

COMMUNE DE SELONCOURT

3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Révision du POS prescrite le 25 juin 2010
Elaboration du PLU mutualisée Seloncourt/Hérimoncourt

PLU approuvé le 28 Janvier 2014

Modification n°1 approuvée le 4 octobre 2016

Modification n°2 approuvée le 12 juin 2018

Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2020

Modification n°4



PLAN LOCAL D'URBANISME

Cabinet URBICAND – Dossier d'approbation du PLU
Agence de Développement et d'Urbanisme pour
les modifications apportées au PLU

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (*Article L.151-6 du code de l'urbanisme*).

Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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.
- 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.

A partir de la stratégie générale du PADD, le choix s'est porté sur une vision d'ensemble portant sur des îlots entiers, les entrées de ville et les centres anciens. Cette réflexion globale permet ainsi de :

- Engager une dynamique cohérente de projet sur la commune, en lien avec la commune d'Hérimoncourt,
- Optimiser et encadrer l'évolution à court, moyen voire long terme des capacités foncières de développement,

- Mieux appréhender la préservation du paysage naturel et bâti et les éléments identitaires de la vallée.

Huit secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : cf. carte page 6.

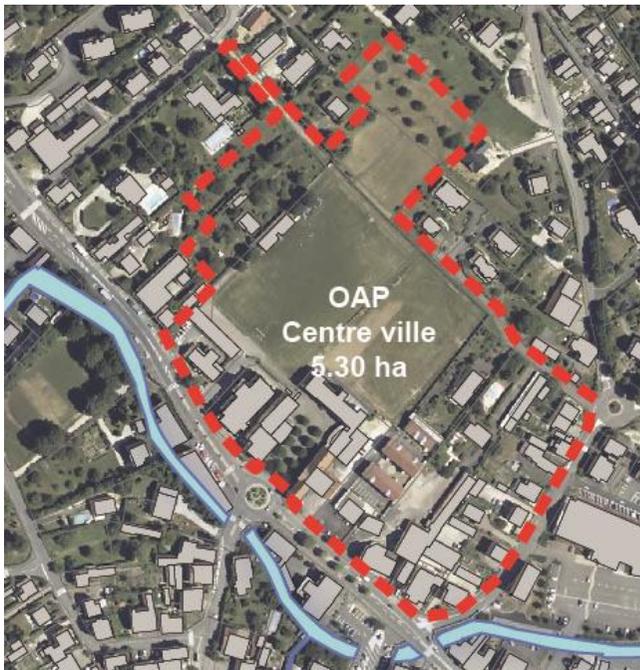
SOMMAIRE

Introduction.....	3	6. Orientation d'aménagement du « Secteur rue des jonquilles ».....	24
Plan de repérage des OAP.....	6	7. Orientation d'aménagement du « Secteur SOUS GROS BOIS ».....	26
1. Orientation d'aménagement du secteur « Centre-ville /terrain de sport ».....	8	8. Orientation d'aménagement du « Secteur Rue Neuve ».....	28
2. Orientation d'aménagement du secteur « Entrée de ville ».....	11		
3. Orientation d'aménagement du secteur « Rue de la Pâle ».....	14		
4. Orientation d'aménagement du secteur « Secteur de Boutonnerets ».....	17		
5. Orientation d'aménagement du « Secteur de Berne ».....	21		

1.2.LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et des lignes de bus,
- Créer un site d'habitat et d'activités tertiaires qui permet de prolonger l'ambiance urbaine du centre historique,
- Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive qui valorise « l'habiter en ville »,
- Participer à la cohérence des espaces publics entre le centre-ville et les espaces verts majeurs (parc de la Panse, parc privé de la Jeanne d'Arc).



1.3.LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit en permettre une desserte fonctionnelle, en prenant pour exemple les principes suivants :

- Les entrées-sorties de véhicules sur l'axe départemental pourront être organisées par la création de rues en sens unique (faible largeur de 3 m-3,5 m) connectées à la RD34 et à la rue de la Fonderie. Le reste de la voirie pourra être à double sens.
- Des voiries desservant plusieurs logements sur une parcelle pourront être créées depuis la rue Derrière le Château pour les secteurs B et C.
- Le profil des voies de desserte pourra prendre en considération la sécurisation des déplacements piétonniers et cyclables.

Principe d'insertion urbaine :

- Les bâtiments sur rue seront à privilégiés de façon à économiser les coûts d'aménagement d'accès au bâtiment et créer une ambiance urbaine dans ce secteur (secteur C).
- La hauteur des bâtiments des secteurs A, B et D sera modulée en fonction des typologies de logements et de l'objectif de logements à produire, avec 5 niveaux maximum (entre R+1 et R+4). En revanche, sur le secteur C les bâtiments alignés sur rue respecteront une hauteur de 2 niveaux maximum (R+1) et de 3 niveaux maximum (R+2 ou R+1 + Attique) pour ceux situés en fond de parcelle. L'îlot central (secteur C) pourra comprendre l'installation de bureaux et d'activités de services en rez-de-chaussée.

1.4. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer un nombre de logements respectant une densité moyenne d'opération de **28 logements/hectare** (superficie des 4 secteurs : 2,5 ha) en lien avec l'objectif de densité prévu par le SCoT Nord Doubs sur les espaces centraux des pôles urbains.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, les typologies de logements suivantes ont été définies :

- logements groupés et/ou individuels sur les parcelles attenantes (secteurs A et B).
- petits collectifs sur le secteur C,
- typologie de logements laissée à la libre appréciation de l'opérateur sur le secteur D.

Une mixité de logements est également encouragée, avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux, en particulier sur l'îlot central (secteur C).

1.5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics :

- Les façades des bâtiments anciens (école, église) pourront être valorisées par le maintien d'une bande paysagère, structurant l'espace entre ce bâti identitaire et le futur programme de logements de l'îlot central (secteur C).
- Les espaces de stationnements mutualisés sont maintenus et les futurs espaces de stationnements pourront faire l'objet d'un traitement paysager, en privilégiant la perméabilisation des places de stationnement.
- Les abords des voiries existantes ou à créer pourront être paysagés afin de favoriser les pénétrantes vertes dans le nouveau quartier (secteur B).
- L'imperméabilisation du sol pourra être limitée en cœur d'îlot (secteurs A et C), en ayant recours à différents types d'aménagement (plantations d'arbres, noues paysagères, engazonnement, jardins partagés...).
- L'aménagement du cœur d'îlot pourra comprendre l'aménagement d'espaces verts afin d'améliorer l'intégration urbaine et paysagère des constructions.

1.6. LES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements des secteurs sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « ENTREE DE VILLE »

2.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Légende

Occupation du sol

- Type de construction au choix
- Groupé
- Espace vert

Voirie

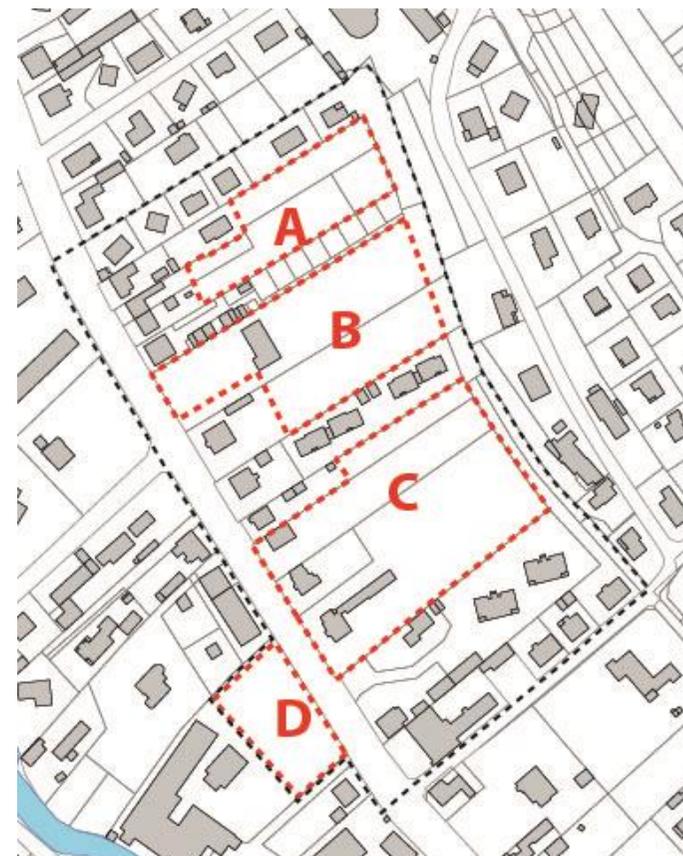
- Voirie interne à la parcelle
- Requalifier la rue d'Audincourt
- Cheminement doux

Environnement

- Limiter l'imperméabilisation du sol
- Clôture végétalisée

Bâti

- Recul de 2m par rapport à la voie avec un traitement végétal



- OAP
- Périmètre
 - Sous secteur

2.2.LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et de la desserte de bus,
- Organiser l'urbanisation de ce secteur avec des densités adaptées au quartier et permettant de conserver des espaces de respiration (vergers, arbres de haute tige) d'entrée de ville.



2.3.LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire doit permettre une desserte fonctionnelle du site, en respectant les principes suivants :

- La desserte des nouvelles constructions en profondeur des parcelles est assurée par des petites voies secondaires et pour les autres tènements par un accès direct depuis la RD34.
- Un réaménagement qualitatif au niveau de la rue d'Audincourt (RD34) est à prévoir, un cheminement piéton pourrait être envisagé dans le nouveau quartier connecté à la rue des Noyers en direction du parcours du Gland (passerelle rue des Noyers).

Principe d'insertion urbaine :

- Les bâtiments sur rue sont privilégiés avec, le cas échéant, un recul de 2 m imposé par rapport à la voie, pour être en cohérence avec le front bâti existant. Un traitement végétal devant les nouvelles constructions est recommandé (engazonnement, plantations d'espèces végétales locales).
- Le principe d'alignement ne doit cependant pas empêcher la mise en œuvre du principe d'orientation bioclimatique des bâtiments. Un recul de 2 m est imposé par rapport à la voie pour le secteur D.
- La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction de la typologie de bâtiments et de l'objectif de logements à produire :
 - Pour le secteur C et D, entre R+1 et R+4 ;
 - Pour les secteurs A et B, un maximum de 3 niveaux (R+1 à R+2).

2.4. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer de **74 à 82** logements (1,3 ha), précisément :

- secteur A : **4** logements,
- secteur B : de **14 à 20** logements,
- secteur C : **50** logements (*fourchette initiale programmée de 30 à 50 programme en cours de réalisation en 2020 : 50 logts*)
- secteur D : de **6 à 8** logements.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'offre d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, les typologies de logements suivantes sont suggérées :

- Sur rue, on veillera à recréer un front bâti compact et dense, avec des logements de type groupé ou collectif.
- En arrière de parcelle, on privilégiera un habitat groupé ou individuel dense, à la condition toutefois de produire le nombre de logements retenus par l'OAP.
- Une mixité de logements est encouragée avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

2.5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics.

- La préservation de la végétation en place doit être favorisée pour conserver une partie de la trame d'arbres fruitiers particulièrement dense dans ce secteur.
- Des clôtures végétalisées sont préconisées pour délimiter et mieux insérer les parcelles des futures constructions au cadre naturel environnant.

3.2.LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services et des équipements,
- Valoriser la coulée verte du Gland et les parcs urbains, par une urbanisation intégrée et structurante,
- Poursuivre la densification de parcelles en lanière,
- Préserver l'ambiance village de la rue de la Pâle,



3.3.LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement doit permettre une desserte fonctionnelle du site en respectant les principes suivants.

La desserte des nouvelles constructions en profondeur des parcelles est assurée par des petites voies secondaires à aménager.

Principes d'insertion urbaine :

- Dans les secteurs A et B les hauteurs seront limitées pour s'intégrer dans un cadre arboré et bâti de caractère.
- Les futures constructions du secteur D veilleront à structurer le terrain de la Jeanne d'Arc et préserver le cône de vue sur l'Eglise.
- l'implantation des constructions sur les parcelles en lanière s'imbriquera avec les constructions alentours, permettant une orientation sud du volume principal des bâtiments.

3.4.LA COMPOSITION DE LA PALETTE D’OFFRE EN HABITAT

La production de logements par secteur

L’objectif est de créer **21 à 30 logements** (2,3 ha), plus précisément :

- secteur A : de **4 à 5** logements,
- secteur B : de **5 à 7** logements,
- secteur C : de **2 à 4** logements,
- secteur D : de **10 à 14** logements.

La typologie de logements à créer

Afin d’offrir une palette d’habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, toutes les typologies de logements sont préconisées. La densité est renforcée à proximité du jardin cistercien, avec quelques petits collectifs vers le terrain de la Jeanne d’Arc en R+1 et R+2.

3.5.LES PRINCIPES D’AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d’aménagement et de fonctionnement des espaces publics.

- La rue de la Pâle sera réaménagée pour favoriser l’accès et les vues sur le parcours du Gland, dans le respect des règles liées aux zones inondables. Les parcelles situées le long du cours d’eau, couvertes par la zone inondable (aléa fort) sont conservées en espace vert (secteur B) ; rue des Bessots la ripisylve du Gland doit être conservée (secteur A).
- On veillera à protéger autant que possible :

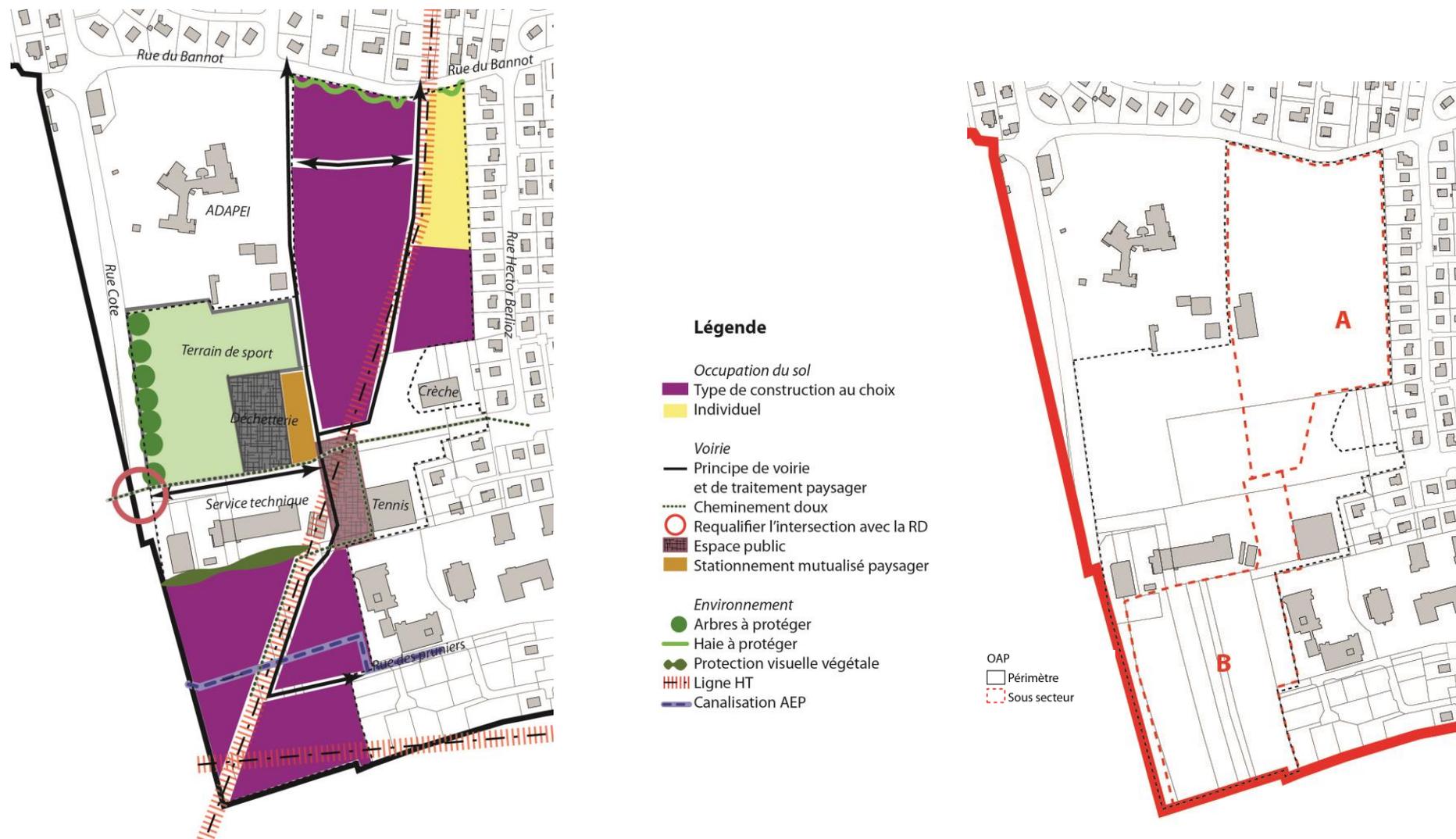
- la trame végétale du secteur (arbres fruitiers présents sur le coteau),
- les arbres remarquables du terrain de la Jeanne d’Arc.

3.6.LES CONDITIONS D’OUVERTURE A L’URBANISATION

L’aménagement et l’urbanisation du secteur D est subordonnée à la réalisation d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble.

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « SECTEUR DE BOUTONNERETS »

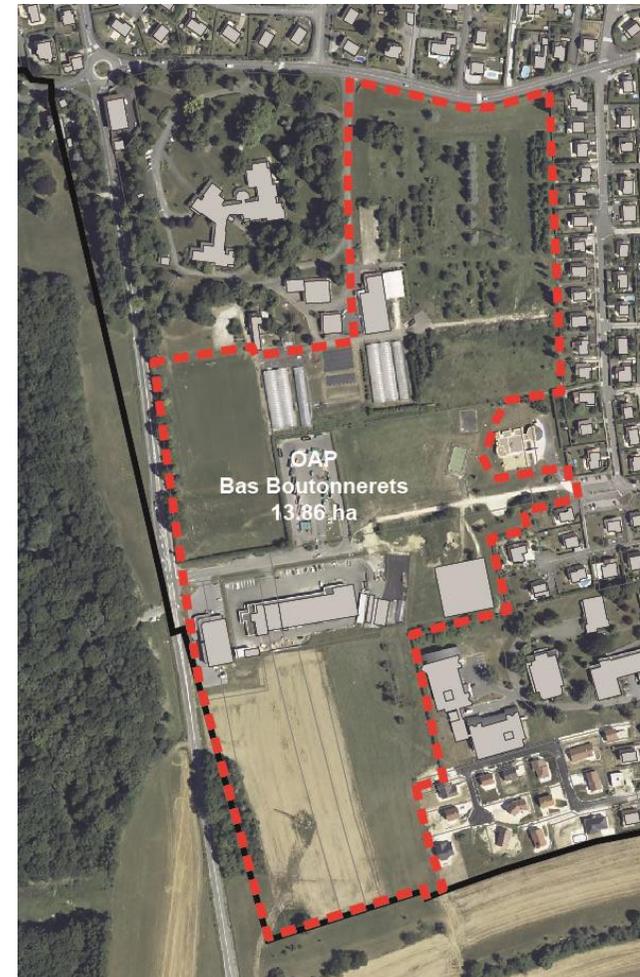
4.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



4.2.LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont donc les suivants :

- Proposer un habitat de qualité et diversifié, dans un secteur desservi par les équipements collectifs et le réseau de bus,
- Redonner des usages bien déterminés à ce nouveau quartier mixte habitat/équipements, qui soient les moins nuisants possibles pour les habitants et les usagers,
- Intégrer l'ensemble des équipements du secteur dans un projet global et recréer un espace central de loisirs connecté par des cheminements doux.



4.3. LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit en permettre une desserte fonctionnelle en respectant les principes suivants :

- L'urbanisation du site sera desservie par un axe principal nord-sud, pouvant longer le tracé de la ligne haute tension. La nouvelle desserte se raccordera à la voirie existante :
 - A l'ouest, avec la route de Bondeval : l'intersection avec la RD nécessitant d'être requalifiée pour améliorer la qualité de l'entrée du quartier et pour intégrer le trafic routier supplémentaire.
 - A l'est, avec une connexion possible avec la rue du lotissement des Pruniers.
- Cette trame principale est complétée par un réseau parallèle de cheminements doux.
- Une zone de stationnement est réservée pour les futurs terrains de foot, à côté de la déchetterie. Ces emplacements seront mutualisés avec les autres équipements en place (terrains de tennis, crèche). Leur aménagement s'inscrit dans le réaménagement du giratoire.

Principe d'insertion urbaine :

- Les futures constructions devront rechercher une orientation plein sud optimale.

4.4. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer de **110 à 150 logements** (7,5 ha), précisément :

- secteur A : de **80 à 100** logements,
- secteur B : de **30 à 50** logements.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, toutes les typologies de logements sont préconisées à condition de répondre aux objectifs de production de logements retenus pour l'OAP.

Une mixité de logements est encouragée sur l'ensemble du site (secteurs A et B), avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

4.5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics.

- Les espaces de transition entre les différentes zones du site, à proximité de la crèche et des équipements sportifs sont traités.
- Les principaux alignements d'arbres sont à préserver en particulier :
 - Le réseau de haies existantes le long de la rue du Bannot),
 - Les arbres présents le long de la route de Bondeval (en bordure du terrain de foot),

- Une protection visuelle végétale sera aménagée entre les parcelles à vocation d'activités économiques et celles destinées à la construction de logements (secteur B),
- Le stationnement mutualisé des terrains de foot sera paysagé, en privilégiant une perméabilisation des places de stationnement.

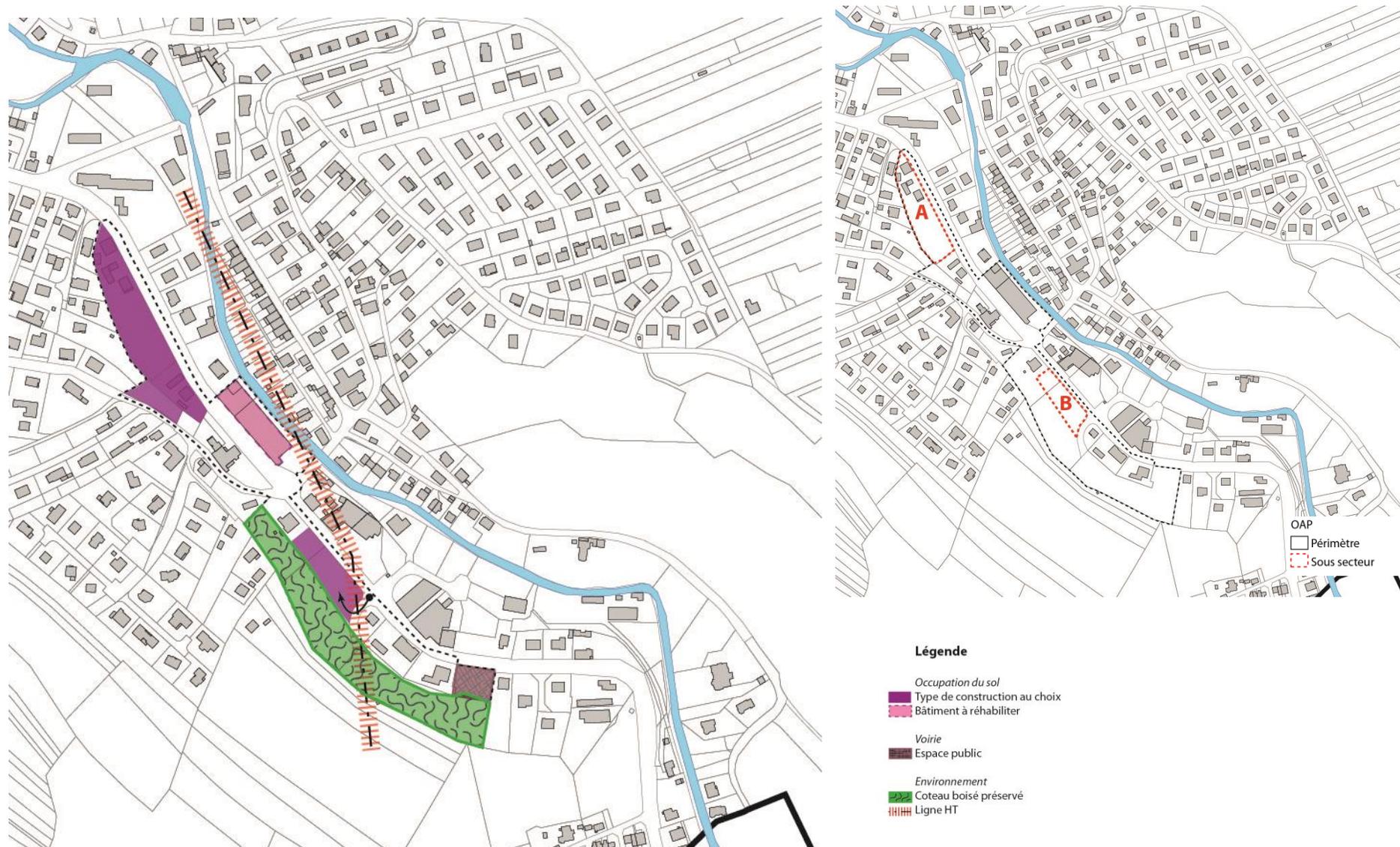
4.6. LES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation et l'aménagement des secteurs A et B sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Toutefois, on veillera à prendre en compte les servitudes suivantes :

- la ligne haute tension nord-sud,
- la canalisation d'alimentation en eau potable (AEP) traversant le sud du secteur depuis la RD35 (route de Bondeval) jusqu'au lotissement des Pruniers.

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR DE BERNE »

5.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



5.2.LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Recomposer ce morceau de ville,
- Produire une palette d'offre en habitat, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et de la ligne de bus,
- Permettre la reconversion des établissements Devaux-Meinen et opérer une densification du tissu urbain existant.



5.3.LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

Desserte et accès :

- Les constructions seront desservies par un accès direct à la parcelle depuis les voiries existantes.

Principe d'insertion urbaine :

- Les bâtiments sur rue sont privilégiés, compte tenu du resserrement de la vallée dans ce secteur et de façon à renforcer l'ambiance urbaine.
- La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction des typologies de logements, variant de R+1 à R+2.

5.4.LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

L'objectif est de créer environ **13 logements**, dont 10 logements minimum en secteur A (4100 m²).

Afin d'offrir une palette d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, le secteur accueillera tous les types de logements (individuels, groupés et collectifs).

Une mixité de logements est encouragée avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

5.5.LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

On veillera à protéger la trame végétale du secteur. Le coteau boisé qui marque la transition avec le plateau agricole est situé en zone N. Il protège la ligne de crête et conforte les continuités écologiques jusqu'à la forêt de l'Essart Bourguignon.

6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR RUE DES JONQUILLES »

6.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



6.2. LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

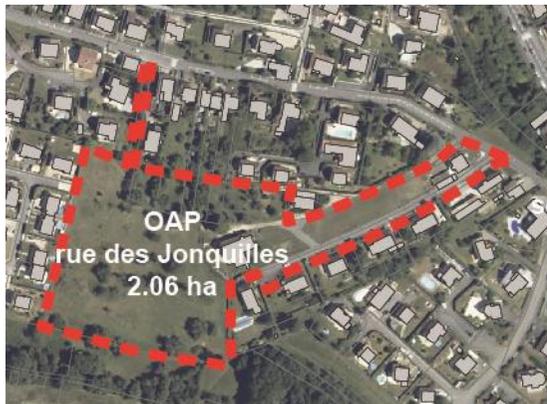
Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit en permettre une desserte fonctionnelle, en respectant les principes suivants.

- Les constructions seront desservies par une voirie interne à créer, suivant les courbes de niveau, depuis l'accès privé actuel à l'est, parallèle à l'impasse des Jonquilles et depuis la rue R. Jacques Lovy, à l'ouest ;
- cette trame principale est complétée par un réseau de cheminements doux.

Principe d'insertion urbaine :

- Pour les parcelles situées directement le long de la future voirie interne, les constructions s'implanteront avec un recul de 2 mètres par rapport à la voie projetée.
- La hauteur des bâtiments varie entre R+1 et R+2.



6.3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

L'objectif est de créer de **24 logements** minimum (1,3 ha).

Les logements à produire seront de type logements groupés ou logements individuels (cf. schéma).

Une mixité de logements est également encouragée, avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux sur le site à bâtir avec un programme de logements groupés

6.4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics :

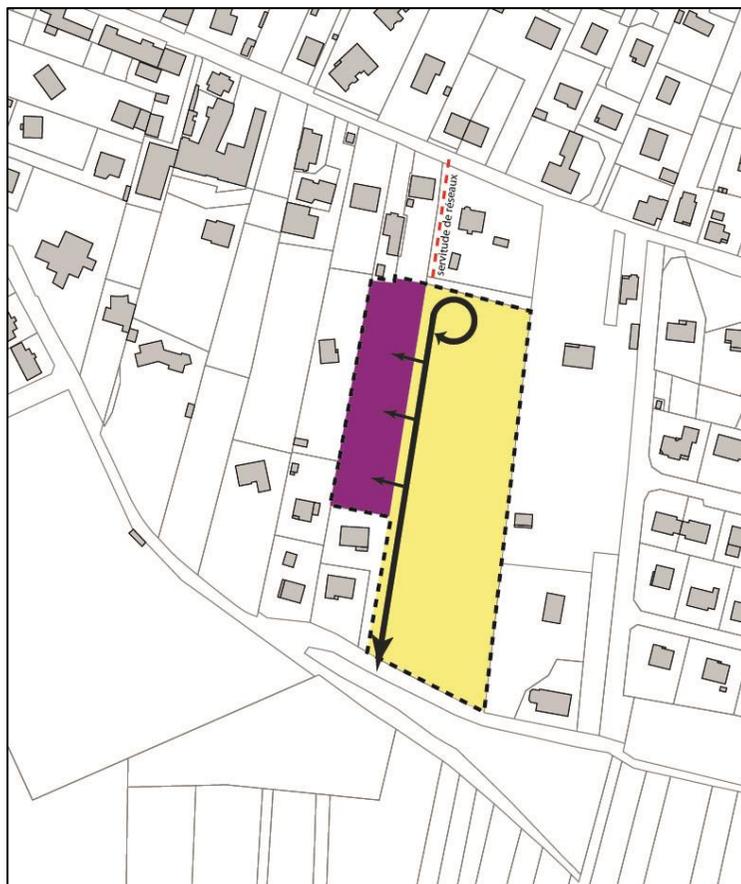
- La trame d'arbres fruitiers dans l'espace vert sera préservée
- La végétation sera renforcée au niveau des limites séparatives des nouvelles constructions par des clôtures végétalisées d'essences locales.

6.5. LES CONDITIONS D'URBANISATION

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR SOUS GROS BOIS »

7.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Légende

- Occupation du sol
- Type de construction au choix
 - Logement individuel
- Voirie
- Voirie de desserte

7.2. LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante ;
- Permettre l'insertion de petites opérations en densification d'un tissu urbain constitué au coup par coup et présentant des accès difficiles aux voiries et réseaux ;
- Organiser l'urbanisation de ce secteur avec des densités adaptées au quartier et tenant compte des projets déjà autorisés sur le secteur (notamment secteur individuel - jaune).

7.3. LES MODALITES DE DESSERTE

Desserte et accès :

Ce secteur situé entre la rue Neuve et la rue Sous Gros Bois sera desservi par la rue Sous Gros Bois située au sud de la zone.

Les constructions seront desservies par une voirie interne à créer avec aire de retournement (il n'y a pas de possibilité d'accès voirie rue Neuve). La voirie desservira des sous-secteurs Ouest et Est.

A noter que les réseaux d'eau et assainissement présents rue neuve seront réalisés au moyen d'une servitude à créer sur le foncier privé situé entre la limite nord de l'OAP et la rue Neuve.



7.4. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

L'objectif est de créer environ **18 logements** minimum (0,93 ha nets de voiries).

Le tissu urbain étant globalement peu dense dans ce secteur de la commune, l'OAP devra tendre pour cette modeste surface vers la densité minimum de 20 logements par hectare préconisée par le SCoT et globalement reprise dans le PLU.

Les logements à produire seront de type logements groupés et/ou logements individuels (cf. schéma).

Une mixité de logements est également encouragée, avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux sur le site à bâtir avec un programme de logements groupés.

7.5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

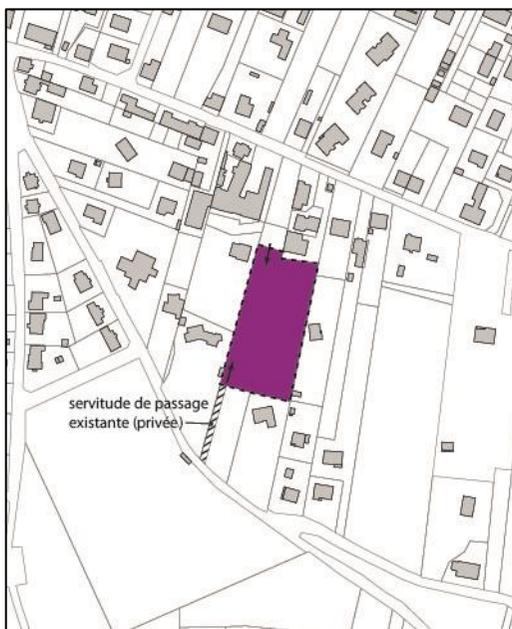
La parcelle boisée n°105 située au sud à l'extérieur de la zone est une parcelle soumise au régime forestier (cf. Annexe n°6.3 + plan au 1/5000°). De part, sa proximité avec l'OAP, les constructions de l'OAP devront tenir compte de la proximité du bois et des risques de chutes associés.

7.6. LES CONDITIONS D'URBANISATION

L'aménagement et l'urbanisation sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations.

8. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR RUE NEUVE »

8.1.LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Légende

Occupation du sol

■ Type de construction au choix

→ accès

8.2.LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante ;
- Permettre l'insertion de petites opérations en densification d'un tissu urbain constitué au coup par coup et présentant des accès difficiles aux voiries et réseaux ;
- Organiser l'urbanisation de ce secteur avec des densités adaptées au quartier et tenant compte des opportunités situées dans l'environnement immédiat du périmètre du secteur, notamment rue neuve.

8.3. LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

Desserte et accès :

Ce secteur situé entre la rue Neuve et la rue Sous Gros Bois pourra être desservi par la rue Neuve à partir de l'opération de logements collectifs de NEOLIA (réalisée sur le site de l'ex entreprise Orexim).

Un autre accès pourra être réalisé (pour tout ou partie de la zone) à partir de la rue Sous Gros Bois située au sud de la zone. Cet accès est déjà identifié par le propriétaire qui a divisé sa parcelle en deux entités distinctes dont une est urbanisable immédiatement.

Principe d'insertion urbaine :

- La hauteur des bâtiments varie de RdC à RdC+2.



8.4. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

L'objectif est de créer **5 à 8 logements** (0,34 ha).

Compte tenu de la réalisation à proximité d'un immeuble collectif et de la présence de pavillons individuels dans l'environnement immédiat, la typologie du programme est libre.

8.5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Les parcelles sont occupées par des arbres fruitiers ou d'ornement qui pourraient être conservés ou renouvelés dans le cadre de l'opération à venir.

8.6. LES CONDITIONS D'URBANISATION

L'aménagement et l'urbanisation sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations.