

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

VILLE DE SOCHAUX

Le Maire,



A - MATOCQ - GRABOT



3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2019

- ✓ *Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 juin 2021*
- ✓ *Modification simplifiée n°2 approuvée le 21 septembre 2021*
- ✓ *Modification simplifiée n°3 approuvée le 15 novembre 2022*

SOUS-PREFECTURE

21 NOV. 2022

MONTBELIARD

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
Rappel introductif	3
le cœur de ville	5
Contexte	5
Objectifs.....	5
Schéma d'aménagement	6
Principes d'aménagement	7
Déplacement	7
Paysage et Environnement.....	8
Urbanisation.....	9
L'entrée de ville sud	13
Contexte	13
Objectifs	13
Schéma d'aménagement	14
Principes d'aménagement	15
Déplacement	15
Paysage et environnement.....	15
Urbanisation	16

RAPPEL INTRODUCTIF

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU « *comporte des orientations d'aménagement et de programmation* ».

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » Elles peuvent notamment :

« 1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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. ».

R151-6 du code de l'urbanisme

Elles « définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie les secteurs stratégiques de la commune de Sochaux.

Cette pièce, distincte et cohérente avec le PADD, décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et éventuellement des illustrations.

2 secteurs stratégiques font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre du PLU :

- le Cœur de ville;
- l'entrée de ville Sud.



LE CŒUR DE VILLE

CONTEXTE

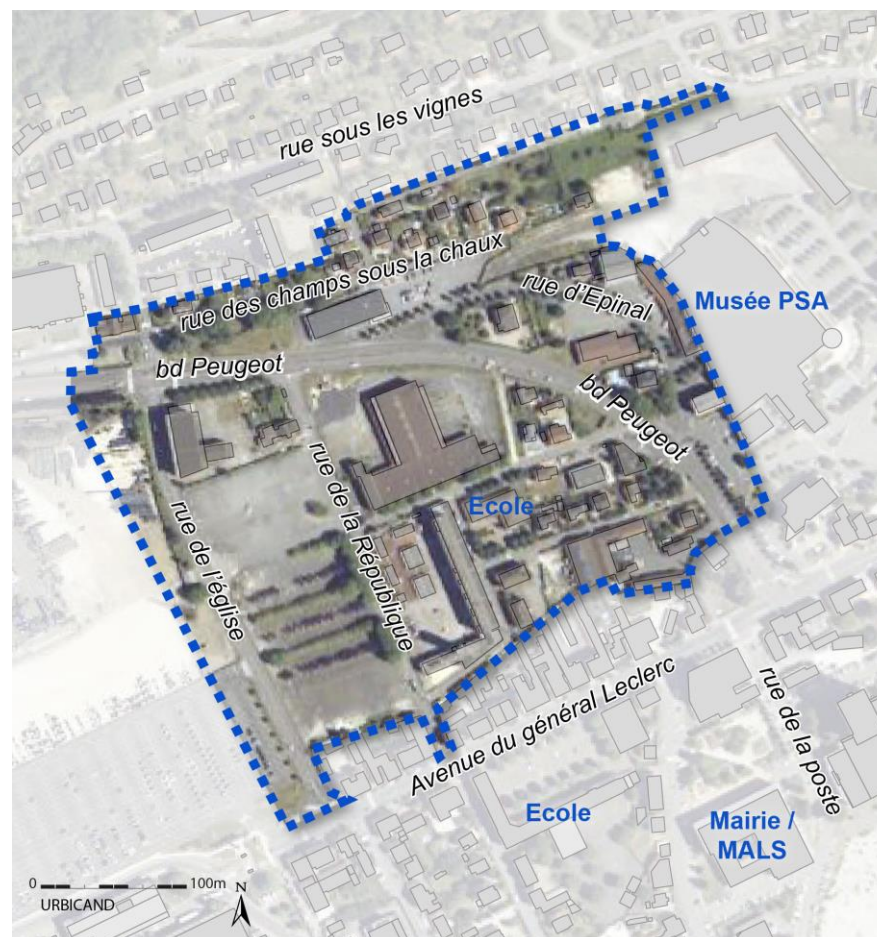
Le secteur présente un tènement stratégique pour le développement de la ville par sa proximité avec les équipements de la commune. Un tissu de faubourg constitue la majorité du tissu bâti. Il est délimité à l'Est par le musée de l'aventure Peugeot et à l'Ouest par le site de production de PSA. L'avenue du Général Leclerc, situé au Sud, représente l'axe historique d'accès au site PSA et de liaison entre Sochaux et Montbéliard. Cet axe a été reporté au niveau du bd Peugeot qui constitue actuellement la liaison majeure entre les deux villes.

L'emprise de l'OAP comporte un périmètre de ZAC sur plus de la moitié Nord-Ouest. Ce projet est en cours de réalisation pour permettre la création de logements sur l'emprise de l'ancienne friche Gefco et des tènements entre la rue de l'Eglise et la rue de la République. Ce projet s'appuie fortement sur le fondement de composition historique du quartier ouvrier par son armature viaire.

L'OAP traduit les principes et la programmation de la ZAC et conforte son esprit à l'ensemble du secteur.

OBJECTIFS

- Valoriser l'emplacement du musée de l'automobile dans la ville,
- Créer des logements en diminuant les emprises des infrastructures,
- Reconvertir un site d'activités en quartier d'habitations,
- Valoriser l'entrée de ville.



SCHEMA D'AMENAGEMENT



Légende

Déplacement

- Rue principale à requalifier
- - - Ruelle à requalifier / à créer
- - - Passage à requalifier / à créer
- ... Cheminement doux à créer

Paysage et environnement

- Mail paysager à créer
- Espace vert à créer
- ... Trame verte urbaine à créer
- Placette à valoriser

Urbanisation

- Ilot d'habitation
- Sens du volume principal de la construction



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENT

Requalification du bd Peugeot en boulevard urbain structurant : le bd Peugeot crée aujourd'hui une rupture urbaine forte sur le secteur, aussi bien par son emprise foncière importante que de ses traitements.

Cette voie morcelle un îlot où se trouvent actuellement les services techniques de la ville et le SDIS. Un boulevard urbain d'une emprise d'environ 20m de large longeant le musée de l'aventure Peugeot. Cette simplification d'emprise permettra de reconstituer le maillage urbain.

Requalification de la rue de l'église : dans le cadre du projet de la ZAC, la rue de l'église sera réaménagée afin de traiter qualitativement la transition entre l'emprise PSA et le nouveau quartier. Un espace tampon paysager et des stationnements permettront d'intégrer la servitude liée à la présence de la ligne à haute tension.

Requalification et création de ruelles : pour renforcer les principes d'aménagement de la ZAC et favoriser le renouvellement urbain des tissus bâtis vieillissants, une trame de maillage de ruelles permettra de créer des dessertes résidentielles de qualité paysagère entre les rues de l'Eglise et d'Epinal. Les aménagements sécuriseront et privilégieront les déplacements doux sans exclure la desserte automobile. Les emprises de chaussée resteront limitées pour ne pas induire des vitesses de trafic trop importantes au sein du quartier.

Des aménagements paysagers (bandes enherbées, alignements d'arbre, noues...) renforceront, en fonction des possibilités techniques, la qualité des ruelles requalifiées ou créées. Les ruelles distingueront bien les emprises dédiées au

piéton et celles réservées aux voitures et vélos, par des traitements de sol identifiable ou bien par des trottoirs marqués. Les ruelles prendront place :

- Rue du 11 Novembre
- Rue du 14 Juillet
- Rue des champs sous la chaux
- Liaison nord sud entre le bd Peugeot et la rue du 11 Novembre

Création et requalification de passages : La ZAC a défini un principe de passage permettant une maille de ruelles partagées entre les différents modes de déplacement. Cette armature d'espace public permet un maillage :

- au sud de l'église Sainte Croix et,
- entre la rue de l'église et l'avenue du Général Leclerc.



Exemple de traitement paysager de ruelle



Exemple de passage : espace partagé piéton, vélo, voiture

Création de cheminements doux : le schéma d'aménagement présente des liaisons douces spécifiques à aménager ou à prendre en compte dans les projets de requalification de voie. Ces cheminements seront obligatoirement dissociés de la chaussée automobile par une bande végétalisée (herbe, noue, bande arbustive...) permettant de relier des centralités communales en toute sécurité. Ces cheminements privilégieront des revêtements de sol perméables (stabilisé, pavé enherbé...).



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Création de mails paysagers : les mails ont pour objectif d'intégrer des bandes de nature identifiable au sein de la ville et le long des rues structurantes pour renforcer les liaisons Nord/Sud entre la butte du Fort Lachaux et le parc des anciennes serres Peugeot. Ces mails seront largement végétalisés d'une emprise d'environ 10m. Ils pourront intégrer les déplacements doux par des traitements paysagers sobres. Ces espaces renforceront la qualité paysagère de la rue de l'église, de la rue de la République et des abords du musée de l'aventure Peugeot.



Exemple de mail planté accompagnant une rue

Création d'espaces verts : la limite Nord du projet de la ZAC prévoit l'aménagement d'un espace vert permettant notamment l'aménagement d'un bassin d'orage. Cet espace aura pour objectif d'affirmer une entrée de ville qualitative de mise en valeur de l'église Sainte Croix. Cet espace pourra évoluer en espace urbanisable dès lors que le projet de ZAC aura évolué en phase 2 et que la requalification du bd Peugeot aura été réalisée pour permettre une desserte sécurisée des nouveaux îlots.

Création de trames vertes urbaines : Afin d'accompagner la qualité paysagère, environnementale et urbaine de certaines voies, les aménagements devront prévoir une place plus au moins importante pour la végétalisation des voies et limites d'espaces privés. La trame verte urbaine peut se traduire de différentes manières dans un objectif de création d'un corridor écologique en "pas japonais". Les haies et clôtures de certains bâtiments existants peuvent d'ores et déjà jouer ce rôle. En cas de projet de densification de ces parcelles, la trame verte urbaine devra être maintenue par les traitements suivants :

- *alignement d'arbres et pied végétalisé*

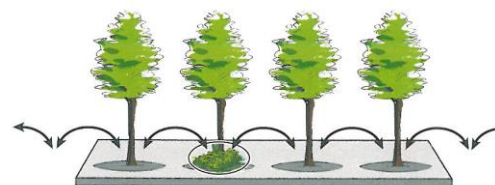


Figure 9.5. Successions de pieds d'arbre d'alignement représentant une forme de corridor écologique potentiel pour certaines espèces.



- *traitement en pied de bâtiment marquant l'entrée du logement*



- *bande arbustive en clôture et transition avec l'espace public*



Valorisation de placettes : le parvis de l'école et de l'église Sainte Croix seront mis en valeur par rapport à l'architecture identitaire des équipements. Les traitements de sol feront l'objet de matériaux identitaires et sobres, marquant les lieux et les accès aux équipements. Les emprises piétonnes seront favorisées même si des emprises de stationnement peuvent prendre place à hauteur d'1/3 de la surface totale de l'espace public.

URBANISATION

Programmation et caractéristiques urbaines et architecturales conseillées :

Des éléments de programmation ainsi que des caractéristiques urbaines et/ou architecturales différentes de celles décrites ci-dessous pourront être autorisées sous réserve de respecter la philosophie générale de l'OAP "Coeur de ville" et que des justifications techniques et/ou architecturales et/ou urbaines soient apportées.

N° îlot	Nb de logements	Typologie architecturale	Principe architectural
1	12	Individuel groupé et/ou intermédiaire R+1+comble ou attique	• Vigilance sur la qualité d'intégration dans la pente limitant les déblais-remblais. • Implantation parallèle à la rue des champs sous la chaux

2	80	Habitat collectif R+3	- Qualité d'intégration urbaine : traitement différencié du RDC en façade, jeux architecturaux en façade limitant l'effet linéaire et répétitif de la façade - Implantation parallèle au bd Peugeot - Possibilité de création de liaisons douces entre le bd Peugeot et la rue des champs sous la chaux
3	30	Individuel groupé et/ou intermédiaire R+2+comble ou attique	- Implantation parallèle ou perpendiculaire des nouvelles constructions le long du bd Peugeot - Création d'une liaison douce publique Est/Ouest traversant l'îlot - Implantation parallèle à la rue pour les constructions le long de la rue du 11 novembre. - Vigilance sur l'implantation des constructions et hauteurs par rapport au tissu bâti alentour permettant de préserver l'intimité des logements
4	4	Petit collectif et ou intermédiaire de R+1	- Implantation Nord/Sud des constructions favorisant un apport solaire passif. - Qualité de traitement paysager et de clôture le long du bd Peugeot

5	6	Habitat collectif de R+2	- Qualité d'intégration urbaine : traitement différencié du RDC en façade, jeux architecturaux en façade limitant l'effet linéaire et répétitif de la façade - Implantation parallèle au bd Peugeot et dégageant un espace privé au Sud du tènement
6	6	Habitat individuel de R+1	Implantation des constructions parallèle ou perpendiculaire à la rue du 11 novembre.
7	23	Habitat intermédiaire R+2 Habitat individuel	- Implantation des constructions principalement parallèle ou perpendiculaire à la rue du 11 novembre. - Vigilance sur l'implantation des logements intermédiaires pour garder une intimité des logements individuels le long de la rue du 11 novembre
8	12	Habitat individuel et individuel mitoyen de R+1+comble	- Implantation des constructions principalement parallèle ou perpendiculaire à la rue du 11 novembre. - Implantation des logements individuels isolés le long de la rue du 11 novembre et des logements individuels mitoyens le long de la rue du 14 Juillet

9	24	Habitat intermédiaire R+2	• Implantation des constructions principalement parallèle ou perpendiculaire à la rue du 14 Juillet. • Implantation des constructions présentant un recul limité par rapport à la rue du 14 Juillet prolongée
10	36	Habitat intermédiaire R+2 Ilot préférentiel pour l'implantation de commerces/services en rez-de-chaussée.	• Implantation des constructions principalement parallèle ou perpendiculaire à la rue du 14 Juillet. • Accès aux logements depuis la rue de l'église
11	15	Habitat individuel et individuel mitoyen de R+1+comble Ilot préférentiel pour l'implantation de commerces/services en rez-de-chaussée.	• Implantation des constructions principalement parallèles ou perpendiculaires à la rue du 11 novembre. • Implantation des logements individuels isolés le long de la rue du 11 novembre et des logements individuels mitoyens le long de la rue du 14 Juillet
12	20	Habitat individuel mitoyen de R+1+comble Ilot préférentiel pour l'implantation de commerces/services en rez-de-chaussée.	• Implantation des constructions parallèles à la rue du 11 novembre. • Une qualité de traitement paysager est demandée dans les espaces de transition entre les constructions et l'espace public

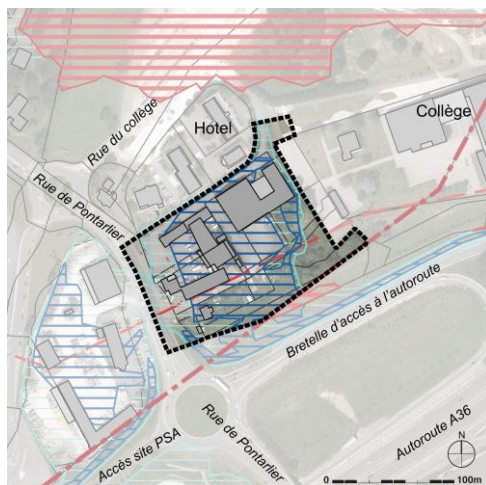
13	10	Habitat collectif de R+2	• Implantation des constructions parallèle au bd Peugeot
14	8	Habitat collectif de R+2	• Implantation des constructions parallèle au bd Peugeot

L'ENTREE DE VILLE SUD

CONTEXTE

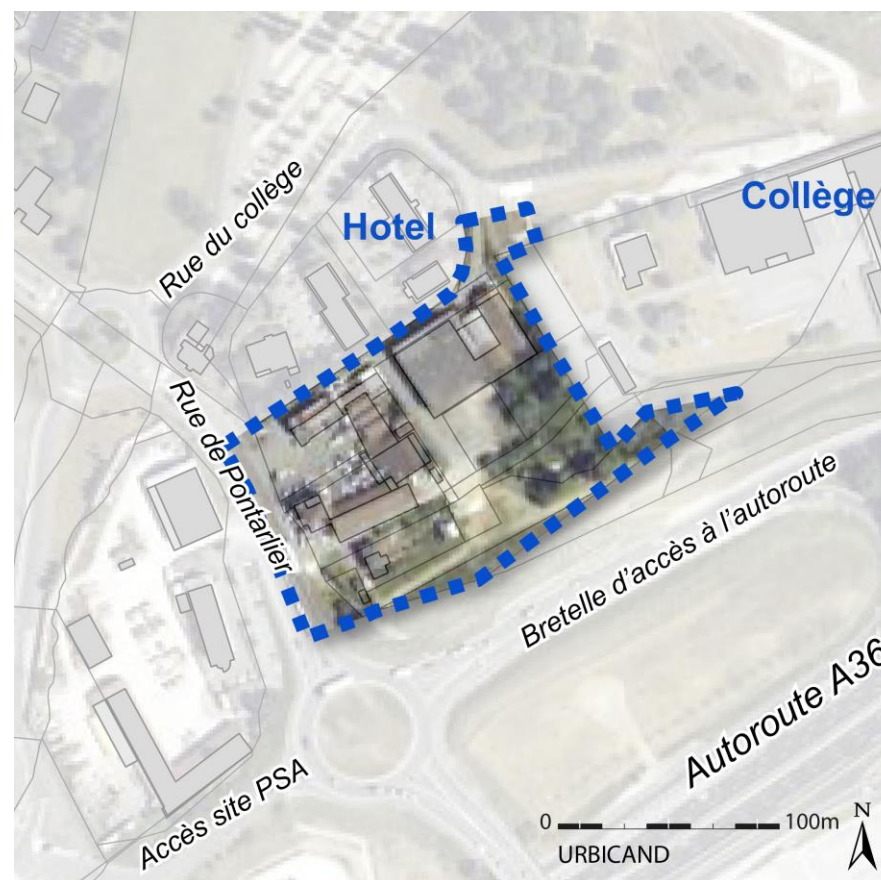
Situé en limite Sud-Est de la commune, le secteur d'OAP marque fortement l'entrée de ville. L'autoroute 36 borde la limite Sud. La présence de l'échangeur d'accès à la ville est une entrée structurante à la fois pour la desserte du site industriel PSA et pour l'accès au tissu urbain. Le site est marqué par quelques habitations et anciens ateliers de garagistes relativement dégradés.

Le site est en contrebas de la bretelle d'accès et ne présente pas d'impact paysager depuis l'infrastructure principale. Il n'est visible que depuis la rue de Pontarlier. Malgré la présence du site en zone bleu foncé du Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs, le site présente un potentiel certain pour la commune en renouvellement urbain. Ces contraintes seront prises en compte dans l'OAP.

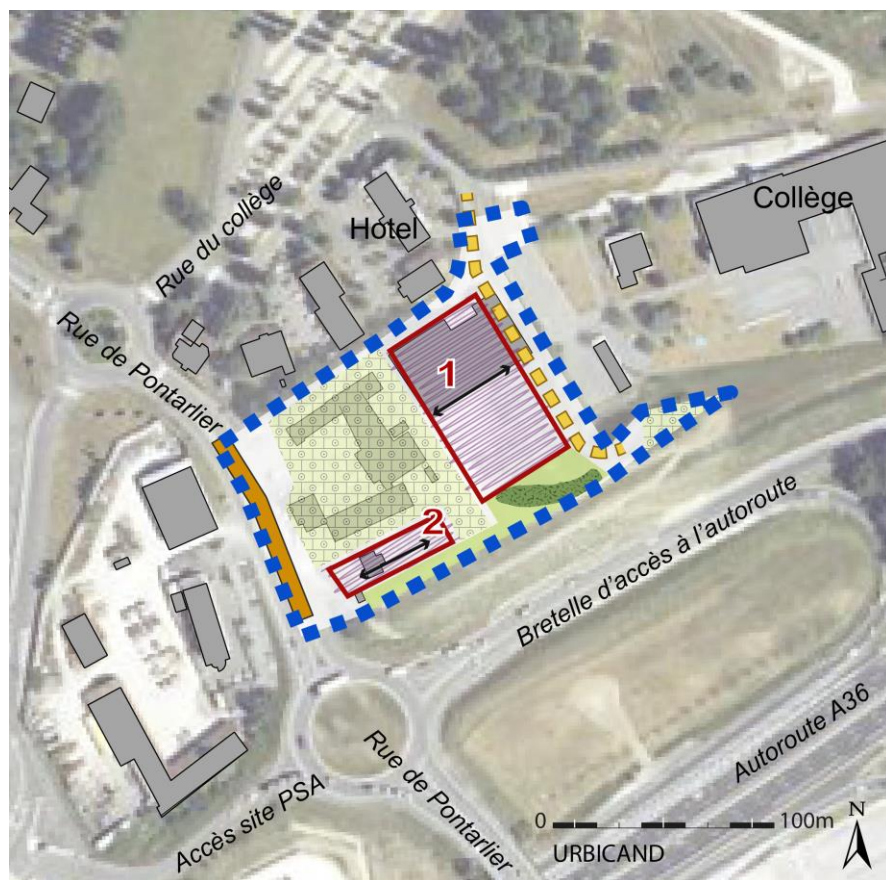


OBJECTIFS

- Valoriser l'entrée de ville sud par le traitement des espaces publics,
- Favoriser le renouvellement urbain du secteur en limitant l'impact sur le risque inondation du secteur,
- Permettre le développement d'activités économiques et commerciales.



SCHEMA D'AMENAGEMENT



Légende

Déplacement

- Boulevard d'entrée de ville à valoriser
- Ruelle à créer

Paysage et environnement

- Bosquet à préserver
- Espace vert à préserver
- Stationnement mutualisé paysager

Urbanisation

- Ilôt d'activités économiques
- Sens du volume principal de la construction

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENT

Requalification de la rue de Pontarlier en boulevard d'entrée de ville : le traitement de la voie sera requalifiée au niveau de sa chaussée et de ses abords pour identifier une entrée de ville urbaine depuis le giratoire de la bretelle d'accès à l'A36. Les abords seront paysagés et permettront de sécuriser les déplacements doux avec les flux de transit important d'accès au site PSA. Les aménagements auront pour objectif de limiter les flux de transit PSA au sein de la commune de Sochaux.

Création d'une ruelle de desserte économique : une ruelle sera aménagée en arrière front des futures implantations, pour assurer les livraisons de marchandises.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Préservation du bosquet et de l'espace vert : le talus en bordure sud de l'OAP sera préservé de toute construction. Il sera entretenu et géré en lien avec la qualité d'aménagement de l'emprise de stationnement.

Création d'un stationnement mutualisé paysager : les espaces en bordure de la rue de Pontarlier seront aménagés autour d'un stationnement mutualisé pour l'ensemble des activités économiques qui prendront place dans les îlots identifiés.

Ce stationnement fera l'objet d'un traitement soigné. Les dispositifs techniques et paysagers doivent faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules.

Les chaussées comporteront une structure de chaussée résistante à l'aléa inondation et utiliseront un revêtement poreux ou seront raccordées à un dispositif de recueil, stockage et traitement des eaux.

Les exemples ci-dessous illustrent les possibilités de traitement de stationnement :

- *système de dalle alvéolaire végétalisée : entièrement végétalisée pour un usage modéré du stationnement ou mélange de terre cuite concassé et végétation extensive rasante pour un usage intensif*



- *dalle alvéolaire avec remplissage minéral à granulométrie adapté ou dalle alvéolée béton*



- *pavé drainant, monobloc béton, bitume perméable*



URBANISATION

L'aménagement de ce tènement sera une opération d'aménagement d'ensemble pour les îlots 1 et 2, l'îlot 2 pouvant évoluer à plus long terme.

L'opération de démolition-reconstruction n'augmentera pas la vulnérabilité du risque inondation du site comme prévu dans le PPRI. La surface d'emprise au sol des constructions n'excédera pas la surface actuellement occupée par les bâtiments existants. Des extensions limitées restent possibles dans la limite du règlement du PPRI.

Les nouvelles constructions seront surélevées pour respecter la mise à la cote des risques inondations soit :

- par des vides sanitaires inondables, aérés vidangeables et non transformables,
- par la mise en place de pilotis,
- par un remblai limité à l'emprise du bâtiment et à son accès.

Les structures des constructions résisteront aux pressions hydrauliques de la crue centennale, écoulement et ruissellements, pour prendre en compte le risque inondation du site.

N° îlot	Destination du sol	Typologie architecturale	Principe architectural
1	Activité économique commerciale ou de services	Construction économique R+1	• Vigilance sur la qualité d'intégration architecturale du volume et des façades d'entrée de ville donnant sur la rue de Pontarlier • Intégration architecturale des dispositifs de surélévation • Vigilance sur l'intégration des signalétiques et de la qualité de traitement de façade • Favoriser le recours aux toitures végétalisées pour la gestion des eaux pluviales
3	Activité économique commercial, tertiaire ou de services	Construction économique R+2	• Vigilance sur la qualité d'intégration architecturale des façades d'entrée de ville • Intégration architecturale des dispositifs de surélévation • Vigilance sur l'intégration des signalétiques et de la qualité de traitement de façade • Favoriser le recours aux toitures végétalisées pour la gestion des eaux pluviales