



Commune de Thise

Code INSEE : 25560

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Orientation d'aménagement
et de programmation*

Approbation du PLU : 7 décembre 2016

Mise à jour n°1 : 26 avril 2018

Mise à jour n°2 : 28 juin 2019

Modification n°1 : 30 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 : 15 décembre 2022

PLU élaboré par :



Orientations d'aménagement et de programmation "1AUZ Ouest"



LEGENDE

Périmètre de l'OAP : 2,1 ha

↔ Accès possible

Descriptif

Cette zone 1AUZ se situe à l'ouest de la zone UZ dans le secteur Ranchot d'au Creux. D'une superficie de 2,7 ha, elle s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités économique à vocation industrielle et artisanale du "BTC". Secteur reconnu d'intérêt communautaire, il est géré à ce titre par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Objectifs

- Répondre au besoin de développement de la zone industrielle du "BTC".
- Structurer et valoriser cette extension de la zone.

Principes de composition

Ce secteur est destiné principalement à l'accueil d'activités économiques, dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'opération pourra se réaliser par tranches successives. Un plan d'aménagement d'ensemble est exigé sur la zone avant tout projet de construction.

L'accès à la zone pourra se faire par le carrefour entre rue de l'Esplanade Nord et la D218 de sorte à ce quelle soit directement reliée avec la zone industrielle existante.

Il conviendra de ne pas enclaver des parties de la zone et générer de délaisés. Toute construction ou installation devra s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone.

Toute construction ou installation devra être desservie par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone. Toute construction devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

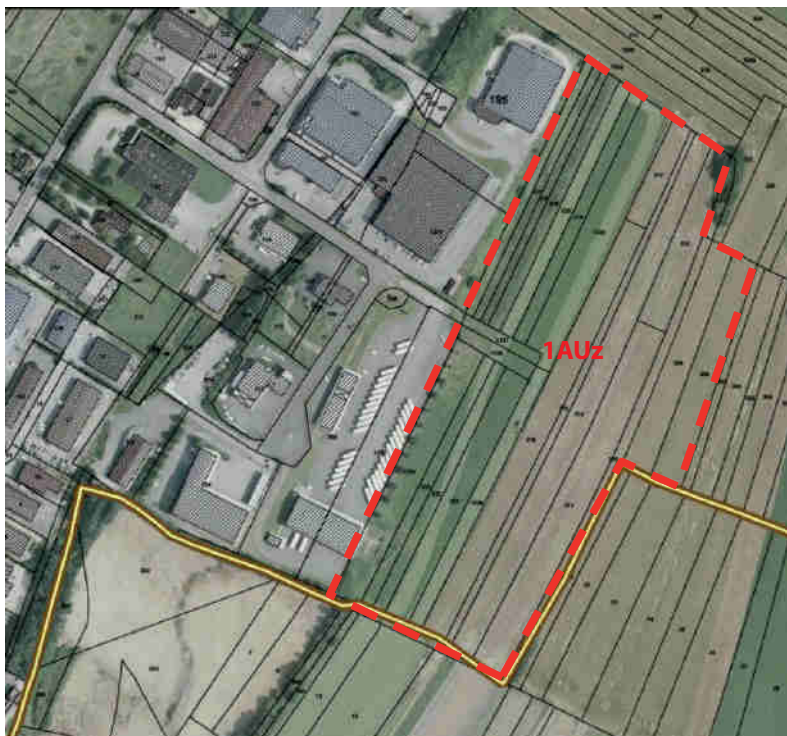
Les nouvelles constructions veilleront à offrir une image générale de qualité via une bonne insertion paysagère. De la même façon les espaces intermédiaires seront traités de façon paysagère en engazonnements et plantations.

L'implantation des bâtiments devra viser à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation des dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteur solaire, surface vitrée, serre, mur capteur ...).

Pour répondre aux orientations du SCOT visant un objectif d'économie d'espace, une forte densité d'aménagement est privilégiée. Les aménagements devront ainsi privilégier des formes urbaines faiblement consommatrices d'espaces (implantation au plus près des voies, mitoyenneté et espaces communes, parking en sous-sol ou mutualisé...).

Il conviendra d'assurer la gestion des déchets. Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les déchets industriels banals et spécifiques à l'activité. Pour les zones d'équipements collectifs, un ou plusieurs emplacements à container d'un accès direct sur la rue doit être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.

Orientations d'aménagement et de programmation "1AUz"



Descriptif

Cette zone 1AUZ se situe au lieu-dit « les Andiers » et porte sur 6,4 hectares. Elle couvre des parcelles situées entre la zone industrielle du « BTC » et la voie ferrée. Elle prolonge la zone d'activités économiques à vocation industrielle et artisanale existante sur les territoires de THISE, CHALEZEULE et BESANCON (BTC) gérée par le Syndicat Mixte du BTC.

L'extension envisagée au PLU de Thise était déjà inscrite au POS. Secteur reconnu d'intérêt communautaire, il est géré à ce titre par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Objectifs

- Structurer et valoriser cette extension de la zone industrielle du « BTC » reconnue d'intérêt communautaire.

Principes de composition

Ce secteur est destiné principalement à l'accueil d'activités économiques, dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'opération pourra se réaliser par tranches successives. Un plan d'aménagement d'ensemble est exigé sur la zone avant tout projet de construction.

L'accès principal de la zone est prévu par la RD 218. L'aménagement de la zone devra favoriser les liaisons avec les modes doux et les transports collectifs extérieurs au secteur.

Il conviendra de ne pas enclaver des parties de la zone et générer de délaisés. Toute construction ou installation devra s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone.

Toute construction ou installation devra être desservie par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone. Toute construction devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions devront offrir une image générale de qualité via la voie ferrée et la trame viaire de desserte de la ZI, d'autant qu'elles participent à la perception de l'entrée de l'agglomération bisontine. De la même façon, les espaces intermédiaires entre les façades et la voie ferrée devront être valorisés. Ils seront laissés libres de tout dépôt ou stockage de matériaux et matériels divers. Les parkings seront également positionnés sur l'arrière des constructions, à l'exclusion de toute implantation devant les façades. En clair, les espaces intermédiaires seront traités de façon paysagère en engazonnements et plantations.

Pour une meilleure transition entre espace urbanisé et espace agricole, la réalisation et l'harmonisation des clôtures devra être recherchée.

L'implantation des bâtiments devra viser à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation des dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteur solaire, surface vitrée, serre, mur capteur ...).

Pour répondre aux orientations du SCOT visant un objectif d'économie d'espace, une forte densité d'aménagement est requise. Les aménagements devront ainsi privilégier des formes urbaines faiblement consommatrices d'espaces (implantation au plus près des voies, mitoyenneté et espaces communes, parking en sous-sol ou mutualisé...).

Il conviendra d'assurer la gestion des déchets. Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les déchets industriels banals et spécifiques à l'activité. Pour les zones d'équipements collectifs, un ou plusieurs emplacements à container d'un accès direct sur la rue doit être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.

Orientations d'aménagement et de programmation "Au village sud"



LEGENDE

1 Phase 1

2 Phase 2

Accès possibles

Mode doux

Préservation du mur

Haies / arbres à créer

Pente

Descriptif

- Secteur situé à proximité du centre-bourg
- Bordé au sud-est par un muret de pierres
- Légère pente au sud-est et au nord
- Superficie brute 1,06ha/nette 0,84ha

Objectifs

- Mobiliser cet espace proche du cœur de bourg, de ses commerces, de ses services et ses équipements publics (école, mairie, Poste...)
- Permettre une mixité de l'habitat (collectif, groupé et/ou individuel)
- Prévoir des connexions de voiries et modes doux cohérents avec l'environnement urbain
- Urbaniser en conservant des espaces d'aération et en tenant compte de la gestion des eaux pluviales

Principes de composition

Formes urbaines et habitat

- La densité nette moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 13 logements à l'hectare (soit au minimum 11 logements).
- Les formes urbaines seront mixtes. L'implantation des constructions s'appuiera sur les pentes existantes dans un respect du profil paysager de la zone.

Une mixité sociale sera également recherchée avec la réalisation d'au moins 25% de logements conventionnés (soit au minimum 3 logements). Les conditions de réalisation concrètes des logements aidés devront être étudiées en lien avec les organisme bailleurs (compte tenu de leur faible nombre).

Desserte et déplacements modes doux

- Des accès sur la rue la plaine, la rue du bois muré et le chemin au nord sont à privilégier - ce dernier chemin mentionné est étroit (un accès sens unique semble préférable)
- Un cheminement doux sera réalisé le long du hangar agricole (le muret en pierres sera légèrement modifié pour assurer une sortie)

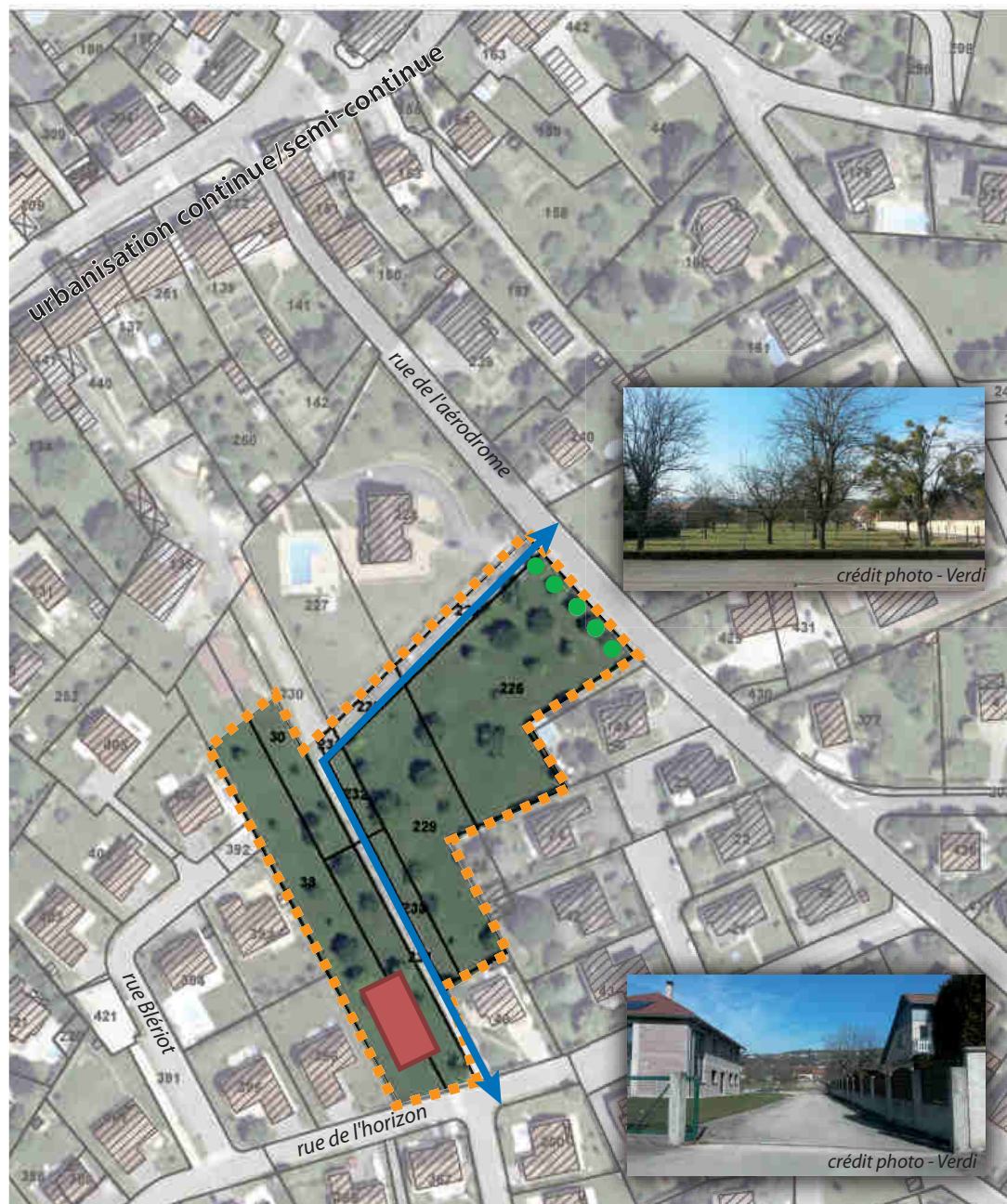
Espaces publics et espaces naturels :

- Des haies vives (essences locales de préférence) seront implantées pour assurer une limite avec l'habitat existant et dans un souci paysager
- Un espace public/ d'intérêt collectif pourra être créé (potager, stationnement, zone récréative...)

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un phasage en 2 temps : la partie la plus au Sud (pointillés oranges) sera réalisée dans un premier temps, la partie au Nord se réalisera dans un second temps (pointillés rouges)

Orientations d'aménagement et de programmation "Les Chenevières"



Descriptif

- Secteur situé à proximité immédiate du centre-bourg
- Occupé par des vergers et prés
- Superficie brute 0,65ha/nette 0,52ha

Objectifs

- Mobiliser cet espace proche du cœur de bourg, de ses commerces, de ses services et ses équipements publics (école, mairie, Poste...)
- Permettre une mixité de l'habitat (collectif, groupé et/ou individuel)
- Prévoir des connexions de voiries et modes doux cohérents avec l'environnement urbain
- Urbaniser en conservant des espaces d'aération et en tenant compte de la gestion des eaux pluviales

Principes de composition

Formes urbaines et habitat

- La densité moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 23 logements à l'hectare (soit au minimum 12 logements).
- Les formes urbaines seront mixtes : avec de l'habitat individuel, groupé et/ou éventuellement de l'habitat collectif.
- Une mixité sociale sera également recherchée avec la réalisation d'au moins 25% de logements conventionnés (soit au minimum 3 logements). Les conditions de réalisation concrètes des logements aidés devront être étudiées en lien avec les organisme bailleurs (compte tenu de leur faible nombre).

Desserte et déplacements modes doux

- Des accès sur la rue de l'aérodrome et la rue de l'horizon sont à privilégier.

Espaces publics et espaces naturels

- La zone se caractérise par la présence de vergers dont la préservation de quelques arbres le long de rue de l'aérodrome est à envisager (en fonction de l'état phytosanitaire du sujet - à étudier au cours de l'aménagement de la zone)

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

LEGENDE

- ↗ Accès et bouclage possibles
- ● ● Frutiers à maintenir

Orientations d'aménagement et de programmation "Rue du presbytère"



LEGENDE

- ● ● Haies / arbres à conserver ou créer

Descriptif

- Secteur situé à proximité du centre-bourg
- Foncier communal
- Terrain en pente
- Bien exposé
- Superficie brute 0,35 ha/nette 0,25 ha

Objectifs

- Mobiliser cet espace proche du coeur de bourg
- Permettre une mixité de l'habitat

Principes de composition

Formes urbaines et habitat

- La densité nette moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 30 logements à l'hectare (soit au minimum 8 logements).
- Au moins 8 logements répondront aux critères des logements conventionnés.

Espaces publics et espaces naturels :

- Des arbres existants seront maintenus ou replantés.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'aménagement et de programmation "Egraffeux"



LEGENDE

↔ Accès et circulation possibles

● ● Maintien haie

↘ Pent

Descriptif

- Secteur situé au sein d'un quartier pavillonnaire
- Terrain en pente
- Superficie brute 0,48ha/ nette 0,38ha

Objectifs

- Mobiliser un espace libre de toute construction au sein du bourg
- Favoriser une urbanisation tirant partie de la forte pente (habitat en cascade, systèmes en terrasses...)

Principes de composition

Formes urbaines et habitat

- La densité moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 30 logements à l'hectare (soit au minimum 11 logements).

Les formes urbaines seront mixtes : entre habitat individuel, habitat groupé (pavillons jumelés et/ou en bande éventuellement en partie basse de la zone) et/ou collectif.

Une mixité sociale sera également recherchée avec la réalisation d'au moins 25% de logements conventionnés (soit au minimum 3 logements). Les conditions de réalisation concrètes des logements aidés devront être étudiées en lien avec les organisme bailleurs (compte tenu de leur faible nombre).

Desserte et déplacements modes doux

- L'accès à privilégier se fera sur la rue des tilleuls (la plupart des constructions bordant la partie supérieure de cette rue bénéficie d'un accès par le bas de leur propriété)
- La voirie de desserte devra dans la mesure du possible s'insérer au mieux dans la pente (perpendiculairement)

Espaces publics et espaces naturels :

- La haie arbustive et buissonnante existant sur le haut de la zone, le long de la rue de Bellevue, sera maintenue

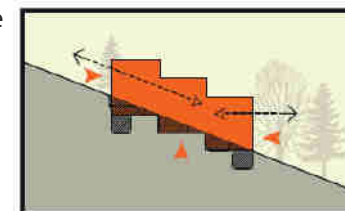
Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

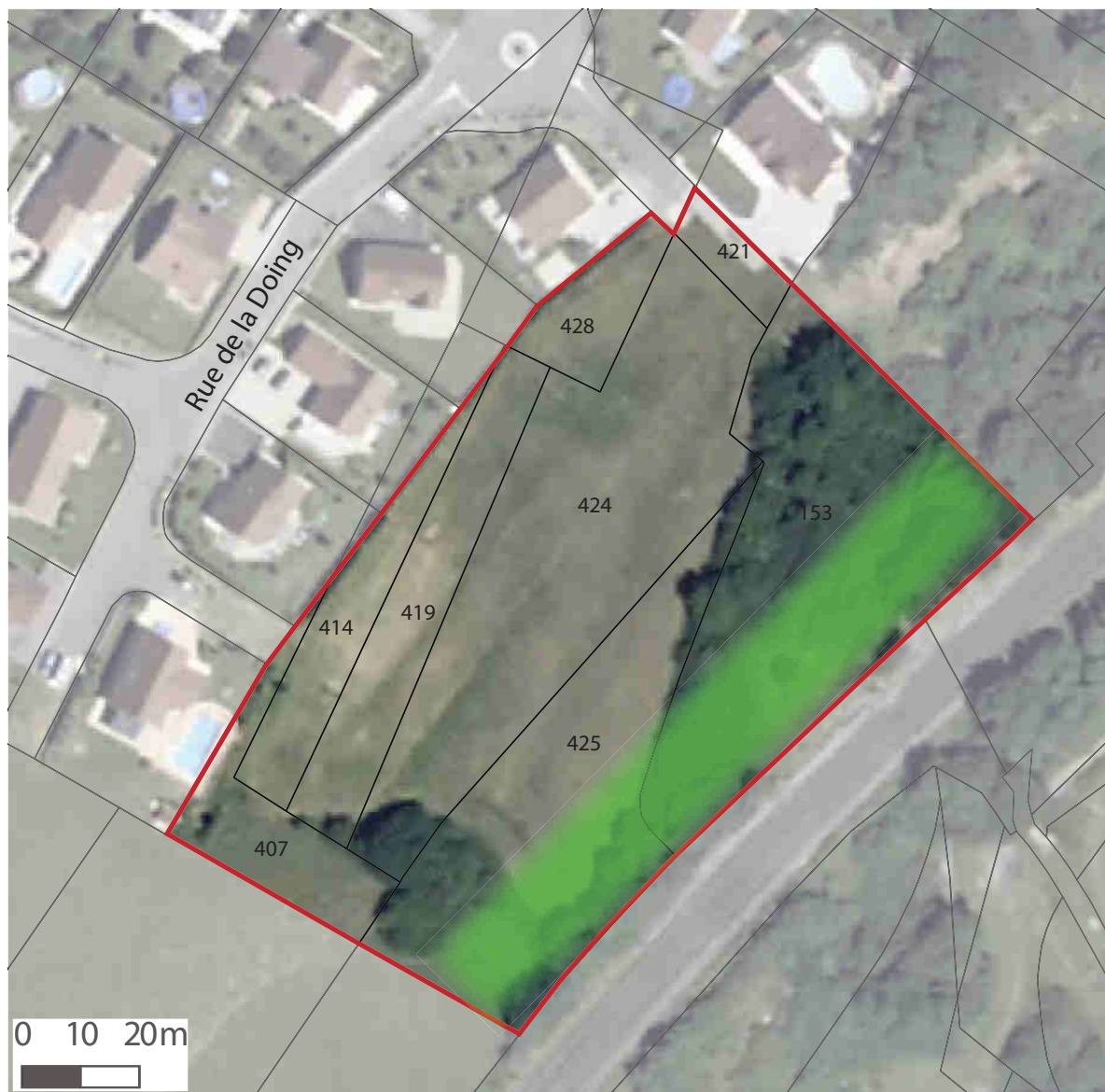
En cours de défrichement



Crédit photo - Verdi

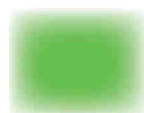


Orientations d'aménagement et de programmation "Petits Andiers"



LEGENDE :

 Périmètre de l'OAP



Bande végétalisée inconstructible de 15 à 20m

Descriptif

- Secteur situé dans la continuité du lotissement des Andiers
- Proximité de la voie ferrée
- Légère pente
- Foncier communal
- Superficie brute 1ha/ nette 0,8ha

Objectifs

- Marquer la limite urbaine de ce secteur
- Permettre une mixité de l'habitat (collectif, groupé et/ou individuel)
- Limiter les nuisances sonores pouvant être générées par les passages de trains

Principes de composition

Formes urbaines et habitat

- La densité moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 30 logements à l'hectare (soit au minimum 24 logements).
- Une mixité des typologies d'habitat sera recherchée par la création d'un minimum de 50% de logements conventionnés (soit au minimum 12 logements)

Accès

- L'accroche aux voiries est déjà existante.

Espaces publics et espaces naturels :

- Un traitement paysager qualitatif est à prévoir sur la partie Sud, proche de la voie ferrée. Une bande végétalisée inconstructible devra être maintenue d'une largeur de 15 à 20m tout le long de la zone jouxtant la voie ferrée.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'aménagement et de programmation "Ranchot d'eaucieux Ouest et Est"



LEGENDE

● ● ● Haies / arbres à implanter

→ Principe de desserte

● Aménagement de carrefour
(étude de faisabilité ultérieure)

→ Traitement qualitatif de l'entrée de ville

Descriptif

- Secteur situé en entrée de bourg (en provenance de Besançon / BTC) - Enjeu stratégique & image de marque de la commune
- Bordé au sud par quelques bosquets et des prairies agricoles
- Légère pente sur la partie Ouest
- Superficie 0,51ha (zone 1AU située le long de la rue des Andiers) et 0,84ha (zone 1AU située sur les parcelles n°179, n°180 et n°181 - entourée en pointillés roses) soit au total 1,35ha / superficie totale nette 1,19ha

Objectifs

- Créer une frange urbaine cohérente et lisible en entrée de Bourg et favoriser la diversification du parc logements communal
- Apporter un traitement paysager qualitatif
- Permettre une mixité de l'habitat (collectif, groupé et/ou individuel)
- Sécuriser la desserte de part et d'autre de la rue de Besançon
- Assurer un traitement qualitatif de l'entrée de ville

Principes de composition

Formes urbaines et habitat

- La densité moyenne souhaitée sur les deux zones (Ouest et Est) est identique, à savoir 15 logements/ha, soit un minimum de 17 logements
- Une mixité dans les typologies de logements sera recherchée avec un minimum de 25% de logements aidés sur l'ensemble des deux zones (soit au minimum 5 logements)

Desserte

- La rue des Andiers permet la desserte de la zone 1AU située à l'Est
- La zone 1AU située à l'Ouest devra être desservie par un nouvel accès

Espaces publics et espaces naturels :

- Un traitement paysager qualitatif est à prévoir au contact visuel direct dans cette entrée de ville (essences locales à privilégier)

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (zone Est et Ouest pouvant être indépendamment aménagées)

Orientations d'aménagement et de programmation

"Rue des Tilleuls"



Descriptif

- Secteur peu dense marqué par la prédominance de l'habitat individuel
- Terrain en pente
- Superficie brute 0,29 ha/ nette 0,23ha

Objectifs

- Diversifier les types d'habitat du quartier

Principes de composition

Formes urbaines et habitat

- La densité nette moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 20 logements à l'hectare (soit au minimum 5 logements). Les typologies d'habitat tendront ainsi plutôt vers l'habitat groupé et/ou collectif.

Une mixité sociale sera recommandée avec la réalisation d'au moins 25% de logements conventionnés (soit au minimum 1logement).

Les conditions de réalisation concrètes des logements aidés devront être étudiées en lien avec les organisme bailleurs (compte tenu de leur faible nombre).

Accès

L'accès se réalisera par la rue des Tilleuls et/ou le chemin privé en bas.

Orientations d'aménagement et de programmation "Sourbier"

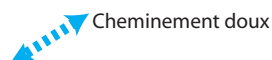


LEGENDE

↔ Accès possibles (matérialisation à titre purement indicative)



Mise en sécurité du carrefour en cas de création d'accès sur la rue J. d'Abbans



Cheminement doux



Station des Orchidées

□ Emplacement réservé n°11

Descriptif

- Secteur située à proximité immédiate du centre-bourg
- Occupés par des vergers, des prés, des buissons
- Présence d'une station d'orchidées à préserver (habitat d'intérêt communautaire)
- Une déclivité moyenne (35m de dénivelé)
- Superficie brute 4,24ha / nette 3,4ha

Principes de composition pour un quartier durable

Assurer une bonne insertion dans le site

L'aménagement tiendra compte de la topographie pour une insertion harmonieuse des voiries et des constructions (éviter la réalisation de route dans le sens de la pente). Une attention particulière sera également recherchée sur la qualité des espaces publics. La proximité immédiate de zones naturelles à Thise (plaine alluviale du Doubs, forêt de Chailluz...) n'implique pas de créer de vastes espaces publics. Toutefois, la recherche de densité urbaine devra s'accompagner d'un traitement paysager qualitatif.

Les accroches avec le centre-bourg devront être recherchées. Un sentier dédié au mode doux (piétons et cyclistes) débouchant sur la rue de la forêt (en dehors de la station des Orchidées) y participe. Au plan de zonage, ce cheminement est inscrit en emplacement réservé.

Optimiser l'espace et diversifier l'offre de logements

La densité moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 26 logements à l'hectare (soit au minimum 88 logements). Des formes urbaines peu consommatriques d'espaces seront ainsi recherchées tout en promouvant une offre diversifiée (logements individuels, logements accolés, logements collectifs).

Une mixité sociale sera également recherchée avec la réalisation d'au moins 45% de logements conventionnés (soit au minimum 40 logements).

Au regard de la présence de marnes en pente, il convient de densifier de préférence la partie basse de la zone (celle concernée par l'aléa nul et faible).

Gérer les eaux de pluie

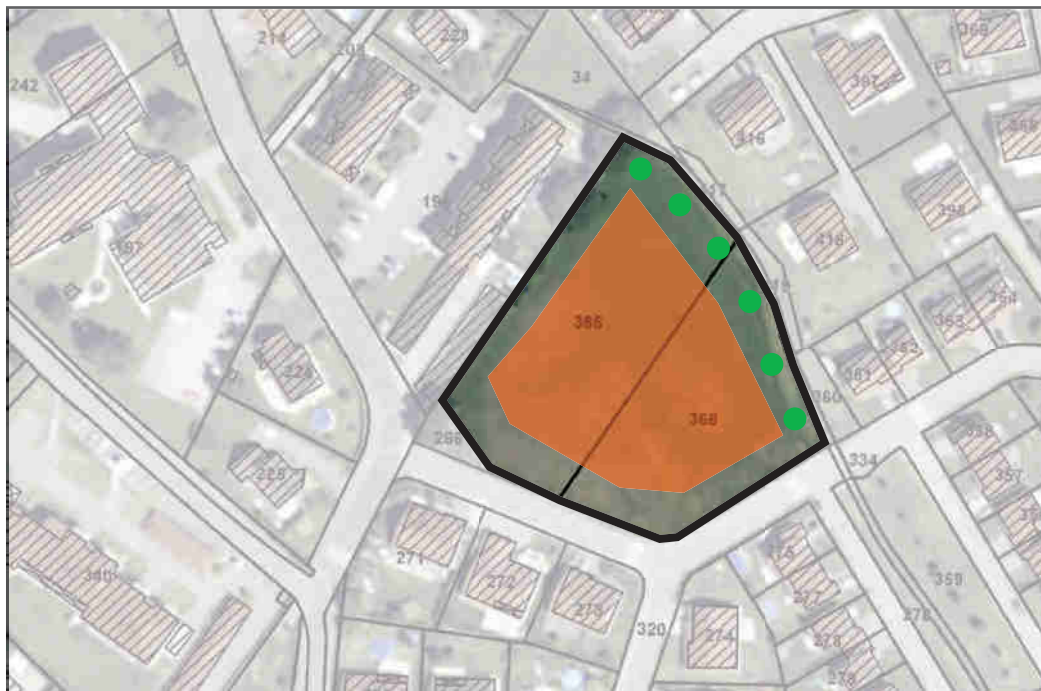
En fonction de la topographie et de la nature du sol (dispositifs d'infiltration à proscrire en présence de marnes en pente), des dispositifs pour recueillir et favoriser le retour de l'eau de pluie au milieu naturel sont privilégiés (noues, fossés, puits...)

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement par tranches successives
- Recommander la réalisation d'une étude de sol (hydrogéologique) pour la prise en compte des eaux souterraines avant toute construction

Orientations d'aménagement et de programmation

"Sous Vignier - projet de MARPA"



LEGENDE

- Habitat groupé et/ou collectif
- Haies / arbres à créer



Descriptif

- Secteur situé à proximité du centre-bourg
- Quartier aux formes urbaines diversifiées (collectifs, intermédiaires, individuels)
- Foncier communal pour partie
- Terrain plat
- Superficie brute 0,47 ha/nette 0,37ha

Objectifs

- Développer un projet de MARPA avec la réalisation de 22 logements (logements privatifs avec espaces collectifs de vie) répondant aux besoins de la population (vieillesse, volonté pour certains Thisiens de rester vivre dans "sa" commune...)

Principes de composition

Formes urbaines et habitat

- La densité nette moyenne souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 55 logements à l'hectare (soit au minimum 22 logements).
- L'ensemble des logements répondra aux critères des logements conventionnés.

Espaces publics et espaces naturels :

- Des plantations (essences locales de préférence) seront créées le long du fossé pour compléter le traitement paysager déjà existant

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble