

PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du 28 juin 2021

Le Maire







Réalisation

Atelier Le Phil - Urbanisme 21 rue des Rustauds 67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

1. LES OAP: CODE DE L'URBANISME ET SITUATION	5
 1.1. ARTICLE L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT) 1.2. SITUATION DES OAP 2. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : 	5 6 7
3. OAP 1 : SECTEUR DE LA PENTE	9
3.1. PRESENTATION DU SECTEUR3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT4. OAP 2 : SECTEUR DE LA COMBOTTE	9 10 12
4.1. PRESENTATION DU SECTEUR4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT5. OAP 3 : SECTEUR DU CLOS BERNARD	12 13 15
5.1. PRESENTATION DU SECTEUR5.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT6. OAP 4 : SECTEUR LA MOILLESEULE	15 16 18
6.1. PRESENTATION DU SECTEUR6.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT7. OAP 5 : SECTEUR DERRIERE LA VILLE	18 19 21
7.1. PRESENTATION DU SECTEUR7.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT8. OAP 6 : SECTEUR DES FORGES	21 22 25
8.1. Presentation du secteur8.2. Principes d'amenagement9. OAP 7 : SECTEUR DES CERNEUX	25 26 27
 9.1. PRESENTATION DU SECTEUR 9.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR A 9.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR B 10. OAP 8: SECTEUR DE LA FERME PEDAGOGIQUE 	27 28 29 31
10.1. PRESENTATION DU SECTEUR10.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT11. OAP 9 : SECTEUR DES RASSEUX	31 32 34
11.1. PRESENTATION DU SECTEUR11.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT12. OAP 10 : SECTEUR DE MORESTAN	34 35 36
12.1. Presentation du secteur12.2. Principes d'amenagement13. OAP 11 : SECTEUR ENTREE DE VILLE / ANCIENNE SCIERIE	36 37 38
13.1. Presentation du secteur13.2. Principes d'amenagement	38 39

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : situation des secteurs	6
Figure 2 : strates végétales	7
Figure 3 : exemple de plan de plantation	8
Figure 4 : présentation et situation du secteur	9
Figure 5 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	10
Figure 6 : présentation et situation du secteur	12
Figure 7 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	13
Figure 8 : présentation et situation du secteur	15
Figure 9 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	16
Figure 10 : présentation et situation du secteur	18
Figure 11 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	19
Figure 12 : présentation et situation du secteur	21
Figure 13 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	22
Figure 14 : Exemple de principes d'aménagement permettant la création d'un espace	
public qualitatif et à la circulation automobile apaisée. (non opposable)	22
Figure 15 : présentation et situation du secteur	25
Figure 16 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	26
Figure 17 : présentation et situation du secteur	27
Figure 18 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	28
Figure 19 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	29
Figure 20 : présentation et situation du secteur	31
Figure 21 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	32
Figure 22 : présentation et situation du secteur	34
Figure 23 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	35
Figure 24 : présentation et situation du secteur	36
Figure 25 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	37
Figure 26 : présentation et situation du secteur	38
Figure 27 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	39

1. LES OAP: CODE DE L'URBANISME ET SITUATION

1.1. Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait)

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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 :

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

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

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. »

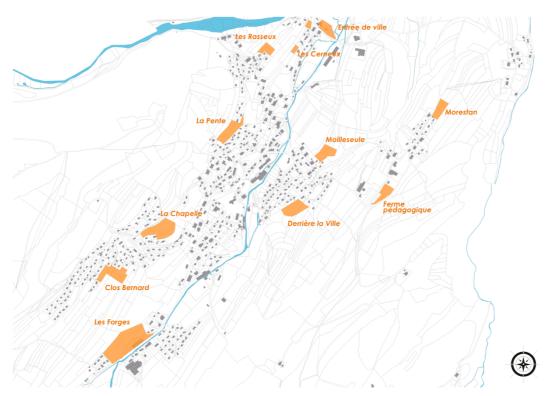


Figure 1: situation des secteurs

Les OAP portent sur onze secteurs :

- Secteur de la Pente
- Secteur de la Combotte
- Secteur de la rue du Clos Bernard
- Secteur de La Moilleseule
- Secteur Derrière la Ville
- Secteur des Forges
- Secteur des Cerneux
- Secteur du projet de la ferme pédagogique à Morestan
- Secteur des Rasseux
- Secteur Est de Morestan
- Secteur de la Friche en entrée de ville Nord

2. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES:

Afin de répondre à la nécessité d'améliorer la perception visuelle des opérations d'extension, on s'attachera en particulier à soigner les aménagements paysagers en limites de zones.

Les OAP sectorielles font effectivement référence à des « franges vertes – filtres visuels ». Pour que cette frange verte soit efficace, d'un point de vue paysager, il est nécessaire de lui donner une certaine consistance. Ainsi une haie paysagère sur 3 strates, mêlant petits, grands arbustes et arbres permet d'intégrer la zone au paysage local en entourant l'opération d'une végétation variée qui se fonde dans le paysage.

Exemple de schéma de plantation sur 3 rangs

Une bande d'une largeur de 3 m est propice à l'installation de la faune et accueillera un mélange d'essences indigènes. L'ensemble pourra être végétalisé sur 3 strates (herbacée, arbustives, arborée), afin d'obtenir un bel effet de lisière.

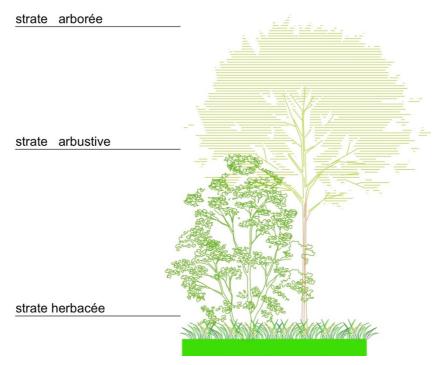


Figure 2: strates végétales

On évitera les haies mono-spécifiques, plus fragiles en cas d'attaque parasitaire ou d'incident climatique. En outre, d'un point de vue esthétique, le mélange d'espèce offrira une variété de couleurs, de fleurs, à des périodes différentes.

D'autre part, quelques essences pourront être persistantes ou marcescentes, afin d'avoir une végétation intéressante toute l'année.

Néanmoins, on évitera les conifères qui ne constituent pas les haies traditionnelles du paysage local.

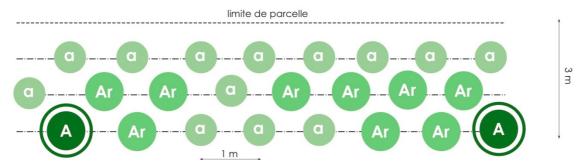
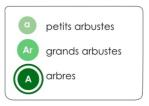


Figure 3: exemple de plan de plantation



Liste d'essences locales

On préférera les espèces locales mieux adaptées au climat et à la nature du sol. Les espèces exotiques sont en outre plus sensibles aux maladies et aux attaques parasitaires et peuvent se comporter en espèces invasives concurrençant la végétation locale.

Une liste des essences locales à privilégier est adossée au règlement du présent PLU.

Rappel

- S'il n'existe aucune règle locale, la distance minimum à respecter par rapport au terrain voisin varie selon la hauteur de la plantation. La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre (article 671 du Code Civil).
 - o Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.
 - o Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.
- Il n'y a pas de distances légales en bord de chemin rural, sauf si cela est précisé dans le document d'urbanisme.
- On prendra soin d'éviter les arbres et les haies hautes qui limiteraient la visibilité et la sécurité d'un carrefour.

3. OAP 1: SECTEUR DE LA PENTE

3.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le secteur est situé au nord du centre bourg et en limite de l'agglomération, à 200 mètres de la mairie.

Le terrain est actuellement accessible en voiture par la rue de la Pente dans la partie basse et par la rue de la Rochotte dans sa partie haute.

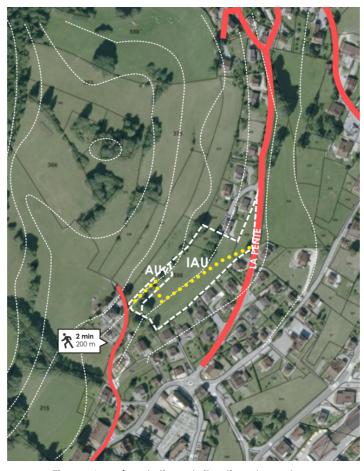


Figure 4: présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur de la Pente, comprenant une zone **IAU de 0,86 ha** et une zone **AUV de 0,19 ha**, s'intercale entre deux secteurs résidentiels de maisons individuelles. Le terrain constitué de prairies en limite d'agglomération, et marqué par des talus arborés, est en forte pente (env.17%) exposée au sud-est.

Exposition solaire: exposition favorable. Pas de masques proches et lointains.

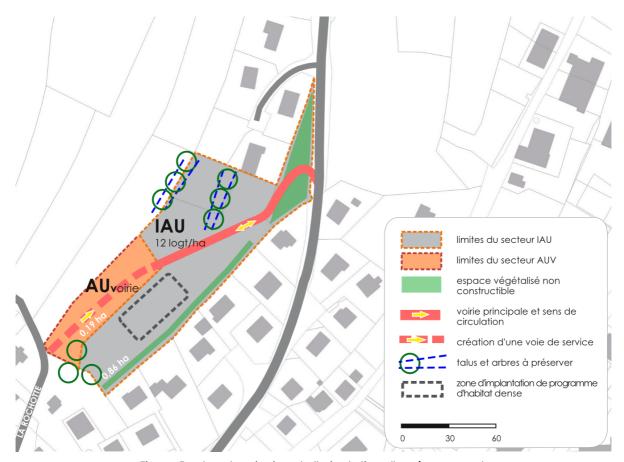


Figure 5 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Le secteur sera traversé par une voirie effectuant la liaison entre la rue de la Pente et la rue de la Rochotte, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain (au minimum, la liaison sur la rue de la Rochotte sera assurée par un chemin piéton).

Depuis la rue de la Rochotte, la circulation s'effectuera en sens unique vers la rue de la Pente, elle sera destinée à la voie de service permettant de faciliter notamment le déneigement et la circulation des engins de collecte des ordures ménagères. Le secteur de la zone AUv est réservé à la création de cette voirie.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense.

Une zone d'implantation d'un programme d'habitat dense est définie au plan graphique cidessus. Les limites de la zone d'implantation d'habitat dense pourront être revues pour être adaptées à la typologie d'habitat dense choisie.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

La densité moyenne brute exigée pour le secteur est de 12 logements/hectares.

Aménagement paysager

Les arbres et les talus arborés repérés sur le schéma d'aménagement devront être préservés.

La partie du terrain située en limite de la rue de la Pente est non constructive et devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

Risque de glissement de terrain

Les données de l'atlas des secteurs à risques de mouvement de terrain informent sur le niveau d'aléas présent sur le secteur. Le secteur de zone UAv comprend une zone d'aléa fort dans laquelle ne sont admis que la réalisation de voirie.

Avant d'urbaniser ou de construire dans des sites réputés à risque de niveau d'aléa moyen de la zone IAU, il convient de réaliser une étude géotechnique ou de respecter des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisée par les services de la Préfecture.

Règlement

Règlement des zones IAU et AUv.

4. OAP 2 : SECTEUR DE LA COMBOTTE

4.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le secteur est situé au sud-ouest de l'agglomération, à environ 1 kilomètre de la mairie et il est actuellement accessible en voiture par la rue des Noisetiers et par Rossignier Haut sur sa limite nord.

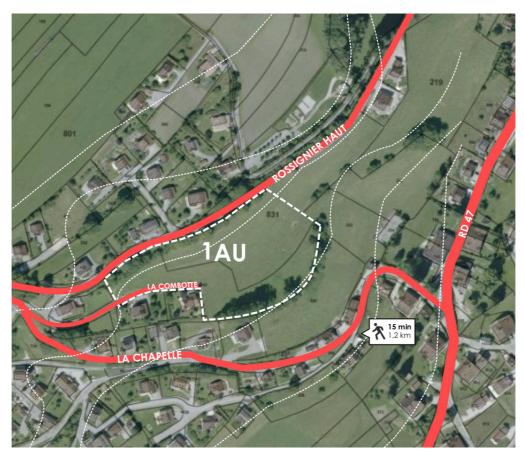


Figure 6: présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur de la Combotte, en zone **IAU** de 1,64 ha, est situé sur un terrain de prairie entre la rue de Rossignier et la rue de la Combotte et s'intercale dans un secteur résidentiel de maisons individuelles. La limite sud du terrain est marquée par un talus arboré. En pente sur sa limite nord-ouest, le terrain présente une exposition solaire favorable.

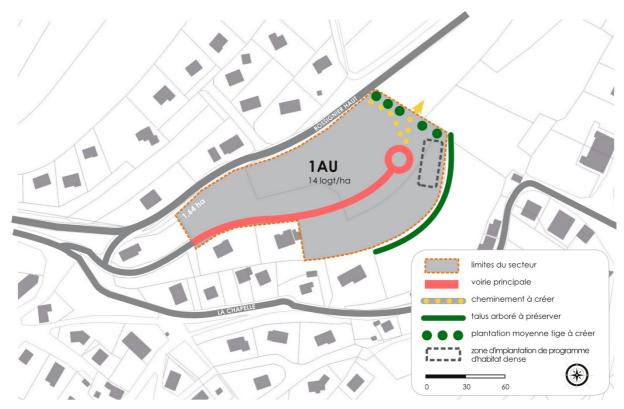


Figure 7 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

La voirie desservant le secteur sera réalisée dans la continuité de la rue de la Combotte. Elle sera prolongée par un cheminement piéton permettant de rejoindre la rue Rossignier Haut. Une amorce permettra d'offrir un accès à la prairie.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense.

Une zone d'implantation d'un programme d'habitat dense est définie au plan graphique cidessus. Les limites de la zone d'implantation d'habitat dense pourront être revues pour être adaptées à la typologie d'habitat dense choisie.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

La densité moyenne brute exigée pour le secteur est de 14 logements/hectares.

Aménagement paysager

Le talus arboré en limite sud, repéré sur le schéma d'aménagement, devra être préservé.

La limite Est fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation d'arbre de moyenne tige devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

Règlement

Règlement de la zone IAU.

5. OAP 3: SECTEUR DU CLOS BERNARD

5.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le secteur est situé au sud-ouest de l'agglomération, à environ 1 kilomètre de la mairie et il est actuellement accessible en voiture par la rue du Clos Bernard.

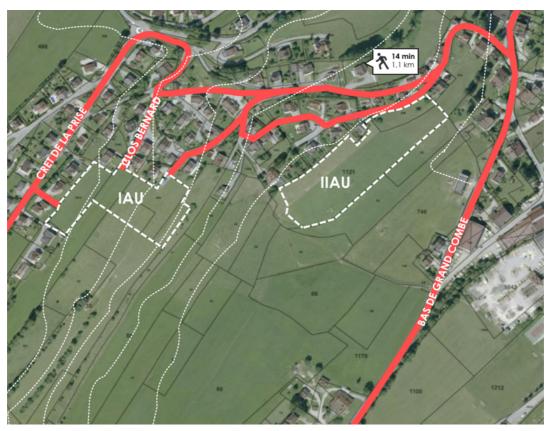


Figure 8 : présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur du Clos Bernard, en zone **IAU de 0,91 ha**, est situé sur un terrain de prairie en limite d'un secteur résidentiel de maisons individuelles. Le terrain est en pente et présente une bonne exposition solaire. Une zone IIAU est ouverte à l'urbanisation au bas de la rue des Evinchères. Un talus sépare les deux zones.

5.2. Principes d'aménagement



Figure 9 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

La voirie, en sens unique, desservant le secteur sera réalisée dans la continuité de la rue du Clos Bernard. Un cheminement piéton permettra de relier la zone IIAU en franchissant la zone de talus. Une amorce doit permettre de conserver un accès vers le sud-ouest de l'opération.

Un accès secondaire, à double sens, devra être créé pour les lots qui se situent dans la partie la moins épaisse du secteur, à l'Ouest.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense.

Une zone d'implantation d'un programme d'habitat dense est définie au plan graphique cidessus. Les limites de la zone d'implantation d'habitat dense pourront être revues pour être adaptées à la typologie d'habitat dense choisie.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

La densité brute moyenne exigée est de 17 logements/hectares.

Aménagement paysager

La limite sud fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain. Néanmoins des percements visuels seront admis ponctuellement pour dégager des vues sur le grand paysage.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

Règlement

Règlement de la zone IAU.

6. OAP 4 : SECTEUR LA MOILLESEULE

6.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le secteur est situé au nord-est du cœur de l'agglomération, à environ 700 m de la mairie. Il est actuellement accessible en voiture par une amorce depuis la rue de La Moilleseule.

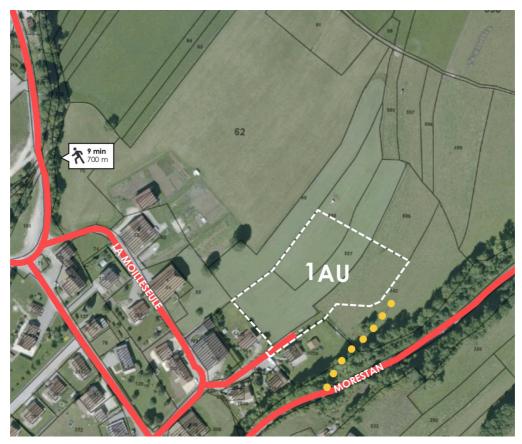


Figure 10: présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur de La Moilleseule, en zone **IAU de 0,79 ha**, est situé sur un terrain plat de prairie le long du talus de la route de Morestan en arrière de fermes comtoises du hameau de La Moilleseule. Un chemin d'exploitation traverse le talus arboré depuis le sud de la zone d'extension.

6.2. Principes d'aménagement

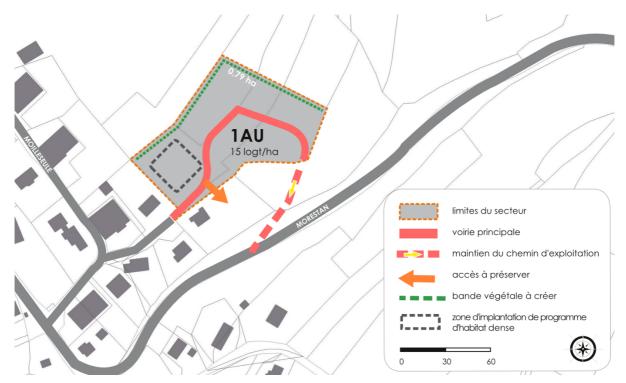


Figure 11 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

La voirie desservant le secteur sera réalisée dans la continuité de la rue en impasse qui prolonge la rue de La Moilleseule. Un accès devra être préservé sur la parcelle en limite d'opération (voir schéma). Sauf impossibilité technique, la voirie devra permettre de relier la route de Morestan, en sens unique.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense.

Une zone d'implantation d'un programme d'habitat dense est définie au plan graphique cidessus. Les limites de la zone d'implantation d'habitat dense pourront être revues pour être adaptées à la typologie d'habitat dense choisie.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

La densité brute moyenne exigée est de 15 logements/hectare.

Aménagement paysager

La limite nord-ouest fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

Risque de glissement de terrain

Les données de l'atlas des secteurs à risques de mouvement de terrain informent sur le niveau d'aléas présent sur les secteurs.

Avant d'urbaniser ou de construire dans des sites réputés à risque de niveau d'aléa moyen, il convient de réaliser une étude géotechnique ou de respecter des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisée par les services de la Préfecture.

Règlement

Règlement de la zone IAU.

7. OAP 5 : SECTEUR DERRIERE LA VILLE

7.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le secteur est situé à l'est de l'agglomération, à environ 900 m de la mairie. Il est actuellement accessible en voiture par la rue Derrière la Ville.

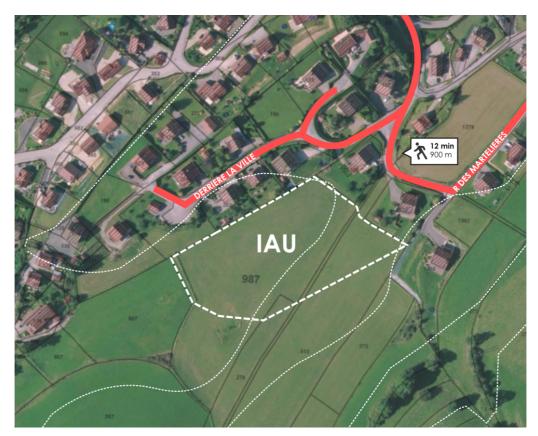


Figure 12: présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur Derrière la Ville, en zone **IAU de 1,00 ha**, est situé sur un terrain de prairie en légère pente, en limite d'agglomération, en deuxième rang d'un secteur résidentiel de maisons individuelles. Un chemin d'exploitation permet un accès depuis la rue des Martelières

7.2. Principes d'aménagement

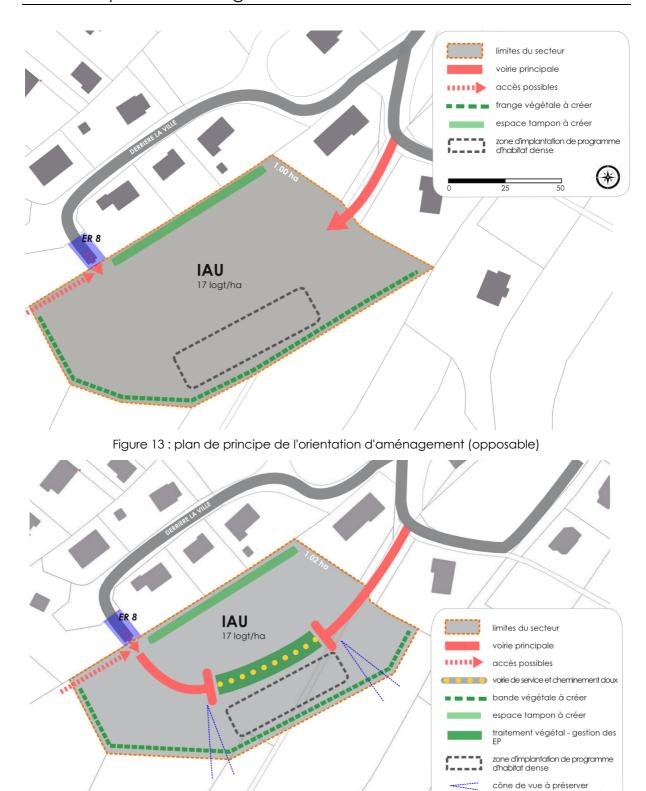


Figure 14: Exemple de principes d'aménagement permettant la création d'un espace public qualitatif et à la circulation automobile apaisée. (non opposable)

Voiries, cheminements

Plusieurs accès au site d'extension pourront être créés. L'accès Est sera aménagé depuis la rue Les Martelières.

L'entrée Ouest pourra être aménagée soit depuis le crêt Maillot, soit depuis la rue de Derrière la Ville où un emplacement réservé a été mis en place pour permettre notamment les branchements aux réseaux.

L'accès aux parcelles agricoles devra être préservé et aménagé depuis la rue des Martelières.

Traitement de l'espace public

Le traitement de la voirie devra créer les conditions d'une circulation apaisée.

L'espace public devra être traité de manière qualitative et encourager d'autres usages que celui de la circulation automobile.

Recommandations

Afin de poursuivre les objectifs de l'OAP en matière d'espace public, le schéma illustratif (figure 12) sert de recommandations.

Afin de minimiser les linéaires de voiries et la circulation à l'intérieur de la zone d'extension, le secteur pourrait être desservi par deux voiries permettant d'accéder à des placettes autour desquelles s'organiseront les parcelles. Ces placettes ne seraient pas de simples aires de retournement, mais devraient offrir un espace public de qualité autour duquel pourra s'organiser le bâti.

Une voirie mixte permettrait d'effectuer une liaison piétonne entre les deux placettes, et devra permettre, le cas échéant, le passage ponctuel d'engins de secours ou de ramassage d'ordures ménagères. L'accès des engins à cette voirie pourrait être commandé par une borne escamotable, un potelet ou tout autre système de contrôle. On s'attachera, au travers du choix des matériaux, à donner à cette voirie un aspect qualitatif.

Depuis ces placettes, les vues devront être préservées sur le grand paysage.

Aménagements paysagers

La limite sud fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain.

Un espace tampon végétalisé sera réalisé entre l'opération et les parcelles bâties en limite nord-ouest.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

Recommandations:

Le réseau d'eaux pluviales pourrait s'effectuer en aérien par le biais de noues paysagères végétalisées et de bassins de rétention et d'infiltration. Ces équipements peuvent ainsi jouer un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

Ils peuvent être positionnés au cœur de l'opération sur la zone d'espace vert schématisée dans l'exemple d'aménagement (figure 12). Cet espace vert s'il est réalisé, constituerait un élément important de l'opération, accessible à tous il peut être le support d'aires de jeux ou de jardins d'agréments. Son positionnement est à adapter en fonction des contraintes techniques et urbaines.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense.

Une zone d'implantation d'un programme d'habitat dense est définie au plan graphique cidessus.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

La densité brute moyenne exigée est de 17 logements/hectares.

Règlement

Règlement de la zone IAU.

8. OAP 6: SECTEUR DES FORGES

8.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le secteur est situé au sud de l'agglomération, à environ 1,6 km de la mairie et il est actuellement accessible en voiture par la rue des Forges et la rue de l'Ouvotte

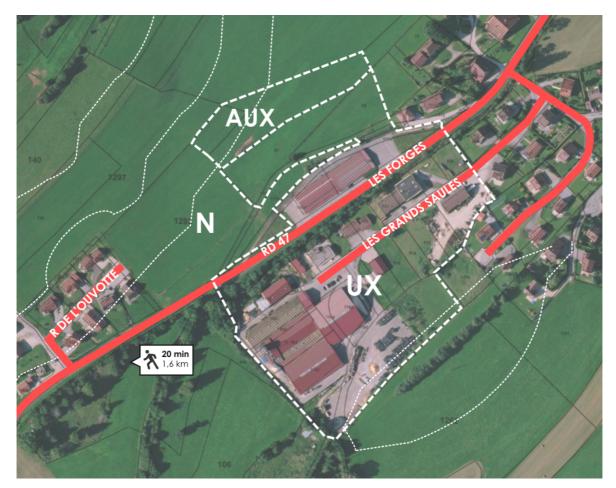


Figure 15: présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

L'orientation d'aménagement concerne le secteur nord de la zone **UX des Forges (0,9 ha)** à vocation d'activité artisanale et la zone **AUX de 0,65 ha**.

Une zone **N** s'intercale entre la zone UB (rue de l'Ouvotte) et la zone d'activités. L'OAP comprend des dispositions spécifiques pour protéger notamment les zones humides identifiées sur le site.

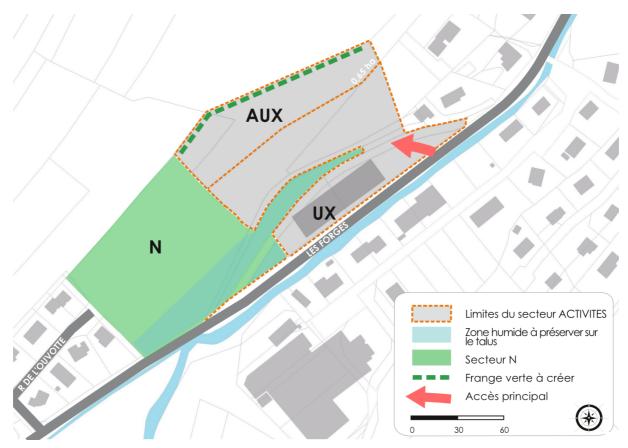


Figure 16: plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

L'extension de la zone artisanale sera accessible depuis la route des Forges.

Un cheminement piéton traversant la zone d'activités devra être aménagé pour faciliter les déplacements doux vers le centre de Grand'Combe Chateleu.

Aménagement paysager

La limite nord-ouest de la zone AUX fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

Règlement

Règlement des zones AUX, UX et N.

9. OAP 7: SECTEUR DES CERNEUX

9.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

En zone UB, deux secteurs (A et B) sont identifiés pour accueillir des programmes d'habitat dense.

Le secteur A est située en entrée d'agglomération. Il est en limite de la RD 47 et est longé par une voirie privée desservant un petit secteur de maisons individuelles. Le secteur B est en deuxième rang par rapport à la RD 47.

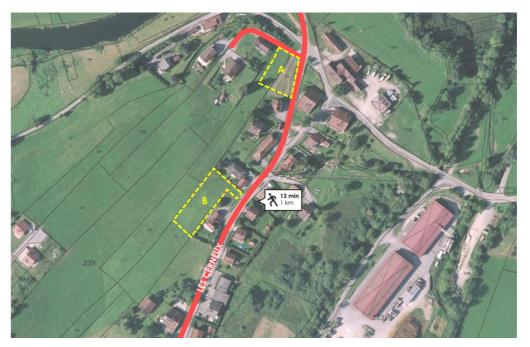


Figure 17: présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le premier secteur de 13 ares env. et le deuxième secteur de 20 ares env. s'inscrivent dans une zone d'urbanisation linéaire, en entrée de village, en limite d'un espace ouvert de prairie.

9.2. Principes d'aménagement secteur A

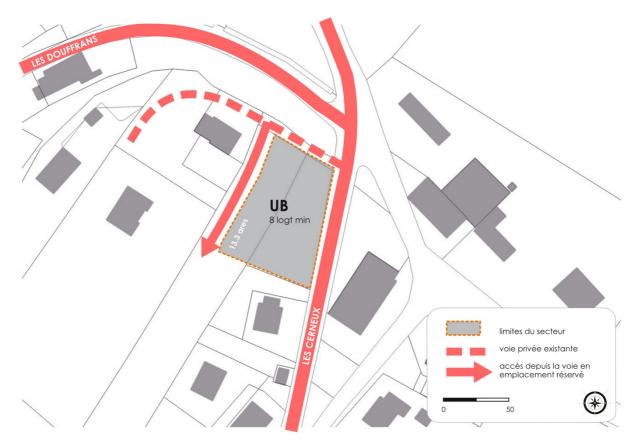


Figure 18 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Le secteur est accessible depuis la voie en emplacement réservé

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir uniquement un programme d'habitat dense.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

Densité minimum exigée : 8 logements minimum.

Règlement

Règlement de la zone **UB**

9.3. Principes d'aménagement secteur B

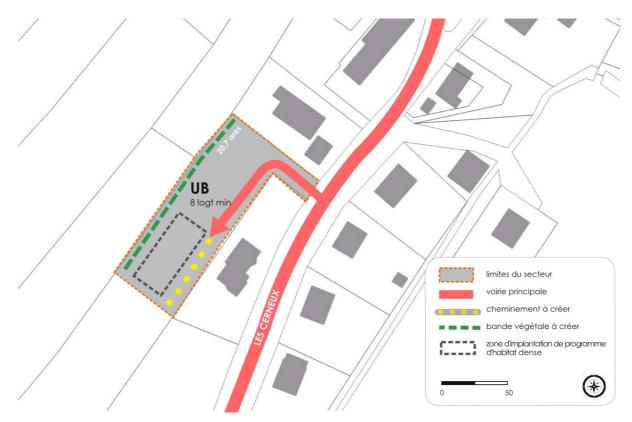


Figure 19 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Le secteur est accessible depuis la RD 47. Un cheminement piéton prolongera la voie d'accès.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense.

Une zone d'implantation d'un programme d'habitat dense est définie au plan graphique cidessus.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

Densité minimum exigée : 8 logements minimum.

Aménagement paysager

La limite nord-ouest du secteur fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

- `				
Rè	വല	m	en	1

Règlement de la zone **UB**

10. OAP 8: SECTEUR DE LA FERME PEDAGOGIQUE

10.1. Présentation du secteur

Présentation du secteur

La zone AUp de 62 ares, située dans la continuité du hameau de Morestan, en entrée sud est délimitée par une haie arborée dense. Le cœur de la zone contient une prairie et un jardin d'agrément.

Le site est accessible depuis la rue de Morestan. Le site est à proximité directe de la ferme historique directement liée à la ferme pédagogique.



Figure 20: présentation et situation du secteur;

Remarque : le cercle rouge localise le siège d'exploitation familial

10.2. Principes d'aménagement

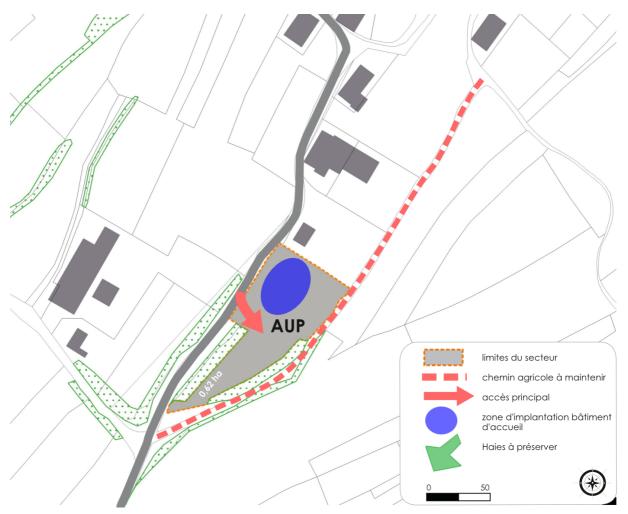


Figure 21 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Le secteur est accessible depuis la rue de Morestan. Un accès unique devra être créé. Il sera situé entre la dernière maison et la haie protégée, conformément au plan de principe.

Le chemin agricole devra être maintenu. Il pourra toutefois être le support d'un circuit piéton pédagogique permettant la découverte de la ferme.

Programme et organisation du bâti

Seule la construction d'un bâtiment d'accueil de la ferme pédagogique est admise dans le secteur de zone AUp. Elle devra respecter l'implantation définie au plan de principes.

Stationnement de bus

Une aire de stationnement adaptée au bus devra être aménagée sur le site de l'opération ou dans sa proximité directe.

Aménagement paysager

Les ensembles arborés existants identifiés au plan de principes devront être préservés. Ils favorisent l'intégration paysagère du bâtiment d'accueil.

Règlement

Règlement des zones AUp et A.

11. OAP 9: SECTEUR DES RASSEUX

11.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le secteur est situé entre les bois du Fourg et le lieu-dit des Rasseux.

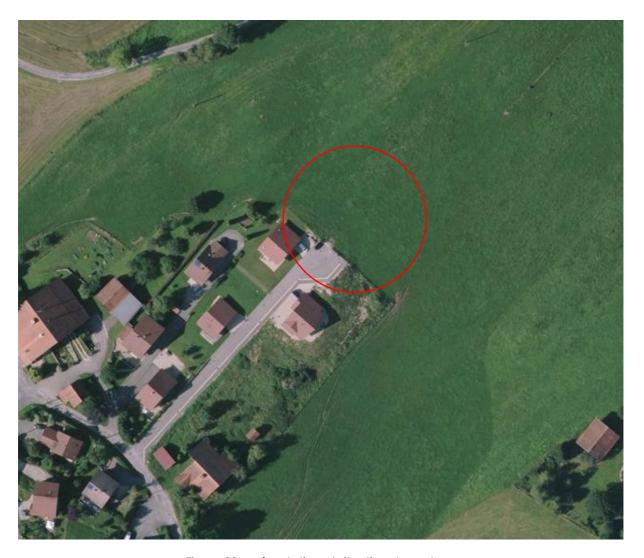


Figure 22: présentation et situation du secteur

11.2. Principes d'aménagement

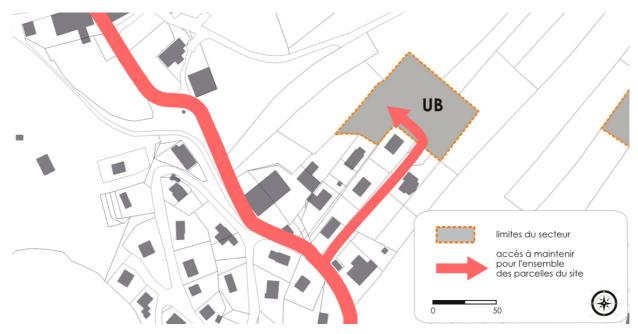


Figure 23 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

La zone pourra être desservie depuis la rue existante. L'aménagement et l'implantation des constructions devra permettre une desserte de l'ensemble du site de l'OAP et ne pas créer de terrains enclavés.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

Règlement

Règlement de la zone IAU.

12. OAP 10: SECTEUR DE MORESTAN

12.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le secteur est situé en limite nord du hameau de Morestan.



Figure 24: présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur d'extension de Morestan, en zone **IAU de 0,62 ha**, est situé sur un terrain plat de prairie bordé d'une haie. Il est accessible depuis la route qui mène à Cornabey.

12.2. Principes d'aménagement



Figure 25 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

La zone pourra être desservie en 2 points depuis la rue de Morestan.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

Aménagement paysager

La limite nord et ouest fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain.

Les haies existantes matérialisées au plan devront être maintenues ou remplacées.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

Règlement

Règlement de la zone IAU.

13. OAP 11: SECTEUR ENTREE DE VILLE / ANCIENNE SCIERIE

13.1. Présentation du secteur

Situation du secteur



Figure 26: présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

L'ancienne scierie est située en entrée de ville Nord de Grand'Combe Châteleu.

13.2. Principes d'aménagement

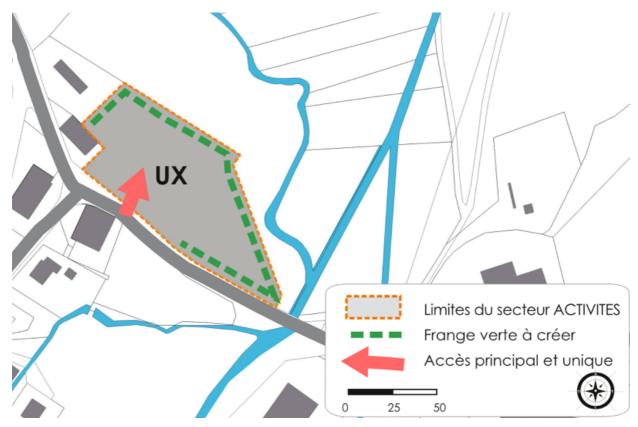


Figure 27 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

La zone pourra être desservie via un seul accès. Aucun autre accès au site ne sera admis.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation d'activités.

Aménagement paysager

L'ensemble des limites matérialisées au plan de principes fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2 du présent document.

Règlement

Règlement de la zone UX.