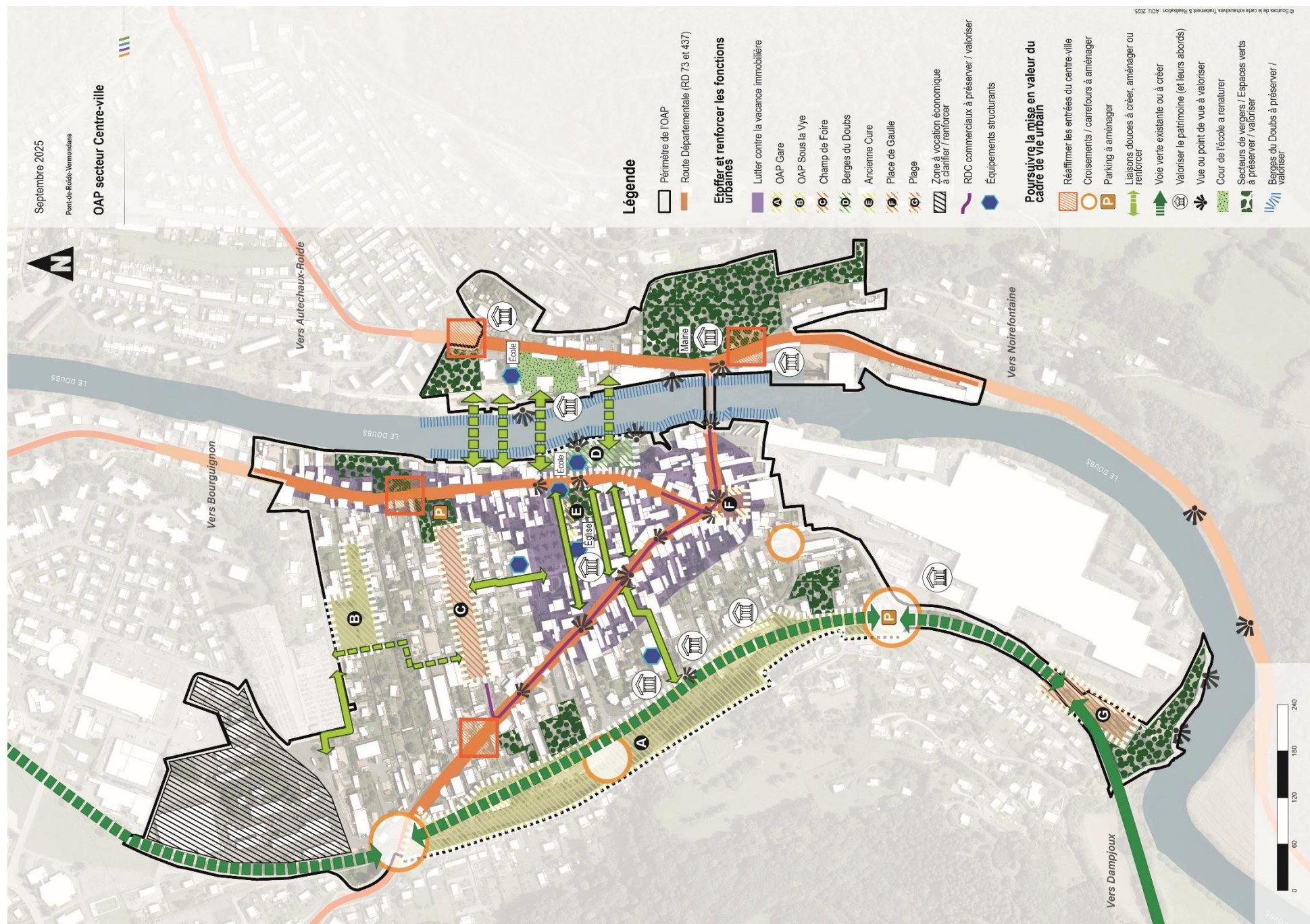
La commune a déjà engagé et réalisé quelques actions fléchées dans le schéma directeur des espaces publics et souhaite poursuivre cette dynamique de revitalisation.

L'OAP « Centre-ville » s'inscrit dans la continuité de ce travail et traduit concrètement cette stratégie dans le PLU. Elle vise à encadrer les futurs projets d'aménagement et à accompagner les mutations du centre dans une logique progressive et partagée, en lien étroit avec les habitants et les partenaires du territoire.

Elle sert de base d'échange et de document de référence pour l'accueil de futurs projets dans une vision partagée de l'avenir de Pont-de-Roide-Vermondans.

Les **grandes orientations** déclinées dans cette **OAP** sont :

- **Etoffer et renforcer les fonctions urbaines du centre-ville**
- **Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie urbain**



1.10.1 Etoffer et renforcer les fonctions urbaines du centre-ville

Dans la continuité de la démarche du projet Petites Villes de Demain, afin de conforter la dynamique du centre-ville et maintenir sa fonction de centralité, des orientations sont définies pour renforcer ses fonctions résidentielles, économiques et sociales.

Préserver la mixité et la concentration commerciale le long de l'axe marchand

Il s'agira ici de **maintenir et encourager la diversité et la concentration de fonctions économique de proximité** le long de la RD 73 et plus spécifiquement le long de la rue de Besançon-François Mitterrand et autour de la place du Général de Gaulle.

Cette fonction essentielle à la dynamique du centre visera un maintien des rez-de-chaussée commerciaux le long d'un linéaire marchant. Ce principe se traduira par l'instauration d'un linéaire commercial et d'un droit de préemption urbain commercial (DPUC). Ce principe sera complété par une politique privilégiant l'accueil de commerces-services de proximité (>300 m² de surface de vente) et l'interdiction de leur installation dans les zones commerciales et/ou d'activités périphérique (ex : Zone des Boulots).

Clarifier la vocation d'activités de l'entrée de la zone des Boulots

La commune fait face à une pénurie de foncier à vocation économique sur son territoire en raison d'une saturation foncière notamment dans la zone d'activités des Boulots. L'entrée de la zone entre la rue des Bouleaux et des Chênes est occupée des constructions hétéroclites rassemblant à la fois de l'activité (Cattinair, Vautherin, ...) et du résidentiel.

Dans l'objectif de renforcer la fonction économique de la commune, ce secteur sera inclus à la zone d'activités des Boulots (Intermarché et Metalis) afin de n'accueillir que des constructions à vocation économique et qui plus est qui ne seront pas en concurrence avec les activités présentes en centre-ville.

Diversifier, densifier et moderniser l'offre de logements

Afin d'assurer un parcours résidentiel complet à ses administrés et répondre aux besoins et aspirations actuelles des ménages, il est nécessaire de proposer des opérations de diversification du parc de logements (logements plus petits ; locatifs ; seniors et jeunes actifs). Qui plus est, le centre-ville souffre d'une vacance croissante et concentrée en

raison de logements vétustes et/ou détenus en résidence secondaire nécessitant des travaux de réhabilitation afin d'être remis sur le marché.

L'évolution de l'offre de logements sur le centre-ville se fera essentiellement par l'aménagement de deux espaces stratégiques.

- **Secteur A (Gare) :** l'aménagement de ce futur quartier en partie résidentiel visera à élargir le périmètre de centralité en le rattachant au reste du centre-ville tout en laissant la possibilité à des équipements et/ou commerces-services complémentaires à l'offre du centre de s'implanter.
- **Secteur B (Rue Sous la Vye) :** dernier secteur de densification à proximité du centre, destiné à l'accueil de logements collectifs et individuels.
- **Secteur E (Ancienne cure) :** secteur de projet central qui recherchera prioritairement à accueillir des équipements et/ou activités complémentaires à l'offre rudipontaine notamment en matière de santé.

Nombre de logements

Sur ces sites, un minimum de 75 logements est requis (environ 3 ha). En cas d'urbanisation du secteur sans plan d'ensemble, respect de :

- Secteur A (Gare) : environ 2,3 ha : 60 logements minimum.
- Secteur B (Rue Sous la Vye) : environ 0,5 ha : 15 logements minimum.
- Secteur E (Ancienne cure) : environ 0,2 ha : pas de logement minimum

Typologies de logements

- Secteur A (Gare) : collectif et/ou intermédiaire et individuels.
- Secteur B (Rue Sous la Vye) : collectif et/ou intermédiaire et individuels.
- Secteur E (Ancienne cure) : pas de typologie définie.

Deux sites bénéficient d'une OAP sectorielle spécifique qui détaille les principes d'aménagement attendus (Cf. OAP Gare et Rue Sous la Vye).

Une politique volontariste de résorption de la vacance viendra compléter, l'aménagement de ces deux secteurs résidentiels. La remise sur le marché de biens peut se traduire soit par une action de maîtrise foncière (droit de préemption urbain – acquisition – revente) soit par la mobilisation et l'accompagnement des propriétaires et propriétaires-bailleurs (aides, aides supplémentaires de la commune)

Une remise sur le marché de logements vacants notamment le long des axes principaux (RD 437 et 73) permettrait de redynamiser le centre-ville.

Moderniser et adapter l'organisation et la vocation des équipements publics

Les projets de rénovation et/ou de réhabilitation des équipements publics engagée par la collectivité se poursuivra avec :

- Les projets de réhabilitation des bâtiments du cinéma « Le Foyer » et de la salle paroissiale ;
- La réflexion sur transfert des écoles élémentaires et leur devenir actuellement située rue de Montbéliard et du Général Herr ;
- Un projet de construction d'un bâtiment pour accueillir des professionnels de santé entre la rue de la Résistance et le square de la Cure (maîtrise d'ouvrage privée).

1.10.2 Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie urbain

L'amélioration du cadre de vie constitue le second pilier de l'OAP Centre-ville. Il repose sur la promotion des mobilités douces, la requalification et la végétalisation des espaces publics et la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

Intervenir sur les espaces publics et les mobilités

Les principes déclinés ci-dessous font écho aux fiches actions du Schéma Directeur des Espaces Publics qui visent le réaménagement d'espaces publics de manière à renforcer la valeur d'usage du centre-ville et à le rendre plus attractif sur le plan résidentiel et marchand.

Il s'agit de créer un cadre favorable et attractif pour renforcer les fonctions existantes et favoriser l'accueil de nouvelles fonctions urbaines.

Aménager un espace sécurisé et partagé

L'OAP prévoit l'**aménagement d'un espace sécurisé et partagé** allant du Champ de Foire au Nord jusqu'à la mairie au Sud. Cet aménagement est **destiné à réduire les impacts des déplacements automobiles individuels afin d'accueillir différents usages** (piétons, cyclistes, jeux, repos), dans une logique d'inclusivité et de mixité des publics. Cette transformation portera à la fois sur l'espace public routier et ses abords : réduction de la largeur des chaussées, création de zone 30 et/ou de rencontres réglementaires, élargissement des trottoirs, traitement paysager, mobilier inclusif.

Requalifier et sécuriser les croisements et carrefours

La future voie verte (Montbéliard-Morteau) suivra en grande partie l'ancienne voie ferroviaire de la commune. Globalement les déplacements piétons et cycles seront sécurisés en raison de l'éloignement de la voie douce avec les axes et flux routiers.

Au niveau du centre-ville le tracé de la voie verte intersecte à deux endroits des axes routiers qu'il est important de sécuriser pour assurer les franchissements. Le croisement de la RD 73 pour rejoindre la rue du Chêne à la rue de la Gare et le croisement de la rue du 12 septembre pour rejoindre les Essart et la Plage.

De plus, le croisement entre la voie verte et la rue de la Gare devra être aménagé de manière à inciter les usagers à venir dans le centre-ville

Enfin, le croisement entre les rues de la Gare et du 12 septembre sera aménagé de manière à rendre plus lisible cet espace complexe en termes d'usage et de flux notamment en réalisant un itinéraire cyclable clair facilitant la connexion entre le centre-ville (place du Général de Gaulle) et la Plage.

Réaffirmer les entrées du centre-ville

Les **quatre entrées principales du centre-ville** identifiées (rues de Montbéliard, de Besançon-François Mitterrand, Général Herr, Mairie) devront faire l'objet de travaux d'aménagement et requalification afin de **renforcer la lisibilité, la porosité, la pacification et l'attractivité du centre**. Depuis ces entrées, il est attendu un travail qualitatif sur les revêtements, la signalétique, le mobilier urbain afin de rééquilibrer le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements et d'apaiser la circulation dans l'hypercentre.



Entrée de ville depuis la rue de Montbéliard



Projet d'entrée de ville réqualifiée – Sucé-sur-Erdre (44)

Aménager et repenser les espaces de stationnements stratégiques

En complément de ces mesures sur les mobilités, il sera nécessaire de repenser les poches de stationnements automobile du centre afin de capter plus facilement les flux et d'éviter l'engorgement du centre :

- **Secteur C (Champ de Foire - cf. Fiche projet n°6 – SDEP – juin 2024).** L'espace du champ de foire marque l'entrée du centre-ville. Ces abords (Est et Ouest) devront être aménagés de manière à rendre visible cette transition entre le centre et le reste de la commune, de rendre visible cette poche de stationnement et les aménités présentes dans le centre (ex : seuils d'entrée ; totems informatif). Il pourrait être utilisé comme voie de délestage pour les poids lourds afin de pacifier la rue de Besançon-François-Mitterrand. Son espace de stationnement au revêtement purement minéral sera transformé pour partie en espace semi-perméable et pour partie en espace végétalisé (entrée Est) afin de proposer un espace de respiration/repos pour les automobilistes en transit et covoitureurs.
- **Secteur F (Place de Gaulle - cf. Fiche projet n°2 – SDEP – juin 2024).** La place du Général de Gaulle, espace pivot entre les deux rives du Doubs doit être repensée de manière à contraindre le passage des véhicules motorisés et à rendre plus confortable la circulation des piétons. Le stationnement pourra être limité en temps et en place de manière à éviter les stationnements abusifs et à inciter les automobilistes à se stationner en amont sur les grandes poches de stationnements (Champ de Foire, Résistance, Gare, ...).
- **Secteur G (Plage - cf. Fiche projet n°4 – SDEP – juin 2024).** L'espace de la Plage très fréquenté lors de la période estivale rencontre périodiquement un engorgement et des conflits d'usages entre les différents modes de déplacement. Son accès devra être restreint à certains véhicules motorisés (ex : PMR ; véhicules de secours et d'urgence) afin de faciliter l'accès des piétons et cyclistes circulant sur la voie verte.

Créer et rendre lisible les liaisons douces

L'OAP prévoit de **renforcer les liaisons piétonnes et cyclables**, tant à l'intérieur du centre qu'avec les quartiers périphériques (résidentiels et d'activités), afin de mieux connecter les pôles de vie entre eux. Ce maillage doux contribuera à l'attractivité résidentielle du centre et à une appropriation apaisée de l'espace public.

Elément majeur de ce maillage piéton-cycle repose sur l'aménagement public d'un axe transversal Ouest/Est reliant le quartier de la Gare (passage de la future voie verte) au secteur du Moulin (rive droite), en passant par le centre marchand et enjambant le Doubs. Il reconnecte les deux rives du Doubs, met en valeur et rend plus accessibles les équipements structurants existants et projetés par un aménagement continu réservé aux piétons et cycles.

La connexion des deux rives se fera via la création d'une passerelle douce (dont les quatre options de positionnement sont définies sur la carte). De plus, le maillage reliera aussi les quartiers périphériques (Vermondans, les Boulots) au centre, via des transversales végétalisées.

Ce maillage doux contribuera à l'attractivité résidentielle du centre et à une appropriation apaisée de l'espace public.



Passerelle reliant Lougres et Colombier-Fontaine
(Doubs)



Passerelle en bois de la CC des Villes Sœurs –
(Seine-Maritime et Somme)

Aménager la voie verte et s'en servir comme dorsale majeure des déplacements doux sur la commune.

L'OAP prévoit la **création/aménagement de la voie verte départementale (Montbéliard-Morteau)** en parallèle de la voie ferrée existante.

Son aménagement servira à la fois de voie douce structurante permettant d'assurer une circulation apaisée des touristes de passage sur la commune mais également d'assurer une liaison majeure infracommunale en reliant le Nord (Rue d'Alsace) au Sud (sites de La Gare et de La Plage) en passant par la zone d'activités des Boulots et le centre-ville de la commune.

Les cheminements doux connexes viendront se greffer à cette dorsale douce dans le but de créer un maillage structurant et sécurisé.

L'aménagement de cette voie verte servira également de **corridor vert-écologique grâce à un aménagement paysager de qualité** qui permettra d'apporter de la nature et de la fraîcheur dans un centre urbain très minéral.

Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager

Le réaménagement de l'espace public participera également à la mise en valeur du patrimoine rudipontain.

Valoriser les monuments et leurs abords

La mise en valeur du patrimoine passera par des interventions ciblées sur les **monuments emblématiques du centre-ville (église, mairie, école du château Herr, CCAS, ...)** et leurs abords, dans le but de renforcer leur visibilité, leur accessibilité et leur rôle dans l'identité urbaine de la commune. En complément de l'intervention publique, l'OAP vise la préservation et la valorisation du patrimoine bâti privé identitaire (fermes, maisons de maître et cités ouvrières) de la commune faisant l'objet de dispositions protégeant les éléments caractéristiques dans l'OAP Patrimoine (cf. *OAP Patrimoine de Pont-de-Roide-Vermondans*).

L'ensemble de éléments bâtis patrimoniaux bénéficie d'une protection au titre de l'OAP Patrimoine (art. R.151-7 du code de l'urbanisme).

Tous travaux ayant un impact sur les éléments identifiés (voir cartes OAP centre-ville et Patrimoine) devront être compatibles avec les dispositions et principes inscrits dans l'OAP Patrimoine. Dans le cas contraire, une justification technique et/ou architecturale sera apportée par le pétitionnaire.

Valoriser les points de vue

La qualité du centre-ville est en partie liée aux points de vue qui se dégagent vers les éléments de grand paysage (Mont Julien, berges du Doubs, Crêt des Roches,) et/ou vers des éléments urbains (forme urbaine de la rue de Besançon-François Mitterrand, vues depuis le pont routier vers le Doubs et la mairie et son parc arboré). Ces points de vue seront par ailleurs protégés soit par un zonage et/ou des dispositions et/ou des servitudes qui interdisent ou limitent la constructibilité et les hauteurs.

- **Secteur D (Berges du Doubs - cf. Fiche projet n°5c – SDEP – juin 2024).**
Les berges de la rive gauche sous les Halles et la Poste est l'un des seuls espaces ouverts sur le Doubs. Il est occupé actuellement par un parking, un terrain de pétanque laissé à l'abandon et des berges naturelles non aménagées. De manière générale l'idée est de redonner un accès supplémentaire au Doubs dans le même esprit que les aménagements réalisés sur la berge d'en face.
Dans un premier temps, il s'agira de réorganiser le stationnement des Halles de manière à réduire les places situées le long des berges et désimperméabiliser les places restantes.
Dans un second temps, il s'agira de transformer cet espace en un lieu de rencontres convivialité en lien avec l'aménagement de la potentielle passerelle (options 1 ou 2). Les berges seront requalifiées de manière à réaliser une coulée verte et un emmarchement/ponton et en remettant en services des équipements de loisirs tels que le terrain de pétanque.

Préserver les espaces de respiration (parcs, jardins, vergers, espaces verts)

Les espaces de respiration sont peu nombreux dans l'hyper centre de Pont-de-Roide. Ils participent à la régulation climatique, à la gestion des eaux pluviales et à la qualité de vie. Leur préservation participe à la qualité paysagère et à l'identité locale du centre. Il s'agit

ici de les identifier pour les conserver et les valoriser dans une logique de maintien d'une trame végétale et d'îlot de fraîcheur en ville.

L'ensemble de ces espaces verts bénéficie d'une protection au titre des éléments de paysage à protéger, maintenir ou créer (art. L.151-23 du code de l'urbanisme).

Tous travaux ayant un impact sur les éléments identifiés (voir carte OAP centre-ville) devront être conformes avec les dispositions inscrites au règlement écrit. Dans le cas contraire, une justification technique (ex : bilan sanitaire) sera apportée par le pétitionnaire.

L'aménagement de ces espaces visera :

- Une **transition fluide et poreuse entre les deux espaces** de manière à valoriser le verger existant tout en favorisant une mixité d'usages et en assurant la fonctionnalité de chaque espace ;
- Une **perméabilité du sol accrue** pour limiter le phénomène de surchauffe urbaine en centre-ville (forte minéralité et imperméabilisation) en maintenant au maximum un sol végétal sur l'espace de rencontres et en proposant un sol semi-perméable pour les stationnements ;
- Une **intégration paysagère et urbaine de qualité** avec un travail sur le partage de l'espace entre piétons et automobilistes en travaillant sur les franges de l'espace et ses perceptions depuis les axes routiers.



Exemple d'un projet de requalification de voirie – Issy les Moulineaux (91)



Exemple de requalification d'une entrée de ville – Gentilly (94)