

COMMUNAUTE DE COMMUNES

VAL DE GRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DE LA HAUTE-SAONE

24 DEC. 2012

ARRIVEE

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pièce n° 3

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire :
26.01.2012

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire :
13.12.2012

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE Aménagement et Développement



initiative

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr



Le Président,

Michel AUBERT

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	2
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR A URBANISER "PLATEAU NORD- OUEST D'ARC LES GRAY"	3
1.1. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES	3
1.2. VOCATION DES ZONES CONCERNEES	4
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR A URBANISER "INTERFACE GRAY / GRAY-LA-VILLE"	8
2.1. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES	8
2.2. VOCATION DES ZONES CONCERNEES	9
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR "HAUTS PRES DE GRAY"	14
3.1. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES	14
3.2. VOCATION DES ZONES CONCERNEES	14
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15

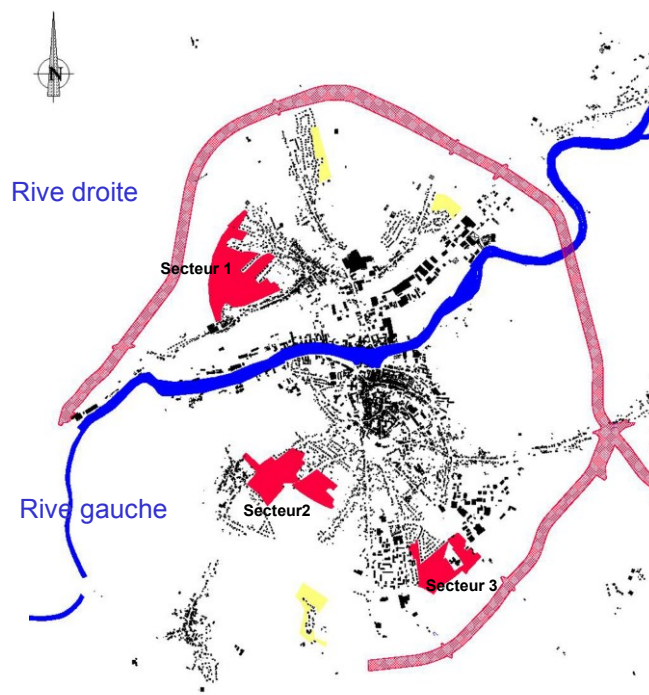
A V A N T - P R O P O S

D'après l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent "comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

La présente pièce précise les orientations d'aménagement prévues pour les trois zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, considérées comme à fort enjeu dans le PADD :

- plateau Nord-Ouest d'Arc-lès-Gray,
- interface Gray / Gray-la-Ville,
- Hauts Prés à Gray.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre, notamment pour ce qui concerne les illustrations de ces orientations.



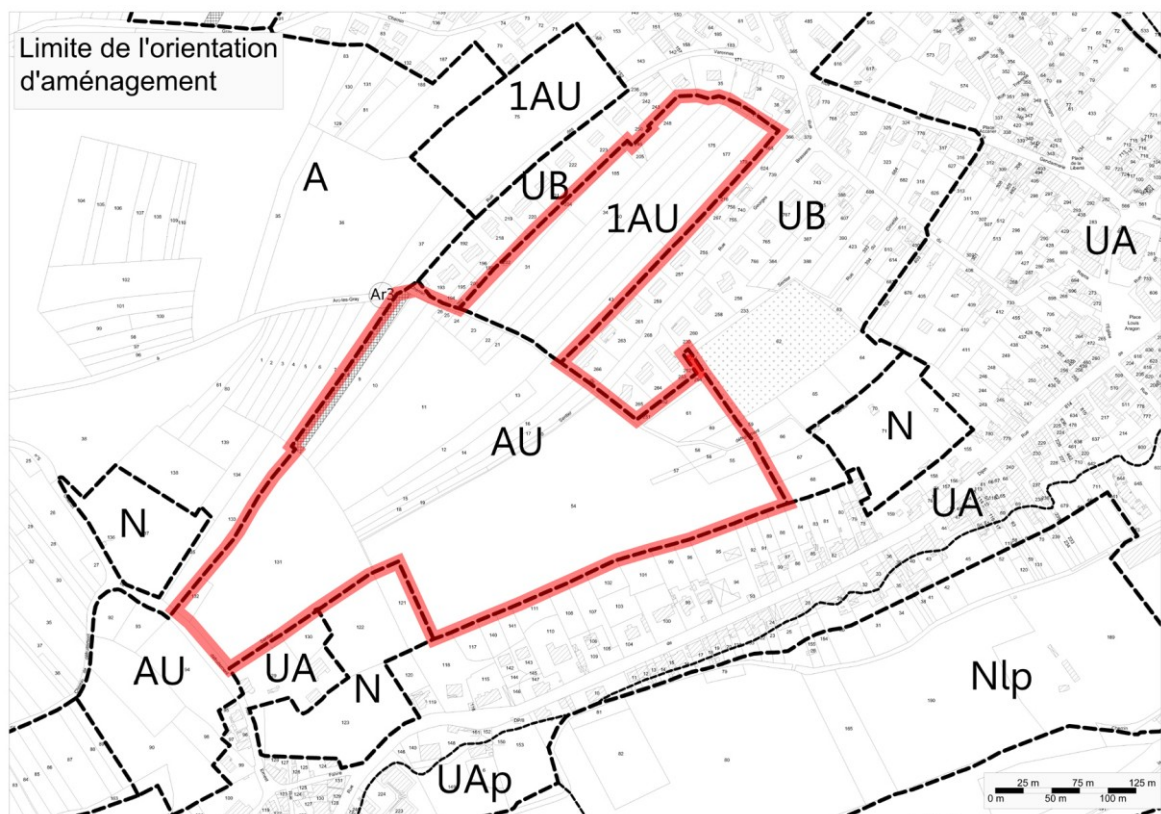
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR A URBANISER "PLATEAU NORD-OUEST D'ARC LES GRAY"

1.1. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES

Les orientations d'aménagement de ce secteur concernent deux zones à urbaniser contiguës :

- zone 1AU inscrite entre les zones bâties qui bordent la rue des Varennes et la rue Georges Brassens,
- zone AU située dans la continuité Nord-Ouest du secteur urbanisé structuré par les deux rues précédentes, à l'exclusion de la partie située à l'Ouest du chemin de défrètement prolongeant la rue Ernest Faivre.

A noter que la cohérence du projet d'aménagement de ce secteur implique d'englober divers éléments situés dans les espaces adjacents, en particulier les zones U encore non bâties.



1.2. VOCATION DES ZONES CONCERNEES

La vocation des zones sera principalement vouée à des constructions à destination d'habitat. Toutefois, des activités de services, voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation. Les équipements publics y sont également admis.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les zones étaient déjà classées en zone d'urbanisation future au POS (NAB). Leur surface totale d'environ 13,5 ha (dont 11,8 concerné par les orientations d'aménagement), induit que plusieurs opérations d'aménagement successives (individuelles ou groupées) peuvent être envisagées sur ce secteur, en particulier la zone AU d'une superficie voisine de 9 ha. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur et devra respecter l'esprit des orientations d'aménagement présentées ci-après, sachant que celles-ci restent assez générales pour ne pas entraver les études pré-opérationnelles à venir.

Le projet urbain du secteur devra prendre en compte les principes suivants :

1.3.1. Modalités de desserte et d'insertion urbaine

La desserte du secteur se fera principalement par : la rue des Varennes et son prolongement en direction du chemin de défrètement en continuité avec la rue Ernest Faivre ; la rue Georges Brassens. A long terme (lorsque l'urbanisation de la zone AU aura été significative), un aménagement du carrefour rue des Varennes / chemin rural de Nantilly à Arc-lès-Gray / différentes voiries se greffant à leur jonction, est souhaitable.

Le principe général d'aménagement de la voirie du secteur évitera au maximum le transit des voitures au sein de l'espace résidentiel, pour plutôt le "concentrer" sur ses franges.

La desserte de la zone 1AU sera assurée à la fois par la rue des Varennes et la rue Georges Brassens (2 accès depuis chacune des rues), avec un bouclage d'une voie interne entre ces deux rues.

La desserte de la zone AU, se fera également prioritairement à partir de la rue des Varennes et la rue Georges Brassens. Un accès supplémentaire sera également créé depuis la rue du Repos et l'aménagement de la zone préservera une hypothèse à très long terme de raccordement à la rue de Dijon au droit de l'exploitation agricole qui s'y trouve.

Par ailleurs, un accès secondaire permettant une desserte de la partie de la zone AU située au Nord de la Maison du Bois est également à prévoir à long terme.

Un cheminement doux sera créé en limite Sud de la zone AU, entre le chemin de défrètement qui prolonge la rue Ernest Faivre et la limite Est de cette zone au droit de son débouché vers le haut du parc Lamunière. Cette liaison permettra notamment : d'accéder aisément au centre d'Arc-lès-Gray à pied ou à vélo et de s'y raccorder aux principales liaisons douces qui le desservent ; d'offrir aux personnes de la commune une promenade agréable s'intégrant à la trame verte de l'agglomération avec des accès faciles sur les chemins du plateau Arcois. Ce cheminement sera complété par une liaison perpendiculaire reliant la partie Est de la précédente à la jonction rue des Varennes / chemin rural de Nantilly à Arc-lès-Gray.

L'aménagement du secteur devra respecter au mieux la composition urbaine des zones U attenante et tenir compte des éléments environnants structurants.

1.3.2. Principes de traitement paysager

S'agissant d'un secteur s'inscrivant dans un environnement où les vergers sont très présents, son aménagement paysager privilégiera les solutions en cohérence avec cette identité, en particulier au niveau de la zone AU. Ainsi :

- Un alignement d'arbres fruitiers sera créé en limite de la zone AU avec l'espace agricole.
- On traitera, dans le même esprit, les abords de la liaison douce située en limite Sud de cette même zone (Promenade de la Maison du Bois) et son débouché sur l'espace de convivialité ouvert sur le paysage de la vallée.
- On préconisera la plantation d'arbres fruitiers au sein des parcelles de la partie Nord de la zone AU.

Par ailleurs :

- Le boisement linéaire existant dans la zone AU, au droit de l'espace basé classé (EBC) jouxtant la Maison du Bois devra être pris en compte et si possible valorisé par le projet d'aménagement : coupure verte, brise-vent,... Il ne s'agit en aucun cas de le préserver intégralement en l'état, mais de la faire contribuer à la composition de cette vaste zone et faciliter la diversité des ambiances de ses sous-ensembles : "limite" entre la partie plutôt intégrée au quartier "Varennnes / G. Brassens" et la partie plutôt intégrée au quartier de la Maison du Bois.
- La frange boisée située en bordure Est du chemin de défrètement prolongeant la rue Ernest Faivre, sera également valorisée pour conserver les caractéristiques paysagères de cette voirie communale.

1.3.3. Autres éléments de composition

Le secteur à vocation à accueillir préférentiellement de l'habitat individuel (accession et locatif) dans une ambiance "champêtre" mais dans le respect des consommations nettes moyennes de surface par logement créées prévues au PADD.

L'organisation de la voirie secondaire favorisera la diversité des tailles de parcelles dans chacune des tranches opérationnelles. On cherchera à y greffer des petites aires de stationnement collectives permettant l'accueil des visiteurs (elles seront traitées le plus naturellement possible).

La partie Sud-Est de la zone AU, située à l'interface du cimetière et du Parc de Lamunière conservera un statut public. Cet espace sera composé de deux parties à vocations distinctes :

- La partie la plus au Sud gardera une vocation d'espace naturel ouvert sur le paysage. Son aménagement offrira de la convivialité mais aura également une certaine dimension pédagogique : bancs, supports pédagogiques (interprétation des paysages, panneaux / vergers communaux), jeux. Elle se prolongera à l'Est de la zone AU en direction du parc Lamunière en accompagnement de la liaison douce précédemment citée.
- La partie Nord préservera les capacités de bouclage de la voirie du secteur avec la rue du Repos et pourra intégrer du stationnement de proximité. Eventuellement elle pourra rester en réserve foncière en vue d'une nouvelle extension du cimetière à très long terme.

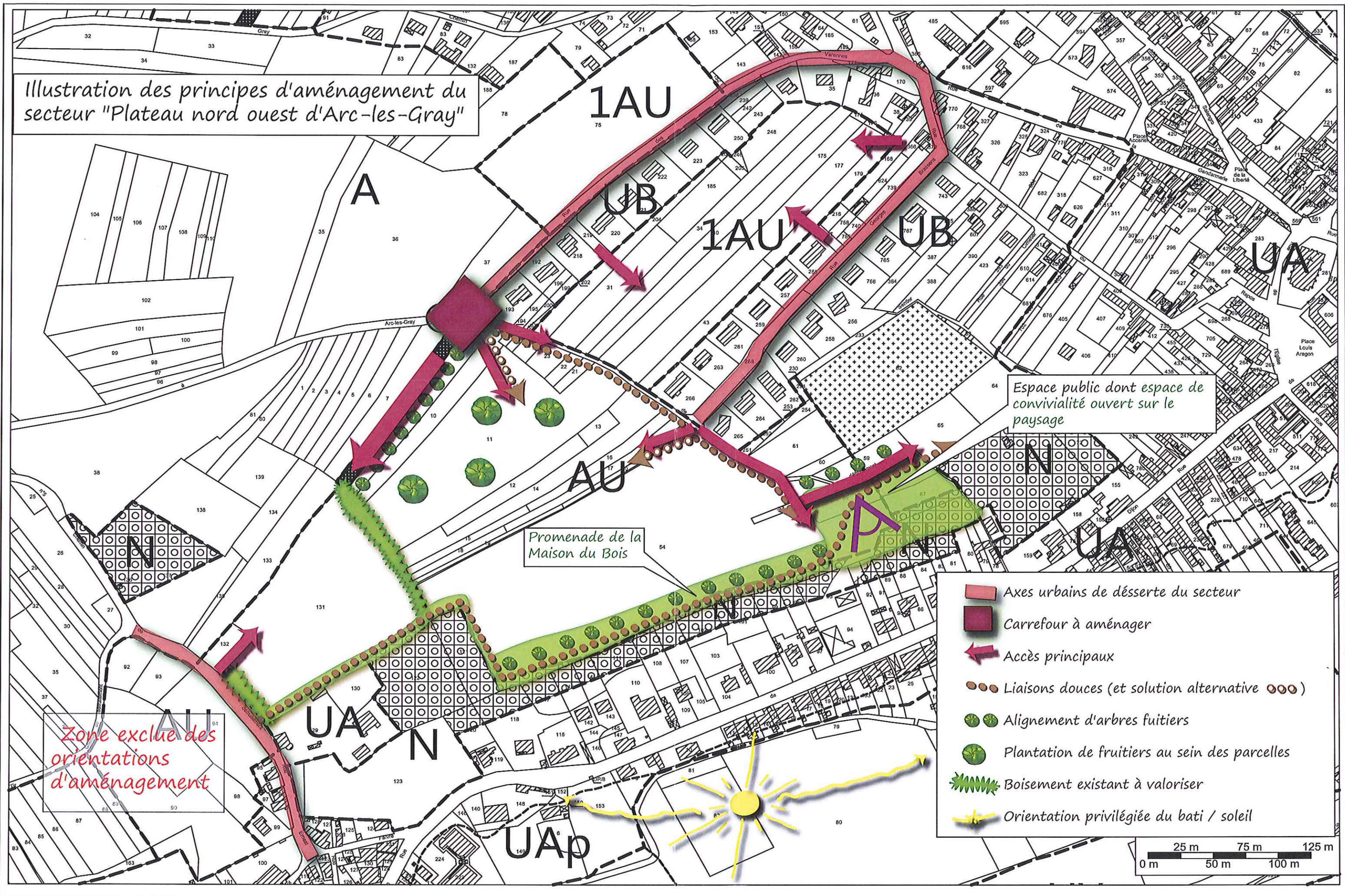
1.3.4. Autres éléments de développement durable

La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de chacune des deux zones à urbaniser (1AU et AU) et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (limitation des surfaces imperméabilisées au sein de la zone AU,...). On privilégiera le plus possible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra notamment se faire en tenant compte de l'exposition au soleil.

Le schéma de la page ci-après illustre les orientations d'aménagement des deux zones à urbaniser. Il permet d'en comprendre les principes et doit donc être respecté dans l'esprit et non à la lettre. L'esprit du texte des orientations d'aménagement prime donc sur l'exemple d'illustration à vocation plutôt pédagogique.

Illustration des principes d'aménagement du secteur "Plateau nord ouest d'Arc-les-Gray"



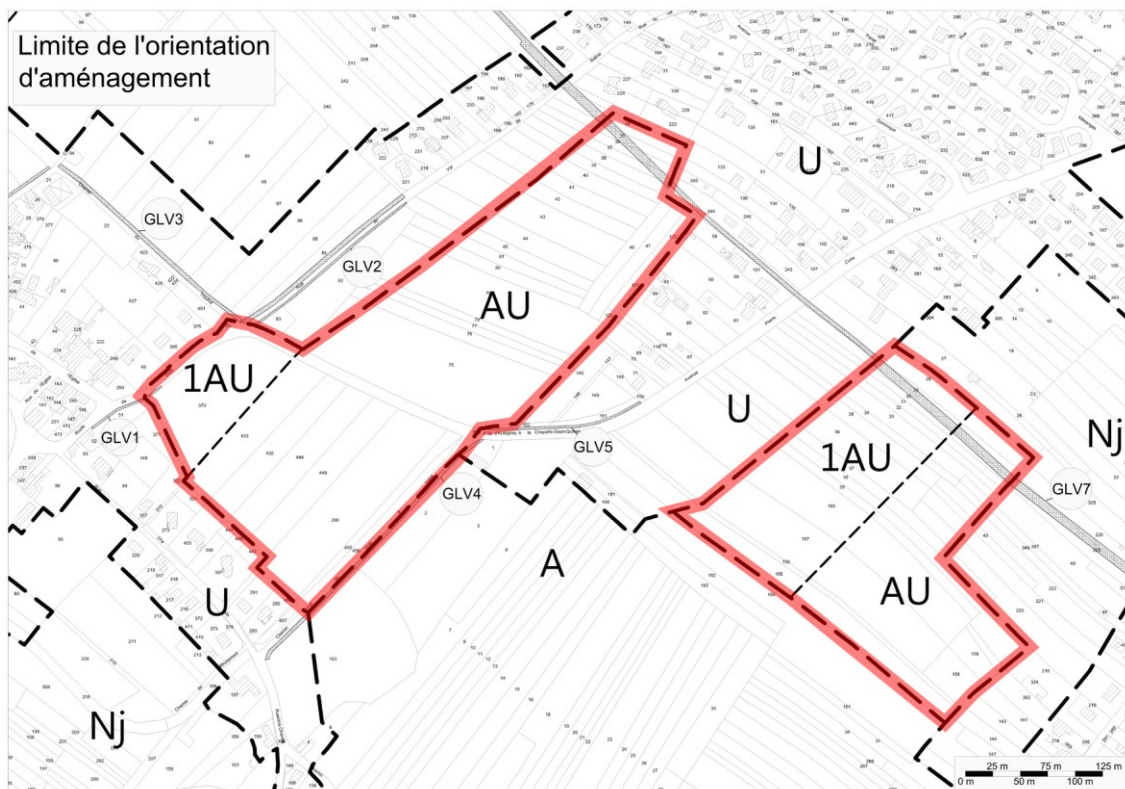
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR A URBANISER "INTERFACE GRAY / GRAY-LA-VILLE"

2.1. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES

Les orientations d'aménagement de ce secteur concernent 4 zones à urbaniser qui doivent contribuer, à long terme, à concrétiser le lien urbain entre Gray-la-Ville et Gray, déjà affiché au POS et confirmé au PLU :

- Zone 1AU située à l'Est de la rue Pierre Curie,
- Zone AU, située dans la continuité Est de la précédente,
- zone 1AU située en entrée de village depuis Gray, à l'Est de la rue de Velet,
- zone AU inscrite entre la rue du Val de Saône et la rue Pierre Curie, et qui se prolonge en direction du village de Gray-la-Ville jusqu'au front bâti qui borde la rue de la Chenille.

A noter que la cohérence du projet d'aménagement de ce secteur implique d'englober divers éléments situés dans les espaces adjacents, en particulier les zones U encore non bâties, exclues des "Orientations d'Aménagement" pour de multiples raisons, notamment leur maîtrise foncière publique garante d'un aménagement cohérent avec celui des zones 1AU et AU limitrophes.



2.2. VOCATION DES ZONES CONCERNEES

La vocation des zones sera principalement vouée à des constructions à destination d'habitat. Toutefois, des activités de services, voire économiques, sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité des quartiers d'habitation. Les équipements publics y sont admis.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les zones étaient déjà classées en zone NA (NAE, NA) à plus de 95% au POS.

Leur surface totale d'environ 14,5 ha, dont 11 ha urbanisables à long terme, induit que plusieurs opérations d'aménagement successives (individuelles ou groupées) peuvent être envisagées, en particulier au niveau de la zone AU inscrite entre la rue du Val de Saône et la rue Pierre Curie.

Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, quel que soit son classement au PLU et devra respecter l'esprit des orientations d'aménagement présentées ci-après, sachant que celles-ci restent générales leur objectif étant d'assurer une cohérence d'ensemble de l'urbanisation de ce secteur stratégique de développement de l'agglomération grayloise à long terme, sans entraver les études pré-opérationnelles d'aménagement à venir.

2.3.1. Modalités de desserte et d'insertion urbaine

Ce secteur a vocation à être structuré par un axe urbain majeur, autour duquel se répartissent les différentes zones à urbaniser du PLU : la rue Pierre Curie (RD 39). Au fur et à mesure de l'urbanisation de l'interface Gray / Gray-la-Ville, cet axe devra donc voir son caractère urbain renforcé et les principaux accès aux zones à urbaniser s'y grefferont.

Ainsi :

- Il semble opportun de traiter deux carrefours de cet axe :

- . En priorité le carrefour situé à l'intersection rue de Velet - rue Pierre Curie / rue du Val de Saône / rue du Trouhot. Cet aménagement permettra un accès vers les zones 1AU et AU situées au Sud de la rue Pierre Curie.

- . A plus long terme (urbanisation zone AU pour partie inscrite entre la rue du Val de Saône et la rue Pierre Curie), aménagement du carrefour rue Pierre Curie / rue des Violettes. Cet aménagement permettra un accès à la partie de la zone AU située au Nord de la rue Pierre Curie et éventuellement aux zones 1AU et AU situées à l'Est de celle-ci (bouclage de la voirie principale avec la rue Pierre Curie s'il n'a pu être réalisé de façon satisfaisante lors des premières opérations d'aménagement de la zone 1AU).

- En complément des accès précité au niveau de l'aménagement des carrefours, trois autres dessertes principales des zones à urbaniser seront à créer :

- . Accès Nord de la zone AU inscrite entre la rue Pierre Curie et la rue du Val de Saône, depuis cette dernière, au droit du passage du collecteur d'assainissement (emplacement réservé prévu au PLU). Cette voirie principale devra faire l'objet d'un bouclage avec l'accès prévu au niveau du carrefour rue Pierre Curie / rue des Violettes.

- . Accès Est de la zone AU contiguë au bâti qui borde la rue de la Chenille, depuis la rue des Violettes. Cette voirie devra faire l'objet d'un bouclage avec l'accès prévu au niveau de l'aménagement du carrefour rue de Velet / rue du Val de Saône / rue du Trouhot.

- . Accès Nord aux zones 1AU et AU situées à l'Est de la rue Pierre Curie depuis cet axe, au droit du passage du collecteur d'assainissement (emplacement réservé au PLU). Cette voie principale devra faire l'objet d'un bouclage avec la seconde entrée principale à créer plus au Sud sur la rue Pierre Curie.

- Elle devra préserver une possibilité de bouclage vers la rue de la Liberté et éventuellement un autre accès vers la partie Nord de la zone NJ attenante pour ne pas obérer l'avenir à très long terme. Cette voirie principale de desserte devra être dimensionnée à l'échelle de l'ensemble des zones à aménager dans le secteur.

Une liaison douce principale orientée comme l'axe urbain majeur du secteur (rue Pierre Curie), sera créée. Elle permettra un accès piéton et vélo au centre de Gray-la-Ville et ses services (écoles, mairie, commerces,...) et au-delà vers les terrains de sport et la vélo-route "Rives de Saône" par la liaison déjà existante depuis le stade. A noter qu'elle mérite d'être prolongée au Nord / Nord-Est du secteur, vers la liaison douce existante qui emprunte la rue de l'Avenir en direction de la place des Tilleuls de Gray et au-delà de l'allée des Capucins et tous les équipements structurants de cette partie de l'agglomération. Plusieurs variantes sont envisageables pour cette liaison : en prise directe avec l'avenue Pierre Curie ; à l'intérieur des zones à urbaniser, en association avec la voirie principale.

Une seconde liaison douce, perpendiculaire à la précédente, sera créée dans ce secteur. Elle suivra le collecteur d'assainissement qui traverse toutes les zones à urbaniser à leur extrémité Nord (emplacement réservé prévu au PLU). L'aménagement de la voirie principale de toutes les zones intégrera cette liaison qui, à terme, doit permettre un accès au collège Delaunay et équipements périphériques, ainsi qu'à la rue de la Liberté, qui correspond également à un itinéraire de randonnée inscrit au PDIRP, en direction de la Grange des Carmes et au-delà.

L'aménagement du secteur devra respecter au mieux la composition urbaine des zones U attenantes et les caractéristiques des zones naturelles voisines (valeurs écologiques et paysagères) en particulier la zone NJ située entre la rue Pierre Curie et la rue de la Liberté.

2.3.2. Principes de traitement paysager

D'une manière générale, le traitement paysager des zones à urbaniser devra assurer des transitions progressives entre les différents types d'espaces qui composent l'interface entre Gray et Gray-la-Ville : espaces urbains (village, quartiers de la ville haute de Gray), espaces naturels plus ou moins fermés (jardins, vergers), espaces agricoles très couverts,... Cette progressivité est à concevoir, non pas à l'échelle de chacune des opérations d'aménagement, mais à la dimension de l'ensemble du secteur concerné par ces orientations.

D'une manière plus particulière, sachant que les vergers sont omniprésents à proximité des zones à aménager situées à l'Est de la RD 39 (rue Pierre Curie et rue de Velet), on privilégiera les plantations d'arbres fruitiers dans ces zones, notamment :

- alignement d'arbres fruitiers en limite Sud-Ouest des zones AU et 1AU situées entre la rue Pierre Curie et la rue de la Liberté,
- alignement similaire en bordure Est de la zone AU inscrite entre la rue de Velet et la rue des Violettes,
- incitation à la plantation d'arbres fruitiers à l'intérieur des parcelles de la zone AU limitrophe de la zone NJ comprise entre la rue Pierre Curie et la rue de la Liberté, dans la logique d'assurer en douceur la transition précitée entre les différents espaces du secteur.

2.3.3. Autres éléments de composition

Le secteur est un secteur de développement résidentiel qui a pour vocation à accueillir de l'habitat individuel (accession et locatif), dans une ambiance "campagne à la ville", mais dans le respect des consommations foncières nettes moyennes par logement définies dans le PADD.

Au niveau de la zone 1AU inscrite entre la rue Pierre Curie et la rue de la Liberté, on prévoira l'aménagement d'un espace public, en cohérence et complémentarité avec les aménagements de la zone U attenante qui jouxte la rue Pierre Curie.

Cet espace public sera en prise directe avec la voirie structurante du secteur et sera aménagé dans le respect de l'ambiance générale recherchée (ambiance très végétale). Les abords de cet espace public seront un espace privilégié pour l'implantation d'éventuels services ou équipements, mais surtout pour y assurer des densités de logements supérieures au reste du secteur : maisons accolées ou pluri logements, petits immeubles collectifs, dont les volumes et implantations devront rester en cohérence avec l'ambiance générale du secteur (campagne à la ville).

L'organisation de la voirie secondaire favorisera la diversité des tailles des parcelles dans toutes les zones. On cherchera à y greffer de petites aires de stationnement collectives permettant l'accueil des visiteurs. Elles seront traitées le plus naturellement possible.

2.3.4. Autres éléments de développement durable

La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de sous-ensembles pertinents de l'interface Gray / Gray-la-Ville. Il serait donc opportun de prévoir une étude hydraulique spécifique préalable à l'aménagement des zones concernées par les "orientations d'aménagements", de façon à définir

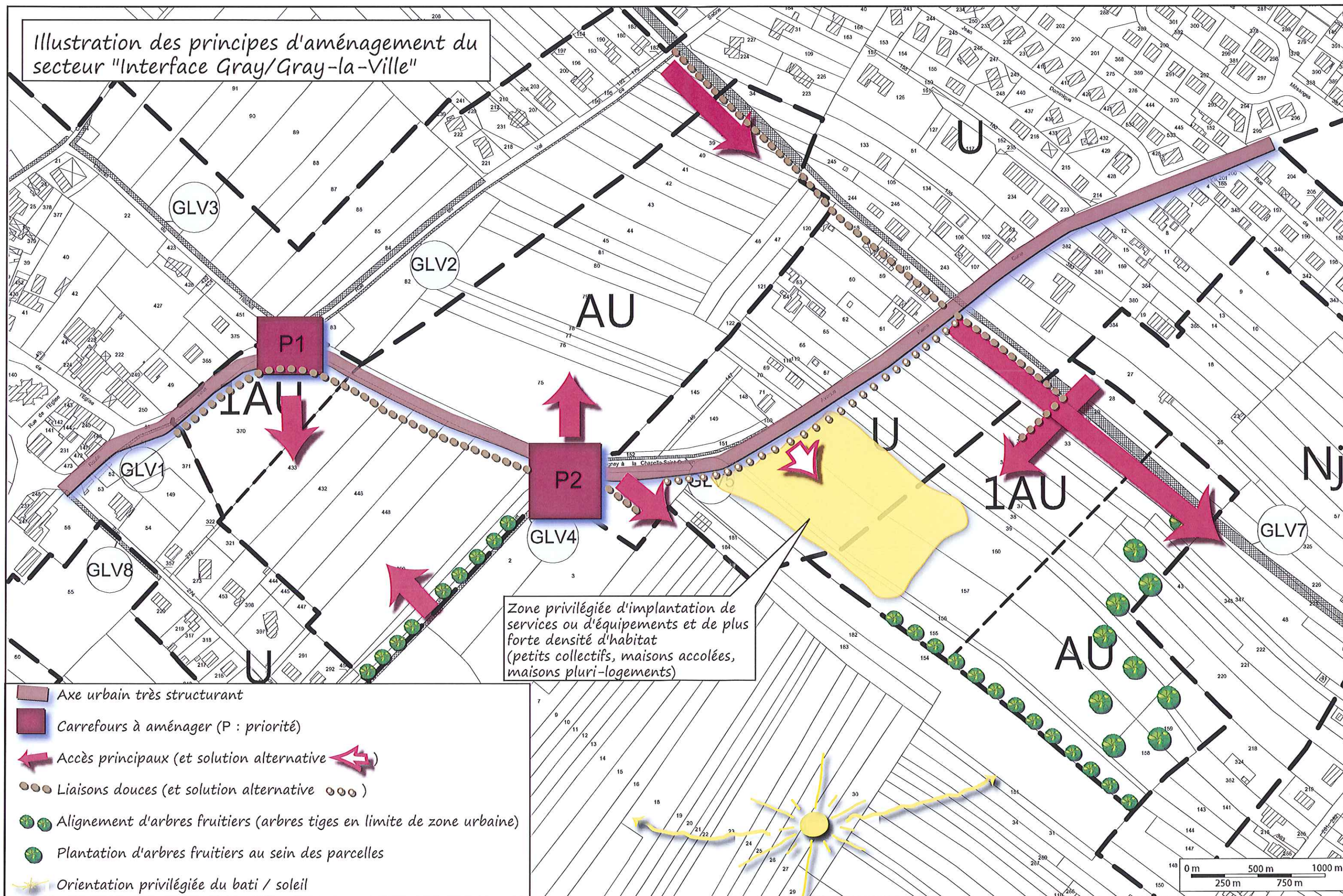
ces sous-ensembles et les principes généraux à respecter au niveau de chacun d'eux lors de la réalisation des différentes opérations d'aménagement.

On privilégiera le plus possible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra notamment se faire en tenant compte de l'exposition au soleil.

Le schéma de la page ci-après illustre les orientations d'aménagement des quatre zones à urbaniser. Il permet d'en comprendre les principes et doit donc être respecté dans l'esprit et non à la lettre. L'esprit du texte des orientations d'aménagement prime donc sur l'exemple d'illustration à vocation plutôt pédagogique.

Illustration des principes d'aménagement du secteur "Interface Gray/Gray-la-Ville"



Remarque : les présentes orientations d'aménagement ne s'appliquent qu'aux zones 1AU et AU dont le périmètre est présenté à la p.8

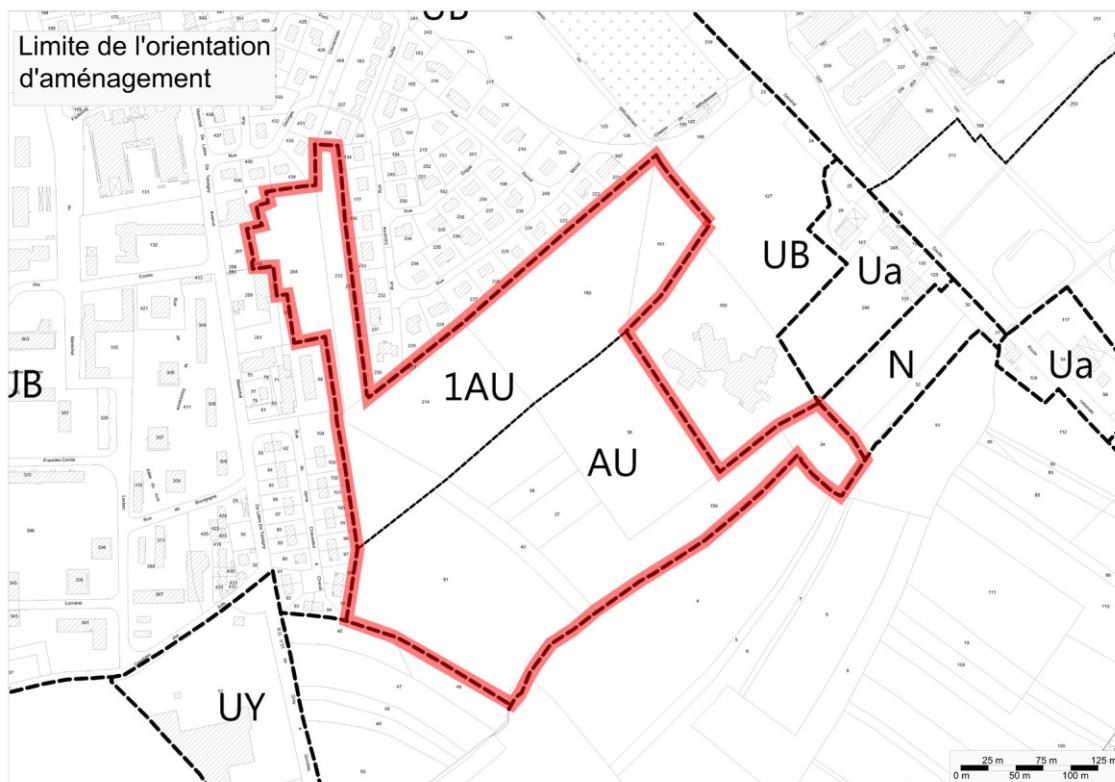
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR "HAUTS PRES DE GRAY"

3.1. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES

Les orientations d'aménagement de ce secteur concernent deux zones à urbaniser contiguës :

- zone 1AU qui borde le lotissement actuel des Hauts Prés au Sud et à l'Ouest,
- zone AU, située dans la continuité Sud de la précédente.

A noter que la cohérence du projet d'aménagement de ce secteur implique d'englober divers éléments situés dans les espaces adjacents, en particulier les zones U encore non bâties.



3.2. VOCATION DES ZONES CONCERNEES

La vocation des zones sera principalement vouée à des constructions à destination d'habitat. Toutefois, des activités de services, voire économiques, sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation. Les équipements publics y sont également admis.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les zones étaient déjà classées en zone d'urbanisation future au POS (NAE).

Leur surface totale d'environ 11,5 ha, dont 6,5 ha urbanisables à long terme, induit que plusieurs opérations d'aménagement successives (individuelles ou groupées) peuvent être envisagées sur chacune des deux zones concernées par les orientations d'aménagement.

Chacune de ces opérations d'aménagement ne devra pas compromettre l'urbanisation du reste du secteur et devra respecter l'esprit des orientations d'aménagement présentées ci-après, sachant qu'elles ont essentiellement pour but de définir les grands principes de l'aménagement global de ce secteur à enjeu de développement de l'agglomération grayloise, sans entraver les études pré-opérationnelles à venir.

Le projet urbain de secteur devra prendre en compte les principes suivants.

3.3.1. Modalités de desserte et d'insertion urbaine

La desserte principale des deux zones se fera à l'Est, en partie basse, par l'accès aux Hauts Prés depuis l'avenue du Général de Gaulle (RN 67), avec une pénétrante principale dans la zone 1AU au niveau du carrefour de la rue Jean Monnet et de l'accès au Foyer d'Accueil Médicalisé des Hauts Prés. Ce carrefour sera réaménagé lors de l'urbanisation de la zone 1AU.

Un second accès est à prévoir à l'Ouest, en partie haute, depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, au droit de la partie de la zone AU bordant l'Est du lotissement des Hauts Prés.

Un schéma de voirie du secteur permettant un bouclage entre ces deux accès (Nord et Sud), sera recherché. Par ailleurs, l'aménagement de la zone AU préservera une possibilité de second accès Ouest, sur la RD 21, au-delà de la limite d'urbanisation actuelle.

Une liaison douce (piétons, vélos) sera créée entre la RD 67 (avenue Charles de Gaulle) et la RD 21 (prolongement de l'avenue De Lattre de Tassigny). Elle permettra :

- l'accès aux emplois et services de Gray Sud depuis le quartier et, au-delà, vers les liaisons douces de la vallée (partie basse de l'agglomération urbaine),
- l'accès vers les équipements du quartier des Capucins et, au-delà, vers les liaisons douces de la partie Haute de la ville, notamment les itinéraires de promenade et de randonnée de la forêt domaniale des Hauts Bois. L'itinéraire principal privilégiera un tracé minimisant le dénivelé, en évitant si possible un environnement urbain continu et bilatéral. Des cheminements secondaires pourront être aménagés si nécessaire, pour faciliter l'accès des résidents du quartier à l'itinéraire principal.

L'aménagement du secteur devra respecter au mieux la composition urbaine des zones U attenantes et permettre des transitions progressives avec les différents types d'espaces périphériques (bâti, naturels, agricoles).

3.3.2. Principes de traitement paysager

Le secteur, actuellement à vocation agricole (culture), est totalement ouvert, tout comme son environnement non urbanisé. Il n'a pas d'identité particulière pouvant servir de référence pour son aménagement paysager, aussi c'est donc son mode d'urbanisation (nature et implantation du bâti) qui constitue le réel enjeu du secteur, ainsi que sa perception globale depuis la RD 67 (route de Besançon) et le futur contournement de l'agglomération. Le projet urbain global de ce secteur

(zones 1AU et AU) devra donc répondre à ces deux enjeux : structuration urbaine et perception de l'entrée d'agglomération depuis les principaux axes structurants précités.

A priori, il pourrait être intéressant de prévoir :

- une végétalisation de la limite Sud de la zone AU, en bordure de fossé : type ripisylve mais légère de manière à ne pas briser les perspectives,
- la création d'une zone tampon traitée naturellement, en limite de la zone N humide,
- un traitement végétal léger en entrée Ouest du secteur et au droit des espaces publics et un paysagement systématique des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins, noues,...).

3.3.3. Autres éléments de composition

Le secteur à vocation à accueillir préférentiellement de l'habitat individuel (accession, locatif). Toutefois, sa position au sein de l'agglomération lui ouvre des perspectives intéressantes en matière d'accueil de nouveaux équipements ou services et de densification de l'habitat. Aussi, l'aménagement du secteur privilégiera l'accueil des éventuels services ou d'équipements en entrée Est du secteur, en prise directe avec la voirie structurante et, dans la mesure du possible, autour d'un espace public structuré et convivial. Cette partie Est de la zone 1AU, ainsi que celle de la zone AU contiguë sera également privilégiée pour accueillir un habitat plus dense que la moyenne du secteur : maisons accolées ou pluri-logements, petits immeubles collectifs.

Si le besoin est avéré, un espace public de convivialité pourra également être créé au Nord-Ouest de la zone 1AU, en continuité avec les locaux de "Cap Gray".

L'organisation de la trame viaire favorisera la diversité des tailles de parcelles et la création d'axes perpendiculaires à la pente de manière à faciliter la gestion des eaux pluviales. A ce niveau, il s'agit d'éviter un ruissellement trop important dans de longues rues orientées dans le sens de la pente.

Des petites aires de stationnement collectif seront également créées de façon diffuse et en cohérence avec le schéma de voirie interne.

3.3.4. Autres éléments de développement durable

Lors de l'aménagement de la zone, une attention toute particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales. Ainsi, de manière à optimiser une gestion globale et cohérente sur l'ensemble de ce secteur, une étude hydraulique sera réalisée à l'échelle de la zone 1AU et AU, ainsi que la zone UB attenante.

Elle privilégiera au maximum l'utilisation des ouvrages existants et l'utilisation des terrains situés au Sud-Est de la zone 1AU contiguë à une zone naturelle humide (N).

L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra notamment se faire en tenant compte de l'exposition au soleil.

Le schéma de la page ci-après illustre les orientations d'aménagement des deux zones à urbaniser. Il permet d'en comprendre les principes et doit donc être respecté dans l'esprit et non à la lettre. L'esprit du texte des orientations d'aménagement prime donc sur l'exemple d'illustration à vocation plutôt pédagogique.

Illustration des principes d'aménagement du secteur "Hauts Prés" de Gray

Espace de jeux et de convivialité à proximité de Cap Gray

Zone privilégiée d'implantation de services ou d'équipements et de plus forte densité d'habitat (petits collectifs, maisons accolées, maisons pluri-logements)

Espace planté

Zone tampon entre urbanisation et zone naturelle humide : gestion des eaux pluviales...

Traitement végétal léger type ripisylve

■ Axes urbains structurants

■ Carrefour à aménager

➔ Accès principaux (et solutions alternatives ➔)

➔ Voirie secondaire perpendiculaire à la pente (principe)

●●● Liaisons douces

➤ Ouverture sur le paysage

■ Ouvrage hydraulique à prendre en compte

☀ Orientation privilégiée du bâti / soleil

0 m 25 m 50 m 75 m 100 m 125 m



**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL
DE GRAY**

DOSSIER D'APPROBATION

OAP GRAY LA VILLE ET RIGNY

**DOSSIER
OPPOSABLE le**

10 FEV. 2022



*le 21/12/2021
Le Président*



Bureau d'études INITIATIVE, Aménagement et Développement

RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 7112B

Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL

Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : initiativead@orange.fr

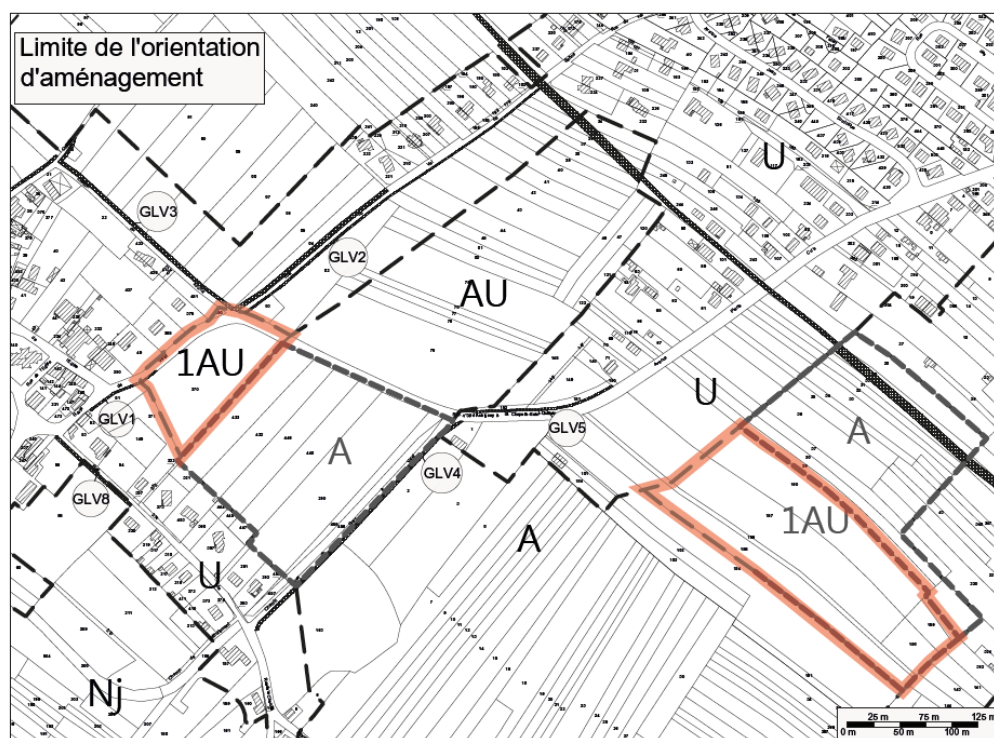
SOMMAIRE

1 MODIFICATION DES OAP COMMUNE DE GRAY-LA-VILLE	3
2 CREATION D'UNE OAP À RIGNY	8

1 MODIFICATION DES OAP COMMUNE DE GRAY-LA-VILLE

Localisation des zones concernées : les orientations d'aménagement de ce secteur concernent 3 zones à urbaniser qui doivent contribuer, à long terme, à concrétiser le lien urbain entre Gray-la-Ville et Gray, déjà affiché au POS et confirmé au PLU :

- Zone 1AU située à l'Est de la rue Pierre Curie,
- zone 1AU située en entrée de village depuis Gray, à l'Est de la rue de Velet,
- zone AU inscrite entre la rue du Val de Saône et la rue Pierre Curie.



Vocation des zones concernées : la vocation des zones sera principalement vouée à des constructions à destination d'habitat. Toutefois, des activités de services, voire économiques, sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité des quartiers d'habitation. Les équipements publics y sont admis.

Principes d'aménagement : les zones étaient déjà classées en zone NA (NAE, NA) à plus de 95% au POS. Leur surface totale d'environ 9 ha, dont 5,4 ha urbanisables à long terme, induit que plusieurs opérations d'aménagement successives (individuelles ou groupées) peuvent être envisagées.

Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, quel que soit son classement au PLU et devra respecter l'esprit des orientations d'aménagement présentées ci-après, sachant que celles-ci restent générales leur objectif étant d'assurer une cohérence d'ensemble de l'urbanisation de ce secteur stratégique de

développement de l'agglomération grayloise à long terme, sans entraver les études pré-opérationnelles d'aménagement à venir.

Prise en compte des risques : les parcelles AH 0156, 0157 et 0160 sont concernées par une pollution éventuelle occasionnée par l'ancienne école Saint-Pierre Fourier. Leur urbanisation ne sera possible que si le site ne présente aucun risque pour la santé humaine. Une étude de pollution sera réalisée avant toute ouverture à l'urbanisation.

Modalités de desserte et d'insertion urbaine : ce secteur a vocation à être structuré par un axe urbain majeur, autour duquel se répartissent les différentes zones à urbaniser du PLU : la rue Pierre Curie (RD 39). Au fur et à mesure de l'urbanisation de l'interface Gray / Gray-la-Ville, cet axe devra donc voir son caractère urbain renforcé et les principaux accès aux zones à urbaniser s'y grefferont.

A noter que la desserte des zones A reste possible : les parcelles sont actuellement intégrées dans des îlots d'exploitation relativement vastes permettant des communications aisées d'une parcelle à l'autre. De plus, l'emplacement réservé existant au nord permettra également l'accès aux zones agricole sans pour autant créer de secteur enclavé. La chambre d'agriculture, dans son avis émis le 21 juillet 2020 a émis un avis favorable sur le projet.

Zone 1 AU à l'entrée de Gray-la-Ville :

- Le carrefour Rue de Velet Rue/du Trouhot/Rue Pierre Curie mérite un aménagement. L'accès à la zone 1AU pourra se greffer sur cet aménagement de carrefour.
- La zone 1AU sera desservie par une voie primaire qui pourra aboutir au carrefour mentionné précédemment.
- Une liaison douce principale orientée comme l'axe urbain majeur du secteur (rue Pierre Curie), sera créée. Elle permettra un accès piéton et vélo au centre de Gray-la-Ville et ses services (écoles, mairie, commerces,...) et au-delà vers les terrains de sport et la vélo-route "Rives de Saône" par la liaison déjà existante depuis le stade. Une seconde liaison douce, perpendiculaire à la précédente, sera créée dans ce secteur. Elle suivra le collecteur d'assainissement (emplacement réservé prévu au PLU).

Zone 1AU à l'est de la rue Pierre Curie

- L'accès à cette zone sera réalisé par la zone U adjacente à maîtrise foncière publique.
- La voirie primaire de cette zone peut être équipée à son extrémité d'une aire de retournement, tout accès par la rue de la Liberté plus à l'Est étant impossible car l'espace y est totalement occupé par des pavillons individuels.
Les accès aux parcelles agricoles adjacentes doivent être assurés.

Phasage de la zone : la zone U qui jouxte la zone 1AU et qui se situe dans son prolongement direct sera urbanisée en priorité c'est-à-dire avant la zone 1AU limitrophe.

Principes de traitement paysager : d'une manière générale, le traitement paysager des zones à urbaniser devra assurer des transitions progressives entre les différents types

d'espaces qui composent l'interface entre Gray et Gray-la-Ville : espaces urbains (village, quartiers de la ville haute de Gray), espaces naturels plus ou moins fermés (jardins, vergers), espaces agricoles très couverts,... Cette progressivité est à concevoir, non pas à l'échelle de chacune des opérations d'aménagement, mais à la dimension de l'ensemble du secteur concerné par ces orientations. Afin de renforcer le caractère « campagne à la ville », et de créer une interface avec la zone agricole A adjacente, il est conseillé de créer une haie vive (de hauteur de 2 m maximum) en limite nord-est. Cette haie sera essentiellement constituée d'essences arborées, arbustives et de vergers. Les résineux et les végétaux à feuillage persistant sont à proscrire.

De la même manière, sachant que les vergers sont omniprésents à proximité des zones à aménager situées à l'Est de la RD 39 (rue Pierre Curie et rue de Velet), on privilégiera les plantations d'arbres fruitiers dans ces zones, notamment :

- alignement d'arbres fruitiers en limite Sud de la zone 1AU à l'entrée Gray-la-Ville,
- alignement d'arbres fruitiers en limite Sud-Ouest de la zone 1AU situées entre la rue Pierre Curie et la rue de la Liberté.

Autres éléments de composition : ce secteur de développement résidentiel qui a pour vocation à accueillir de l'habitat individuel (accession et locatif), dans une ambiance "campagne à la ville", mais dans le respect des consommations foncières nettes moyennes par logement définies dans le PADD. **Cette zone 1AU accueillera au minimum 69 logements.**

Au niveau de la zone 1AU inscrite entre la rue Pierre Curie et la rue de la Liberté, on prévoira l'aménagement d'un espace public, en cohérence et complémentarité avec les aménagements de la zone U attenante qui jouxte la rue Pierre Curie.

Cet espace public sera en prise directe avec la voirie structurante du secteur et sera aménagé dans le respect de l'ambiance générale recherchée (ambiance très végétale). Les abords de cet espace public seront un espace privilégié pour l'implantation d'éventuels services ou équipements, mais surtout pour y assurer des densités de logements supérieures au reste du secteur : maisons accolées ou pluri logements, petits immeubles collectifs, dont les volumes et implantations devront rester en cohérence avec l'ambiance générale du secteur (campagne à la ville).

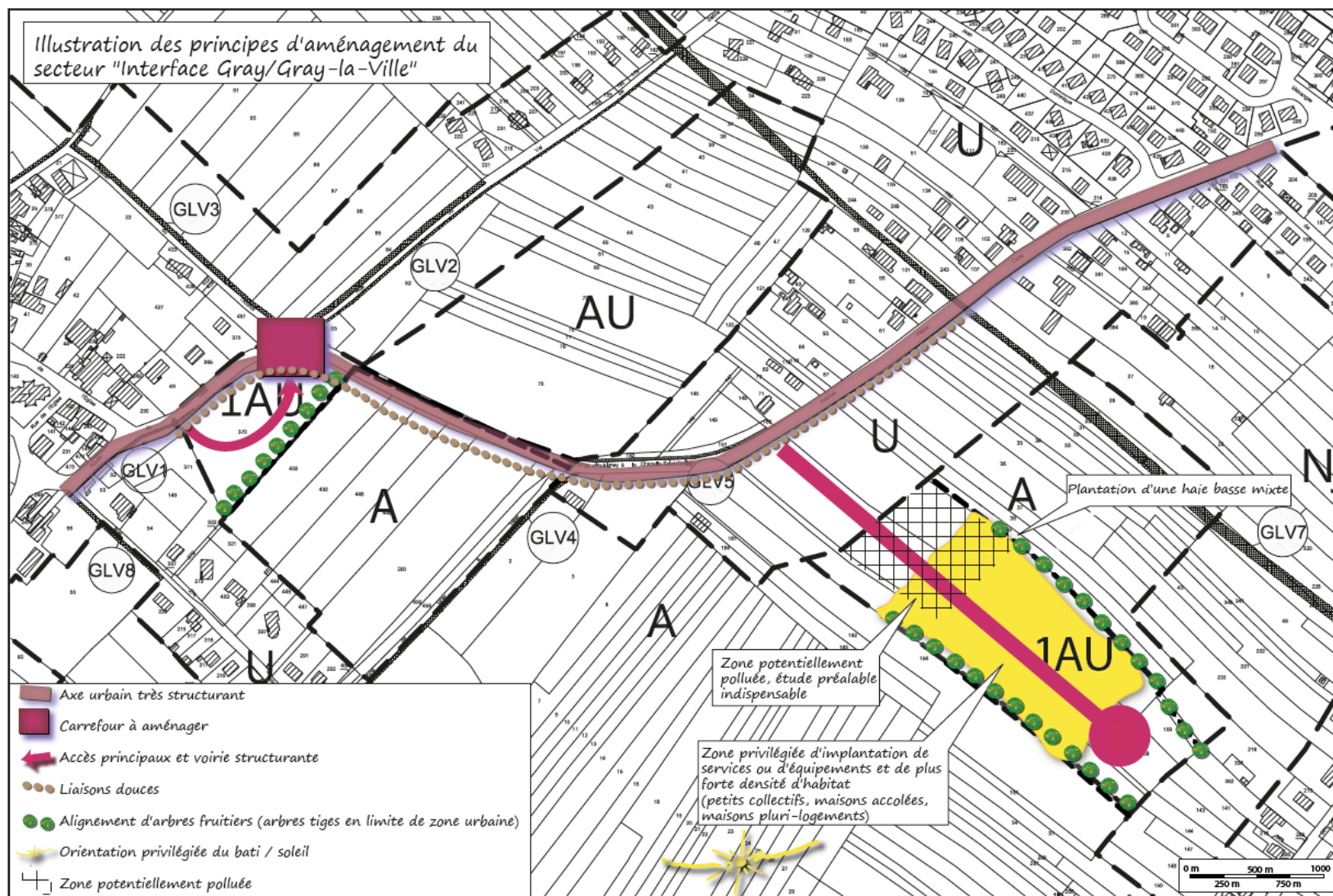
L'organisation de la voirie secondaire favorisera la diversité des tailles des parcelles dans toutes les zones.

Autres éléments de développement durable : la gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de sous-ensembles pertinents de l'interface Gray / Gray-la-Ville. Il serait donc opportun de prévoir une étude hydraulique spécifique préalable à l'aménagement des zones concernées par les "orientations d'aménagements", de façon à définir ces sous-ensembles et les principes généraux à respecter au niveau de chacun d'eux lors de la réalisation des différentes opérations d'aménagement.

On privilégiera le plus possible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

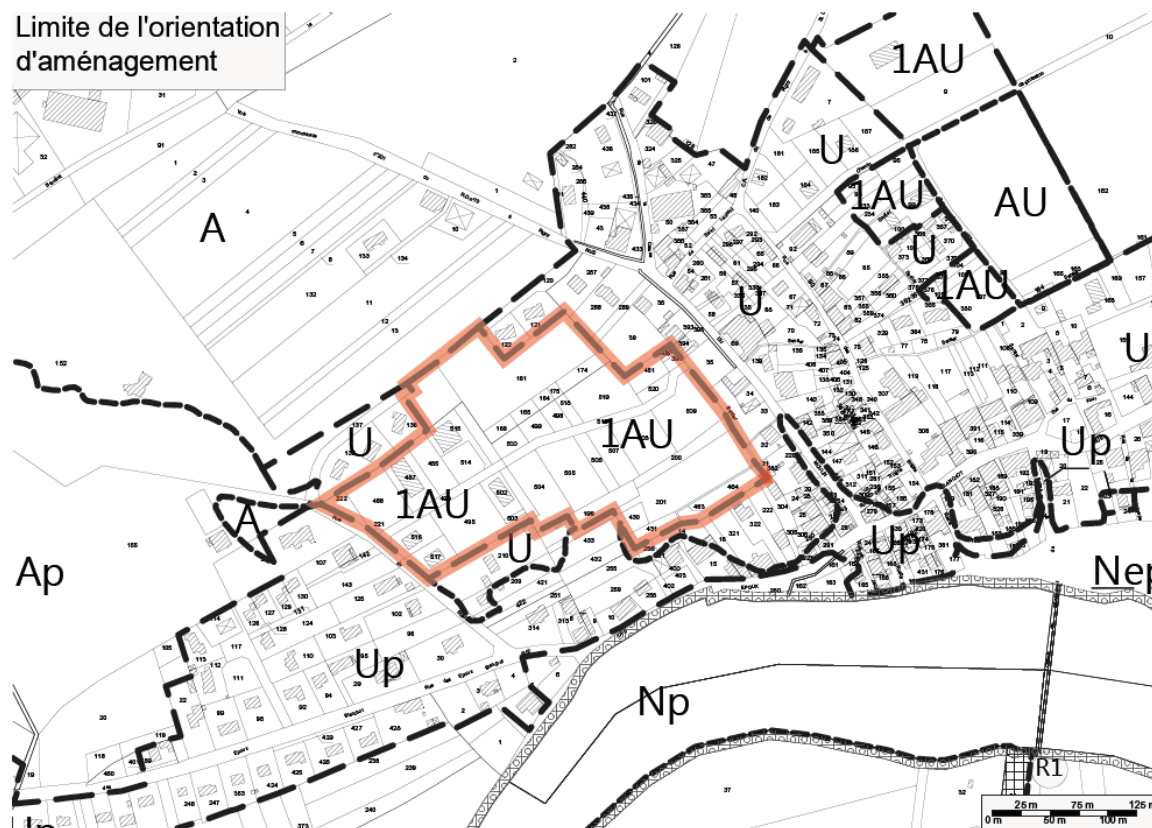
L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra notamment se faire en tenant compte de l'exposition au soleil.

Le schéma de la page ci-après illustre les orientations d'aménagement des zones à urbaniser. Il permet d'en comprendre les principes et doit donc être respecté dans l'esprit et non à la lettre. L'esprit du texte des orientations d'aménagement prime donc sur l'exemple d'illustration à vocation plutôt pédagogique.



2 CREATION D'UNE OAP À RIGNY

Localisation de la zone concernée : les orientations d'aménagement de ce secteur concernent la zone centrale de Rigny ouverte à l'urbanisation en 2020. Cette zone d'une superficie de 3 ha située au centre du bourg a fait l'objet d'un nouveau découpage parcellaire. La commune de Rigny a également acquis l'emplacement réservé aboutissant à la rue du moulin et a aménagé une voirie traversant toute la zone et aboutissant à la zone U adjacente.



Vocation de la zone concernée : la vocation de la zone sera principalement vouée à des constructions à destination d'habitat. Toutefois, des activités de services, voire économiques, sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation. Les équipements publics y sont également admis.

La zone accueillera au minimum 30 logements.

Modalités de desserte et d'insertion urbaine : la desserte de la zone est assurée par la voirie Est-Ouest. Les constructions pourront directement sortir sur cette voirie qui irrigue l'ensemble de la zone.

Le gabarit de la voirie sera en adéquation avec la taille de la zone. Une voirie partagée peut également être créée.

Principes de traitement paysager : le traitement paysager de la zone sera relativement léger dans la mesure où la zone constitue une dent creuse urbaine et n'est pas soumise à la vue.

La végétation d'accompagnement sera essentiellement constituée d'essences arborées, arbustives et de vergers. Les résineux et les végétaux à feuillage persistant sont à proscrire.

Autres éléments de développement durable : l'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra notamment se faire en tenant compte de l'exposition au soleil. Des cuves de rétention d'eau sont conseillées.

Le schéma de la page ci-après illustre les orientations d'aménagement des zones à urbaniser. Il permet d'en comprendre les principes et doit donc être respecté dans l'esprit et non à la lettre. L'esprit du texte des orientations d'aménagement prime donc sur l'exemple d'illustration à vocation plutôt pédagogique.

