Communauté de communes Rahin et Chérimont

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Champagney
Clairegoutte
Echavanne
Errevet
Frahier-et-Chatebier
Frédéric-Fontaine
Plancher-Bas
Plancher-les-Mines
Ronchamp

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Pièce 3.2

OAP sectorielles

RAHIN ET CHÉRIMONT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Table des matières

Champagney
- Secteur « *Cœur Vert* » p. 3
- Secteur « *Les Champs Pierron* » p. 4
- Secteur « *Les Graviers* » p. 5
- Secteur « *Impasse du 8 Mai 1945* » p. 6
- Secteur « *Rue de la Blanche Pierre* » p. 7
- Secteur « *Rue de Pologne* » p. 8
- Secteur « *Rue Pasteur* » p. 9
- Secteur « *Rives du Rahin* » p. 10

Échavanne
- Secteur « *Route de Chenebier* » p. 11

Errevet
- Secteur « *Centre* » p. 12

Frahier-et-Chatebier
- Secteur « *Champs des Rejarrets* » p. 13
- Secteur « *Rue d'Échavanne* » p. 14
- Secteur « *Rue d'Évette* » p. 15
- Secteur « *Rue de Belfort* » p. 16
- Secteur « *Rue des Soyeux* » p. 17
- Secteur « *Rue du Charme* » p. 18

Frédéric-Fontaine
- Secteur « *Champs de la Halle* » p. 19

Plancher-Bas
- Secteur « *Le Tacot* » p. 20
- Secteur « *Le Rapois* » p. 21
- Secteur « *Rue du 8 Mai* » p. 22

Plancher-Les-Mines
- Secteur « *Friche de l'Usine du Pont du Var* » p. 23
- Secteur « *Rue du Laurier* » p. 24

Ronchamp
- Secteur « *Ecoquartier* » p. 25
- Secteur « *Rue des Champs* » p. 26
- Secteur « *Rue du Breuil* » p. 27

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU p. 28

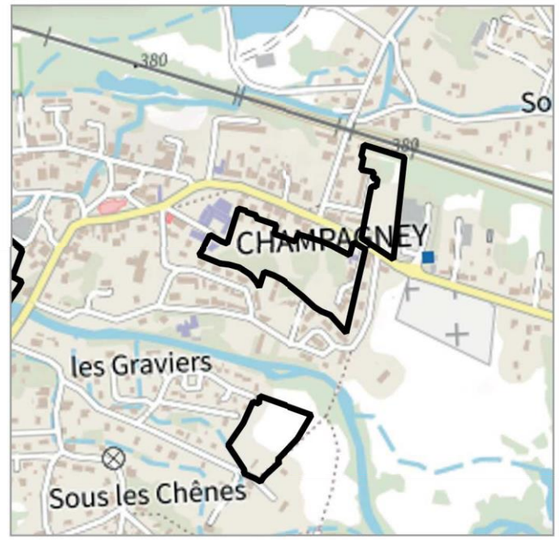
Commune de Champagney
Secteur "Cœur Vert" - 22 214 m²

Zonage règlementaire : UA



Principes de projet

Le Cœur Vert de Champagney est un important secteur non bâti à proximité immédiate du centre-bourg.
Sa position en fait un secteur stratégique de densification et de confortement du centre de Champagney, permettant de répondre à la fois aux objectifs de limitation de l'extension urbaine, et aux objectifs de revitalisation définis par la commune dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.
Néanmoins, les enjeux de limitation de l'imperméabilisation ou d'îlots de fraîcheurs plaident aussi pour le maintien d'espaces de nature en ville : le principe du projet est donc de concilier ces deux orientations en favorisant l'émergence de formes urbaines mixtes dans un environnement naturel préservé, dans une logique de poumon vert ou de parc habité.
Le départ de la gendarmerie permet d'envisager un bouclage viaire autour d'une voie principale sur laquelle se greffent des axes perpendiculaires accueillant des nouvelles constructions tout en préservant la trame boisée existante.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Envisager un maillage vers le sud
- Développer des cheminements doux indépendants de la trame viaire grâce à des venelles de desserte piétonnes
- Favoriser le traitement global du secteur sous une forme de parc habité en maintenant les plantations existantes et en développant la végétation
- Accueillir une typologie de logements diversifiée grâce à des formes denses
- Prévoir des formes moins denses cohérente avec l'environnement urbain proche
- Orientation privilégiée des constructions permettant de conserver la trame boisée
- Favoriser une mutualisation des stationnements

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **au moins 20 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute minimale de 9 logements par hectare.

Accès et déplacements
Prévoir un bouclage entre la place du Général de Gaulle et la Grande Rue.
Conserver des possibilités de développer le maillage viaire vers la rue Marcel Paul et la rue Anne Frank.
Prévoir un traitement apaisé des voies.
Développer, en dehors des voies circulées, des venelles piétonnes s'inscrivant dans les trames vertes nord-sud.

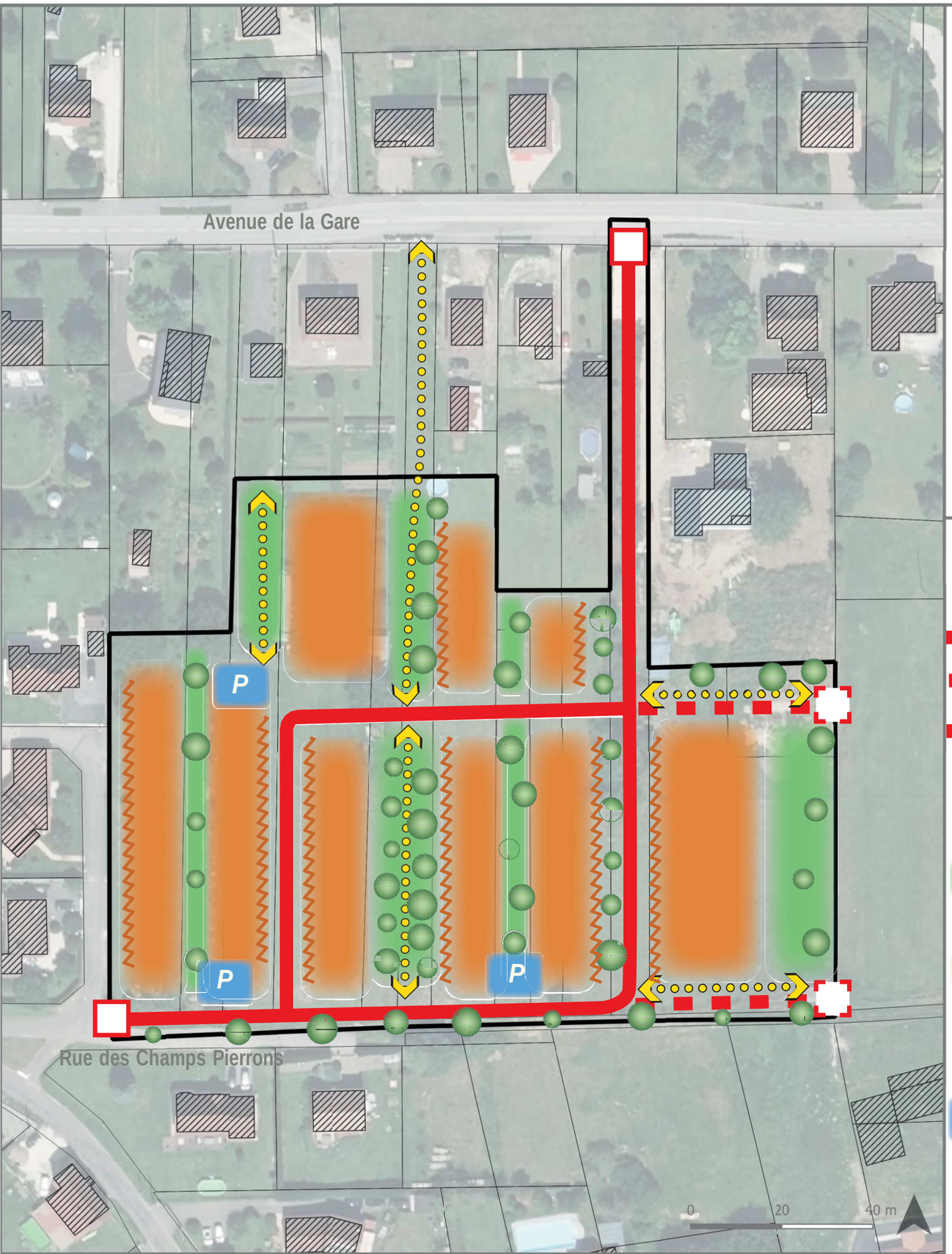
Stationnement
Privilégier un regroupement des espaces de stationnement dans un nombre réduit de poches. Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Favoriser un traitement qualitatif des fronts bâtis et organiser les constructions dans des bandes de constructibilité permettant de ménager des espaces de respiration paysagers accueillant des cheminements piétons.
Favoriser les transitions paysagères qualitatives sur les pourtours du site.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.
Un point de collecte des déchets devra être implanté.

Commune de Champagney
Secteur "Les Champs Pierron" - 16 470 m²

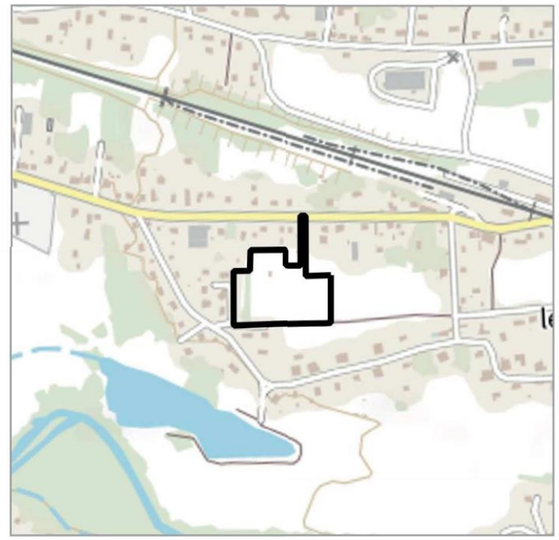
Zonage règlementaire : 1AU



Principes de projet

Le secteur des Champs Pierron est l'un des principaux secteurs de projet de la commune de Champagney.
Situé entre le centre-bourg et la gare, il représente une opportunité de densifier l'enveloppe urbaine.
Ce secteur présente une structure parcellaire en lanières nord-sud alternant aujourd'hui prés et haies bocagères, le tout appartenant à un grand nombre de propriétaires. Cette structure mérite d'être prise en compte en alternant des alignements végétaux avec une trame constructible qui favorise des fronts bâtis orientés nord-sud, permettant de ménager des espaces de respiration et de circulation douce.

La zone à urbaniser ne représente que la moitié des Champs Pierrons : le projet ne devra donc pas obérer à plus long terme une future phase 2, plus à l'est, en lien avec le quartier de la gare, notamment en prévoyant les accès.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Conserver la possibilité d'étendre la voirie sur une future phase
- Développer des cheminements doux indépendants de la trame viaire grâce à des venelles piétonnes
- Maintenir des espaces de respiration grâce à une trame verte rappelant le découpage parcellaire originel
- Accueillir une typologie de logements diversifiée
- Favoriser une orientation nord-sud des façades afin de constituer des fronts bâtis
- P — Favoriser une mutualisation des stationnements

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 25 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute moyenne de 15,2 logements par hectare.

Accès et déplacements
Prévoir un accès sécurisé au nord, à créer sur l'avenue de la Gare. Au sud, prolonger la rue des Champs Pierrons. Conserver des possibilités de développer le maillage viaire vers l'est.
Prévoir un traitement apaisé des voies
Développer, en dehors des voies circulées, des venelles piétonnes s'inscrivant dans les trames vertes nord-sud.

Stationnement
Privilégier un regroupement des espaces de stationnement dans un nombre réduit de poches. Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Favoriser un traitement qualitatif des fronts bâtis et organiser les constructions dans des bandes de constructibilité permettant de ménager des espaces de respiration paysagers accueillant des cheminements piétons.
Favoriser les transitions paysagères qualitatives sur les pourtours du site, notamment à l'est en l'attente d'une éventuelle phase 2.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.
Un point de collecte des déchets devra être implanté.

Commune de Champagney
Secteur "Les Graviers" - 10 263 m²

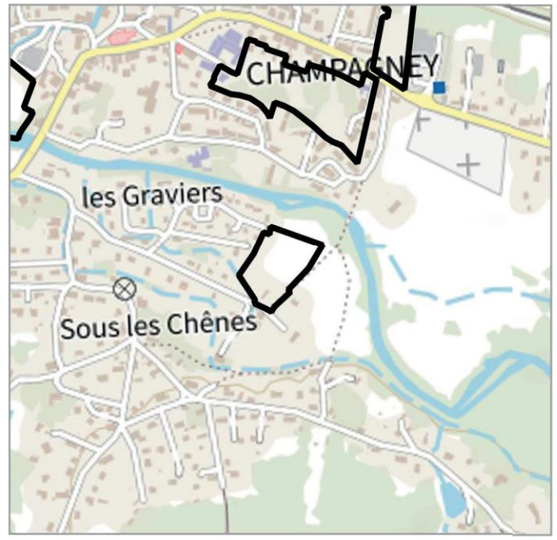
Zonage règlementaire : 1AU



Principes de projet

Ce site à l'écart des routes principales est un secteur majeur de renforcement du centre de Champagney, aujourd'hui occupé par des prés.
Si les autres secteurs de projet du cœur de bourg envisagent des densités fortes et une mixité de formes urbaines, ce secteur au sud du Rahin s'inscrit dans un environnement résidentiel moins dense et plus sensible d'un point de vue environnemental : au nord, le Rahin nécessite le maintien d'une bande de recul, tandis qu'au sud, un ruisseau intermittent invite aux mêmes précautions. A l'Est, le passage de la voie verte intercommunale et la proximité d'espaces naturels qualitatifs impose un traitement qualitatif des franges du secteur.

Le projet envisage donc ici des densités plus faibles permettant de concilier le développement d'une offre d'habitat renforçant la centralité tout en ménageant des transitions qualitatives afin de marquer une limite définitive aux extensions urbaines.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès et principes de voirie
- Prévoir une connexion vers la voie verte
- Secteur d'implantation des constructions
- Conserver un recul par rapport aux berges du Rahin
- Traiter la frange nord comme une ripisylve naturelle
- Traiter la frange est pour assurer une transition paysagère qualitative
- Conserver les arbres de haute tige en entrée sud du site et maintenir un recul par rapport au ruisseau

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **au moins 11 logements,** soit une densité brute minimale de 11 logements par hectare.

Accès, déplacements
Prévoir un bouclage viaire entre la rue des Graviers et la rue de la Fonderie, et une organisation interne limitant les voies en impasse.
Prévoir une connexion piétonne et cyclable vers la voie verte intercommunale.

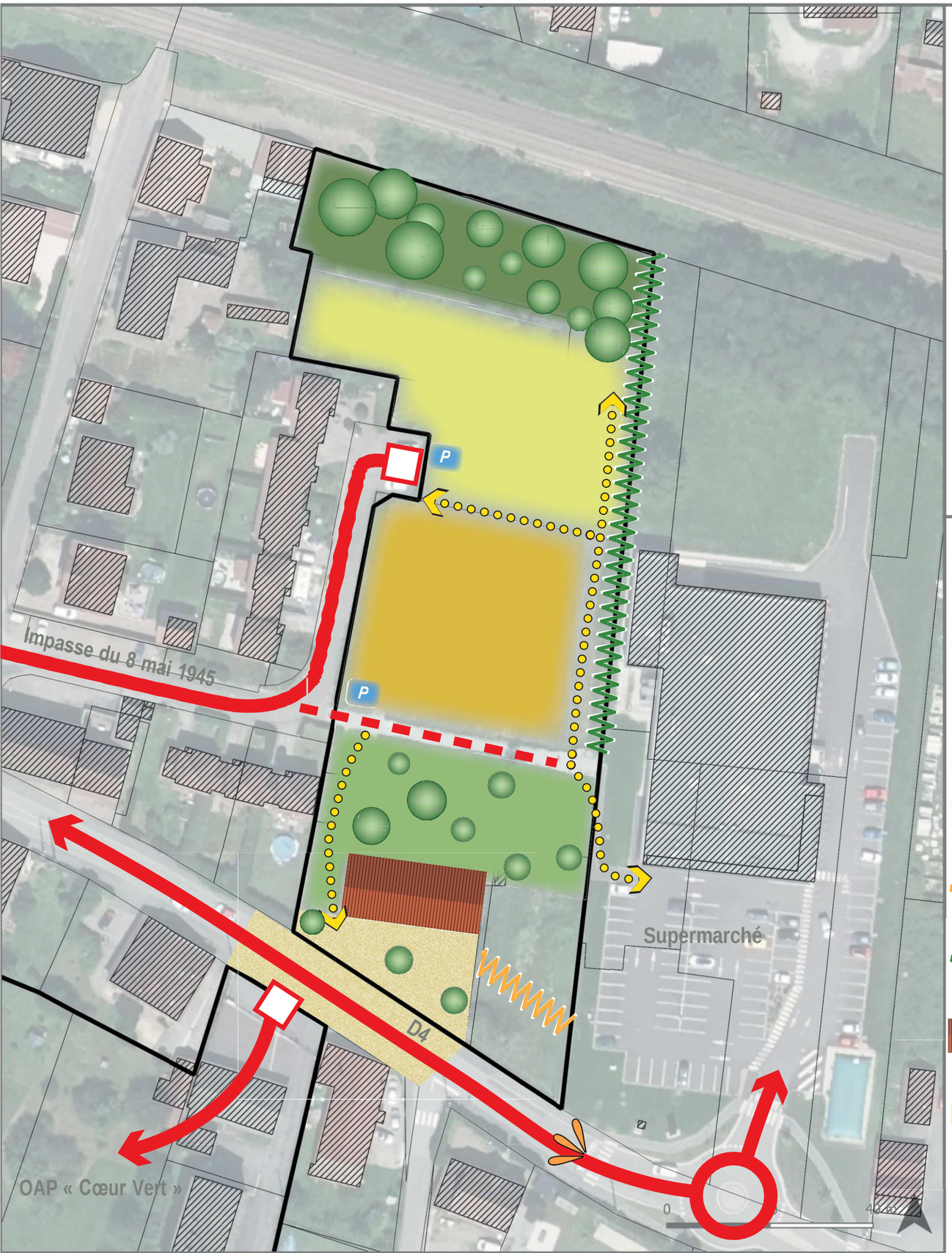
Stationnements
Prévoir au moins 1 place de stationnement par logement.
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Porter une attention spécifique aux franges du secteur. A l'est, la transition devra marquer une limite définitive aux extensions urbaines.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Champagney
Secteur "Impasse du 8 mai 1945" - 8 717 m²

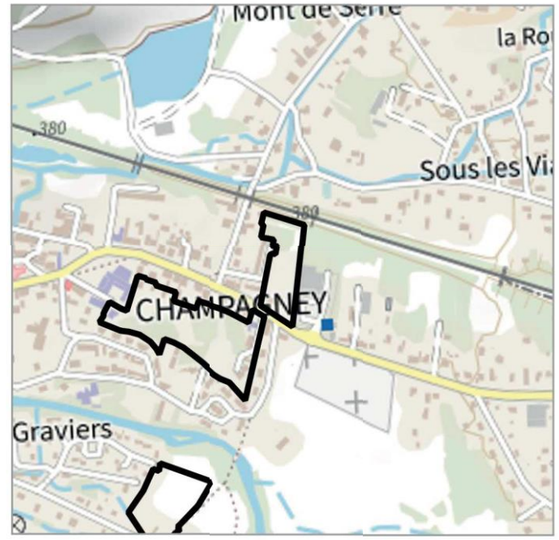
Zonage règlementaire : UA



Principes de projet

La délocalisation du supermarché précédemment situé en cœur de bourg recompose l'entrée Est du centre de Champagney.
En arrière de l'impasse du 8 mai 1945, des espaces deviennent ainsi des potentiels de densification intéressants, pour lesquels la commune envisage une offre mixte, favorable notamment à de l'habitat dense à destination des personnes âgés. La réflexion inclut la rénovation d'une ancienne ferme en friche, dont la valeur patrimoniale offre l'opportunité de marquer et qualifier la nouvelle entrée de bourg en y développant un lieu ouvert au public.

En plus de l'offre orientée séniors, le projet pourra prévoir du logement plus classique, dans une logique d'équilibrage de l'opération et de densification du centre de Champagney.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Favoriser un projet d'habitat sénior
- Permettre une densification par des formes individuelles ou groupées
- Conserver un écran végétal entre la voie ferrée et les logements
- Maintenir des espaces non bâtis qualitatifs jouant un rôle d'espace de respiration de de détente
- Marquer une entrée de ville qualitative et limiter les accès sur la D4
- Prévoir une transition entre les secteurs d'habitat et le supermarché
- Rénover l'ancienne ferme et y développer des fonctions d'animation et de services
- Requali ier l'espace public afin de marque l'entrée de ville
- P Mutuali er les stationnements

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation

Sur ce secteur, seule la moitié de la superficie est destinée à la construction de nouveaux logements. Prévoir **environ 15 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute de 17 logements par hectare sur l'ensemble du site et une densité nette de 34 logements par hectare sur la seule surface destinée aux constructions. Le projet favorisera un habitat répondant à l'enjeu de vieillissement, et pourra compléter cette opération par la production de logements non spécifiques.

Accès, déplacements et stationnements

La desserte routière du secteur favorisera les accès par l'impasse du 8 mai 1945 afin de limiter les nouveaux accès routiers sur la D4. Favoriser un maillage piéton interne au secteur, afin de garantir la porosité entre le supermarché, l'ancienne ferme et l'impasse du 8 mai 1945.
Concentrer les stationnements à proximité de l'impasse du 8 mai 1945 et favoriser leur perméabilité.

Insertion architecturale et paysagère

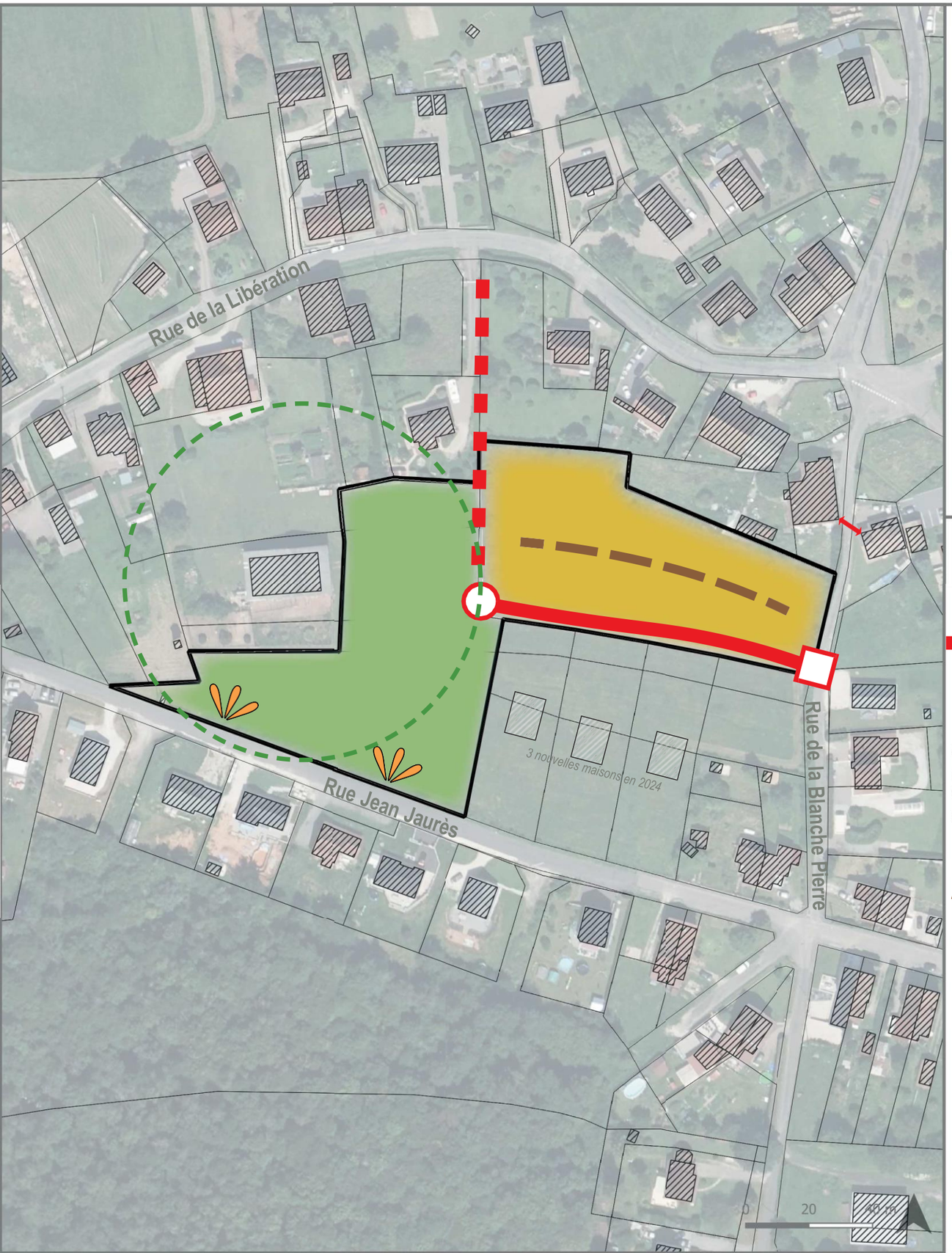
L'ancienne ferme en bordure de D4 devra faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement mettant en valeur son caractère patrimonial, notamment sur la façade sud exposée aux vues. Les espaces non bâtis l'entourant seront traités comme un écrin paysager contribuant à sa mise en valeur.
Les dispositifs de clôture sont facultatifs le long de la D4 ; le cas échéant, ils devront être qualitatifs, afin de renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville, et conserver une perméabilité visuelle vers les espaces paysagers. La frange Est du secteur d'habitat devra intégrer une logique de transition qualitative avec l'emprise du supermarché.

Réseaux

Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

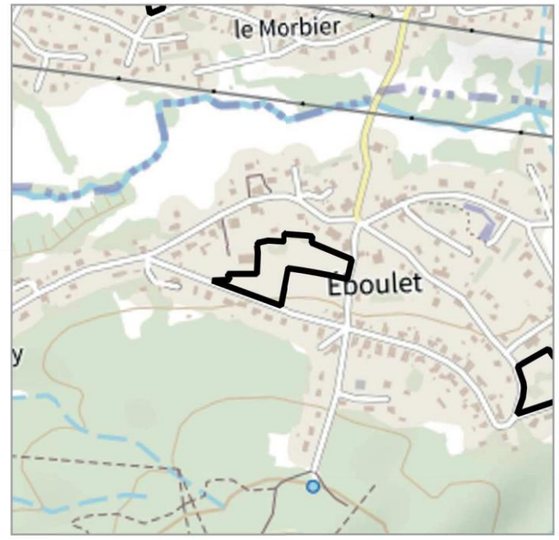
Commune de Champagney
Secteur "Rue de la Blanche Pierre" - 11 005 m²

Zonage règlementaire : UB



Principes de projet

Ce secteur appartient au quartier d'Éboulet, au sud de Ronchamp, à mi-pente sur les coteaux du Chérimont. Il se situe dans le prolongement de la cité ouvrière à l'origine du développement du quartier.
En hauteur par rapport à la vallée du Beuveroux et du Rahin, il offre des vues très qualitatives vers les piémonts vosgiens au nord.
Alors qu'un lotissement récent tend à fermer progressivement ces vues, le projet entend limiter les secteurs constructibles à la partie la basse du secteur, afin de conserver des vues dégagées depuis la rue Jean Jaurès, et de garder un recul par rapport à une activité agricole.
L'accès par la rue de la Blanche Pierre étant compliqué en raison d'un goulot d'étranglement, le projet envisage aussi une possibilité de maillage viaire vers la rue de la Libération.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisé à prévoir
- Aire de retournement à prévoir en cas d'impossibilité de maillage vers la rue de la Libération
- Permettre une densification résidentielle
- Maintenir un espace non bâti
- Maintenir un recul avec l'activité agricole
- Orienter faîtages et façades principales parallèlement aux courbes de niveau

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 5 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute moyenne de 4,5 logements par hectare ou une densité nette d'environ 10 logements par hectare sur le secteur constructible.

Accès et déplacements
Prévoir l'accès des constructions par la rue de la Blanche Pierre. A défaut d'un bouclage vers la rue de la Libération, le projet devra prévoir une aire de retournement.

Stationnement
Prévoir au moins une place de stationnement par logement. Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Les constructions rechercheront la meilleure intégration à la pente en orientant les toitures parallèlement aux courbes de niveau. Exposées aux vues, les constructions favoriseront les toitures rouges à deux pans.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

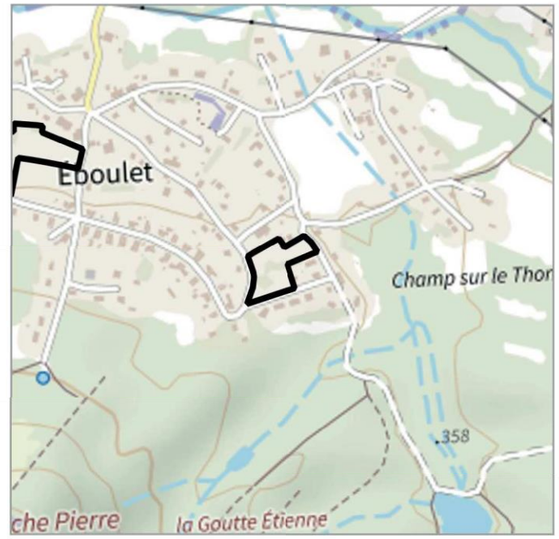
Commune de Champagney
Secteur "Rue de Pologne" - 6 476 m²

Zonage règlementaire : UB



Principes de projet

Le secteur de la rue de Pologne est un secteur de densification situé dans le lieu-dit d'Eboulet, en hauteur par rapport à la vallée du Rahin. S'il possède une dimension intéressante pour accueillir un projet de densification, sa position à l'écart des centres-bourgs de Ronchamp et de Champagney, ne le prédestinent pas à une densification trop forte ou à un développement d'une mixité de fonctions.
Le but du projet est donc d'accompagner une densification douce, cohérente avec l'environnement urbain actuel.
Un groupe d'arbres de haute tige coupe le secteur en deux : la partie sud permet d'envisager un développement pavillonnaire avec des densités similaires aux maisons récentes situées de l'autre côté de la rue du Pré-au-Loup (potentiel d'environ 3 logements), tandis que la partie nord (potentiel d'environ 4 logements) permet plus de diversité de formes et une valorisation des vues vers le versant opposé et les piémonts vosgiens.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Conserver les boisements
- Permettre une densification raisonnée avec des typologies bâties semblables au contexte
- Prendre en compte les vues vers les piémonts vosgiens

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 7 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute d'environ 1 logements par hectare et une densité nette d'environ 14 logements par hectare sur les secteurs constructibles.

Accès et déplacements
Favoriser les accès le long de la rue du Pré-au-Loup

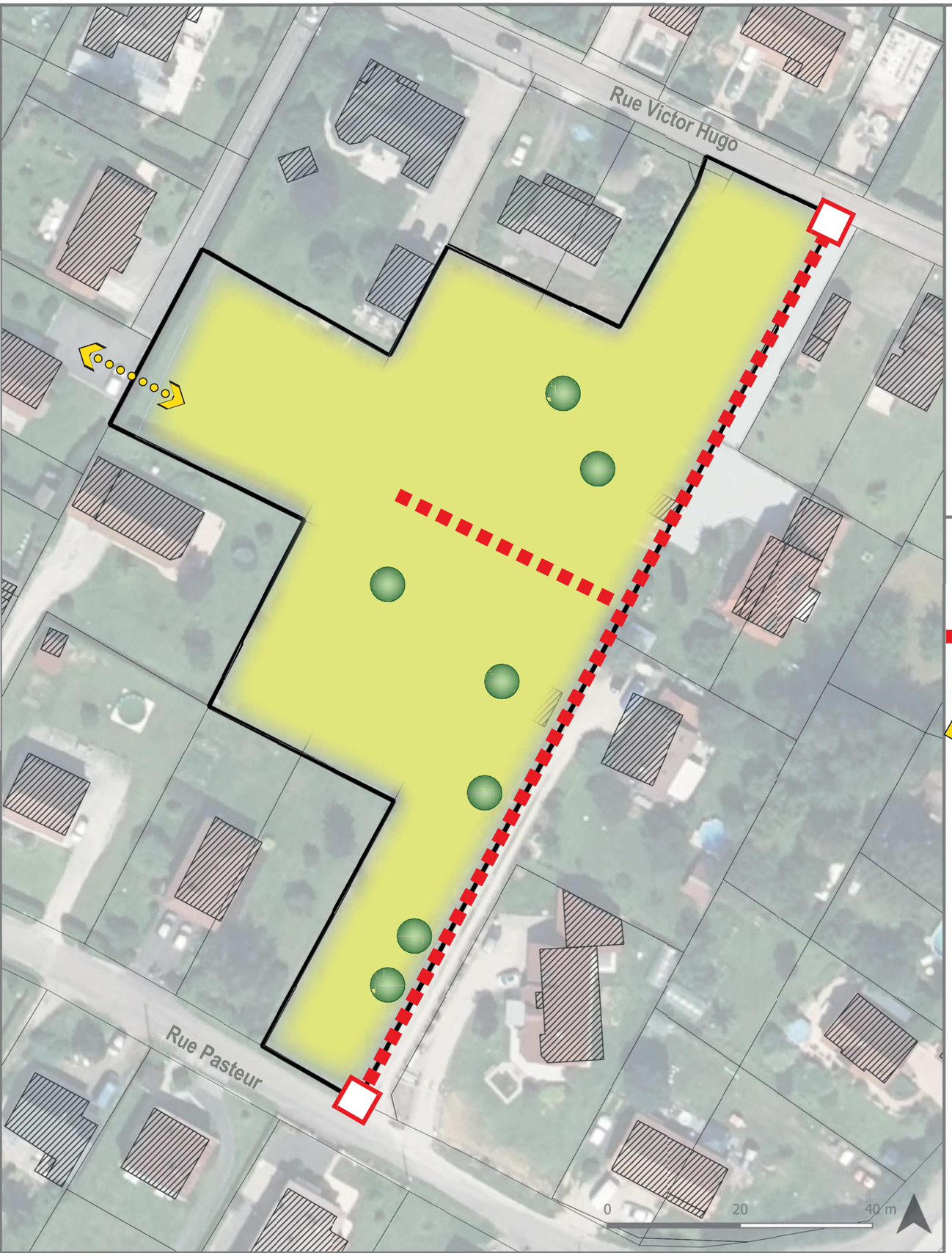
Stationnement
Le stationnement pourra être assuré à la parcelle.

Insertion architecturale et paysagère
La bande constructible au sud du secteur devra être traitée dans l'esprit du lotissement existant rue du Pré-au-Loup.
Les arbres de haute tige existants devront être préservés

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Champagney
Secteur "Rue Pasteur" - 6 116 m²

Zonage règlementaire : UB



Principes de projet

L'urbanisation linéaire le long des rues Pasteur et Victor Hugo a ménagé des cœurs d'ilots qui ont parfois fait l'objet de divisions parcellaires et de démarches spontanées de densification des fonds de jardin.

L'OAP vise à conserver cette possibilité sur l'un des derniers gisements fonciers traversants entre les deux rues en prévoyant un nombre minimal de logements.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès et principes de voirie
- Secteur d'implantation des constructions
- Envisager une connexion piétonne
- Conserver autant que possible les arbres de haute tige existants

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **au moins 5 logements**, soit une densité nette d'au moins 8,2 logements par hectare.

Accès, déplacements
Prévoir un accès depuis la rue Pasteur, et un accès par la rue Victor Hugo.
Etudier les possibilités de prévoir un accès piéton vers l'ouest.

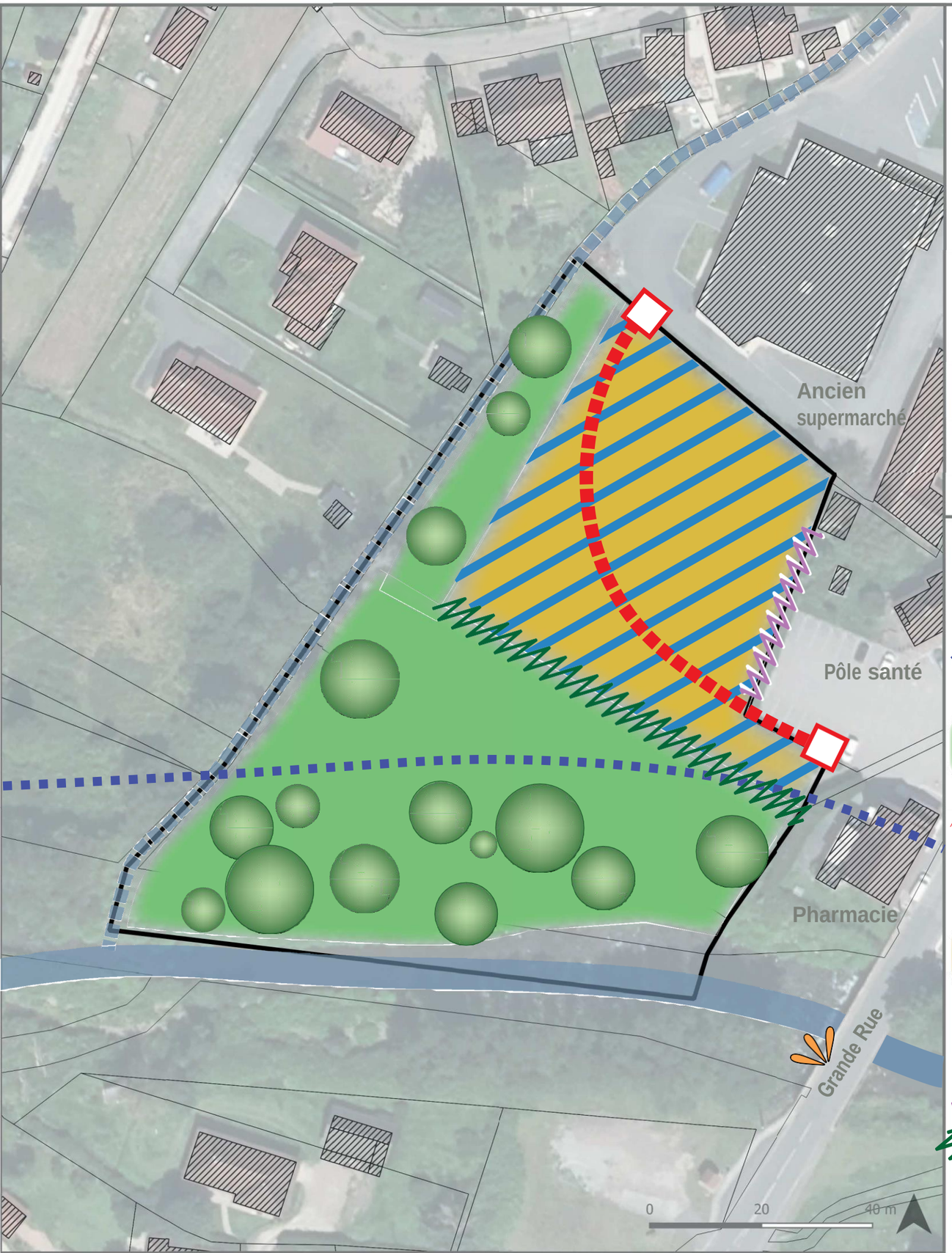
Stationnements
Prévoir au moins 1 place de stationnement par logement.
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Sans objet.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Champagney
Secteur "Rives du Rahin" - 9 720 m²

Zonage règlementaire : 1AU / N

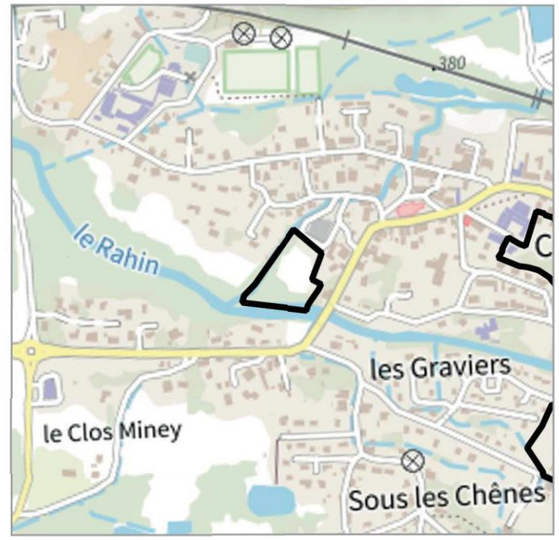


Principes de projet

A l'entrée du cœur de bourg de Champagney, en bordure de rivière; ce secteur offre une opportunité de densification stratégique, mais confronté à plusieurs injonctions contraires que cherche à concilier l'OAP :

- renforcer la centralité par une offre de logements adaptée ou un développement de services pour les habitants, notamment à proximité d'une polarité santé (pharmacie - espace médical - infirmières)
- ne pas imperméabiliser les berges du Rahin et du ruisseau longeant l'ouest du secteur afin de protéger les populations du risque inondation

Malgré sa position, le secteur souffre aussi d'un relatif enclavement, étant accessible uniquement au travers de parcelles privées.
Le principe du projet est donc de favoriser un programme d'ensemble cohérent, conditionné à une desserte publique, soit par le nord, soit par l'est, et permettant d'envisager à terme un bouclage viaire.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Conserver une marge de recul stricte autour des berges du Rahin
- Conserver des espaces végétalisés non imperméabilisés au sud et le long du ruisseau longeant le secteur
- Contribuer au maillage viaire de la commune en envisageant les options de désenclavement du secteur
- Principes alternatifs d'accès
- Prévoir des densités cohérentes avec la vocation de confortement de centralité du secteur
- Permettre l'implantation de services et équipements de santé
- Veiller à la qualité des façades visibles depuis la Grande Rue
- Veiller à la qualité des transitions paysagères sur ce secteur visible du pont.

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Sur ce secteur, la zone constructible occupe une partie réduite de l'OAP. Deux vocations sont admises alternativement ou cumulativement par l'OAP :

- un confortement du pôle de santé avec l'accueil de services ou équipements liés à la santé ;
- une densification résidentielle orientée préférentiellement sur une offre en petits logements séniors, visant une **densité de 20 logements / ha** (soit 6 logements environ si la totalité de la surface utile est consacrée au logement). Dans ce cas, le programme de logement devra tenir compte des éventuels besoins d'extension du pôle santé.

Accès et déplacements
L'accès devra être recherché soit par le nord et le parking de l'ancien supermarché, soit par l'est via le parking de la pharmacie. Une porosité, a minima piétonne, devra être recherchée entre ces deux entrées.

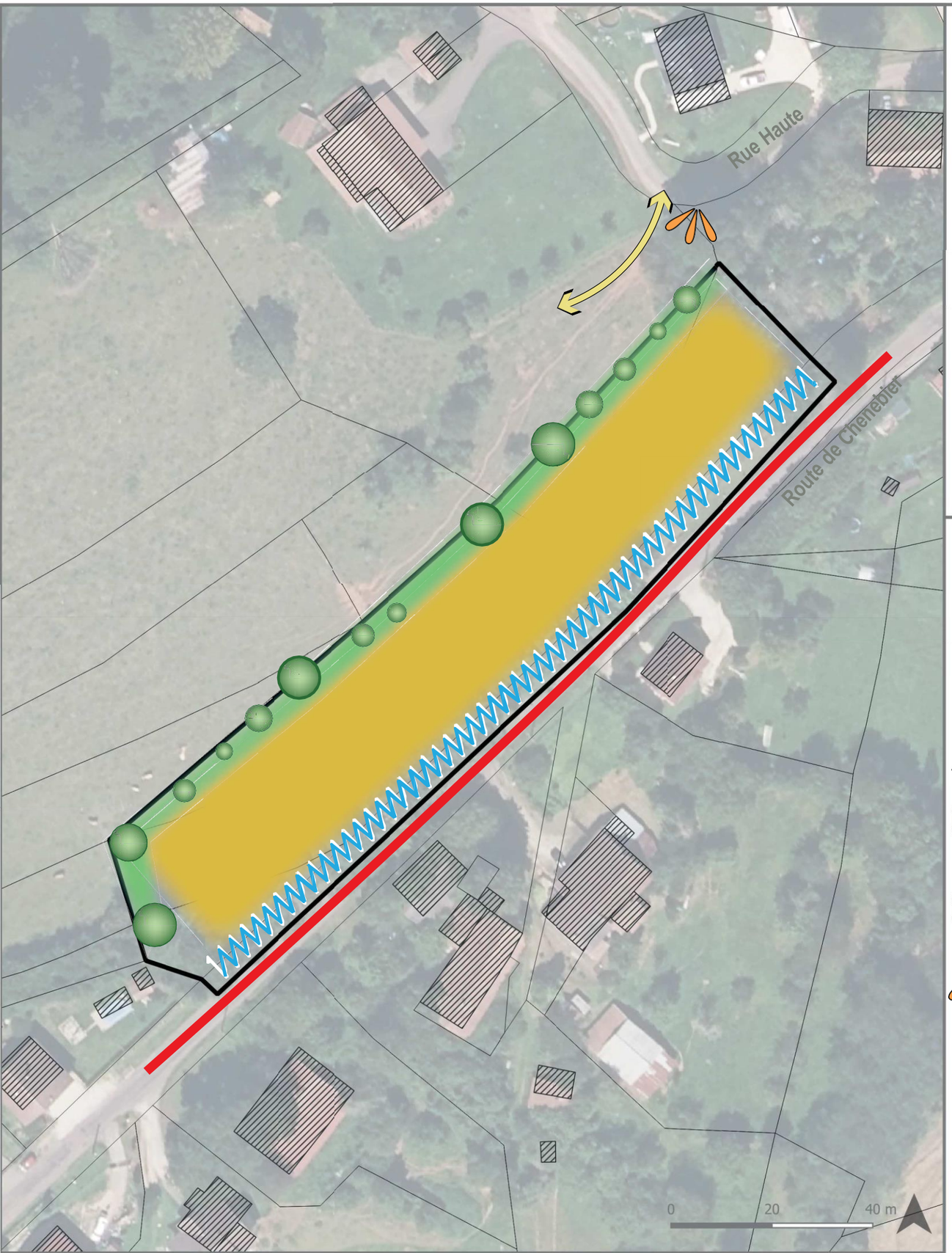
Stationnement
Compte tenu de l'importante offre de stationnement située aux abords immédiats du site, le projet cherchera la mutualisation des stationnement et devra limiter les possibilités de stationnement au strict besoin minimum au sein du projet.

Insertion architecturale et paysagère
Le projet devra produire des formes architecturales denses et qualitatives concourant à la mise en valeur de l'entrée du centre-bourg. Des façades signal pourront être envisagées afin de créer un effet d'appel depuis la Grande Rue. Le projet devra chercher à réduire l'imperméabilisation y compris au sein du secteur constructible

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Echavanne
Secteur "Route de Chenebier" - 5 976 m²

Zonage règlementaire : 1AU



Principes de projet

Le secteur vise à compléter l'offre de logements du village en profitant des réseaux existants le long de la route de Chatebier.

Ce secteur d'extension se situe en zone agglomérée : même s'il est moins exposé aux vues (les flux principaux sur la commune étant supportés par la D16), le projet prévoit de limiter les dispositifs de clôtures afin de garantir une meilleure intégration des futures constructions à leur environnement, en cohérence avec typologies bâties existantes sur la commune.

La bande constructible est limitée le long de la route, sur la partie en pente du terrain, afin de conserver la vocation agricole de la partie haute et plate, dont l'accès depuis la rue Haute devra être maintenu.

Une bande végétale arborée permettra d'assurer une transition entre la zone constructible et la zone agricole.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Desservir les constructions par la route de Chenebier
- Maintenir l'accès aux espaces agricoles par la rue Haute
- Prévoir une densité cohérente avec l'environnement proche
- Assurer une transition paysagère qualitative avec les espaces agricoles
- Prendre en compte les vues depuis la rue Haute
- Limiter les dispositifs de clôture le long de la route de Chenebier

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 5 logements** soit une densité nette d'environ 10 logements par hectare.

Accès et déplacements
La desserte de constructions devra être prévue par la route de Chenebier

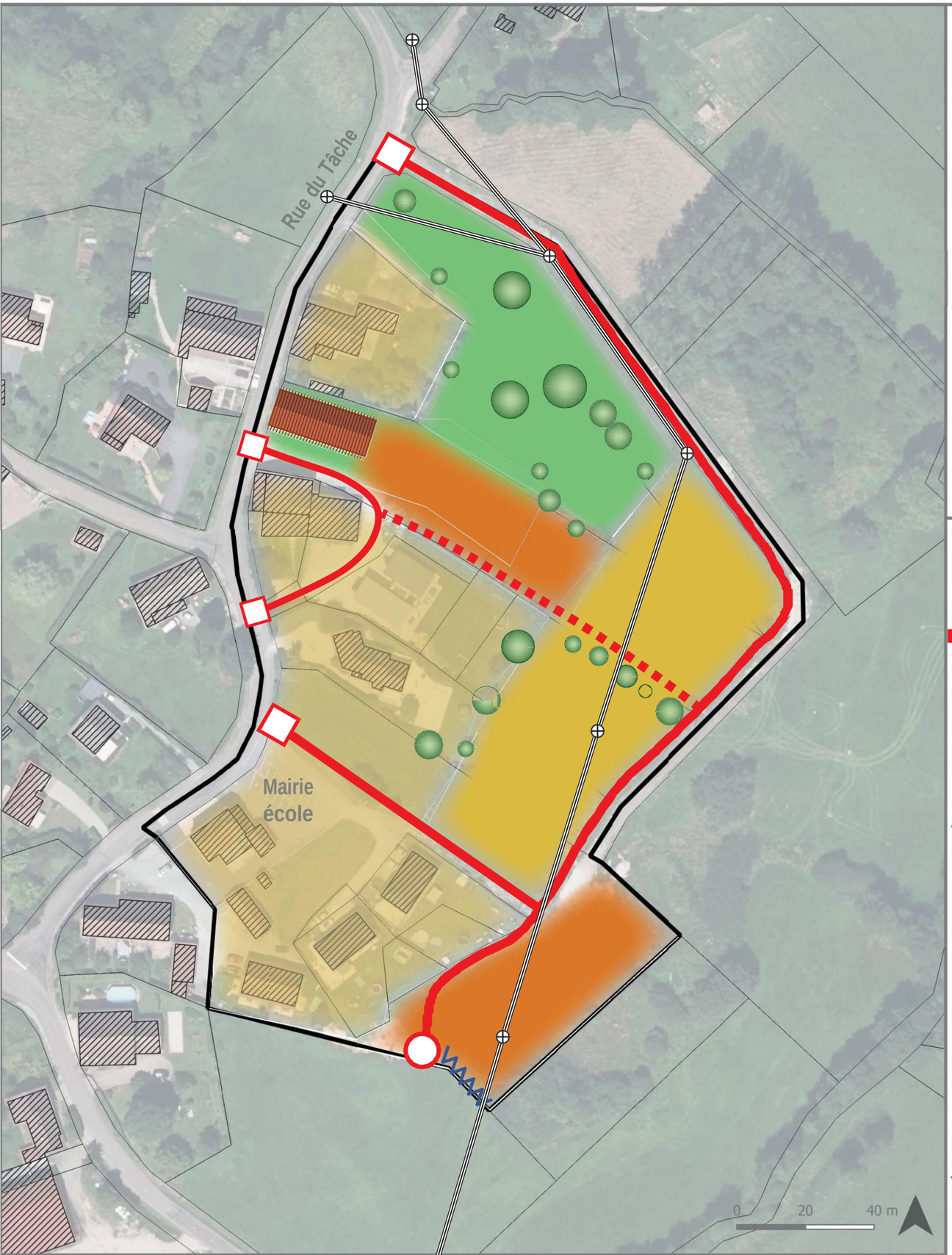
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Les constructions devront s'intégrer à l'environnement paysager et marquer une transition qualitative entre le bourg et les espaces naturels environnant.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

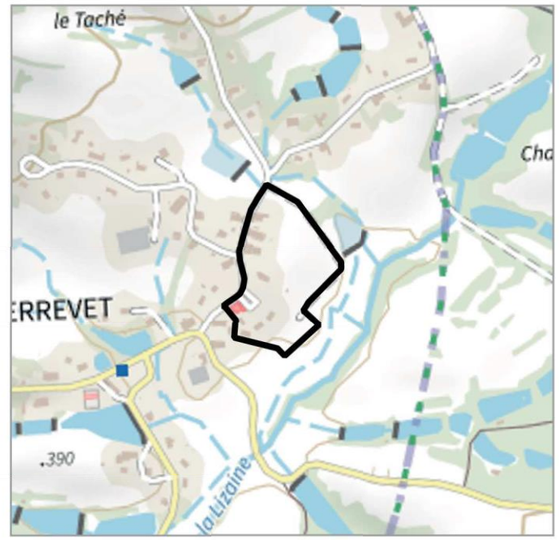
Commune de Errevet
Secteur "Errevet Centre" - 31 038 m²

Zonage règlementaire : 1AU / UA



Principes de projet

Le secteur permet de répondre à la pression liée à la proximité de l'agglomération belfortaine sur la commune d'Errevet, en fléchant le développement vers un secteur d'extension confortant le cœur du village.
Le principe du projet est d'épaissir ce cœur, plutôt que d'accompagner le phénomène d'urbanisation linéaire de long de la rue de Champagney actuellement à l'œuvre.
Le projet s'appuie sur un chemin déjà réalisé qui permet le bouclage viaire du secteur.
Le projet prévoit de diversifier l'offre de logements, en intégrant notamment un programme de réhabilitation d'une ferme visant à produire des logements communaux, ainsi que deux parcelles stratégiques favorables à des densités importantes permettant d'envisager du collectif.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Principe de voirie
- Principe de voirie à étudier
- Prévoir une aire de retournement
- Réhabiliter l'ancienne ferme dans une optique de production de logements communaux
- Prévoir une densité forte
- Prévoir une densité plus faible
- Préserver un poumon vert en cœur de bourg
- Secteurs déjà urbanisés
- Veiller à la qualité des façades visibles depuis les entrées de bourg
- Prendre en compte la ligne électrique

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Sur l'ensemble du secteur d'environ 3,1 hectares, la zone à urbaniser représente environ 1,4 hectare.
Prévoir **environ 25 nouveaux logements** sur l'ensemble du secteur :
- 10 logements collectifs
- 10 logements individuels ou groupés en construction neuve
- 5 logements en réhabilitation pour une offre de logements communaux

La programmation vise une densité brute d'environ 15 logements par hectare pour les constructions neuves sur l'ensemble de zone à urbaniser.

Accès et déplacements
La desserte du site devra être prévue par le chemin existant autour de la zone. Un accès devra être étudié depuis l'ancienne ferme.
Le projet devra maintenir une possibilité d'extension future de la voirie vers le sud.

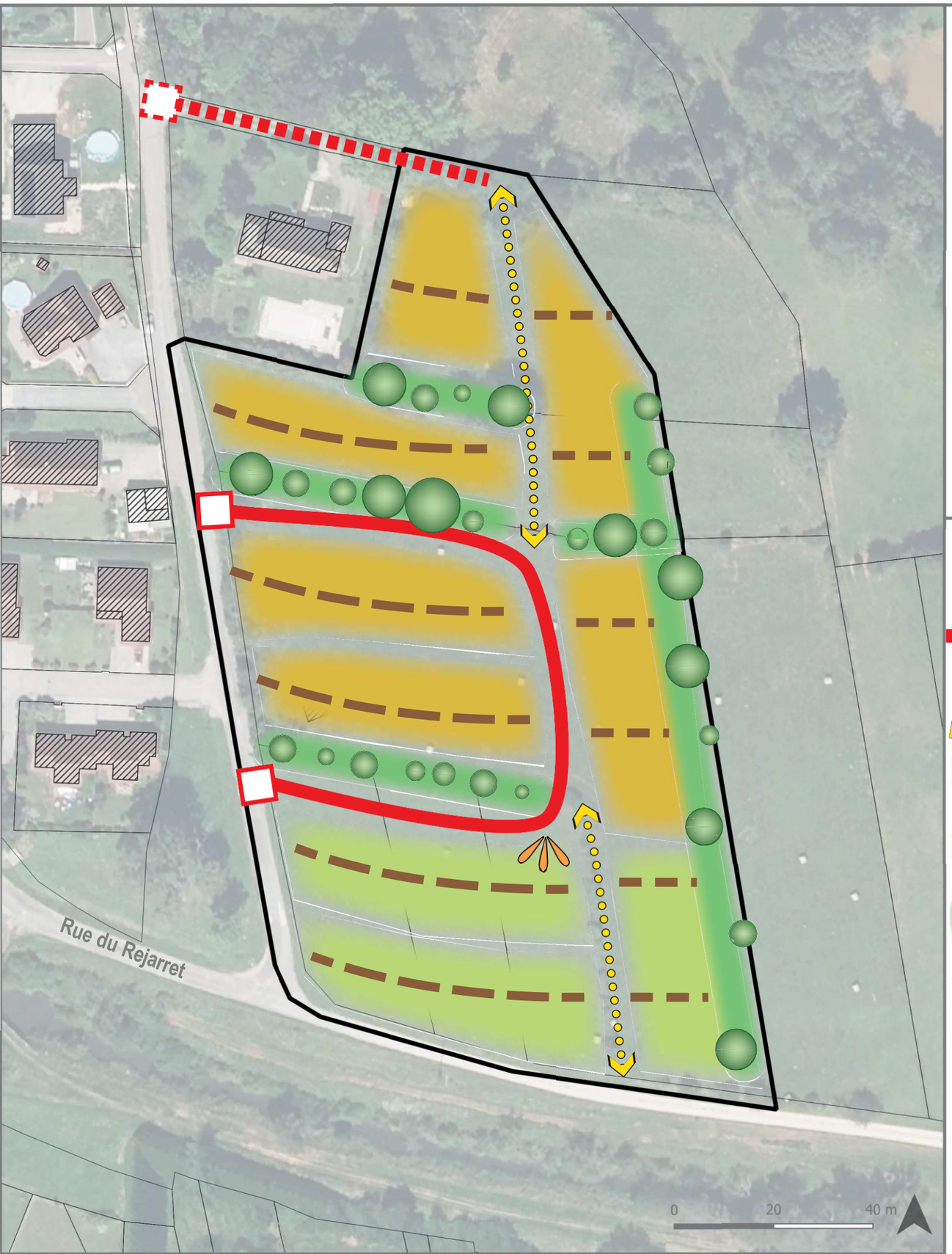
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Les constructions devront s'intégrer à l'environnement paysager et marquer une transition qualitative entre le bourg et les espaces naturels environnant.
Un poumon vert devra être maintenu afin de conserver des espaces naturels perméables dans le bourg.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.
Le projet devra prendre en compte le passage d'une ligne électique.

Commune de Frahier-et-Chatebier
Secteur "Champs des Rejarrets" - 15 448 m²

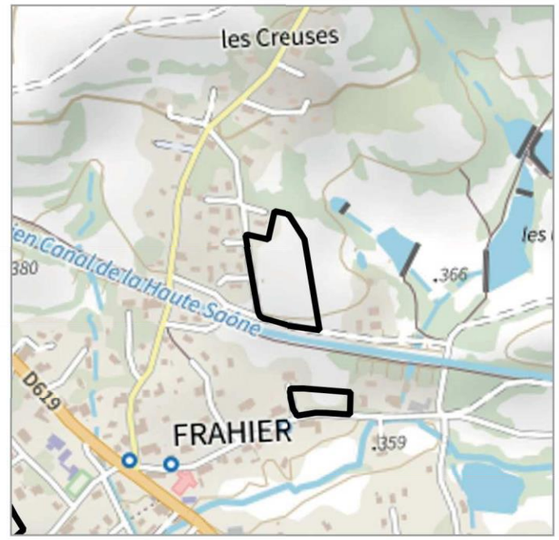
Zonage règlementaire : 1AU



Principes de projet

Le secteur des Champs des Rejarrets est le principal secteur d'extension de la commune de Frahier-et-Chatebier.
Situé sur un coteau exposé sud, il présente un enjeu paysager fort. Le secteur est notamment particulièrement visible depuis le versant opposé de la vallée de la Lizaine : IL'intégration paysagère des constructions doit donc faire l'objet d'une attention particulière, notamment en alignant faîtages et façades principales parallèlement aux courbes de niveau. Depuis la D619 (rue de Belfort) notamment, le secteur apparaît dans la continuité paysagère du centre villageois, et doit donc s'inscrire dans la cohérence architecturale avec le langage architectural traditionnel, notamment au niveau des couleurs de toiture.

C'est au sud du secteur que les pentes sont les plus fortes et dégagent des vues intéressantes vers le cœur du bourg de Frahier, que le projet devra valoriser.
Le traitement paysager de la frange Est du secteur devra marquer un limite définitive et qualitative entre la zone urbaine et l'espace agricole, prenant notamment en compte la proximité d'une exploitation agricole.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Principe de voirie
- Développer un maillage piéton
- Principe d'implantation des constructions
- Intégrer les constructions à la pente en limitant les remblais
- Maintenir les haies tout en permettant les accès aux constructions
- Orienter faîtages et façades parallèlement à la pente
- Maintenir et valoriser les vues vers le centre-bourg

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 20 logements**, soit une densité brute moyenne d'environ 13 logements par hectare.

Accès et déplacements
Un bouclage viaire devra être prévu par la rue du Rejarret. Des cheminements piétons permettront de relier le nord du secteur au chemin bordant le canal. Les parcelles les plus au nord pourront être desservies par un accès direct depuis la rue du Rejarret

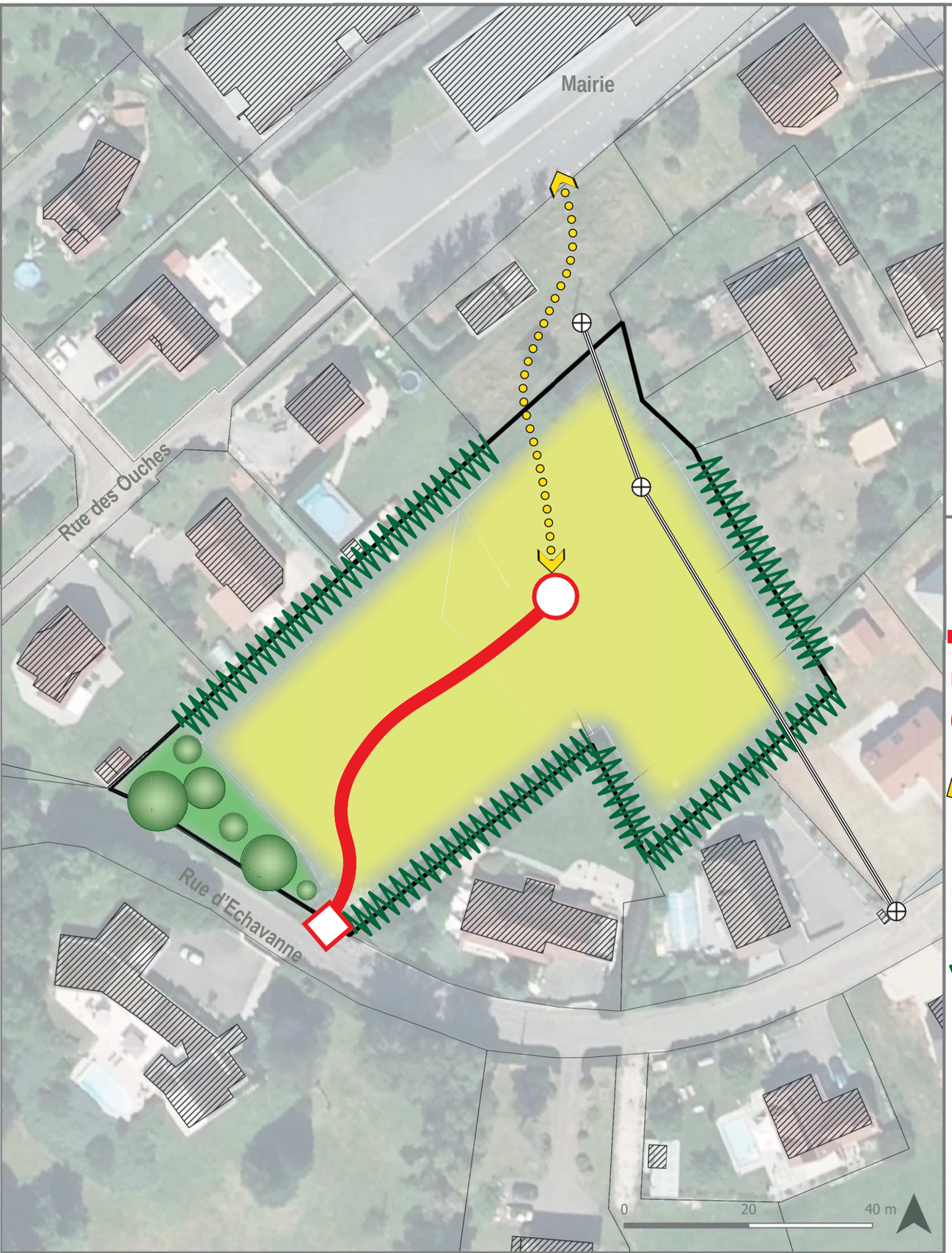
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Une attention particulière devra être portée sur les rapports à la pente. Au sud du secteur, le plus en pente, les constructions devront s'inscrire au mieux dans la pente.
Sur l'ensemble du secteur, les constructions devront être prévues selon des axes principaux est-ouest, parallèles aux courbes de niveau. Les toitures, à deux pans, devront respecter cette orientation et présenter une couleur rouge à brun.
Les haies existantes devront être préservées ou recréées afin de préserver une trame végétale à l'intérieur du site.
A l'est, un écran végétal devra favoriser une transition paysagère qualitative et marquer l'arrêt de l'extension de l'urbanisation.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Frahier-et-Chatebier
Secteur "Rue d'Echavanne" - 5 294 m²

Zonage règlementaire : UB



Principes de projet

A proximité immédiate de la mairie, ce secteur offre un potentiel de densification intéressant pour le centre-bourg de Frahier-et-Chatebier.
L'objectif principal de l'OAP est d'éviter une sous densité sur cet espace, en fixant un nombre de logements compatible à sa situation quasi centrale.
Au nord, le secteur permet une connexion piétonne directe avec les équipements du centre-bourg (salle polyvalente, mairie), que l'OAP valorise en fixant un principe de cheminement doux favorisant la perméabilité du secteur, dans le même esprit que le cheminement existant rue des Ouches.
La position du secteur invite aussi à envisager une diversification des tailles et des typologies des logements. A proximité immédiate du centre-bourg, le projet pourra notamment prévoir du petit collectif, de l'intermédiaire ou de l'individuel groupé.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Prévoir une aire de retournement
- Prévoir un chemin piéton vers le parking de la mairie
- Secteur d'implantation des constructions
- Conserver le talus végétalisé le long de la rue d'Echavanne
- Assurer une transition végétalisée avec l'environnement bâti
- Prendre en compte le passage d'une ligne électrique

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **au moins 10 logements**, soit une densité brute minimale de 18,9 logements par hectare. Le projet favorisera une diversité de formes pour atteindre cet objectif : individuel, individuel groupé, intermédiaire et collectif sont possibles.

Accès et déplacements
Créer une voie de desserte interne depuis la rue d'Echavanne. Une aire de retournement permettra la desserte des constructions.
Créer un accès piéton entre le cœur du secteur et le parking de la mairie

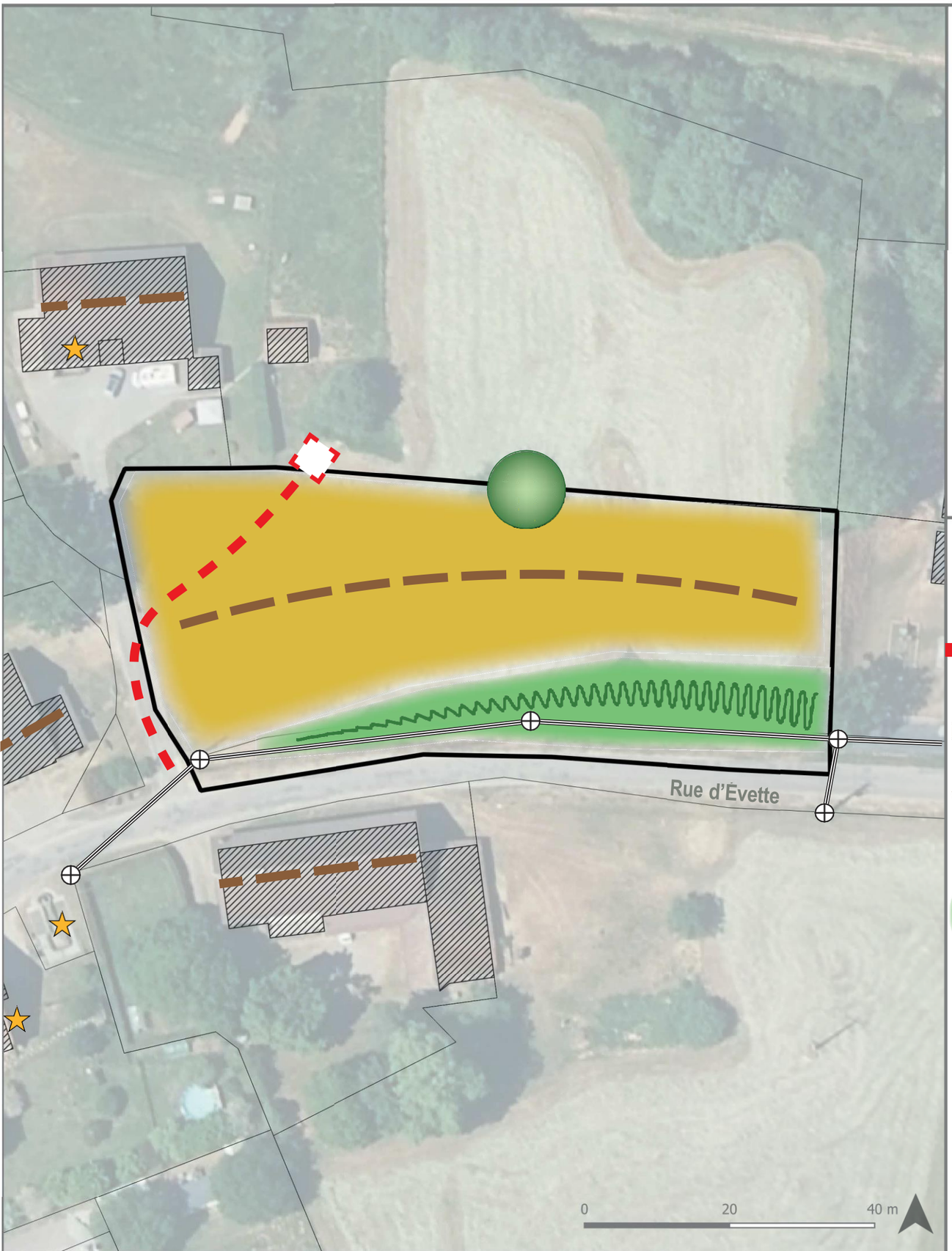
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement. Envisager une mutualisation des stationnements, notamment pour le secteur nord plus dense.

Insertion architecturale et paysagère
Les toitures devront s'intégrer au langage architectural de l'environnement immédiat (toitures en tuiles rouges à deux pans).
Le talus le long de la rue d'Échavanne devra faire l'objet d'un traitement végétalisé qualitatif, permettant de valoriser l'entrée du bourg.
Considérant l'environnement bâti, une attention particulière sera portée aux transitions entre le secteur et les constructions existantes rue d'Échavanne et rue des Ouches notamment.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Frahier-et-Chatebier
Secteur "Rue d'Evette" - 3 712 m²

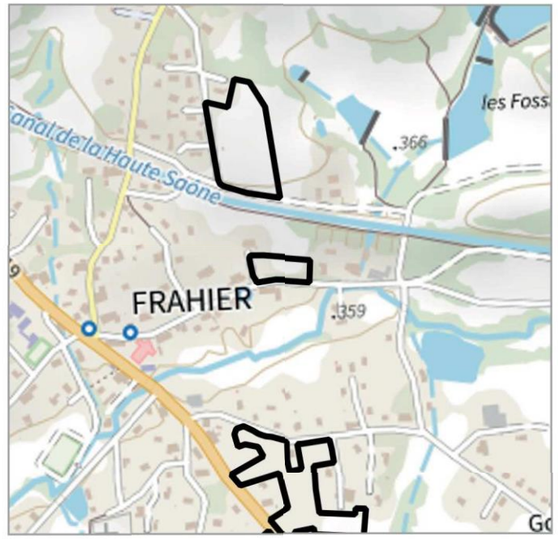
Zonage règlementaire : 1AU



Principes de projet

Ce secteur aux dimensions limitées marque une entrée progressive dans le centre de Frahier-et-Chatebier depuis la rue d'Evette. Si cette entrée a été quelque peu dénaturée plus à l'est par des constructions récentes, les anciennes fermes du XIX^{e} situées à l'ouest du site présentent une valeur patrimoniale intéressante et un langage architectural avec lequel devra dialoguer le futur projet.

La pente du secteur est la plus forte le long de la rue, où un talus important permet d'envisager plutôt un recul des constructions et une limitation des dispositifs de clôture.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Maintenir une possibilité d'accès futur vers les parcelles situées au nord du site
- Principe d'implantation des constructions
- Orienter faîtage et façaces parallèlement à la rue
- Conserver un arbre de haute tige
- Conserver le talus végétalisé en limitant les clôtures
- Prendre en compte le passage de la ligne électrique
- Prendre en compte la proximité de fermes traditionnelles

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 4 logements**, soit une densité brute moyenne d'environ 11 logements par hectare.

Accès et déplacements
Le projet devra préserver une possibilité d'accès vers les parcelles situées plus au nord.

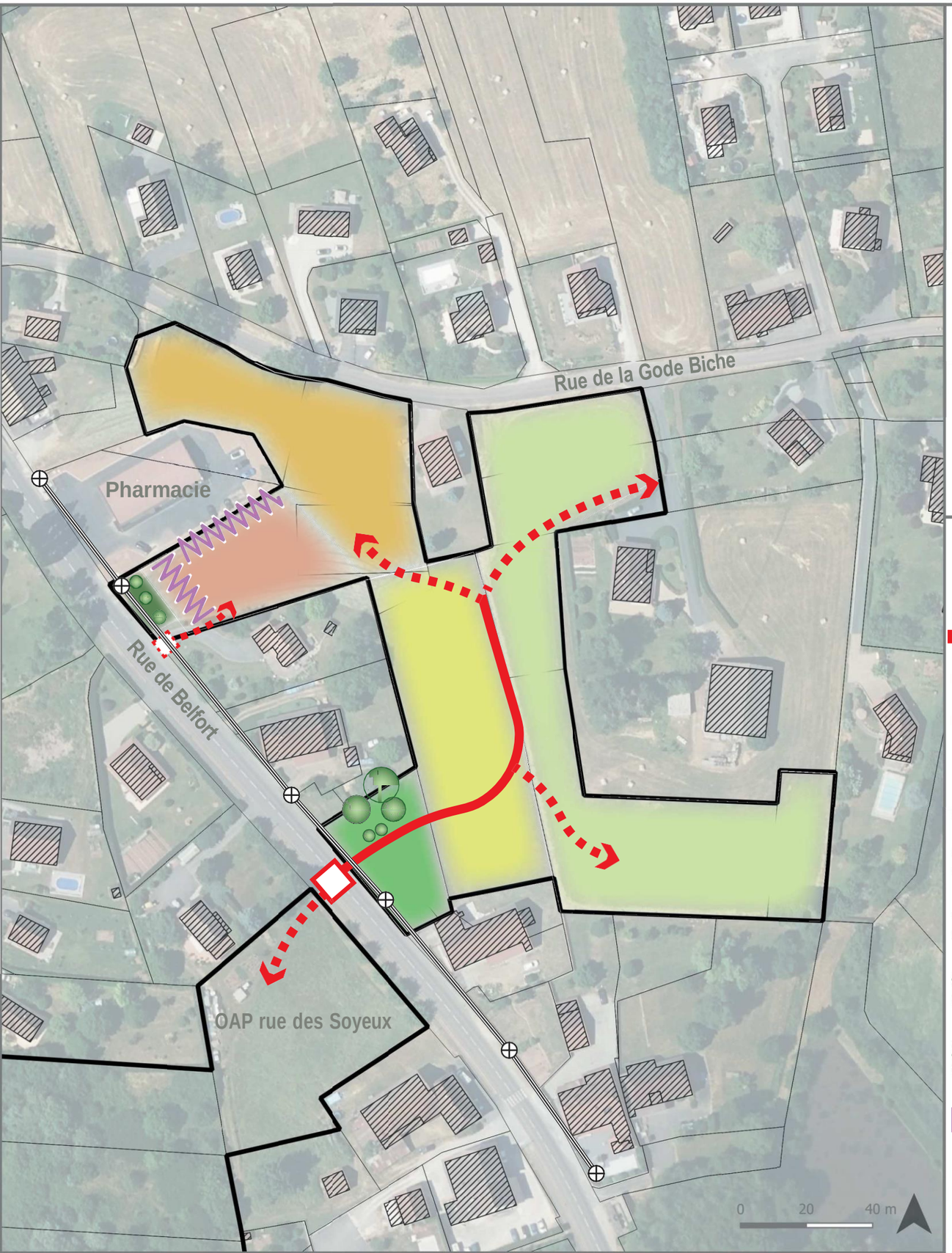
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement. Le projet pourra étudier la mutualisation des stationnements à l'ouest du site afin de limiter les voies internes.

Insertion architecturale et paysagère
Le faîtage des constructions principales devra être orienté parallèlement à la rue d'Evette. Les toitures devront respecter les teintes rouges à brun présentes dans l'environnement proche.
L'arbre de haute tige existant au nord du site devra être préservé. La haie qui occupait le talus au sud a été supprimée. Le projet devra néanmoins maintenir cet espace végétalisé en limitant toute construction et en limitant les dispositifs de clôture.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

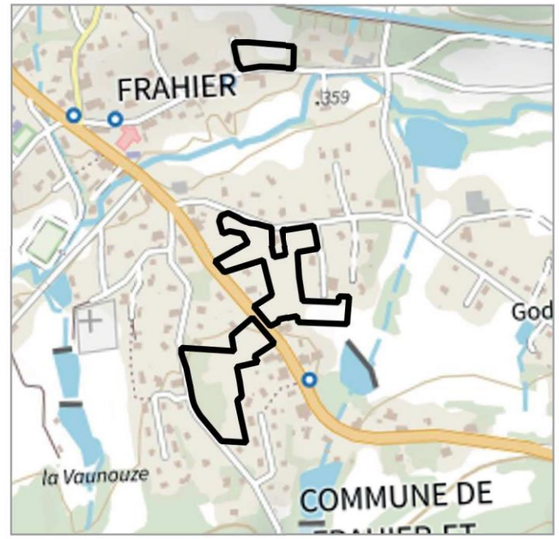
Commune de Frahier-et-Chatebier
Secteur "Rue de Belfort" - 16 055 m²

Zonage règlementaire : UB



Principes de projet

L'urbanisation linéaire le long des rues de la Gode Biche et de la rue de Belfort a constitué des fronts bâtis discontinus en entrée de bourg de Frahier, les espaces vides restants offrant un potentiel de densification important : le secteur est composé de poches vides résultant de cette urbanisation discontinue, qui, regroupés, offrent une surface importante.
Néanmoins, la forme du secteur complique la réalisation d'un aménagement d'ensemble. La persistance d'une activité sur les prés situés à l'Est du site en font un espace de projet à plus long terme.
La moitié Ouest du secteur présente quant à elle des enjeux paysagers liés à sa position en entrée de bourg, le long de la rue de Belfort.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Étudier les possibilités de maillage
- Secteur d'implantation de constructions
- Favoriser une densité plus forte
- Permettre la construction de commerces
- Ne pas obérer une future ouverture vers les espaces agricoles à l'Est
- Conserver une entrée qualitative pour le site
- Conserver les alignements d'arbres fruitiers
- Soigner la qualité des façades pour marquer l'entrée de bourg
- Prendre en compte le passage d'une ligne électrique

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **au moins 10 logements** sur la partie Ouest du secteur (0,95 ha), soit une densité brute d'environ 11 logements par hectare. Permettre une diversité de formes et de typologie de logements, en favorisant une plus grande densité au nord du secteur, au plus proche du centre-bourg. Prendre en compte la présence de la pharmacie pour étudier l'opportunité de renforcer la polarité commerciale de Frahier. L'urbanisation de la partie Est n'est pas prévue dans la temporalité du PLUi.

Accès et déplacements
Créer une voie de desserte interne depuis la rue de Belfort, et étudier ses possibilités de raccordement vers la rue de la Gode Biche.
Engager une réflexion cohérente avec le secteur de l'OAP Rue des Soyeux afin de sécuriser un carrefour unique sur la rue de Belfort répondant à la desserte des deux secteurs.

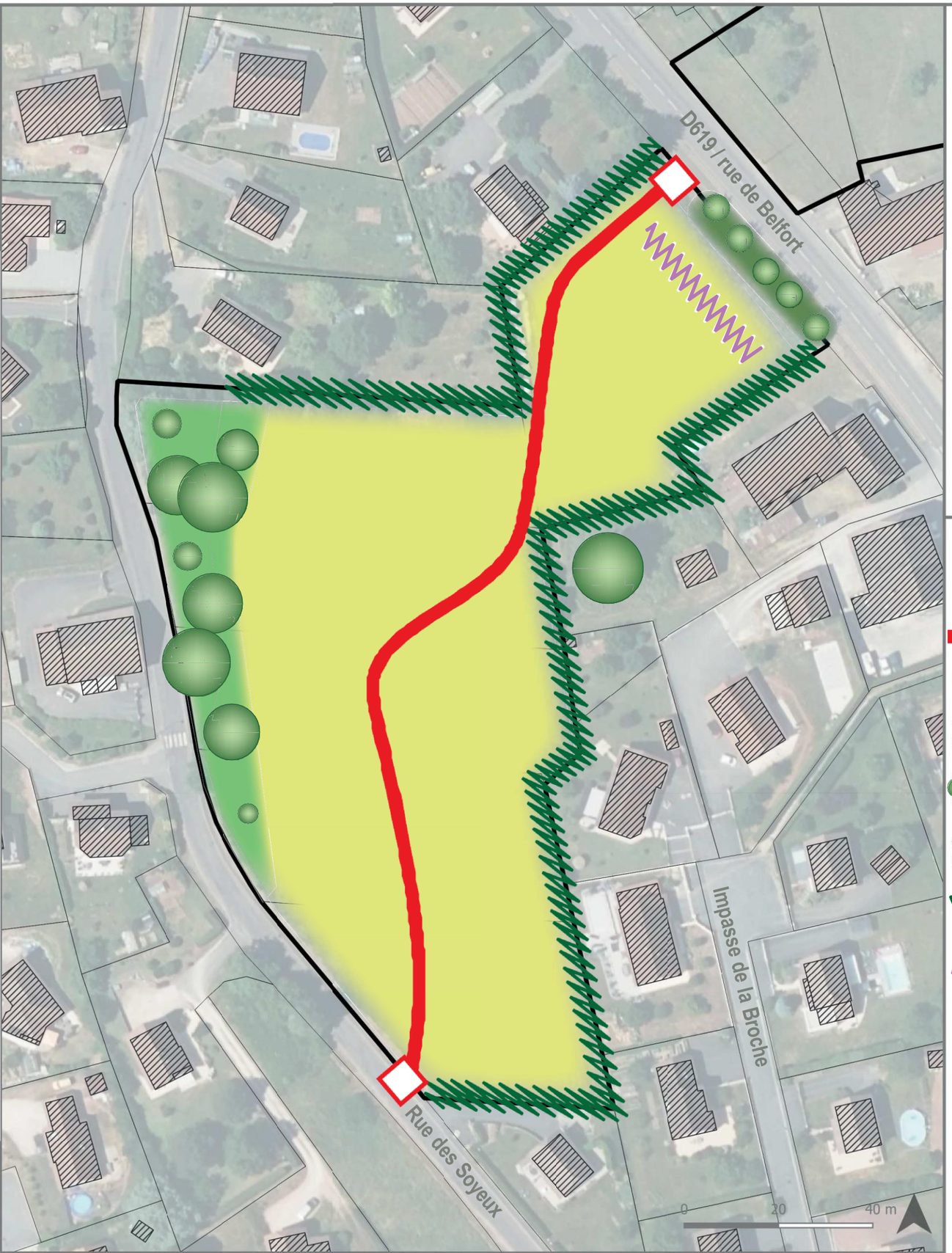
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement. Envisager une mutualisation des stationnements

Insertion architecturale et paysagère
Une attention particulière devra être apportée aux espaces longeant la rue de Belfort, qui devront être traités de manière à valoriser l'entrée de bourg dans Frahier.
Sur l'entrée sud, le projet favorisera le maintien d'un caractère naturel et la conservation des arbres existants. Au nord, face à la pharmacie, et le long de la rue de Belfort le projet favorisera une façade qualitative et travaillée.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Frahier-et-Chatebier
Secteur "Rue des Soyeux" - 13 979 m²

Zonage règlementaire : UB



Principes de projet

Ce secteur présente aujourd'hui deux aspects :

- à l'ouest, il est occupé par une friche boisée sur des parcelles dont le découpage témoigne d'une volonté ancienne de lotir ; des pentes fortes le long de la rue des Soyeux nécessiteraient des travaux lourds pour créer des accès à travers le talus et favorisent plutôt une desserte des parcelles par une voirie interne
- au nord-est, il s'agit d'un pré qui occupe une position d'entrée de bourg. Quelques arbres fruitiers bordent la D619 et valorisent cette entrée dans Frahier.

Le projet entend mailler ces deux parties du site par une voie interne de desserte, limitant ainsi les accès directs à la D619 et à la rue des Soyeux.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Secteur d'implantation des constructions
- Conserver l'alignement d'arbres fruitiers le long de la D619
- Conserver le talus végétalisé
- Assurer une transition végétalisée avec l'environnement bâti
- Porter une attention spécifique aux façades le long de la D619 afin d'affirmer l'entrée du bourg

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 15 logements,** soit une densité brute moyenne d'environ 11 logements par hectare.
Un nombre de logements plus faible pourra être envisagé si les études de sol confirment une éventuelle pollution.

Accès et déplacements
Créer une voie de desserte interne reliant la rue des Soyeux à la rue de Belfort. Un sens unique Soyeux > Belfort devra être privilégié.

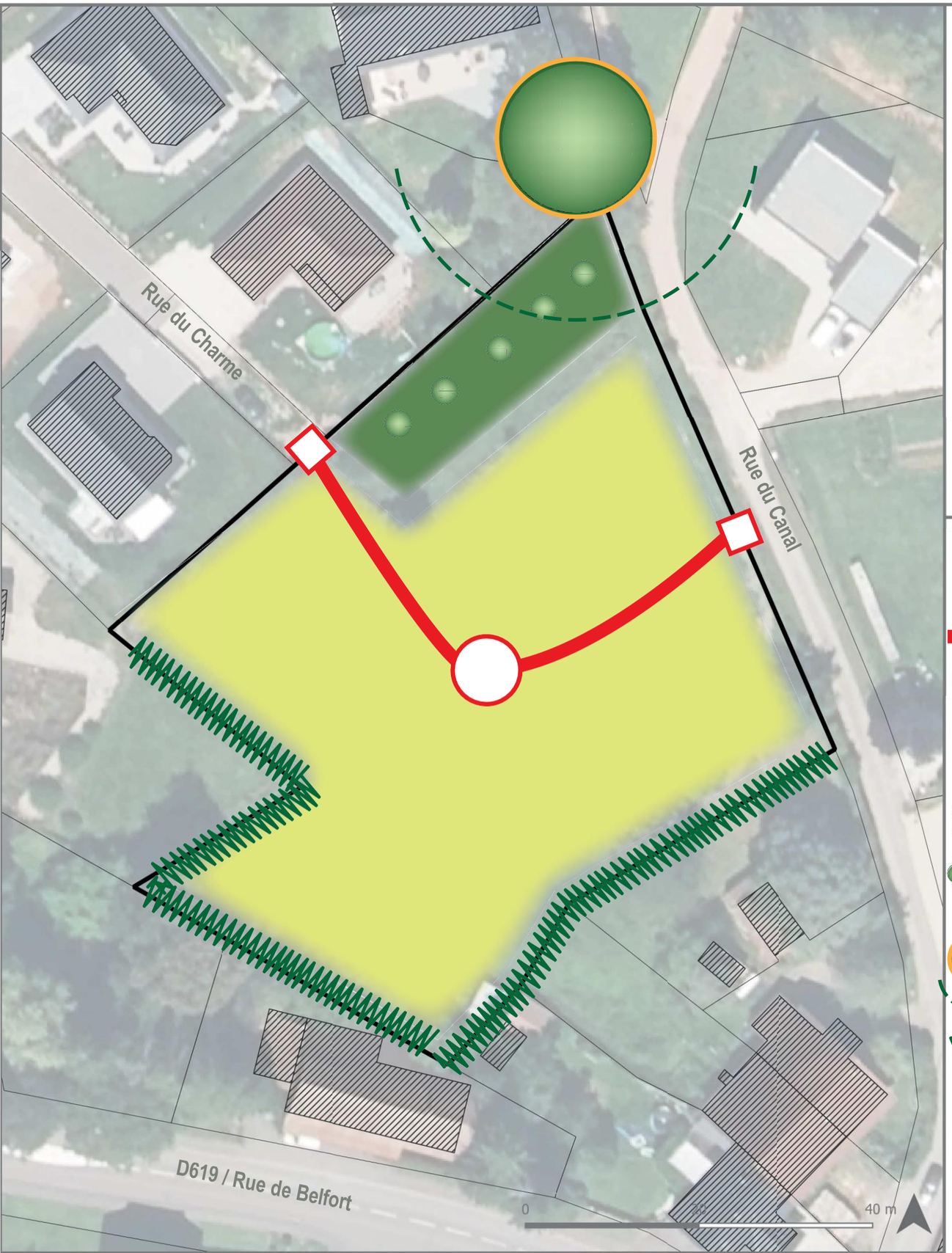
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Un soin particulier devra être apporté aux façades bordant la D619 et marquant l'entrée du bourg.
Les pentes importantes à l'ouest du site devront rester non construites et traitées comme un écran végétal permettant de préserver les constructions situées en contrebas, le long de la rue des Soyeux, de la proximité de la nouvelle opération.
Les pourtours du site devront être traités de manière à assurer l'intégration du projet dans l'environnement bâti, et notamment la proximité des lotissements de l'impasse de la Broche et de la rue des Soyeux.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

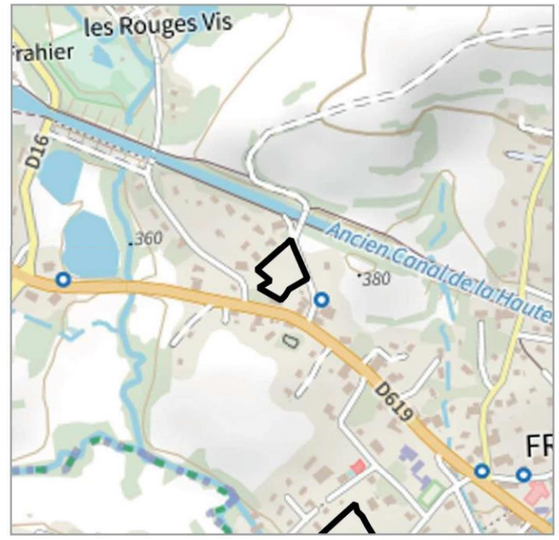
Commune de Frahier-et-Chatebier
Secteur "Rue du Charme" - 4 346 m²

Zonage règlementaire : UB



Principes de projet

Ce secteur de taille limitée offre l'opportunité de terminer le lotissement de la rue du Charme en le connectant à la rue du Canal. L'objectif premier de l'OAP est d'éviter une sous-densité en imposant la réalisation de plusieurs logements sur cette dent creuse.
Peu visible depuis la D619 et inscrit dans l'enveloppe urbaine, le secteur « Rue du Charme » présente peu d'enjeux paysagers. Néanmoins, un spectaculaire chêne centenaire, situé juste au nord du site, dans la cour d'une ferme patrimoniale, mérite d'être préservé.
Le projet prévoit donc une implantation des constructions en recul de ce chêne et la conservation d'un groupe d'arbres fruitiers assurant une marge entre le projet et la ferme patrimoniale.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Prévoir une aire de retournement permettant de desservir toutes les parcelles
- Secteur d'implantation des constructions
- Conserver les vergers
- Protéger le chêne centenaire à l'extérieur du site en conservant une marge de recul
- Assurer un transition paysagère qualitative avec l'environnement bâti proche

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 4 logements**, soit une densité brute moyenne de 9,2 logements par hectare.

Accès et déplacements
Créer une voie de desserte interne reliant la rue du Charme à la rue du Canal en sens unique (dans le sens Charme > Canal).

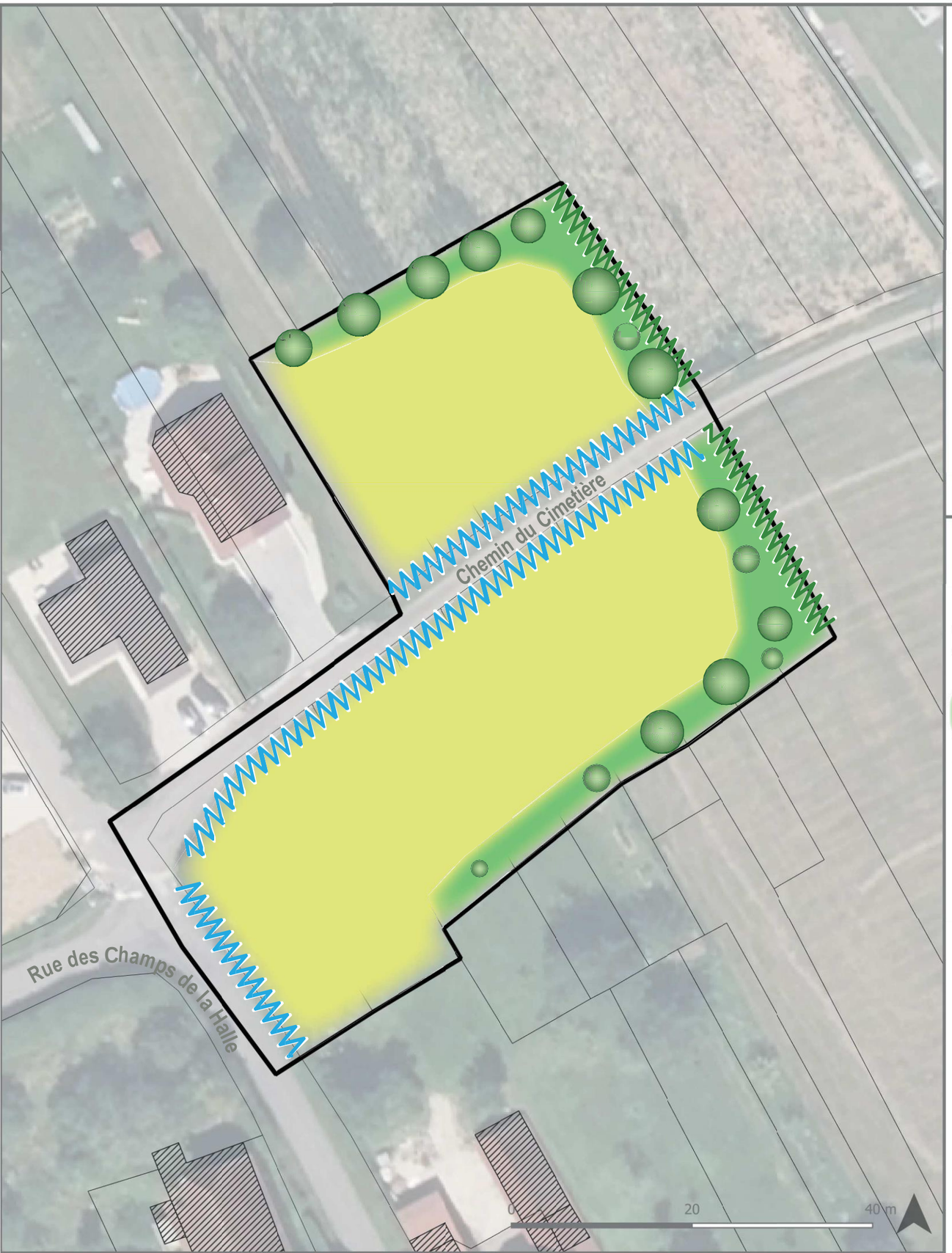
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Les constructions devront respecter un recul d'au moins 20 mètres autour du chêne centenaire.
Les pourtours du site devront être traités de manière à assurer l'intégration du projet dans l'environnement bâti.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Frédéric-Fontaine
Secteur "Champs de la Halle" - 3 743 m²

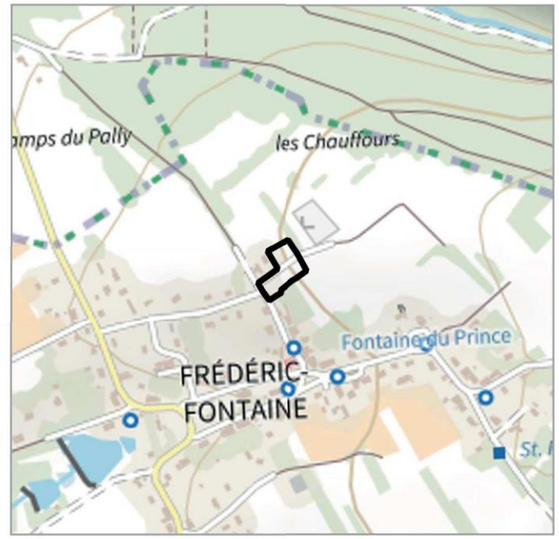
Zonage règlementaire : 1AU



Principes de projet

Le secteur des Champs de la Halle est le seul secteur d'extension de la commune de Frédéric-Fontaine. Il se trouve à l'écart des axes principaux de circulation, en limite de l'enveloppe urbaine.
La commune de Frédéric-Fontaine présente un centre-bourg soigné, où les nombreuses fermes traditionnelles sont mises en valeur par l'absence de clôtures, contribuant à un espace public agréable et une ambiance apaisée, particulièrement le long de la rue de la Font du Prince.

Le projet entend s'inscrire dans cette ambiance, en permettant la construction de nouveaux logements tout en portant une vigilance forte sur les dispositifs de clôtures.
Si le secteur permet de conforter l'enveloppe urbaine, ses franges devront néanmoins prévoir des transitions paysagères avec les espaces agricoles environnant, et prévoir des dispositifs végétaux pour limiter les vues vers le cimetière proche.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'implan tation des constructions
- Prévoir des espaces de transition paysagère avec l'espace agricole
- Limiter les vues vers et depuis le cimetière
- Limiter les dispositifs de clôtures

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **au moins 4 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute minimale de 11,3 logements par hectare.

Accès et déplacements
Les accès des constructions devront être prévus par le chemin du Cimetière

Stationnement
Prévoir au moins 1 place par logement. Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Le projet pourra favoriser l'absence de clôtures ou leur réduction au strict minimum notamment entre les constructions et l'espace public, dans l'esprit des rues du village.
Les franges du site devront être végétalisées et traitées de manière à assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles.
La frange Est pourra être plus densément boisée afin de limiter les vues vers le cimetière.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Plancher-Bas
Secteur "Le Tacot" - 7 182 m²

Zonage règlementaire : UA



Principes de projet

Le secteur du Tacot présente la particularité d'être à proximité immédiate du centre-bourg de Plancher-Bas, tout en étant longé par la D16. Ce secteur présente donc un enjeu paysager et une opportunité de mieux marquer l'entrée de bourg.
Pivot entre la centralité et un axe de flux important, le secteur du Tacot peut se prêter à un développement de commerces qui viendraient renforcer le cœur du bourg.
La présence importante d'arbres de haute tige invite aussi à considérer les qualités paysagères du secteur en orientant sa densification vers les pourtours du site pour préserver un cœur vert.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Permettre l'habitat et le commerce
- Permettre une densification résidentielle douce
- Développer des cheminements doux permettant d'assurer le maillage interne du secteur
- Maintenir un rôle de poumon vert en conservant les arbres de haute tige du cœur du secteur
- Porter une attention particulière aux façades le long de la D16
- P — Permettre le stationnement pour favoriser l'arrêt et l'utilisation des commerces.
- Affirmer un effet de seuil pour marquer l'entrée dans le bourg

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 8 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute moyenne de 11 logements par hectare. Permettre d'exploiter la position en bordure de la D16 pour développer une offre commerciale.

Accès et déplacements
La réalisation de voiries internes n'est pas encouragée. Les accès automobiles pourront s'envisager depuis la rue du Tacot et la rue du 19 mars 1962. Des cheminements piétons internes pourront connecter les commerces avec le centre-bourg.

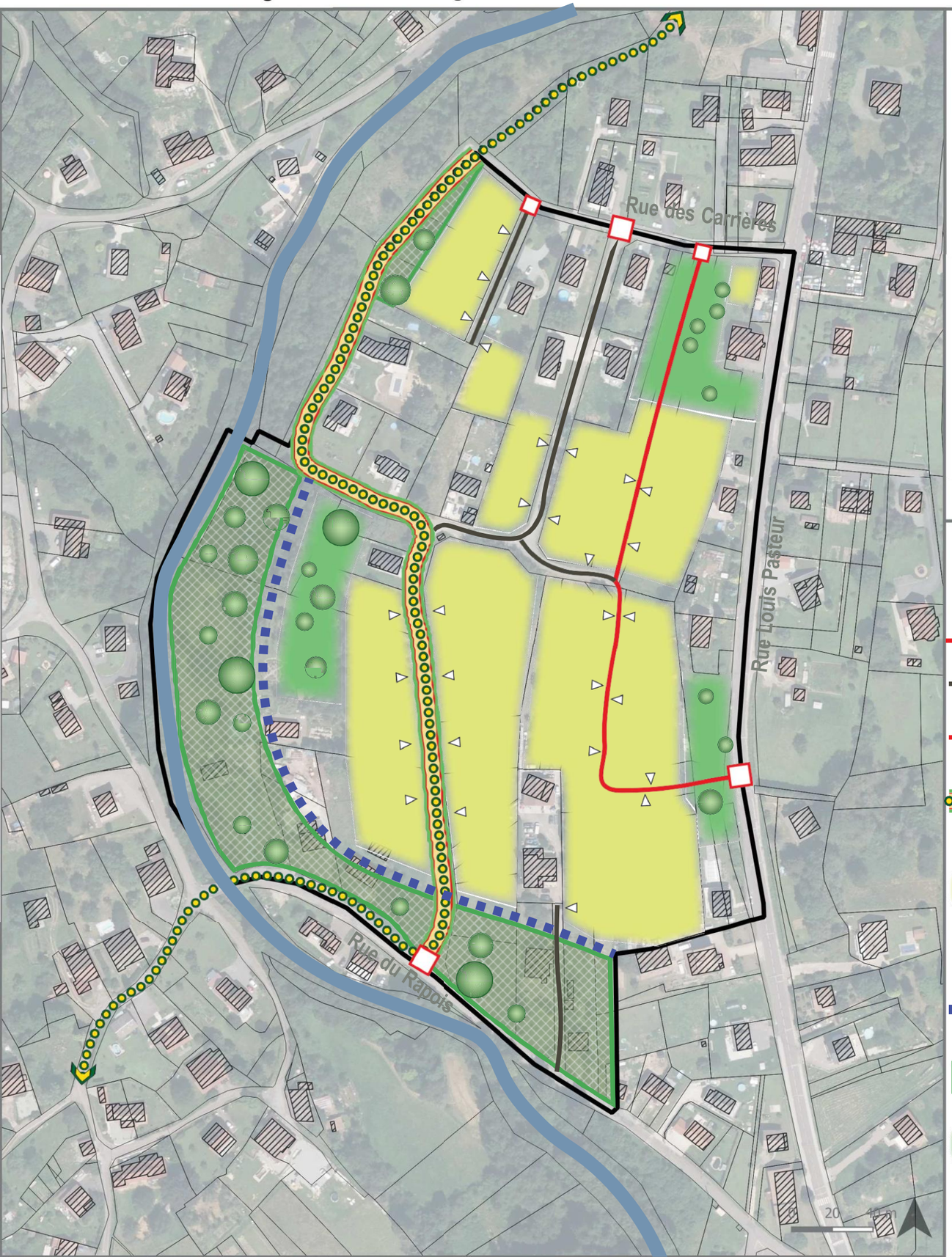
Stationnement
Privilégier un regroupement des espaces de stationnement dans un nombre réduit de poches. Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Les façades visibles depuis la D16 devront contribuer à valoriser l'image de la commune.
Les constructions devront permettre la préservation ou la compensation des arbres de haute tige présents sur le site.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Plancher-Bas
Secteur "Le Rapois" - 95 927 m²

Zonage règlementaire : UB

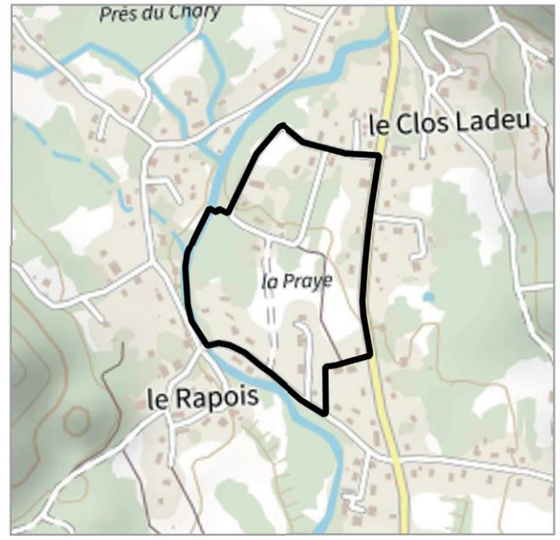


Principes de projet

Le Rapois est un grand secteur, au nord de la commune de Plancher-Bas, sur lequel se sont construites récemment et au coup par coup de nombreuses maisons individuelles dispersées.
En résulte un secteur morcelé, où coexistent friches herbeuses, prés, boisements et pavillons, à proximité immédiate du Rahin, qui borde le secteur, et dont la ripisylve occupe les franges ouest.

Cette urbanisation au coup par coup a vu la multiplication de voies privées, en impasse. L'objectif principal de l'OAP est d'accompagner la densification du secteur en ordonnant son développement cohérent sur la base d'un réseau viaire mieux structuré.

La proximité du Rahin invite à envisager un développement plutôt à l'est du site, préservant des espaces favorables à un écosystème diversifié à proximité des ripisylves, et demande une vigilance quant à la prise en compte du risque inondation.
Le passage de la voie verte intercommunale sur le site devra se traduire par un traitement apaisé des voiries.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisés à prévoir
- Voies existantes
- Principes d'organisation viaire pour les voies futures
- Prendre en compte le passage de la voie verte par un traitement partagé de la voirie
- Secteur d'implantation possible des constructions
- Principes d'accès préférentiel des secteurs constructibles
- Conserver une marge de recul autour des berges du Rahin
- Préserver strictement les ripisylves du Rahin
- Maintenir des espaces de respiration et de transition

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Sur ce site de près de 10 hectares, environ 25 maisons ont déjà été construites, et seule une partie réduite des espaces non bâtis est destinée à accueillir de nouvelles constructions.
Prévoir **au moins 20 logements** supplémentaires sur l'ensemble du secteur.

Accès et déplacements
Prévoir un développement structuré autour de voies nord-sud, entre la rue des Carrières et la rue du Rapois.
Permettre un désenclavement du secteur à l'Est sur la rue Louis Pasteur.
Traiter la voirie supportant le passage de la voie verte en espace apaisé priorisant les flux cycles.

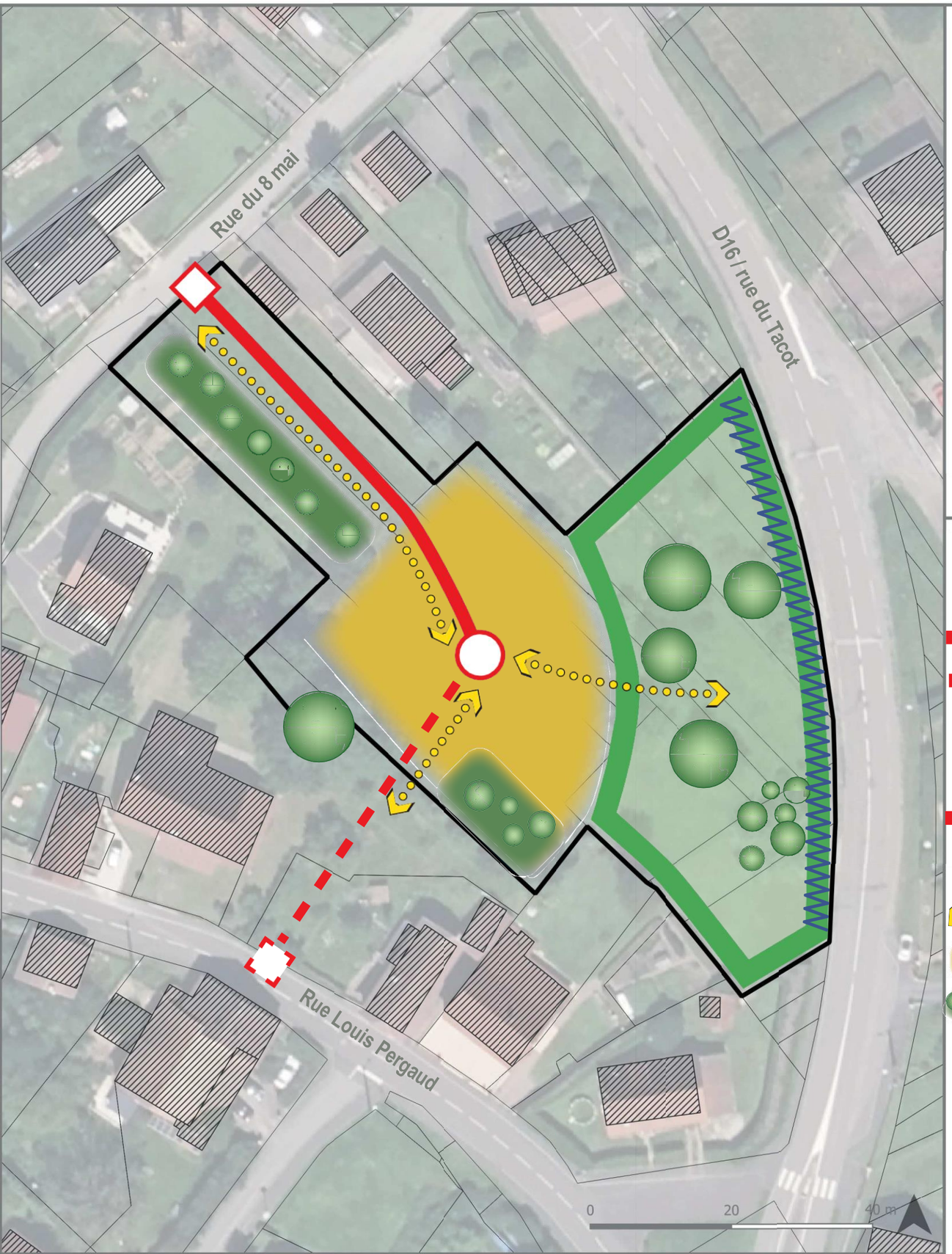
Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Les constructions seront implantées à l'écart du Rahin et de sa ripisulve. Les formes urbaines privilégieront le maintien d'espaces végétalisés afin d'envisager une densification douce, compatible avec la proximité du Rahin et d'espaces naturels.
Les futures constructions devront prévoir un disposif type vide sanitaire afin de surélever le premier plancher en prévention du risque inondation.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Plancher-Bas
Secteur "Rue du 8 Mai Sud" - 4 887 m²

Zonage règlementaire : UA



Principes de projet

Ce secteur au sud du centre de Plancher-Bas présente une opportunité de densification intéressante mais néanmoins contrainte, d'une part par un grand nombre d'arbres fruitiers que le projet entend conserver, et par des enjeux de sécurité routière : la situation du secteur à l'intérieur d'un virage de la D16 limite la visibilité et interdit d'envisager un éventuel accès par l'est.
La préservation des espaces végétalisés qualitatifs le long de la départementale limite ainsi la capacité d'accueil du secteur, plutôt destiné à une densification compatible avec l'environnement résidentiel.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisé à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Prévoir une aire de retournement en cas d'impossibilité d'assurer un bouclage viaire
- Conserver une possibilité d'accès futur par le sud
- Développer des cheminements doux
- Permettre une densification résidentielle
- Préserver les arbres fruitiers
- Maintenir un espace végétalisé et développer ses fonctions récréatives
- Interdire tout accès au secteur depuis la D16 et sécuriser le site

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 5 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute moyenne de 10,2 logements par hectare.

Accès et déplacements
Prévoir un accès par la rue du 8 mai. Un bouclage vers la rue Louis Pergaud devrait être recherché. A défaut, le projet devra prévoir une aire de retournement.
Aucun accès automobile ne pourra être prévu par la D16.

Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Les vergers devront être préservés, tout comme les arbres de haute tige situés à l'est du site. L'espace végétalisé situé à l'est du secteur pourra permettre le développement de fonctions récréatives ou ludiques, qui devront être protégées de la proximité de la D16 par une clôture ou une haie.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Plancher-les-Mines
Secteur "Rue du Laurier" - 3 701 m²

Zonage règlementaire : 1AU



Principes de projet

Le secteur de la rue du Laurier est le seul secteur d'extension de la commune de Plancher-les-Mines.

Situé au nord du bourg, en lisière de forêt, il présente des enjeux écologiques : dans un vallon, à proximité du Rahin, sur des espaces ouverts faisant l'interface entre les deux coteaux forestiers, le secteur nécessite la prise en compte de la faune.
Bien qu'il soit à l'écart de la D16 et donc peu visible, c'est un secteur de caractère qui ne se prête pas à une densité importante mais doit plutôt favoriser les transitions entre espaces bâtis et non bâtis.

Il vise à proposer une offre nouvelle en logements alternative à l'offre existante, en proposant du logement proche de la nature et favorisant une approche écologique.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'implantation des constructions
- Maitenir des espaces non bâtis végétalisés
- Prévoir des transitions douces et végétalisées
- Prendre en compte le passage d'une ligne électrique

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 4 logements,** soit une densité moyenne d'environ 11 logements par hectare.

Accès et déplacements
L'accès des constructions sera à prévoir par la rue du Laurier

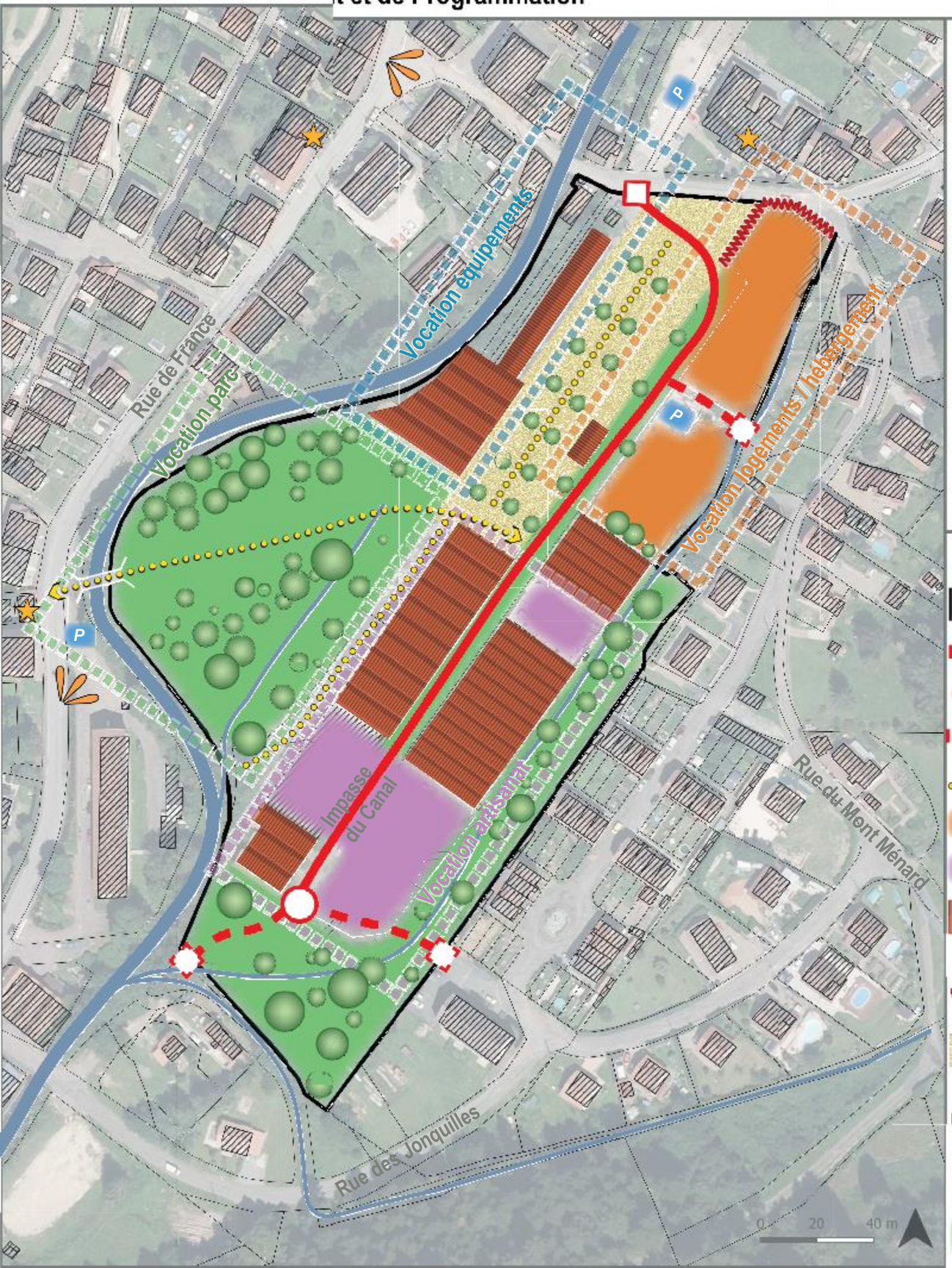
Stationnement
Prévoir au moins un espace de stationnement par logement. Favoriser la perméabilité des espaces de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Une attention particulière devra être portée sur les clôtures, qui devront permettre le passage de la faune et favoriser les perméabilités visuelles.
Favoriser une conception bioclimatique des constructions.
Par leur architecture et leur implantation, les constructions devront favoriser une bonne intégration au contexte.

Réseaux
Les réseaux devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Plancher-les-Mines
Secteur "Friche de l'Usine du Pont du Var" - 39 597 m²

Zonage règlementaire : UA



Principes de projet

La friche de l'usine du Pont du Var est la plus importante friche industrielle du territoire. Témoin de l'histoire de la commune, et plus largement de la vallée du Rahin, elle porte une valeur patrimoniale et symbolique forte. Sa situation en plein cœur de ville, sa dimension et son aspect offrent un potentiel de réhabilitation comparable à la Filature de Ronchamp. Au pied de la Planche des Belles Filles, le secteur offre aussi l'opportunité d'accueillir un développement touristique qui ne serait pas forcément souhaitable pour préserver un sommet naturel.
Néanmoins, le site est particulièrement contraint : proximité du Rahin, enclavement, envergure du projet peu en phase avec les moyens de la commune, pollutions éventuelles ...
Sa réhabilitation, envisageable sur un temps long, répond aux objectifs suivants :

- centraliser des fonctions urbaines pour renforcer le cœur de ville
- développer des fonctions touristiques en concevant le site comme la station de base de la Planche des Belles Filles
- permettre l'implantation d'entreprises pour maintenir l'emploi et retrouver un dynamisme économique



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès et organisation viaire
- Prévoir une aire de retournement
- Etudier les options de désenclavement
- Développer des cheminements doux
- Développer logement et hébergement
- Permettre des implantations économiques
- Conserver le bâti patrimonial dont l'état le permet et favoriser sa réutilisation
- Affirmer l'entrée du site grâce à une façade signal forte
- Concevoir un espace public fédérateur réunissant les fonctions habitat, tourisme et loisir
- r les vues vers le site depuis la D16 en réfléchissant à des effets d'appel
- P Mutualiser les stationnements
- Parc paysager

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Permettre l'implantation d'équipements et d'activités de loisirs au nord du site.
Permettre le développement d'activités économiques et artisanales au sud du site.
Permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique au nord, ainsi qu'un programme de logements.

Accès et déplacements
Prévoir l'accès principal par la rue du Pont du Var au nord, et développer le site le long de l'impasse du Canal. Envisager de nouveaux accès au sud et à l'est.
Développer un maillage piéton autour de l'espace central. Envisager un accès piéton direct depuis la D16 (rue de France) par une requalification d'espace public au niveau de l'ancienne gare et un franchissement du Rahin.

Stationnement
Privilégier un regroupement des espaces de stationnement dans un nombre réduit de poches. Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Conserver les bâtiments industriels dont l'état permet une réutilisation, et les valoriser par un écrin paysager (parc et espace public) mettant en scène leurs façades. Les constructions nouvelles devront dialoguer avec le patrimoine industriel par un langage architectural contemporain rappelant la vocation originelle du site. Les façades marquant l'entrée du site pourront faire l'objet d'un traitement audacieux.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération. Encourager la production d'énergie renouvelable en toiture.

Commune de Ronchamp
Secteur "Écoquartier" - 43 643 m²

Zonage règlementaire : 1AU

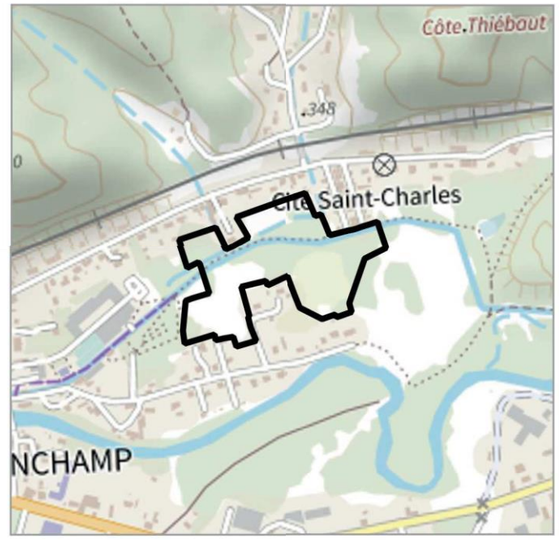


Principes de projet

L'Écoquartier est le secteur majeur de renforcement de Ronchamp, qui s'accroche sur la voie verte intercommunale, colonne vertébrale des déplacements doux du territoire.

Il s'appuie aussi sur le secteur renouvelé de la Filature de Ronchamp, situé juste à l'ouest, dont il constitue une extension et un confortement en renforçant son intégration dans la ville.
Le confortement d'une polarité d'équipements majeure ne doit pas contribuer à affaiblir un centre engagé dans une démarche de revitalisation : le projet n'envisage donc pas un développement de commerces ou d'équipements de grand rayonnement, mais prévoit plutôt une vocation résidentielle, ainsi que le confortement d'un équipement de loisir de plein air déjà existant.

En limite de l'enveloppe urbaine dont il conforte la compacité, le projet vise aussi sur sa frange Est à formuler une transition qualitative pour affirmer une limité définitive à l'extension urbaine.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès et organisation viaire
- Etudier les options de désenclavement, et prévoir une aire de retournement en cas d'impossibilité de mailler le site à l'Est
- S'appuyer sur la voie verte intercommunale et développer des cheminements doux transversaux
- Envisager une diversité de typologie de logements et de densités, du plus dense (collectif) au moins dense (individuel)
- Valoriser les façades sur l'espace public
- Ouvrir le quartier sur la Filature par un espace public qualitatif, permettant de conforter un équipement de loisirs de plein air
- Prendre en compte les vues sur le site depuis le belvédère
- Mutualiser les stationnements
- Prévoir une transition qualitative

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **au moins 60 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute d'environ 14 logements par hectare. Le projet pourra prévoir l'implantation de logements séniors ou l'accueil d'une maison de retraite. Une diversité de typologies et de densité est attendue. Le projet pourra faire évoluer les modulations de densités en fonction d'études ultérieures.

Accès et déplacements
Valoriser le passage de la voie verte intercommunale en prévoyant des cheminements nord-sud assurant le lien entre le quartier et la coulée verte.
Prévoir l'accès principal à l'ouest par l'allée du Canal, et étudier les possibilités de bouclage à l'est, vers les Cités Saint-Charles (nord) et/ou l'allée du Canal (sud).
Le cas échéant, l'intersection entre la rue Saint-Charles et la voie verte devra envisager une priorisation des flux cyclistes et favoriser la sécurité routière.
Les fonds de parcelles situés en frange nord du site pourront être desservis par la rue d'Amont, et devront favoriser les connexions douces vers la voie verte.

Stationnement
Privilégier un regroupement des espaces de stationnement dans un nombre réduit de poches. Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Prévoir une densité similaire à l'environnement proche sur les pourtours du site et des densités plus forte au coeur du secteur. Favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité climatique afin de s'inscrire dans l'approche Écoquartier.

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Ronchamp
Secteur "Rue des Champs" - 3 318 m²

Zonage règlementaire : 1AU



Principes de projet

La rue des Champs a vu ces dernières années le développement d'une urbanisation linéaire, le long de la rue.

Pour les parcelles restantes, l'objectif du PLU est de maintenir un accès vers les espaces agro-naturels situés plus au sud, via un emplacement réservé, et d'éviter une sous-densité sur les parcelles classées en 1AU en prévoyant un nombre minimal de logements.

L'OAP prévoit aussi des orientations sur les clôtures, afin d'accompagner, au nord, la constitution d'un rue urbaine qualitative, et de favoriser, au sud, une meilleure transition entre espaces urbains et agro-naturels.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Maintenir une possibilité d'accès
- Secteur d'implantation des constructions
- Limiter l'impact visuel des clôtures
- Favoriser les clôtures végétales

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 4 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute d'environ 12 logements par hectare.
Le projet pourra prévoir une offre contribuant à la diversification du parc et permettant de justifier un nombre plus élevé de logements.

Accès et déplacements
Les constructions seront desservies par la rue des Champs.

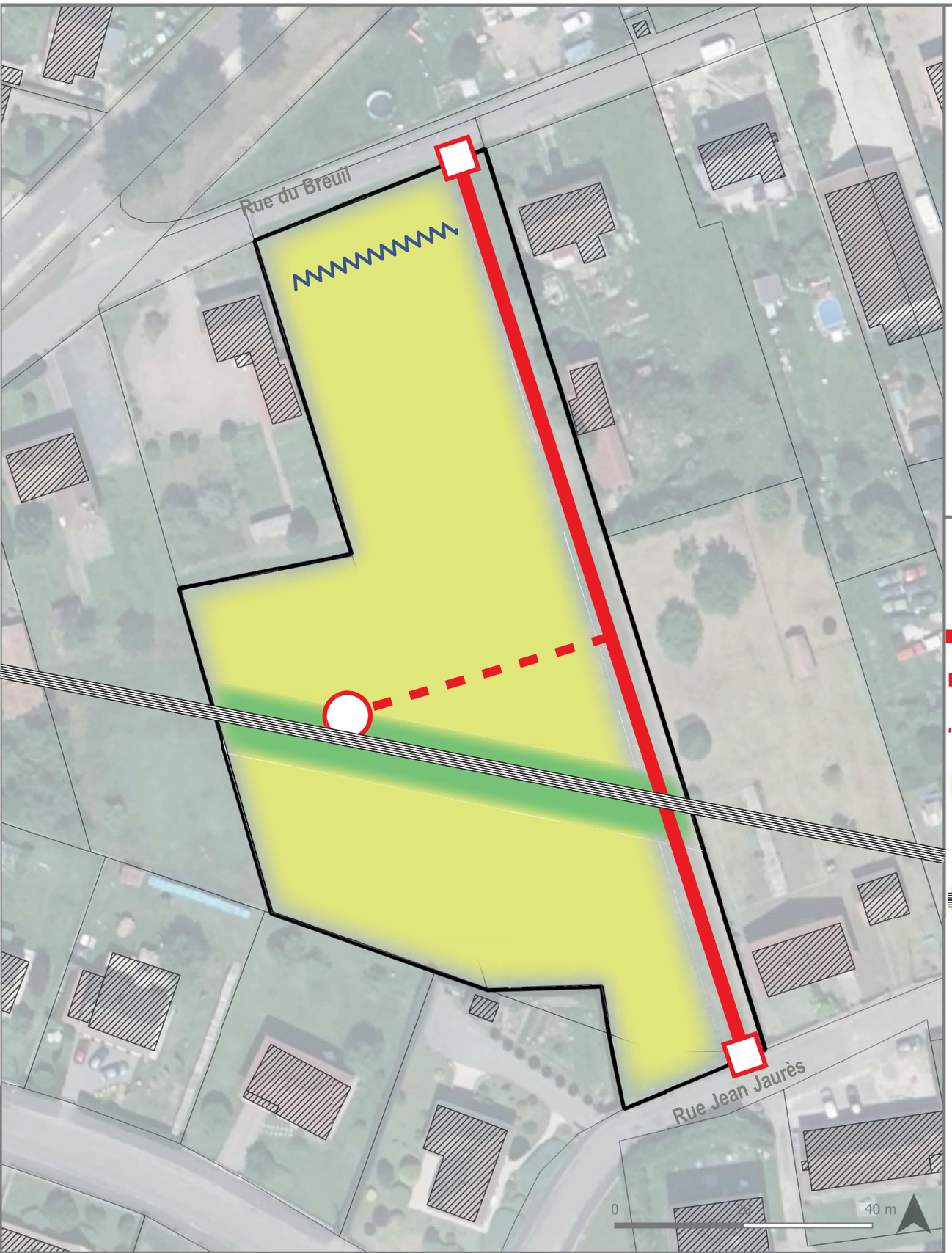
Stationnement
Prévoir au moins un emplacement par logement. Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Une vigilance devra être apportée au traitement des clôtures. Le long de la rue des Champs, elles devront être constituées d'un dispositif simple et qualitatif afin d'affirmer le caractère urbain de la rue. Au sud, elles favoriseront les dispositifs végétalisés

Réseaux
Les réseaux devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Commune de Ronchamp
Secteur "Rue du Breuil" - 7 008 m²

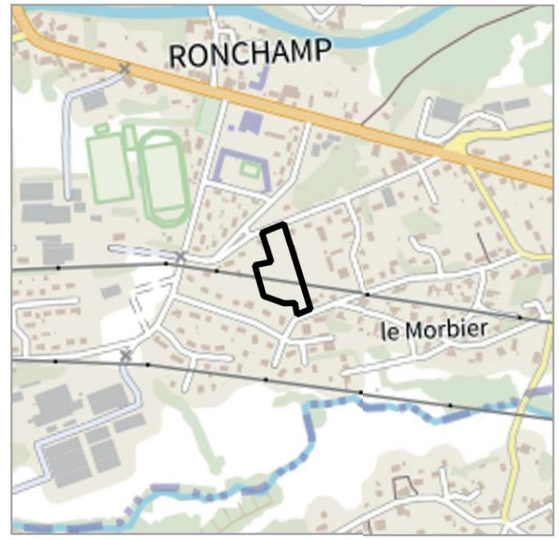
Zonage règlementaire : UB



Principes de projet

Le secteur de la rue du Breuil est une grande dent creuse située au sud-est du centre de Ronchamp. A proximité du pôle d'équipement scolaire, il offre une opportunité de densification intéressante.

L'objectif principale de l'OAP est d'éviter une sous-densité en prévoyant un aménagement d'ensemble et un nombre minimal de logements réaliste au vu des contraintes du site, notamment traversé par une ligne à haute tension.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisé à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Permettre une desserte de la parcelle située à l'ouest du secteur
- Secteur d'implantation des constructions
- Porter une attention particulière aux facades d'entrée du secteur
- Prendre en compte le passage d'une ligne à haute tension

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation
Prévoir **environ 7 logements** sur l'ensemble du site, soit une densité brute de 10 logements par hectare.

Accès et déplacements
Une voie traversante devra relier la rue du Breuil à la rue Jean Jaurès. Une voie pourra desservir la parcelle ouest du site. La nouvelle voie pourra permettre à long terme de desservir aussi les fonds de jardins situés à l'est du secteur.

Stationnement
Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère
Un traitement qualitatif devra être apporté aux façades le long de la rue du Breuil

Réseaux
Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.
Prendre en compte le passage d'une ligne HT.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Contexte

Des OAP sectorielles sur différentes zones
Le PLUi comporte 25 secteurs de projets faisant l'objet d'OAP sectorielles. Ces secteurs sont classés en zone urbaine (UA ou UB) lorsqu'ils sont situés au sein de secteurs déjà urbanisés, et en zone à urbaniser (AU) lorsqu'ils sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

14 OAP sectorielles sur des secteurs en zone urbaine
Il s'agit de secteurs immédiatement constructibles, sur lesquels les OAP viennent cadrer les possibilités d'urbanisation :

> Secteurs « *Cœur Vert* » « *Impasse du 8 Mai 1945* », « *Rue de la Blanche Pierre* », « *Rue de Pologne* » et « *Rue Pasteur* » à Champagney
> Secteurs « *Rue d'Échavanne* », « *Rue de Belfort* », « *Rue des Soyeux* » et « *Rue du Charme* » à Frahier-et-Chatebier
> Secteurs « *Le Tacot* », « *Le Rapois* », « *Rue du 8 Mai* » à Plancher-Bas
> Secteur « *Friche de l'Usine du Pont du Var* » à Plancher les Mines
> Secteur « *Rue du Breuil* » à Ronchamp

11 OAP sectorielles sur des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
Ces secteurs sont classés en zone à urbaniser au PLUi. Considérant la capacités des voies et des réseaux existants à la périphérie immédiate des ces zones, ces secteurs sont classés en zone 1AU au titre du R151-20 du code de l'urbanisme. Le phasage de l'urbanisation entre ces différents secteurs est assuré par l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, prévu par l'article L151-6-1.
Le PLUi doit donc définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces 11 zones.

Le phasage retenu par le PLUi
Pour les communes qui n'ont qu'un seul secteur de projet, ce secteur est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.
Pour les communes qui disposent de plusieurs secteurs de projet, le principe est de favoriser :

- en premier lieu, l'urbanisation des secteurs de densification (urbanisation possible dans l'immédiat dans les zones U) ;
- puis à court terme (0 à 5 ans), l'urbanisation sur les secteurs les plus stratégiques et/ou les secteurs sur lesquels des projets sont déjà à un état d'avancement relativement engagé.

Les secteurs d'urbanisation à moyen terme (3 à 10 ans) correspondent à des projets nécessitant encore une maturation ou la réalisation d'études.

Échéancier d'ouverture des 11 zones à urbaniser

Zones à urbaniser	Échéancier prévisionnel
Champagney	
Secteur « *Les Champs Pierron* »	Moyen terme
Secteur « *Les Graviers* »	Court terme
Secteur « *Rives du Rahin* »	Courtterme
Échavanne	
Secteur « *Route de Chenebier* »	Court terme
Errevet	
Secteur « *Centre* »	Immédiat pour la zone UA, moyen terme pour la zone 1AU
Frahier-et-Chatebier	
Secteur « *Champs des Rejarrets* »	Court terme
Secteur « *Rue d'Évette* »	Moyen terme
Frédéric-Fontaine	
Secteur « *Champs de la Halle* »	Court terme
Plancher-Les-Mines	
Secteur « *Rue du Laurier* »	Court terme
Ronchamp	
Secteur « *Ecoquartier* »	Moyen terme
Secteur « *Rue des Champs* »	Court terme

Références règlementaires

Article L151-6-1
Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article R151-20
Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.