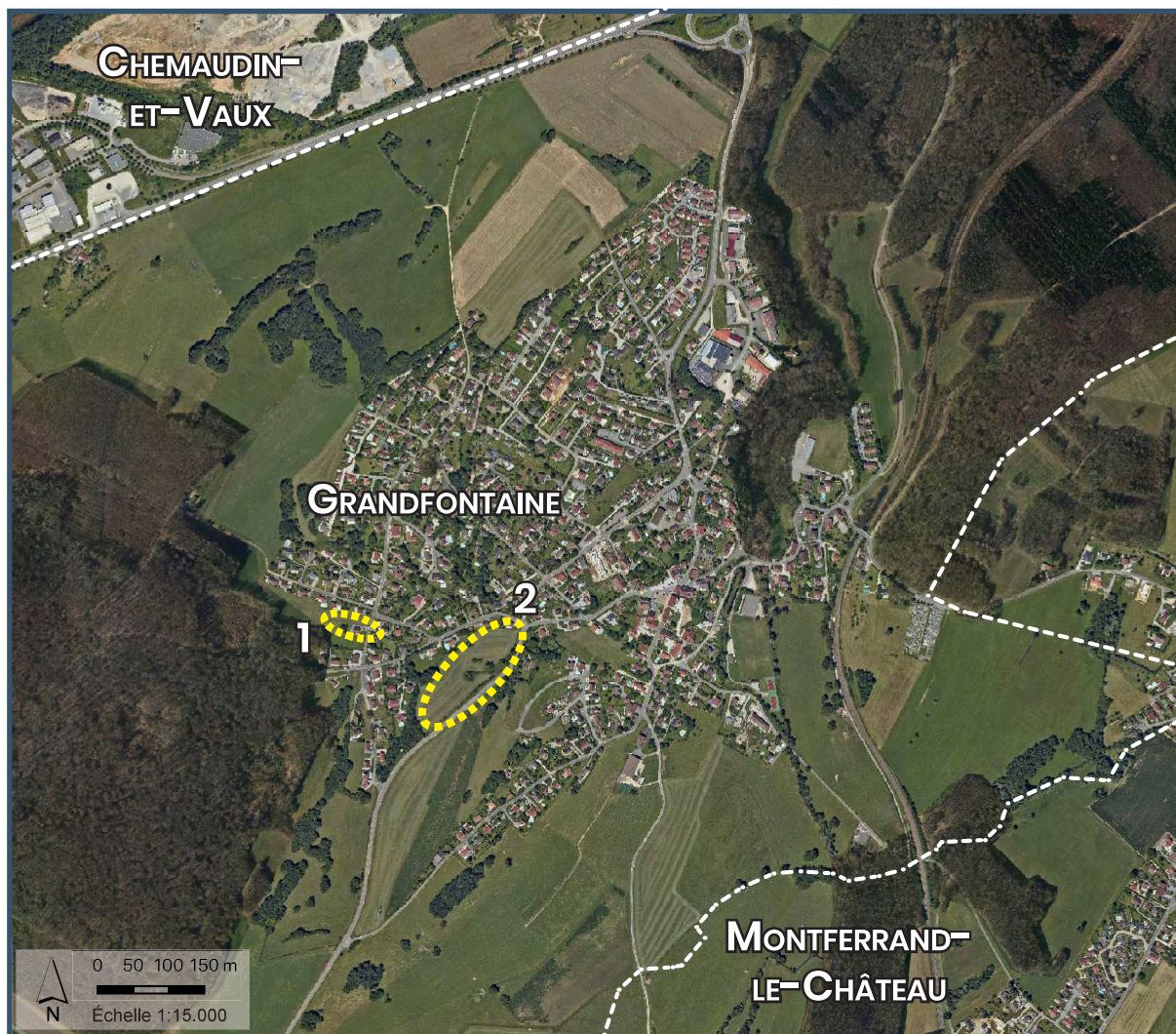


GRANDFONTAINE



Localisation des OAP de la commune de Grandfontaine



Date de la prise de vue aérienne : 16 janvier 2023

Les zones "AU" faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle de Grandfontaine :

- la zone "**A la Chaux**", d'une superficie de **0,8** hectares (1),
- la zone "**Combe Rancenay**", d'une superficie de **2,3** hectares (2).

SECTEUR n°1 : le site "A la Chaux"

Orientation d'aménagement

Principes généraux d'aménagement

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente les sites à aménager en assurant une qualité urbaine et paysagère des opérations et leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain et le réseau viaire existants.

L'opération d'aménagement devra ainsi intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Garantir **un ancrage local de l'opération** d'aménagement en prenant en compte les caractéristiques du site et de son environnement.
- Concevoir **un découpage de parcelles prenant en compte les caractéristiques du site**, évitant les espaces résiduels sans fonction et limitant les vis-à-vis.
- Assurer un positionnement des bâtiments les uns par rapport aux autres à même de **préserver l'intimité de chaque logement**.
- Favoriser des implantations de construction permettant **l'optimisation des apports solaires** et la réduction des besoins énergétiques grâce à **une conception bioclimatique**.
- Concevoir **des espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- **Hiérarchiser les voiries** et adapter leur dimensionnement à leurs usages.
- Prévoir, le cas échéant, sur les espaces communs desservant les lots, la **mutualisation d'une part des places de stationnement** exigées.
- **Favoriser les mobilités douces** (liaisons piétonnes, liaisons cyclables, voies partagées, ...) au sein de l'opération, raccorder l'opération aux secteurs environnants et faciliter l'accessibilité aux arrêts de transport en commun.
- **Conserver au maximum la végétation existante** ainsi que les murs et murets existants présentant un intérêt.



Site : environ 0,8 ha.

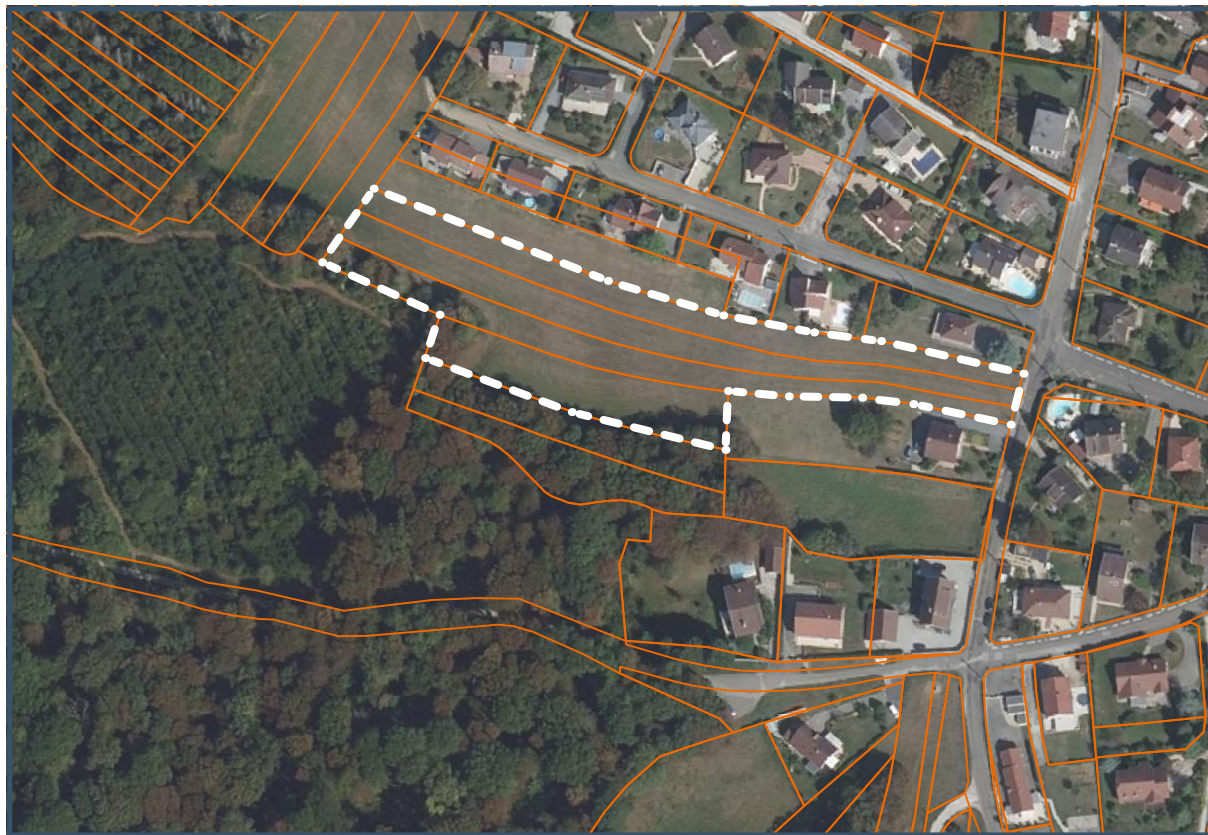
Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et des opérations d'aménagement déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- Aménagement possible **dès approbation** du PLUi.

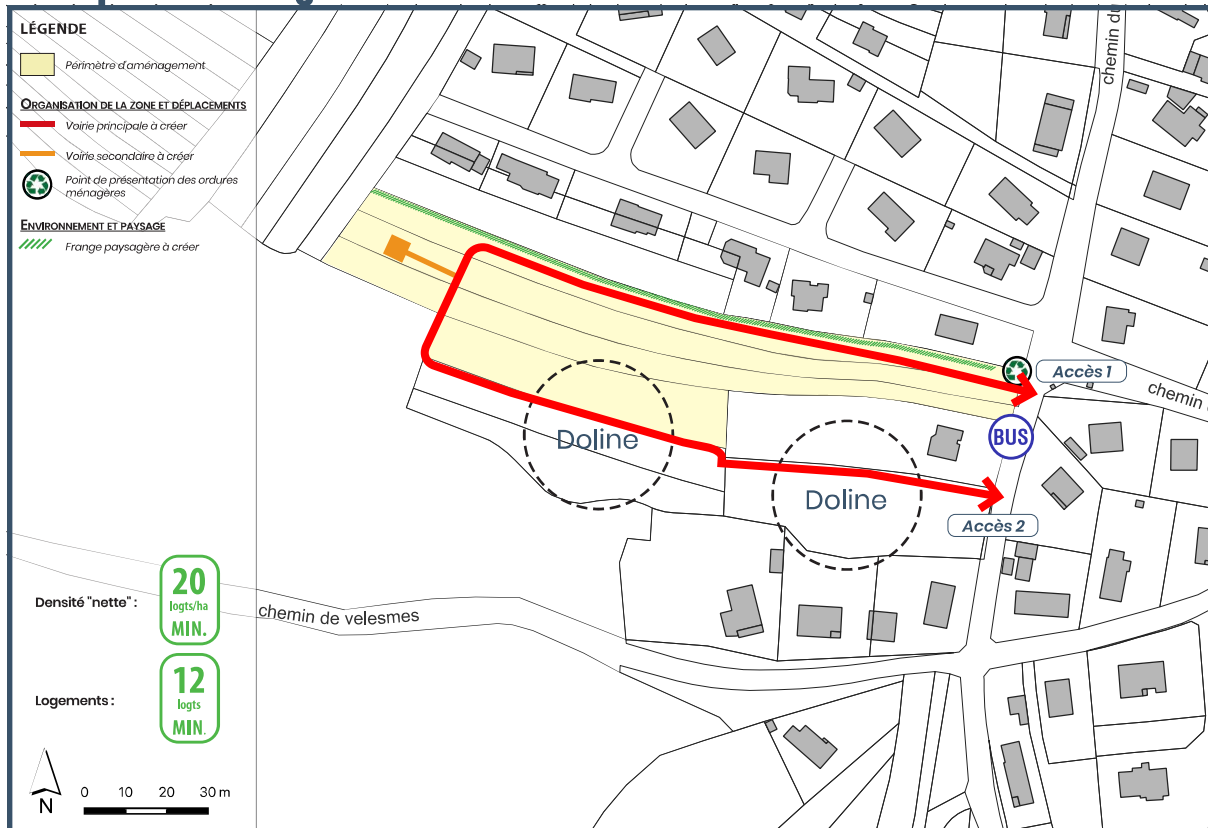
Principes d'aménagement spécifiques au site

Le site



Date de la prise de vue aérienne : 21-05-2020

Principes d'aménagement



L'AMÉNAGEMENT DU SITE DEVRA RÉPONDRE AUX PRINCIPES SUIVANTS :

Modalités d'urbanisation

- L'opération doit **porter sur la totalité de la zone** et ne **pas générer de délaissé**.

Organisation des formes urbaines et des fonctions

Habitat

- Privilégier des **logements traversants** ou a minima avec double orientation.

Objectif de densité

- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité nette minimale de 20 logements par hectare**, soit au moins 12 logements.

Organisation de la zone et déplacements

Réseau viaire

- **Un bouclage** sur le chemin du Marquis, à l'Est, est autorisé (accès 1).
- Dans la partie Ouest de l'opération, prévoir une voirie secondaire avec placette de retournement.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues** et particulièrement en-dehors de l'opération, le long du chemin du Marquis.

Environnement et paysage

Sensibilités paysagères

- **Intégrer des éléments paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau des franges urbaines Ouest**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert.
- **Des bandes plantées** d'une largeur minimale **de 2 mètres** seront réalisées le long **des limites Nord**. Elles peuvent être réalisées **sur parcelles privatives**.
- Les constructions devront être implantées avec **un recul suffisant**, de manière à ne pas exposer les personnes et les biens aux **risques de chutes d'arbres** et de feux de forêt.

Nature des sols et gestion des eaux de pluie

- Au regard de **la proximité d'une doline** avec le site, et du risque d'effondrement des sols, **une étude géotechnique, hydrogéologique et géophysique est à réaliser avant tous travaux** sur la zone, afin d'assurer la mise en oeuvre d'éventuelles dispositions spécifiques afin d'éviter des situations à risque et de composer avec la présence de la doline.
- Lorsque **les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert** (noue le long de la voie bassin de rétention, par exemple), **ils doivent être traités de manière paysagère** afin de permettre une insertion cohérente dans l'aménagement global du site.
- Les **bassins de rétention ne peuvent être bétonnés**.

Gestion des déchets

- La collecte des ordures ménagères, sera assurée par la **mise en place d'un point de présentation des ordures ménagères localisé** le long du chemin du Marquis, **à l'Est du site**.