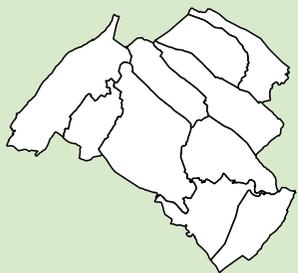


# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PLATEAU DE FRASNE ET DU VAL DU DRUGEON

*Document approuvé*



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n°3

Arrêté par délibération du  
Conseil Communautaire : 31/08/2021  
Approuvé par délibération du  
Conseil Communautaire : 12/07/2022

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Modification simplifiée approuvée le : 25/06/2024

**INITIATIVE Aménagement et Développement**

Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 Vesoul  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@orange.fr

Agence de Besançon  
Tél : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr





# Sommaire

Avant-propos	2
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	
<b>"Orientations d'aménagement de secteurs"</b>	<b>3</b>
Orientations d'aménagement et de programmation : programme d'assainissement et échancier des ouvertures à l'urbanisation des zones AU.	4
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Bannans.	6
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Bonnevaux.	10
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Boujailles.	17
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Bouverans.	23
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Bulle.	27
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Courvières.	37
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Dompierre-les-Tilleuls.	42
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Frasne.	45
Orientations d'aménagement et de programmation commune de La Rivière-Drugeon.	69
Orientations d'aménagement et de programmation commune de Vaux-et-Chantegrue.	76
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>84</b>
<b>« Patrimoine »</b>	<b>84</b>
<b>Annexes OAP patrimoine.</b>	<b>103</b>
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	
<b>« Commerces, artisanat et logistique »</b>	<b>149</b>
<b>Orientations d'Aménagement et</b>	<b>168</b>
<b>de Programmation « Environnement »</b>	<b>168</b>

## Avant-propos

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLUi contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, ci-dessous, précise le contenu des O.A.P.

« I - Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit :

- les orientations d'aménagement thématiques concernant le patrimoine, le commerce et l'environnement, ainsi que le phasage pour l'ouverture des zones AU.

- les principes d'aménagements pour les OAP sectorielles de type « aménagements » avec orientations et dispositions réglementaires :
- . des différents secteurs de la **zone à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat** par commune;
  - . des secteurs de la **zone à urbaniser à vocation principale d'activité économique (AUX)**.

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas d'aménagement qui **précisent** les orientations d'aménagement retenues mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre illustratif des principales orientations et devront être adaptés en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être **compatibles** avec les O.A.P. en application de **l'article L152-1 du code de l'urbanisme**, c'est-à-dire qu'elles doivent respecter les **principes écrits** dans l'esprit et non au pied de la lettre et respecter les conditions réglementaires pour les articles maintenus.

**Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme** : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. C'est donc dans la mesure de cette compatibilité que les OAP sont opposables.

*Orientations d'Aménagement et de  
Programmation "Orientations d'aménagement  
de secteurs"*

# Orientations d'aménagement et de programmation : programme d'assainissement et échéancier des ouvertures à l'urbanisation des zones AU.

## 1. Programmation des capacités d'assainissement de la CFD

Les réseaux situés à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone ou des travaux sont déjà actés pour réaliser les prolongations des réseaux ou renforcements éventuels (cf. chapitre assainissement du rapport de présentation).

Toutefois les capacités de traitement des effluents domestiques et industriels de la Station Intercommunale d'Épuration, située à La Rivière Drugeon, ne sont pas suffisantes pour pouvoir ouvrir toutes les zones à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.

Cette problématique a été prise en compte par la CFD dès le diagnostic du PLUi en engageant une étude « diagnostic des réseaux et schéma directeur en assainissement » en date du 2 janvier 2018, dont les conclusions ont été rendues en septembre 2019. Le schéma directeur d'assainissement, approuvé le 21 juillet 2020, a défini plusieurs scénarii. Ces scénarii actuellement en cours de finalisation, dépendent du maintien ou non des industries agroalimentaires dans les dispositifs intercommunaux de collecte et de traitement des eaux usées existants. Les résultats dépendent des potentialités et faisabilités techniques du terrain ainsi que les prescriptions réglementaires sur les points de rejet.

L'étude menée a également permis de pointer les travaux d'amélioration potentiels sur les réseaux d'assainissement existants (réduction des nuisances, réduction des déversements, réduction des débordements, limitation des intrusions d'Eau Claires Parasites) communaux et intercommunaux permettant de répondre rapidement aux désordres constatés et de diminuer la charge hydraulique. Cela va permettre de répondre aux projets en cours et à venir en zone U du PLUi et des permis d'aménager et permis de construire déjà validés avant l'approbation du PLUi.

Les choix seront finalisés pour la fin d'année 2021 avec un engagement de la CFD de lancer les études de maîtrise d'œuvre (études de conception et

engageant les travaux de construction d'ouvrage épuratoire) dès mi-2022. Les dispositifs de collecte et de traitement des effluents permettront alors de répondre aux objectifs définis dans le PLUi en termes de population, et donc d'Equivalents Habitants. Il s'agira de traiter à terme (en 2040) 11 500 EH, répartis à 76% entre effluents domestiques et 24% effluents industriels.

Le programme des études et travaux pourra s'engager sur 2 périodes, selon le scénario retenu :

### 2022-2025 :

- Réalisation des études de maîtrise d'œuvre et des travaux nécessaires pour le raccordement des parcelles en zone Urbaine et des permis d'aménager et permis de construire validés à la date de l'approbation du PLUi,
- Réalisation des études de maîtrise d'œuvre et des travaux nécessaires pour mettre en service un ou plusieurs ouvrages épuratoires supplémentaires et moderniser la STEP existante, au sein d'un système épuratoire opérationnel permettant de traiter tous les rejets et Equivalents/Habitants considérés par le PLUi à l'horizon 2035,

### 2026- 2028 :

- Poursuite des études et travaux éventuels pour des ouvrages secondaires si nécessité (pour une sécurisation du réseau notamment), voir étalement du financement des opérations.

L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sur l'ensemble de la CFD dépend donc de ce programme.

**Les zones AU pourront ainsi être ouvertes à l'urbanisation sous réserve que la capacité épuratoire pour l'ensemble de la CFD soit suffisante et aux normes en vigueur. En cas de réalisation des ouvrages suffisants avant ou après 2026, les zones AU s'ouvriront à l'urbanisation suivant cette nouvelle date de mise en service. Le phasage, défini ci-après, sera également adapté en conséquence.**

## 2.Echéancier de l'ouverture des zones AU à vocation d'habitat.

Le programme des travaux, défini ci-dessus, implique un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sur la CFD, avec une ouverture à partir de 2026. Sont exclues les zones AU ayant obtenu un permis d'aménager ou permis de construire validé à la date d'arrêt du PLUi (commune de Courvières, de Frasne et de Vaux-et-Chantegrue). Le renouvellement urbain et les dents creuses en zone U pourront s'urbaniser dès à présent en lien avec les travaux sur le réseau existant.

Les élus ont également décidé d'avoir une vision solidaire et de conduire les efforts collectivement pour les 10 communes du territoire. Ainsi, l'ouverture des zones AU sur un village, même s'il est déconnecté de la STEP actuelle et présente un système indépendant avant les autres communes, suivra le phasage défini par l'OAP.

Le phasage a été complété par une troisième période (2030/2035) afin de lisser les effets de l'ouverture à l'urbanisation sur les effectifs des équipements scolaires et extrascolaires, sur l'impact pour les exploitations agricoles et également afin de prendre en compte les travaux de sécurisation par une interconnexion du réseau d'eau potable.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU suivra l'échéancier suivant :

- **Phase 1 : à partir de 2022 : urbanisation des zones AU avec permis d'aménager ou permis de construire validés à la date d'arrêt du PLUi :** communes de Boujailles (zone AUa), commune de Courvières (zones AUa et AUb), commune de Frasne (AUh et AUg phase 1), commune de Vaux-et-Chantegrue (zone AUb).
- **Phase 2 : à partir de 2026 : ouverture de 14 zones AU suivant le tableau présenté ci-dessous.** Soit environ 172 logements. Ces ouvertures dépendront cependant de la volonté des propriétaires d'engager une opération.
- **Phase 3 : à partir de 2030 : ouverture des autres zones AU suivant le tableau présenté ci-dessous.** Soit environ 183 logements. Ces ouvertures dépendront cependant de la volonté des propriétaires d'engager une opération.

A noter : l'ouverture à l'urbanisation des zones AU de la phase 3 n'est pas dépendante de l'ouverture à l'urbanisation ou de l'urbanisation réelle des zones AU des phases 1 et 2. Elle reste néanmoins dépendante des travaux

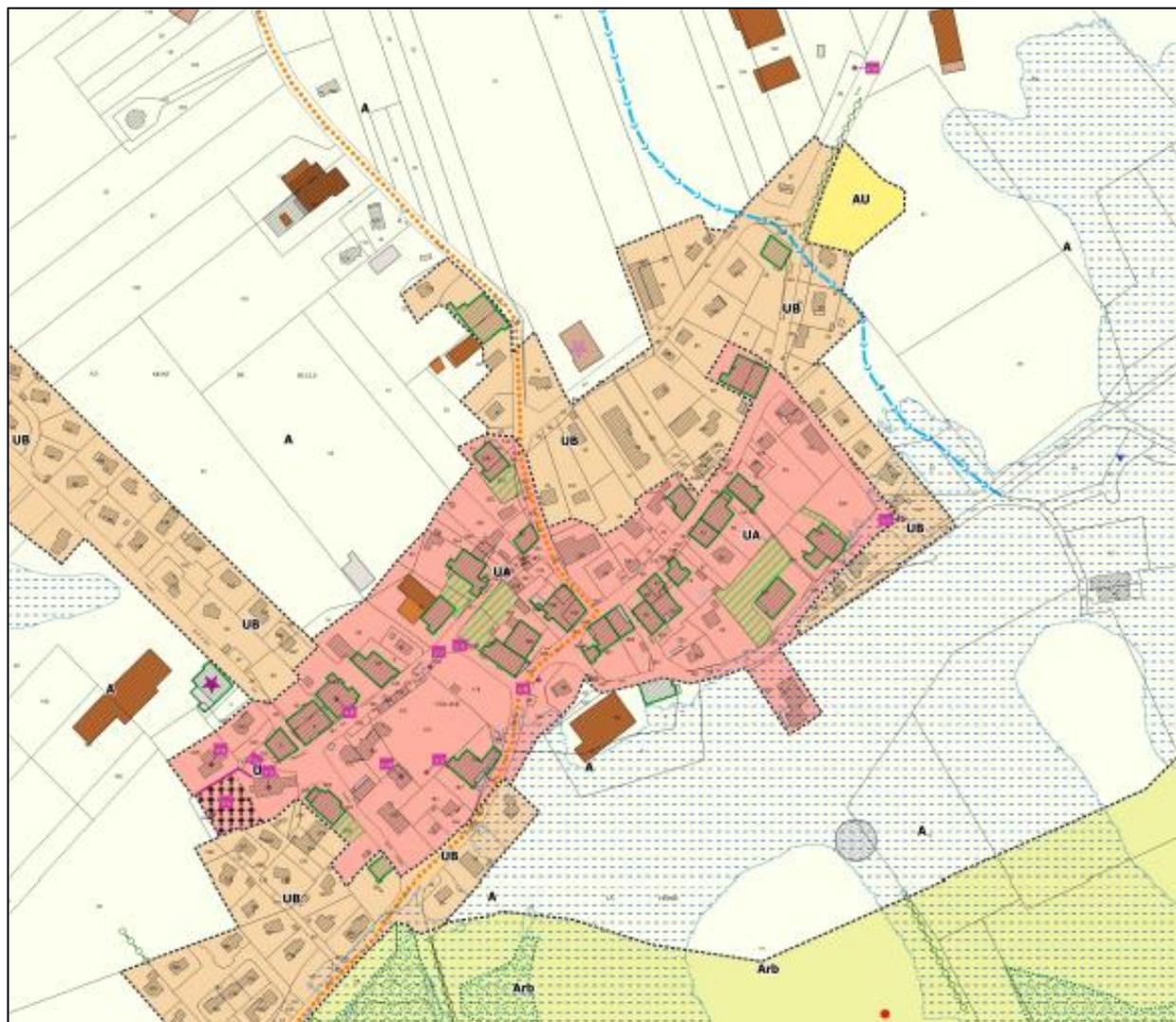
sur les capacités d'assainissement de la CFD, ainsi que la sécurisation de l'alimentation en eau potable.

**Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat :**

Communes	Zone AU
<b>PHASE 1 : 2022/2026</b>	
Boujailles	AUas
Courvières	AUas et AUbs
Frasne	AUh, AUg phase 1
Vaux et Chantegrue	AUb
<b>PHASE 2 : 2026/2035</b>	
Bannans	AU
Bonnevaux	AUa
Boujailles	AUbs
Bouverans	AUa
Bulle	AUa et AUbs
Dompierre les Tilleuls	AUas
Frasne	AUd, AUg phase 2, AUk et AUl
La Rivière Dugeon	AUa et AUcs
Vaux et Chantegrue	AUc
<b>PHASE 3 : 2030/2035</b>	
Bonnevaux	AUb et AUc
Bulle	AUc
Frasne	AUa, AUc, AUi, AUj et AUl
La Rivière Dugeon	AUb et AUds
Vaux et Chantegrue	AUa

## Orientations d'aménagement et de programmation commune de Bannans.

Le plan ci-dessous localise le secteur soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Bannans.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AU. - Entrée nord-est

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AU se situe à l'entrée nord-est de la commune de Bannans. Il complétera cette entrée en lien avec les aménagements d'entrée du village. Le secteur concerné couvre une surface de 0,44 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires (mitoyens ou en bandes). La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

Elle doit également s'inscrire dans l'aménagement de l'entrée du village et le respect des périmètres des exploitations agricoles sorties du village.

La zone est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA), l'avis de l'ABF sera requis et la surface étant supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, la loi CAP précise les pièces (graphiques et notice) à fournir lors du dépôt du permis d'aménager.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble obligatoire.
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectifs horizontal (en bande)
- . Densité de 12 logts/ha soit 5 à 6 logements minimum sur la zone avec 2 à 3 logements en habitat mitoyen au minimum.
- . Obligation d'une couverture en tuiles, de teinte rouge, rouge nuancée, rouge flammée en toiture en raison de la visibilité de cette zone depuis le village (pente).

#### • Mobilité et voirie

- . 1 Accès existant en agglomération depuis la rue d'Arlier pour l'ensemble de la zone
- . Prendre en compte les réseaux traversant le secteur et les réseaux à créer en les intégrant au maximum sous les trottoirs ou en facilitant leur accessibilité en lien avec la topographie.
- . Réaliser un espace de placette pour permettre le stationnement visiteur et la « place à neige ».

#### • Paysage et espaces communs

- . L'implantation du bâti tiendra compte de la topographie et notamment du point haut de la zone qui n'accueillera pas de construction. Ce secteur sera maintenu en espace de jardins. Il pourra s'accompagner de plantations pour compléter les plantations de l'entrée du village.
- . Ce secteur non bâti est en lien également avec un périmètre de précaution agricole par rapport aux exploitations limitrophes. Sauf dérogation agricole lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il est inconstructible.
- . Les plantations d'alignements le long de la rue accompagnant l'aménagement d'entrée de village sont à préserver.

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du karst, du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle soit :
  - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement

de noues, de fossés, de bassins de régulation paysagers avant restitution par infiltration préférentiellement en fonction du sol

- Une limitation de la proportion des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.

- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

- . L'aménagement et l'implantation des constructions devront prendre en compte la topographie du site afin de réaliser un réseau gravitaire d'assainissement des eaux usées pouvant se raccorder au réseau existant sous le domaine public.

Le schéma suivant reprend les principes d'aménagement de la zone à respecter.



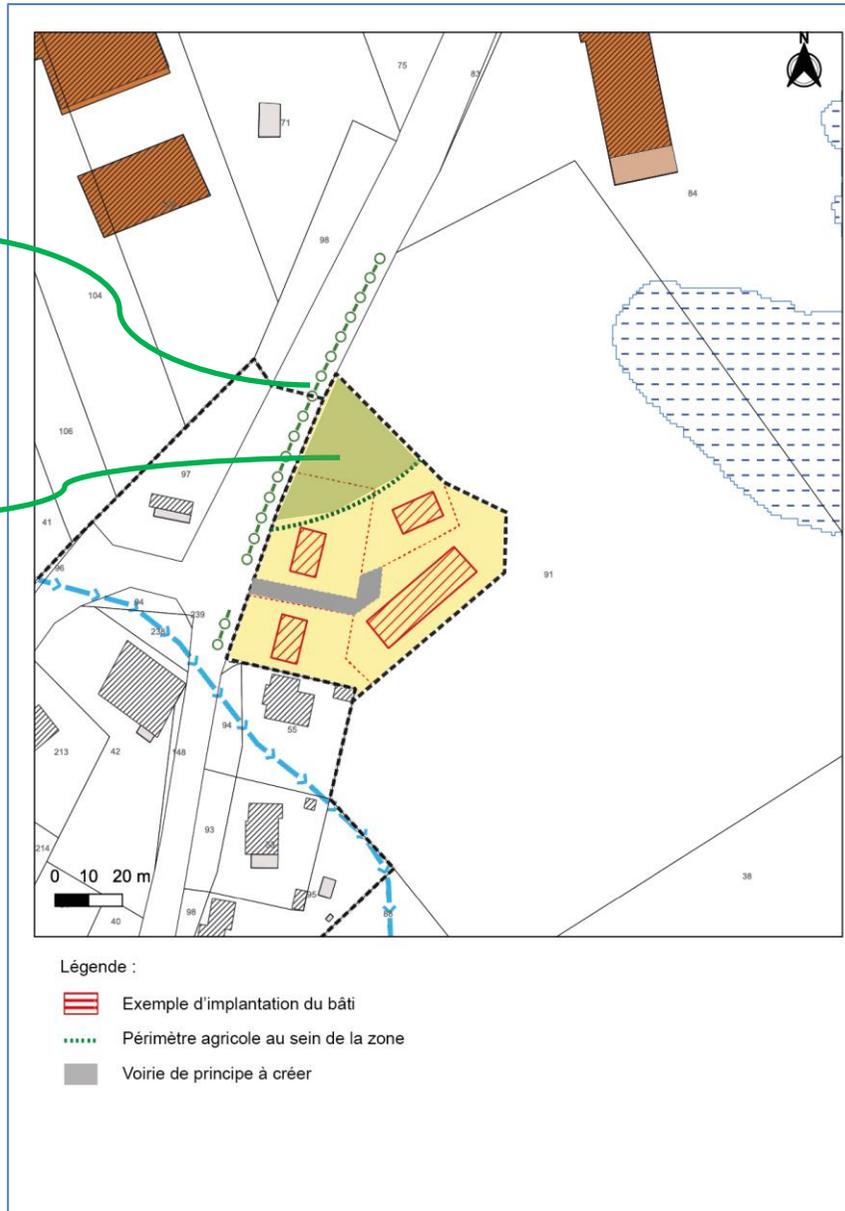
Légende :

-  Principe d'accès aux parcelles
-  Implantation du bâti individuel
-  Implantation du bâti mitoyen
-  Secteur non constructible sauf dérogation agricole
-  Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti

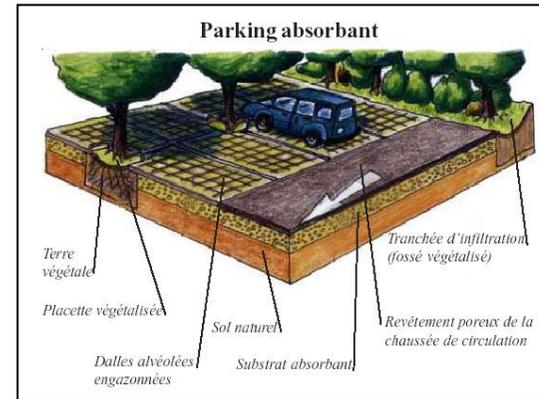
### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.

Végétation à préserver

Secteur dédié aux jardins non constructibles sauf dérogation agricole



### Références à valeur d'illustration

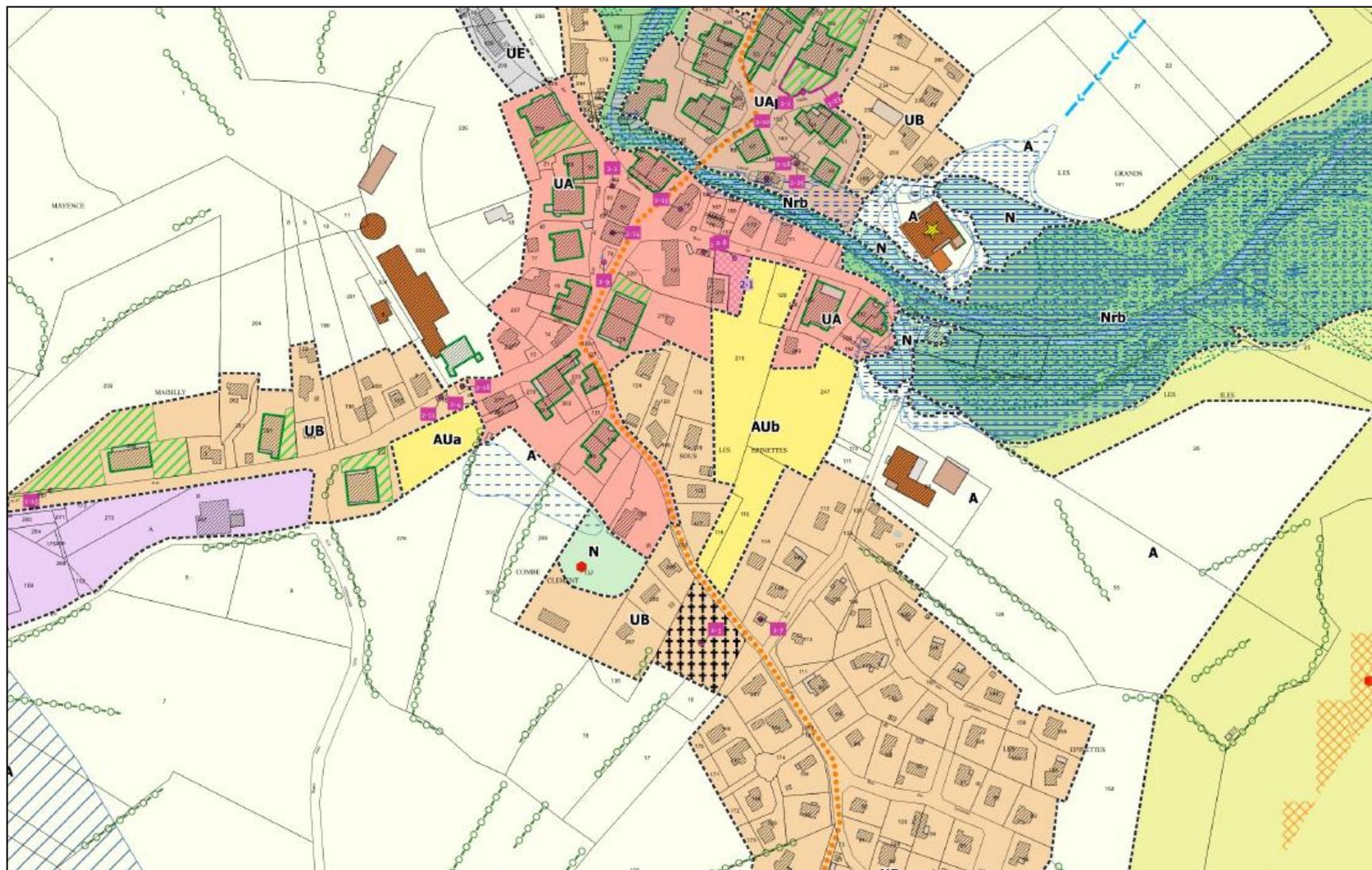


### Implantation de maisons mitoyennes (exemple)



# Orientations d'aménagement et de programmation commune de Bonnevaux.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Bonnevaux.

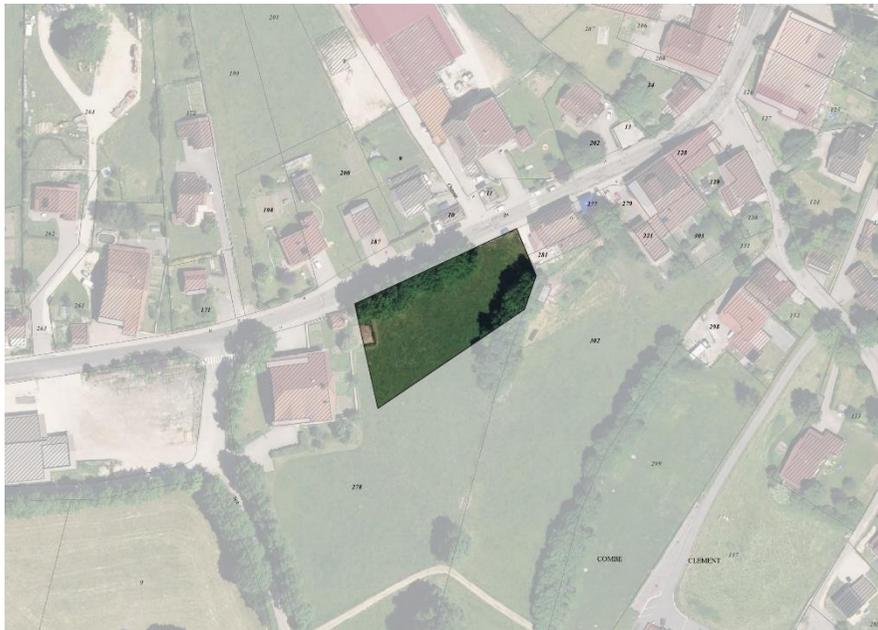


## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUa. Rue du Jura

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUa se situe dans le village de la commune de Bonnevaux le long de la rue du Jura. Il n'est pas nécessaire de créer de nouvelle voirie dans la zone. Les accès sur rue existante permettront de renforcer le caractère bâti du secteur.

Le secteur concerné couvre une surface de 0.24 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements mitoyens.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable et le patrimoine limitrophe (ferme comtoise et haie), induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et de zone d'implantation du bâti.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Coup par coup autorisé en respectant la densité globale minimale demandée sur le secteur.
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Densité de 12 logts/ha soit environ 3 logements au minimum sur la zone.

#### • Mobilité et voirie

- . Accès rue Jura avec accès individuels possibles.

#### • Paysage et espaces communs

- . Préserver la haie en fond de zone
- . Prendre en compte le patrimoine bâti limitrophe en imposant un secteur non constructible sauf annexe de type piscine ou ne masquant pas la façade de la ferme comtoise.

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

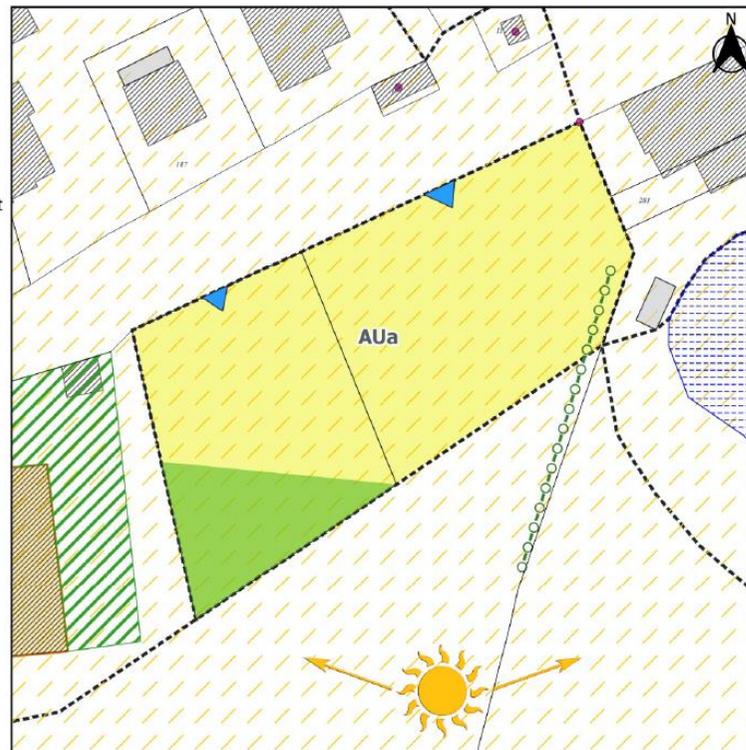
### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.

Légende :

■ Accès

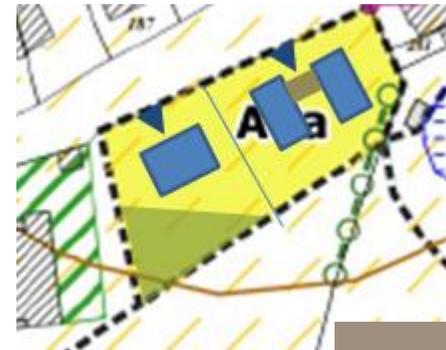
■ Zone de recul non constructible

☀ Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti



Références à valeur d'illustration.

Typologie du bâti individuel et mitoyen par exemple



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUB. Centre du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

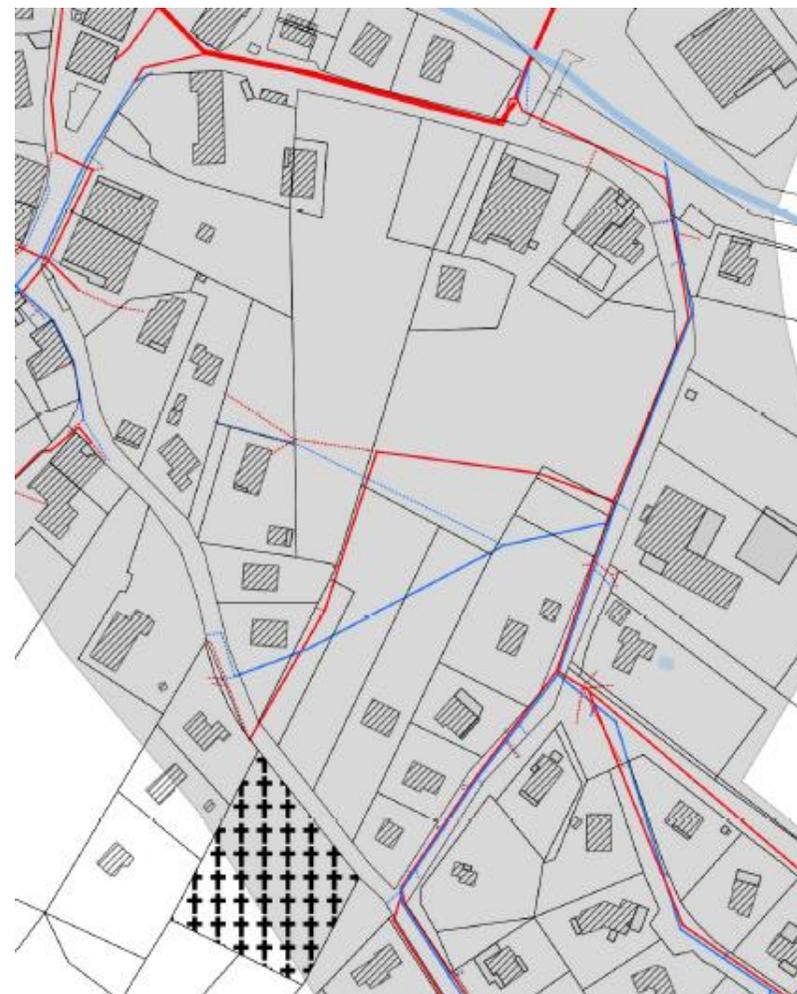
Le secteur AUB se situe au cœur de la commune de Bonnevaux.  
Le secteur concerné couvre une surface de 1,39 ha de parcelles agricoles.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

Ce secteur constitue la zone principale de développement de la commune. Elle mérite une réflexion avancée entre le futur opérateur et la commune. Différents principes sont proposés et peuvent être enrichis en lien avec le fonctionnement global du village (circulation douce, exploitation agricole limitrophe ...). Il est nécessaire également d'intégrer la présence de réseaux dans la zone pour établir les implantations des voiries et du bâti.



**Schéma des réseaux EU (en rouge) et AEP (en bleu) traversant le secteur (pour information)**

## 2. Principes d'aménagement opposables :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation et conception générale

- . Opération d'ensemble obligatoire pouvant s'urbaniser par phases (2 au minimum).
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.
- . Réaliser un cœur de village à l'échelle du piéton en lien avec les équipements communaux limitrophes (école, mairie ...) avec la voirie entourant le secteur, rue de l'église et rue des Epicéas.

### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectifs
- . Densité de 12 à 13 logts/ha soit environ 17 à 18 logements sur la zone avec une variété de tailles de parcelles significatives entre les différentes typologies du bâti.

### • Mobilité et voirie

- . Accès rue de l'Eglise au sud et rue des Epicéas au nord avec un accès piéton par l'est
- . Voirie de type double sens et/ou sens unique suivant le plan proposé et validé par le conseil municipal. L'échelle globale sera celle du piéton. Les trottoirs ne sont pas obligatoires et le profil de la voirie dépendra de la gestion des eaux pluviales (canalisation centrale, noue en limite ...) issue de l'étude loi sur l'eau. Par contre le traitement global sera de qualité paysagère ou minérale.
- . Création d'un chemin piéton à terme côté Est ne gênant pas l'exploitation agricole existante et limitrophe.



### • Paysage et espaces communs

- . Un espace central sera à concevoir comme lieu de rencontre, de stationnement et de placette de retournement. Il sera végétal et convivial.
- . L'arbre en entrée de secteur nord sera à préserver comme marqueur du paysage.
- . Les voiries seront accompagnées de végétation basse ou de type arbustive en fonction de la gestion des eaux pluviales. L'ambiance sera de type rural et la végétation diversifiée et adaptée au sol et au climat.

### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble en fonction du phasage de l'opération.
- . Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du karst, des zones humides éventuellement, du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle soit :
  - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de régulation paysagers avant restitution par infiltration préférentiellement en fonction du sol
  - Une limitation de la proportion des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

Illustration du schéma d'ensemble pour les voiries.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.

### Références à valeur d'illustration.



Exemple de collectif 3 à 4 logts



Maisons mitoyennes.

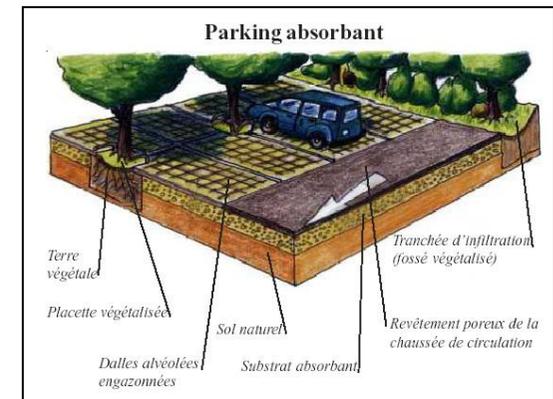


Logements en location.

Typologie du bâti :  
Collectif, mitoyen et individuel



La regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUc. limite sud-est du village

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUc se situe au sud-est de la commune de Bonnevaux. Il correspond à un secteur agricole et de dépôt de bois. Le secteur concerné couvre une surface de 0.19 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat. Il appartient à la commune et son urbanisation pourra dépendre du développement de la commune (ouverture décalée par exemple par rapport aux autres secteurs)

### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- . Opération d'ensemble obligatoire
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.

- **Typologie du bâti et densité**

- . Densité de 12 logts/ha soit environ 2 logements sur la zone

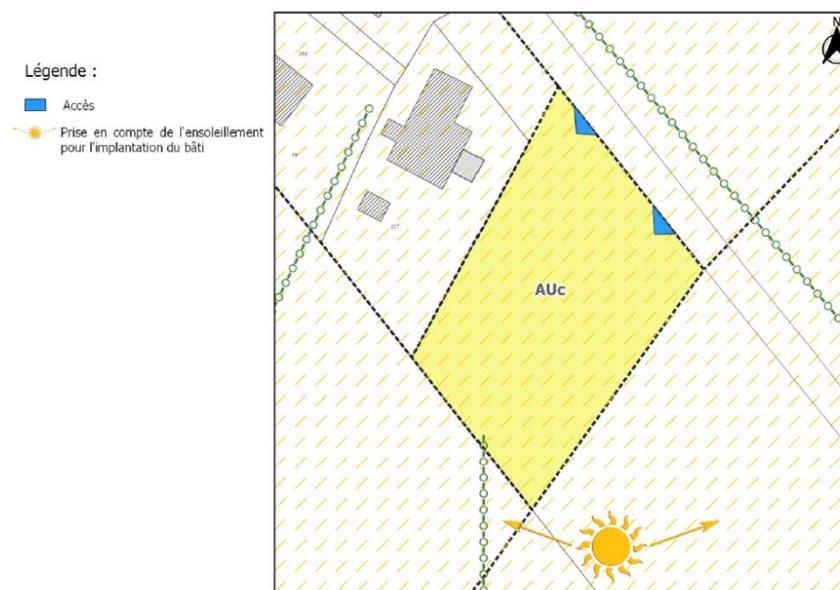
- **Mobilité et voirie**

- . Accès rue des Epicéas et accès individuels autorisés

- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**

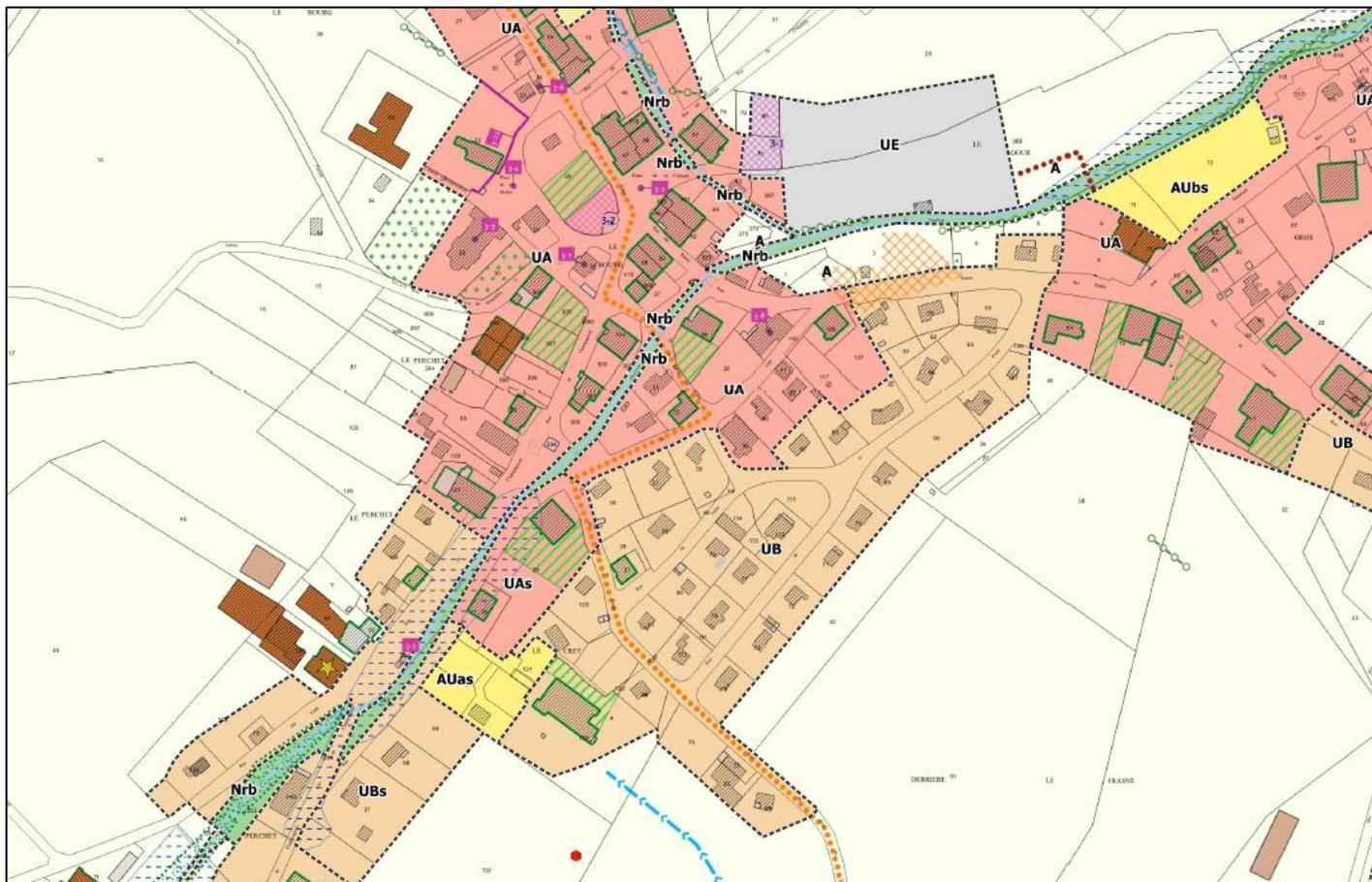
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



# Orientations d'aménagement et de programmation commune de Boujailles.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Boujailles.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUas. Rue du Crêt

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUas se situe au sud-est du centre bourg de la commune de Boujailles.

Le secteur concerné couvre une surface de 0.4 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat. Ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager validé et en cours d'application.

L'objectif de l'OAP est ici le respect de la densité du PLUi pour les parcelles à lotir.

La zone est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA), l'avis de l'ABF sera requis et la surface étant supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, la loi CAP précise les pièces (graphiques et notice) à fournir lors du dépôt du permis d'aménager

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble ou coup par coup
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 1 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Densité de 12 logts/ha soit environ 4 à 5 logements sur la zone
- . Respecter un principe d'alignement des constructions principales par rapport à la rue du Crêt.
- . Obligation d'une couverture en tuiles, de teinte rouge, rouge nuancée, rouge flammée en toiture en raison de la visibilité de cette zone en entrée de village.

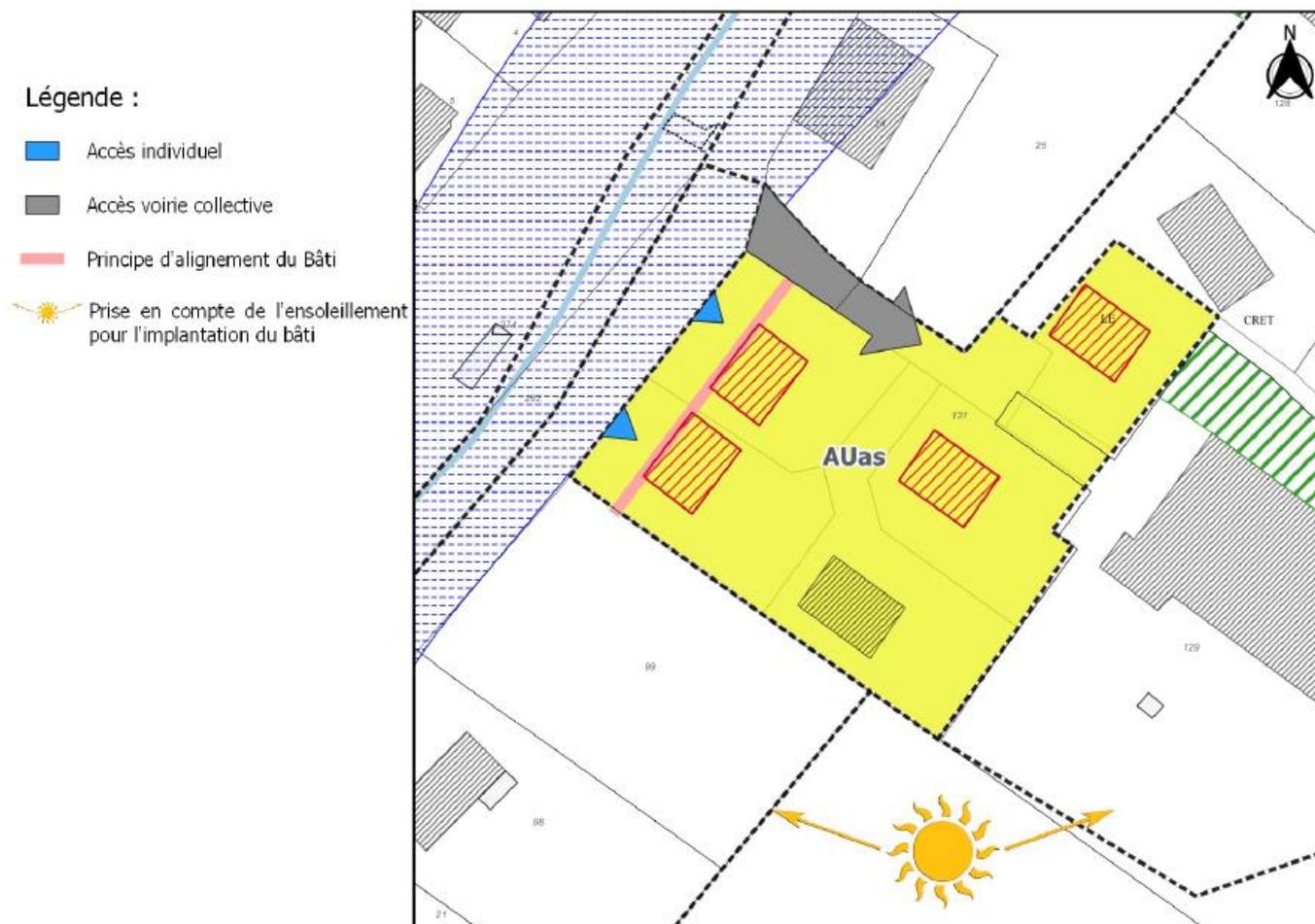
#### • Mobilité et voirie

- . Accès rue du Crêt, voirie de type simple pour la desserte des parcelles en fond de zone.

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



A noter : les implantations du bâti sont portées à titre d'information. Une construction est déjà érigée sur la zone ayant fait l'objet d'un permis d'aménager validé avant l'approbation du PLUi.  
L'alignement de principe du bâti par rapport à la rue du Crêt dépendra de la première construction qui sera érigée en bordure de la rue.

## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUbs. Nord-est du centre bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUbs se situe au nord-est du centre de la commune de Boujailles. L'objectif est ici de requalifier ce secteur au carrefour de la RD9/RD49. La parcelle est communale avec un portage par l'EPF en cours.

L'aménagement de ce secteur doit se faire en lien avec la mise en valeur du cours d'eau et le stade de sport limitrophe. Une zone de stationnement mutualisée (habitat et équipement public), une passerelle vers le stade par exemple permettront de réunifier le village dans ce secteur.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,64 ha. Il est en grande partie remblayé et les constructions présentes sur la photoaérienne n'existent plus



La vocation principale du secteur est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, et logements collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

Les principes proposés dépassent ainsi la zone AUbs et permettent de répondre aux objectifs présentés. La construction limitrophe et privée (ancienne exploitation agricole) est ici réhabilitée pour exemple.

Les illustrations correspondent à des principes et réflexions pour la commune de Boujailles, propriétaire du site. Les aménagements dépendront également du coût global de l'opération et des différentes mises en valeur des espaces verts et espace mutualisé.



La zone est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA), l'avis de l'ABF sera requis et la surface étant supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, la loi CAP précise les pièces (graphiques et notice) à fournir lors du dépôt du permis d'aménager

Les principes page suivante doivent cependant être respectés.

## 2. Principes d'aménagement opposables :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble ou coup par coup en respectant les principes suivants
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectifs
- . Densité de 13 à 14 logts/ha soit environ 8 à 10 logements sur la zone dont un collectif avec jardins en rez-de-chaussée et des maisons individuelles avec jardins

### • Mobilité et voirie

- . Accès par la RD9 pour l'ensemble des logements. Accès commun et unique sur la route départementale
- . Création d'un passage piéton, passerelle sur le Touillon pour accès au stade et bouclage de cheminement piéton

### • Paysage et espaces communs

- . Création d'un espace de stationnements mutualisés pour les habitations de la zone, le bâti existant limitrophe (en dehors de la zone UAb) et le stade (parking secondaire en cas de manifestation importante)
- . Création d'espace vert au niveau du carrefour de la RD9/RD49 (en dehors de la zone AUb)
- . Le front bâti sur la RD9 ne présentera pas de zone de parking. Elles seront localisées en fond de zone.
- . Le cours d'eau sera remis en valeur avec plantation d'essences locales adaptées. Les haies autour des constructions individuelles ou au niveau des jardins du collectif ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation, elles seront basses et limitées en hauteur.

### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

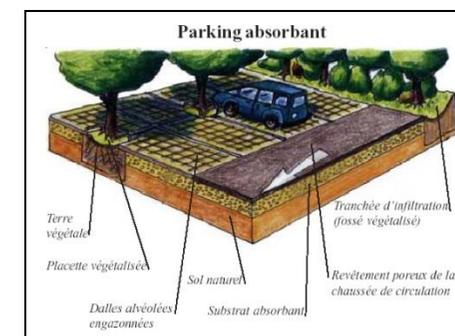
- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble. La zone de stationnement sera localisée à l'arrière de la zone AU par rapport à la voirie départementale
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à

favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

## 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.

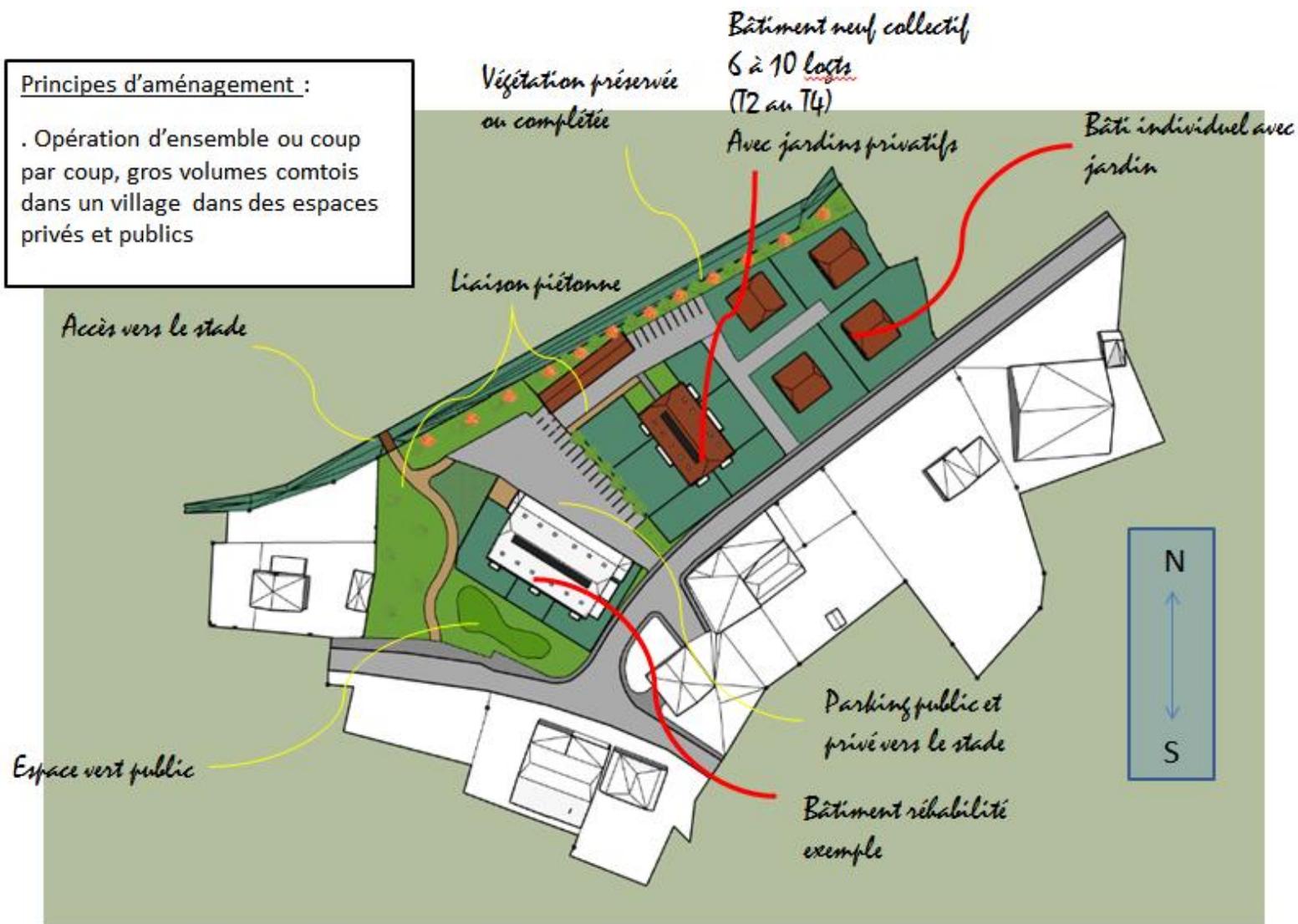


### Références à valeur d'illustration.



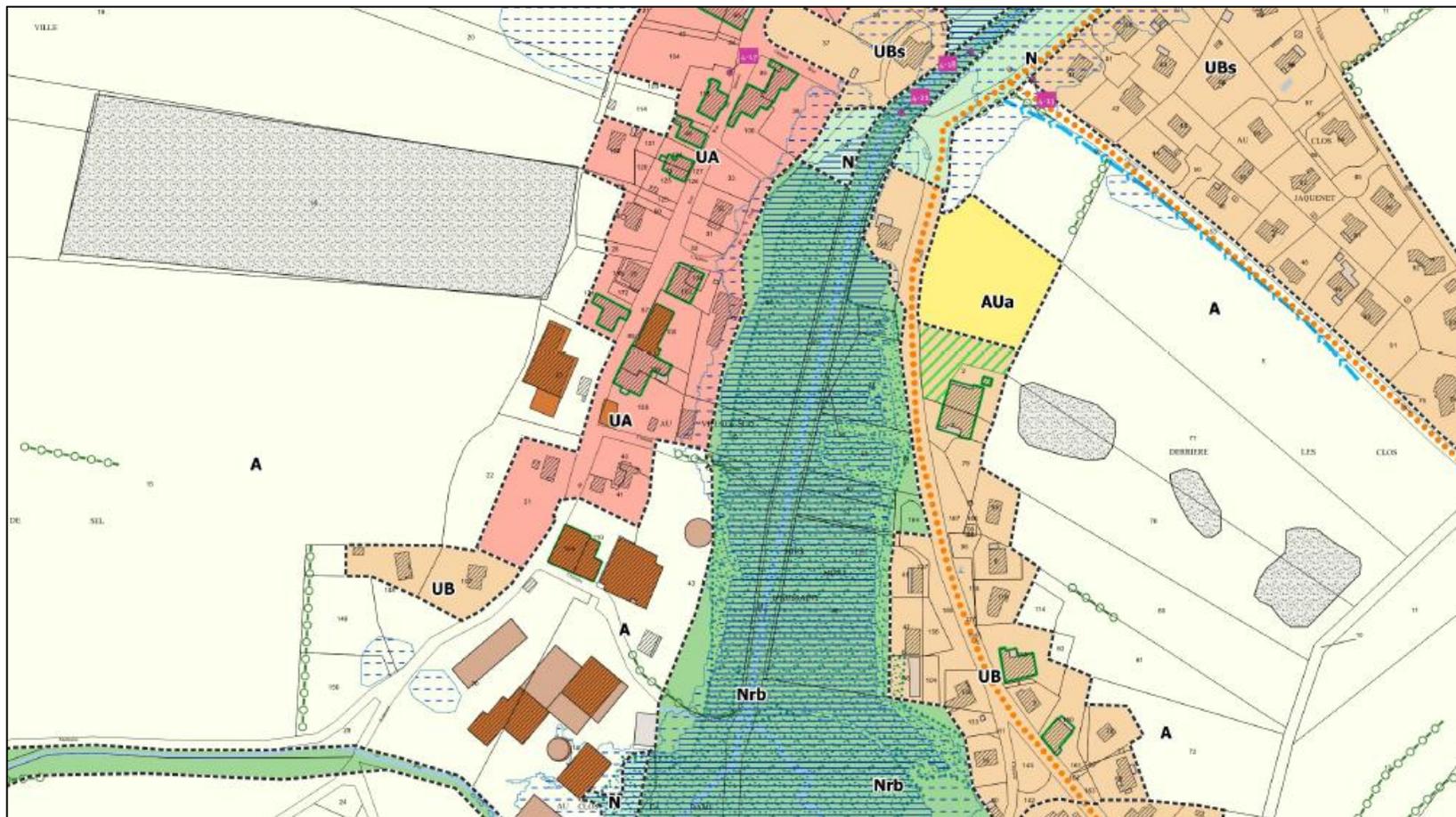
Principes d'aménagement :

. Opération d'ensemble ou coup par coup, gros volumes comtois dans un village dans des espaces privés et publics



# Orientations d'aménagement et de programmation commune de Bouverans.

Le plan ci-dessous localise le secteur soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Bouverans.



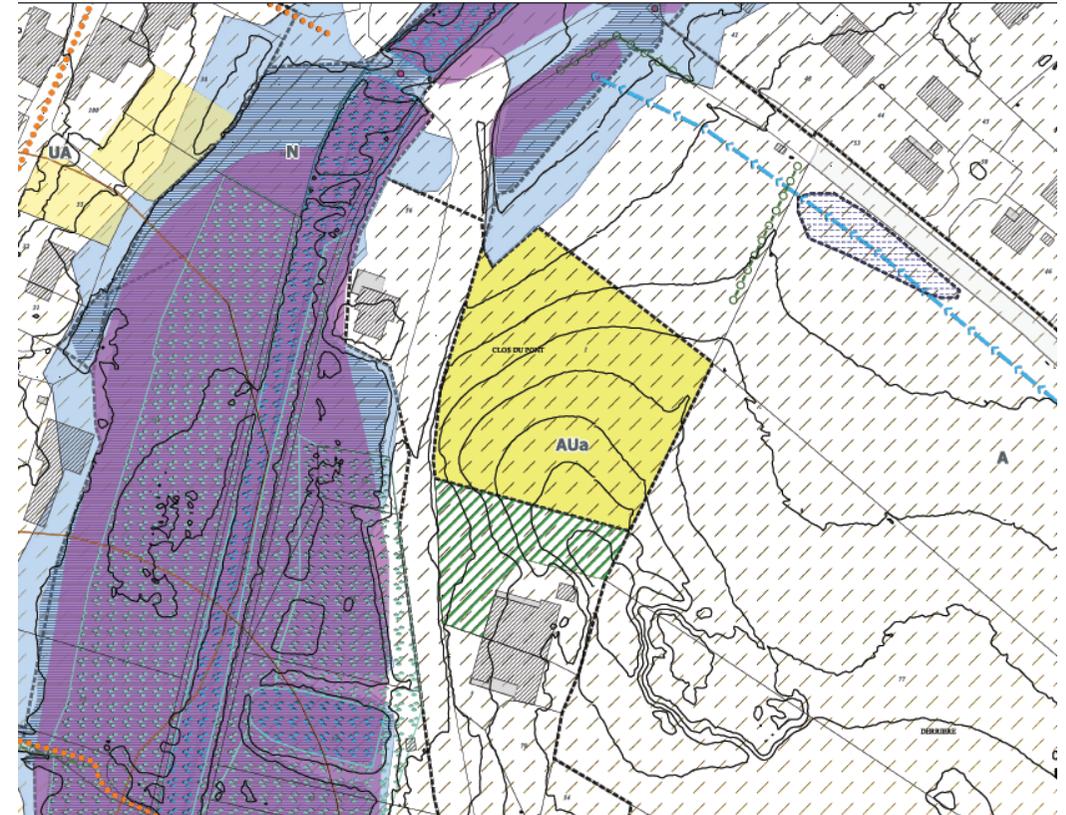
## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUa. Centre bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUa se situe au centre de la commune de Bouverans.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,58 ha. Il correspond à un renforcement du village tout en intégrant les risques potentiels d'inondation (limite nord de la zone) et la topographie du lieu.

L'aménagement de la zone doit également prendre en compte le patrimoine bâti et naturel limitrophe (ferme comtoise au sud et haie à l'est).



Le plan ci-dessus illustre la topographie et la nécessité de prendre en compte cette donnée sur le secteur pour l'aménagement routier, l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales.

La vocation principale du secteur est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : habitations individuelles, et collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

## 2. Principes d'aménagement opposables :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectifs avec différentes tailles de parcelles
- . Densité de 12 logts/ha soit environ 7 à 8 logements sur la zone
- . Les constructions seront à implanter au-dessus du terrain naturel pour la gestion des eaux pluviales, surtout pour les constructions en bordure de la route du lac.

### • Mobilité et voirie

- . Accès unique sur la route du Lac
- . Prévoir un développement ultérieur vers le nord pouvant se raccorder sur une place à neige par exemple
- . La voirie sera à l'échelle du piéton avec ou sans trottoir suivant les besoins lié à la gestion des eaux pluviales du fait de la topographie.

### • Paysage et espaces communs

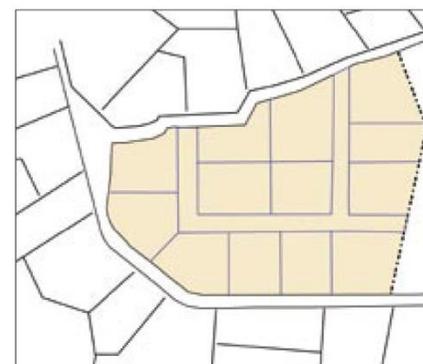
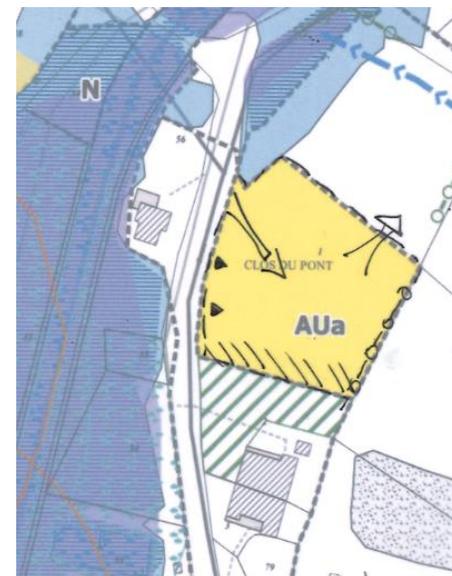
- . La haie (arbres et murets) en fond de zone est à préserver obligatoirement et à inclure dans un jardin ou dans un espace commun
- . L'implantation du bâti principal devra tenir compte de la topographie en évitant la construction sur la partie sommitale de la zone.
- . Une zone non constructible (sauf annexe de faible hauteur) est obligatoirement à prévoir avec la parcelle sud limitrophe. Les clôtures seront végétales (bosquets ou haies d'essence locales variées).

### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

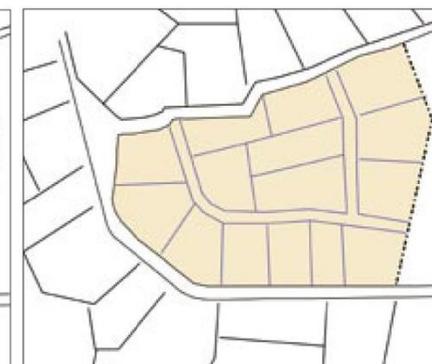
- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de l'opération d'ensemble et situés en bordure de la route du Lac.
- . Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte le ruissellement et la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle soit :
  - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de régulation paysagers avant restitution par infiltration préférentiellement en fonction du sol.
  - Une limitation de la proportion des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements

doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.

- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



### Références à valeur d'illustration.

#### Typologie du bâti

Exemple de collectif 3 à 4 logts



Espace collectif et limitrophe de la zone, gestion des eaux pluviales et local commun et poubelles



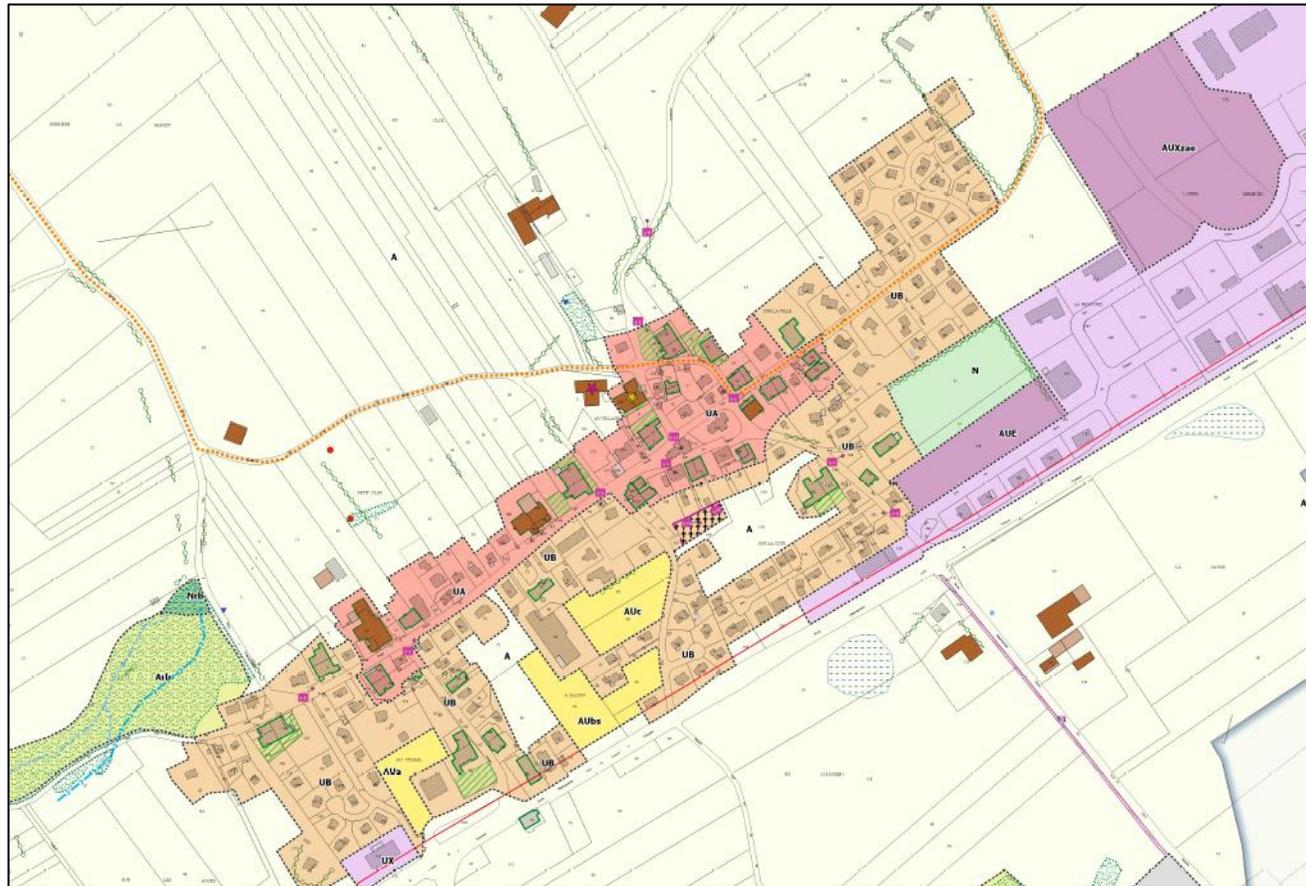
Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

## Orientations d'aménagement et de programmation commune de Bulle.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Bulle.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUa. Sud-ouest du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUa se situe au sud-est du bourg de la commune de Bulle.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,55 ha. Il correspond en partie aux abords d'un ancien hangar agricole qui n'est plus en activité. Le hangar pourra être réhabilité à plus ou moins long terme. L'objectif est ici d'établir des principes d'aménagement prenant en compte cette évolution potentielle.



La vocation principale du secteur est l'habitat sous forme de logements individuels.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble obligatoire.
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Densité de 12 logts/ha soit environ 6 logements sur la zone

#### • Mobilité et voirie

- . Accès Grande Rue, voirie simple avec trottoirs d'un côté et placette de retournement à prévoir pour les camions-bennes et l'espace stationnement visiteur (au moins 6 places de stationnements). Ces places pourront cependant être mutualisées en cas de réhabilitation du hangar agricole vers du logement.

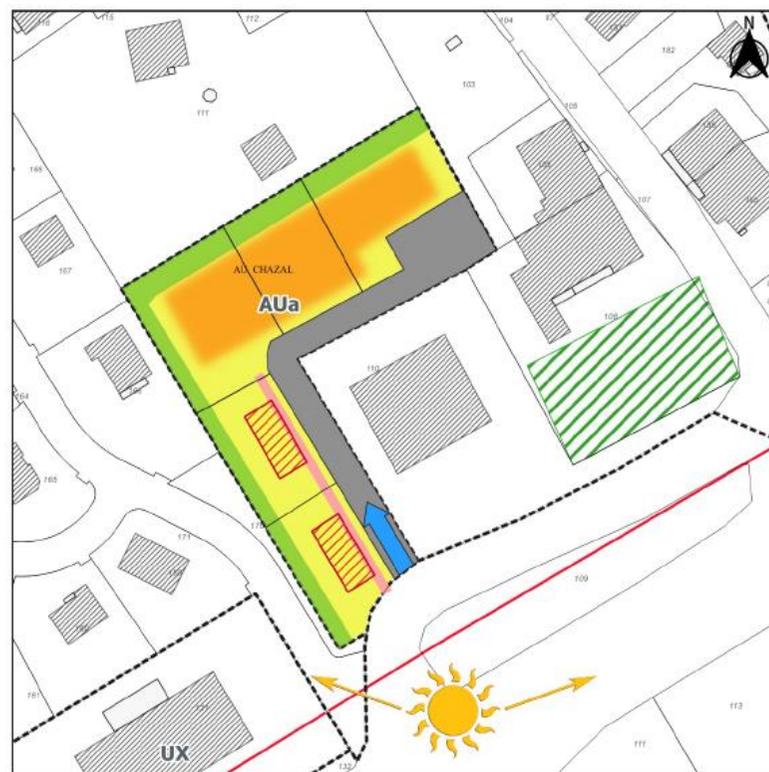
#### • Paysage et espaces communs

- . Un recul non constructible pour le bâti principal est à prévoir en limite nord et est de la zone (par rapport à la zone UB limitrophe). La largeur sera de 4 m en moyenne mais pourra être adaptée en fonction de la prise en compte de l'ensoleillement du bâti voisin. Ce recul pourra être réduit à 2 m en bordure de la rue du Chazal ou supérieur à 6 m par rapport à la parcelle 166.

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle (espace privé sur la parcelle en bordure de rue)
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

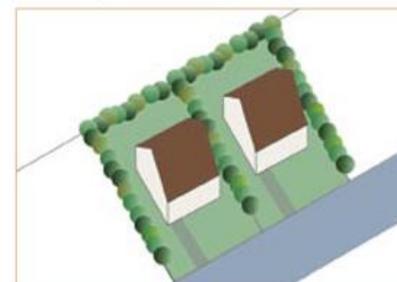
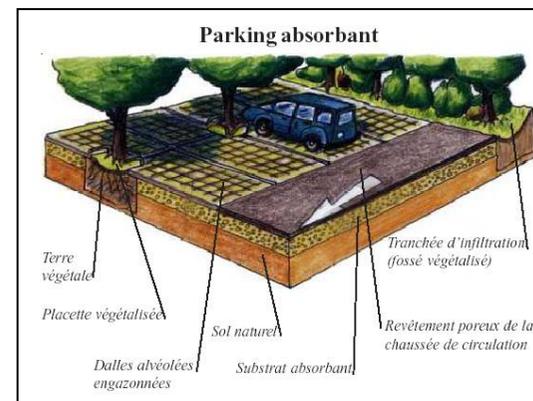
### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



#### Légende :

-  Voirie
-  Zone de recul non constructible
-  Accès à la zone
-  Zone d'implantation du bâti principal
-  Alignement du bâti par rapport à la voirie
-  Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti

### Références à valeur d'illustration.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.



Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

Source : CAUE 25.

## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUbs et AUc. Cœur du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUbs et le secteur AUc se situent au cœur sud-est du bourg de la commune de Bulle. Ils correspondent à deux dents creuses importantes qui pourront s'urbaniser dans le cadre d'une réflexion globale avec la délocalisation de l'entreprise de charpente. Cette entreprise doit en effet s'implanter sur la zone d'activités intercommunale.

Les secteurs se rapprochent de la RD471 et à ce titre la zone présente un recul non constructible en lien avec l'ancienne doline figurant sur la carte communale (aujourd'hui remblayée) et le poste de relevage.

Les secteurs concernés couvrent une surface de 0,9 ha et 0,79 ha.



La vocation principale de ces secteurs est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : habitations individuelles, et logements collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

. Opération d'ensemble pour chaque zone AUB et AUc obligatoire avec un plan de fonctionnement global reliant les 2 zones et respectant les principes de liaisons routières à plus ou moins long terme et en lien avec la délocalisation de l'entreprise de charpente. Celle-ci pourra être transformée en activité économique non nuisante, en équipement d'intérêt collectif ou en logements.

. AUbs : Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

. AUc : . Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

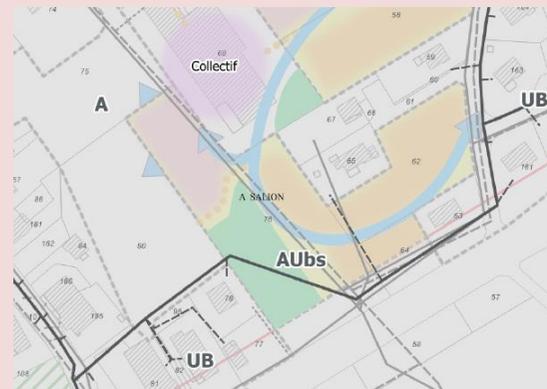
. Mixité logements individuels et collectifs

. Densité de 12 logts/ha soit environ 11 logements sur la zone AUB et 9 logements sur la zone AUc.

#### • Mobilité, voirie et réseaux

. Les accès routiers se feront sur la rue de la Côte avec un bouclage à plus ou moins long terme. Le plan d'aménagement doit également prendre en compte des évolutions possibles de l'entreprise (accès complémentaire piéton) voire une urbanisation de la zone A limitrophe. En l'absence de bouclage, des placettes de retournement sont à mettre en place obligatoirement (adaptées à la collecte des ordures ménagères et pour des stationnements visiteur).

. Les réseaux traversant la zone seront à prendre en compte dans le projet global.



- **Paysage et espaces communs**

. Le secteur remblayé de l'entreprise servira d'espace vert et de jeux pour l'ensemble de la zone, voire de la commune. Il pourra comporter un espace de stationnement mutualisé. Les plantations d'arbres tige accompagneront l'espace central et servant de perspective avec la RD471.

- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**

. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles.

. La zone de l'ancienne doline remblayée ne pourra être le support de logements.

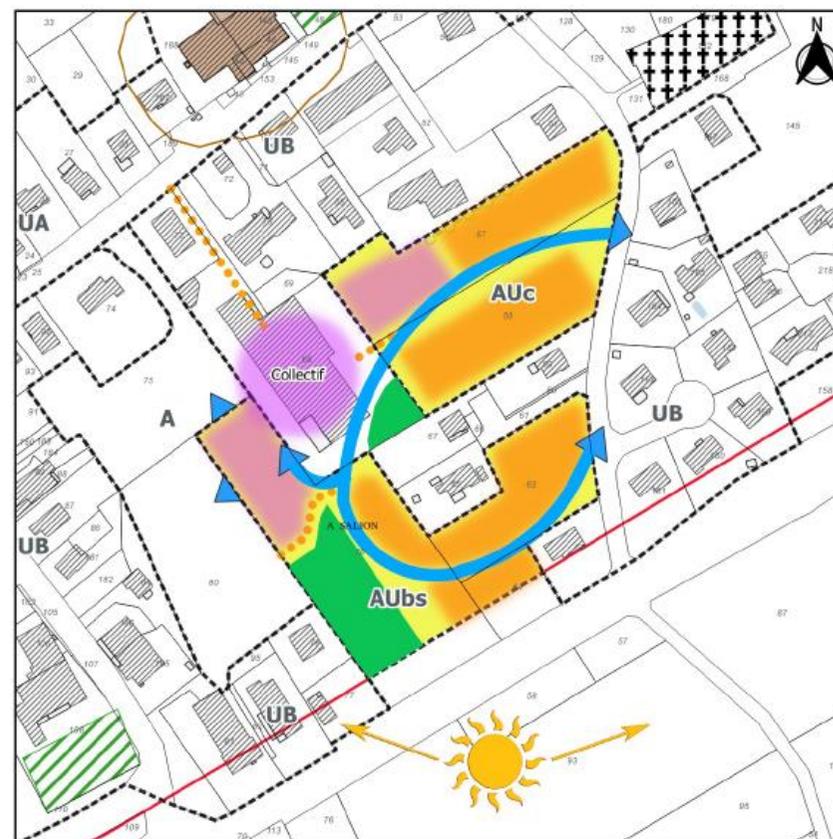
. Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du karst, du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle soit :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de régulation paysagers avant restitution par infiltration préférentiellement en fonction du sol

- Une limitation de la proportion des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.

. L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

. Les 2 parcelles au sud de la zone AUbs présenteront des haies ou clôtures végétales permettant de faire une coupure avec la RD471.

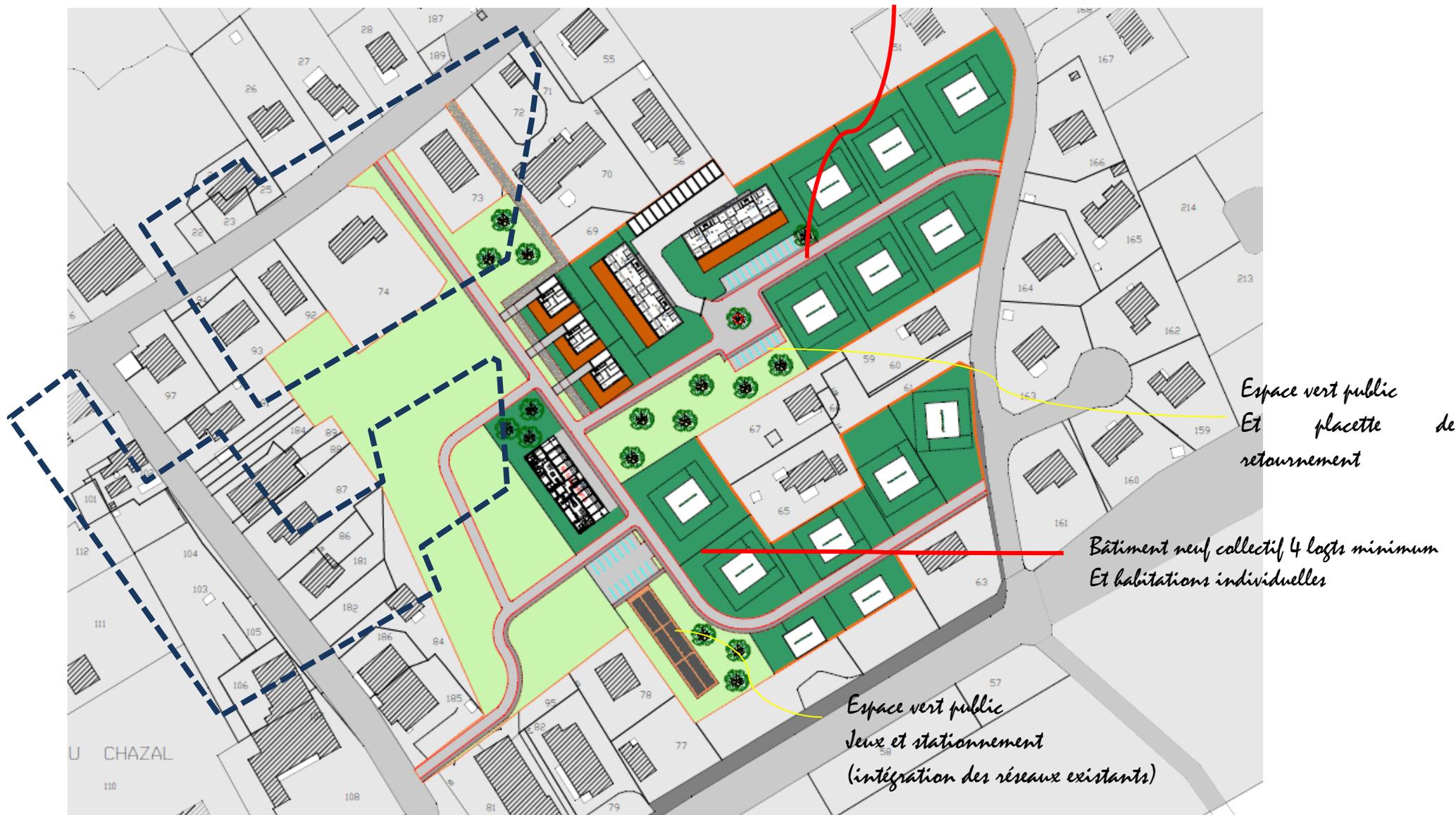


**Légende :**

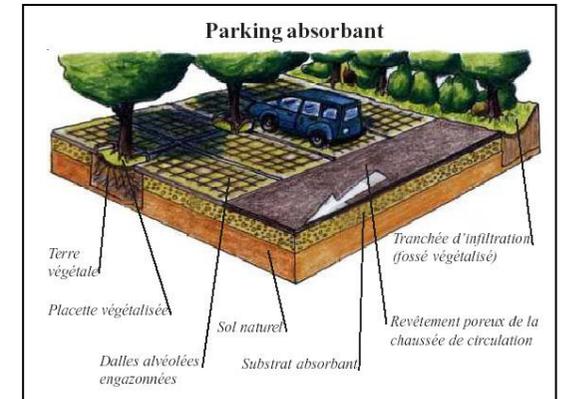
- Principe de circulation
- Implantation du bâti collectif
- Implantation du bâti individuel
- Zone d'espace vert
- Accès piéton
- Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti

3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes. (avec limites des 2 zones en tirets noirs)

Bâtiment neuf collectif 3 à 4 logs minimum ou mitoyen  
Et habitations individuelles



Références à valeur d'illustration.



Maisons mitoyennes.



Logements en location.



Sources photos fond CAUE

## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUXzae. Entrée Nord-est

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUXzae se situe au nord-est du bourg de la commune de Bulle.

Le secteur concerné couvre une surface de 4 ha environ.

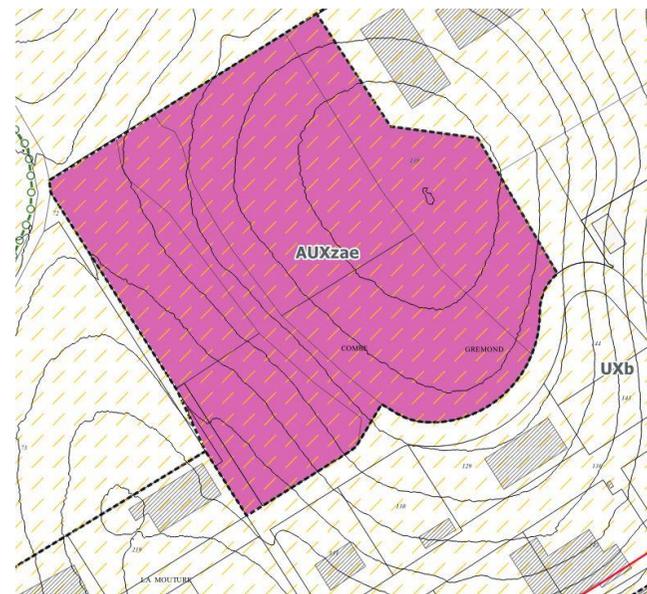


La vocation principale du secteur est l'activité économique

Le secteur correspond aux zones non bâties mais en cours d'acquisition par 2 entreprises.

Un nouveau découpage sera nécessaire dans le cadre du permis d'aménager validé depuis 2013.

Une étude d'entrée de ville a été menée en parallèle à l'élaboration de la carte communale qui a conclu notamment au recul par rapport à la RD471 (recul repris dans le PLUi) et également à l'obligation de préserver un élément topographique en lien avec le site antérieur.



Cette butte occupe actuellement une surface non constructible de 1.2 ha

Dans l'objectif d'optimiser le foncier de la zone, une réflexion a été menée pour transformer cet élément topographique important de la zone en écran végétal faisant coupure dans la zone et en règles spécifiques de hauteur du bâti et d'intégration paysagère des parcelles à urbaniser.

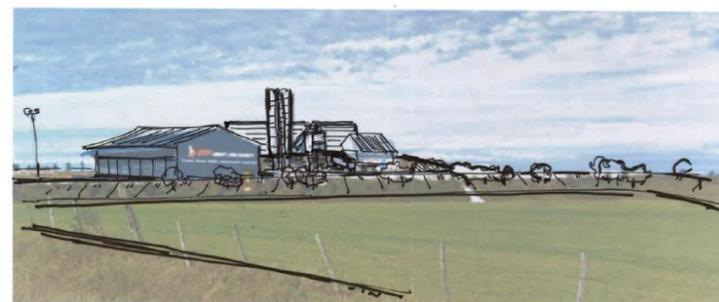
## 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération au coup par coup autorisée
  - . A noter : la zone n'est pas concernée par l'échéancier.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Hauteur des bâtiments autorisée : maximum 13 m en lien avec l'intégration paysagère du projet d'ensemble.
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès voirie interne de la zone déjà définie dans le permis d'aménager, accès séparé pour chaque parcelle
- **Paysage et espaces communs**
  - . Des plantations seront à prévoir en remplacement de la butte et positionnées sur les talus et de façon à créer une harmonie sur le secteur. Interdire des plantations monospécifiques en alignement.
  - . Prévoir une haie de transition à l'ouest par rapport aux lotissements limitrophes.
- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**
  - **Gestion des eaux pluviales :**
    - . Si l'infiltration est impossible, prévoir un raccordement au réseau d'EP existant jusqu'aux ouvrages publics de collecte situés le long de la RD471
    - . Mettre en place cependant une structure de collecte et stockage des EP avant rejet au réseau public, par débit de fuite imposé et régulé

## 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



### Références à valeur d'illustration.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation économique, AUE. Entrée Nord-est

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUE se situe au nord-est du bourg de la commune de Bulle entre la ZAE et le village. Il correspond à un secteur à enjeu important pour la commune et la CFD. En effet, sa vocation sera mixte et pourra accueillir des équipements publics, voire des petites activités économiques type restaurant ou équipements sociaux-médicaux.

Actuellement, un projet de SDIS est prévu sur ce secteur pour une surface évaluée à 4000 m<sup>2</sup>

Le secteur concerné couvre une surface de 1.13 ha.



La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité dans ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- . Opération d'ensemble ou coup par coup
- . A noter : la zone n'est pas concernée par l'échéancier.

- **Mobilité et voirie**

- . Accès rue du Drugeon, individuels autorisés

- **Paysage et espaces communs**

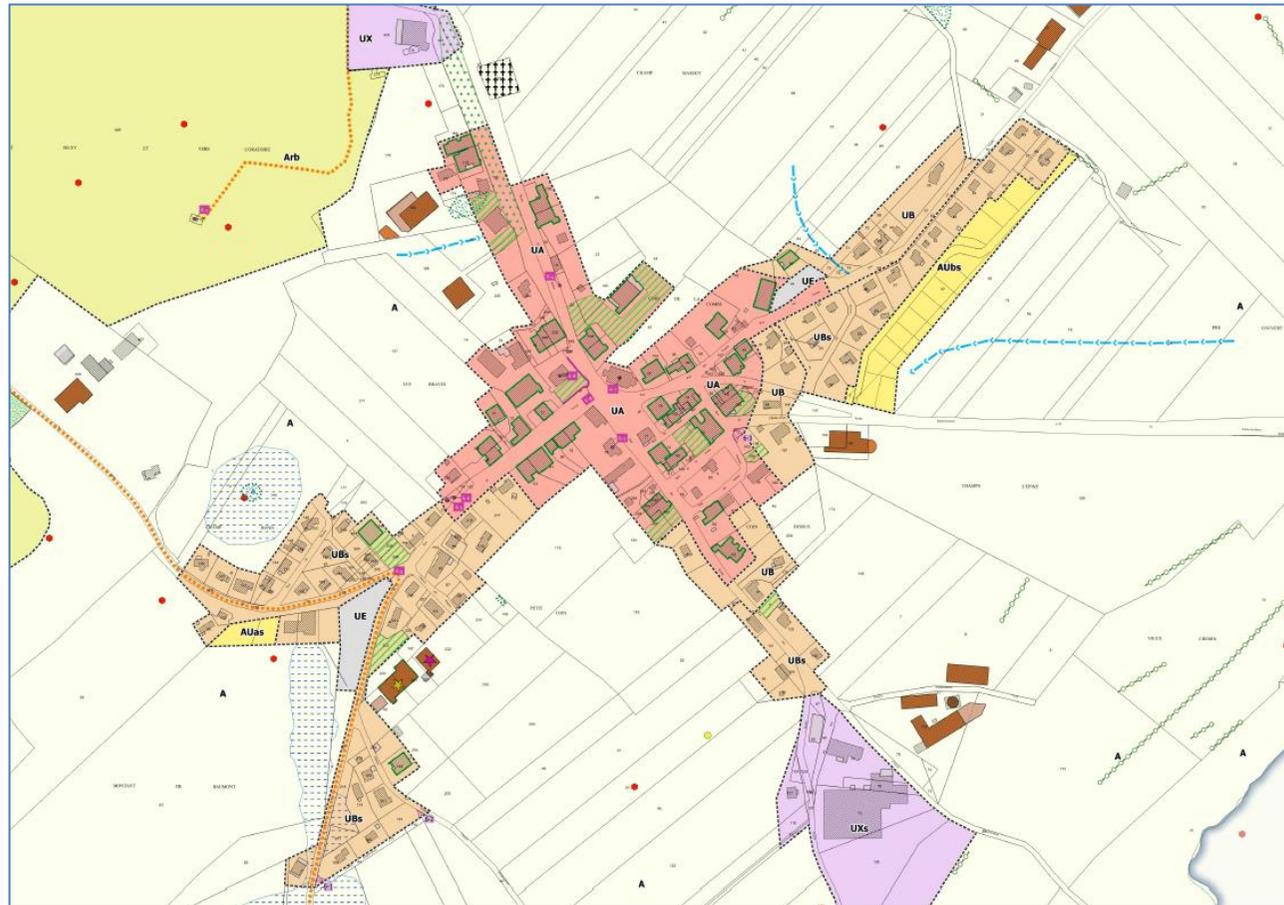
- . La haie limitrophe de la zone est à préserver obligatoirement.

- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle non visible depuis la route principale.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

# Orientations d'aménagement et de programmation commune de Courvières.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Courvières.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUas. Chemin du Paru

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUas se situe à l'ouest du village à proximité de l'espace de jeux de la commune.

Le secteur concerné couvre une surface de 0.18 ha. Il appartient en effet à un permis d'aménager récent sur lequel une construction est en cours (Permis de construire validé).

L'objectif est ici de faire respecter la densité sur la partie non bâtie ainsi que les accès communs aux 2 parcelles à bâtir.



La vocation principale du secteur est l'habitat.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération coup par coup autorisé
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 1 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Densité de 12 logts/ha soit 2 logements au minimum sur la zone

#### • Mobilité et voirie

- . Accès sur le chemin de Paru avec un accès groupé aux deux parcelles à bâtir.

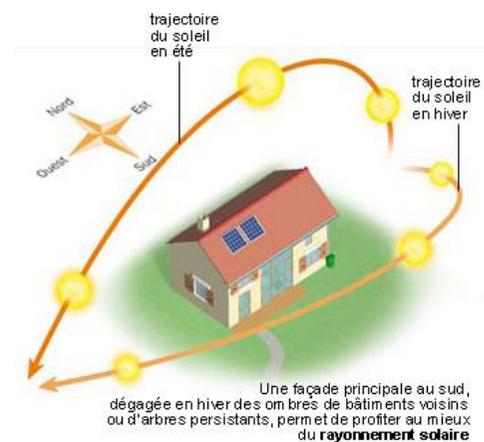
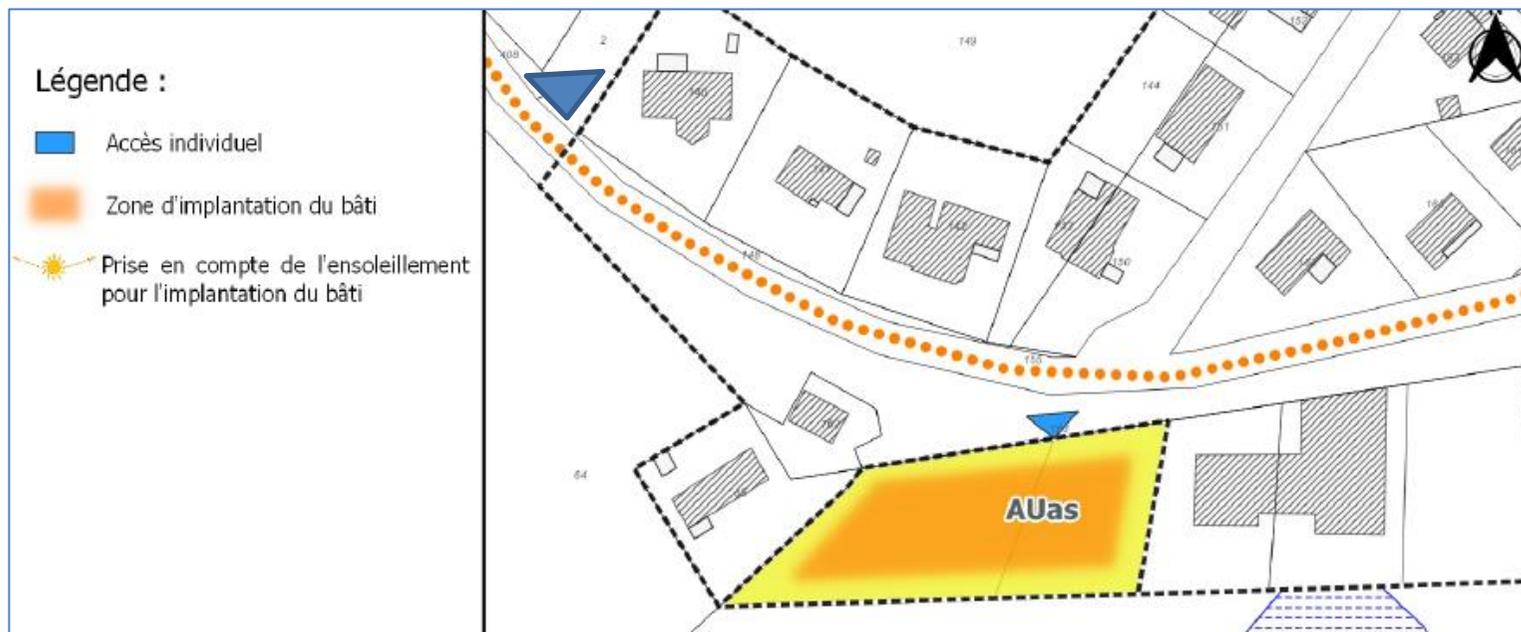
#### • Paysage et espaces communs

- . L'espace public de type « usoir » sera préservé de toute construction et sera maintenu en herbe sauf pour l'accès commun aux 2 parcelles à bâtir.

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement. Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits dans la zone.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUbs. Entrée Sud-est

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUbs se situe au sud-est du bourg de la commune de Courvières.

Le secteur concerné couvre une surface de 1,44 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat. Un permis d'aménager a été déposé sur le secteur. L'objectif est ici de faire respecter les implantations des futures constructions par rapport à l'ensoleillement.

La densité du PLUi (12 lgts/ha) n'est pas respectée du fait que l'une opération a été déposée avant l'entrée en vigueur du PLUi. Néanmoins l'objectif de densité brute, lorsque l'on prend en compte les voiries et espaces verts, est de l'ordre de 12 logts/ha.

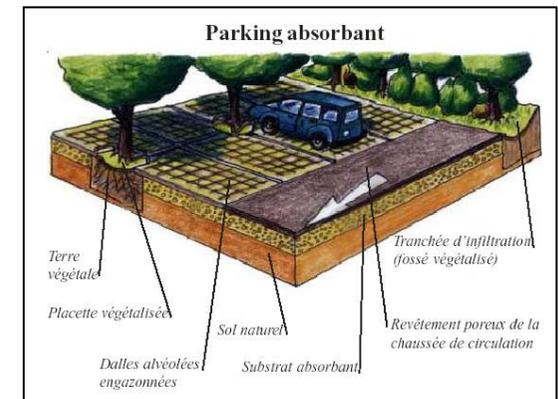
### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération d'ensemble obligatoire pouvant s'urbaniser en 2 phases
  - . Ouverture à l'urbanisation en phase 1 de l'échéancier.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Mixité logements individuels et collectifs
  - . Densité brute de 12 logts/ha soit environ 13 logements sur la zone
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès par la RD9 avec aménagement de sécurité et paysager d'entrée de village
- **Paysage et espaces communs**
  - Des plantations d'alignements sont à prévoir pour l'insertion de la zone au niveau de l'entrée du village.
- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**
  - . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
  - . Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du karst, du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.  
La mise en œuvre pourra se traduire par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de régulation paysagers ...
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.
  - Les 2 parcelles en limite sud-ouest de la zone présenteront de clôtures végétales et des espaces de jardins faisant coupure avec la RD9.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



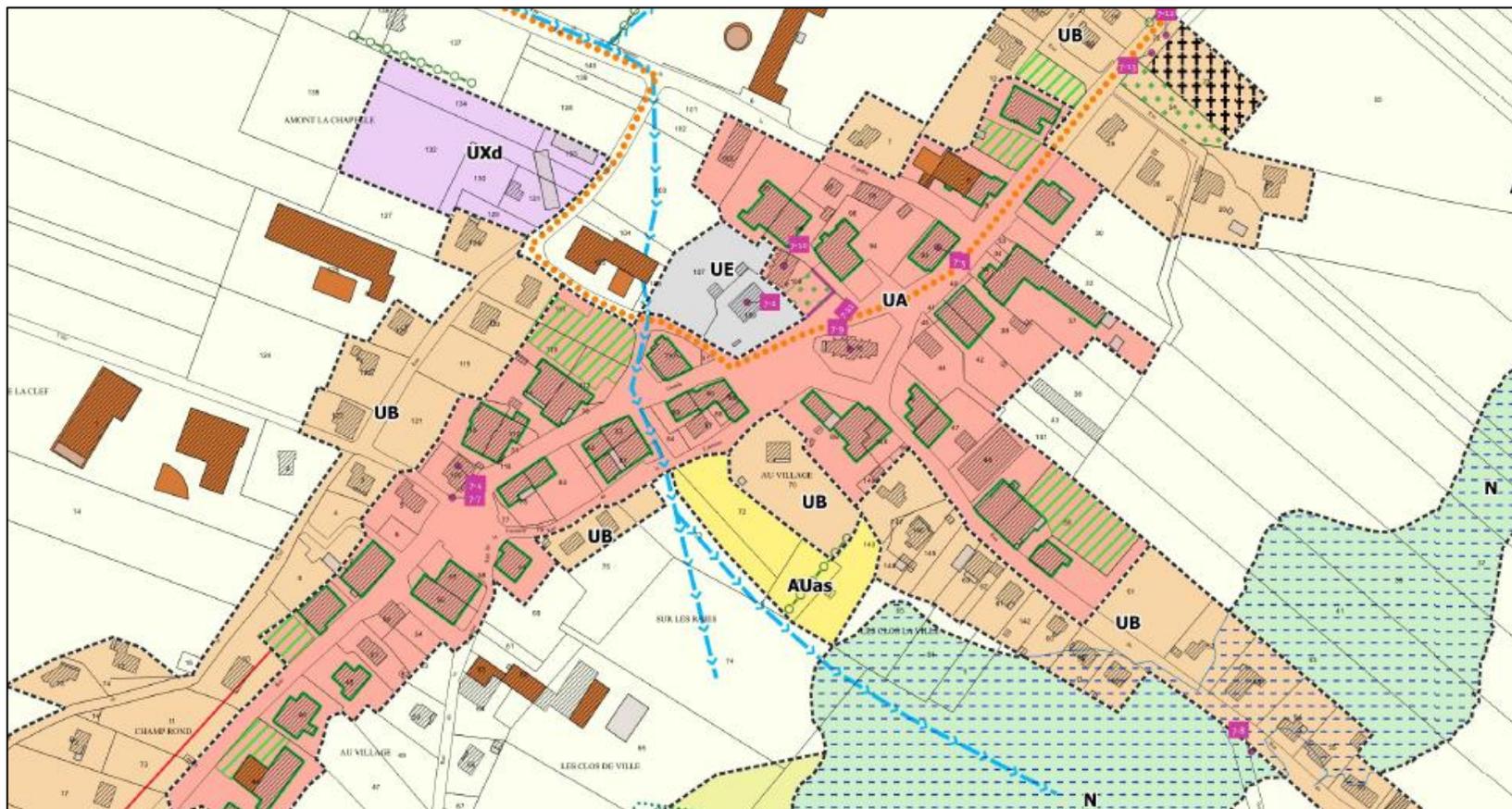
Références à valeur d'illustration.



Exemple d'aménagement d'entrée de village.

## *Orientations d'aménagement et de programmation commune de Dompierre-les-Tilleuls.*

Le plan ci-dessous localise le secteur soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Dompierre-les-Tilleuls.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUas. Centre-est du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUas se situe au centre du bourg de la commune de Dompierre-les-Tilleuls.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,55 ha. Il est composé pour partie par des jardins et pour partie par une parcelle agricole.

Situé à proximité de zone de ruissellement ou d'inondation potentielle, les sous-sols sont interdits et une transparence hydraulique et écologique pour les clôtures est à rechercher.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires et/ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble obligatoire.
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectifs
- . Densité de 12 à 13 logts/ha soit environ 7 logements sur la zone avec 3 logts en collectif au minimum.
- . Les sous-sols seront interdits dans la zone.

#### • Mobilité, voirie et réseaux

- . Accès à la zone par une voirie unique avec placette de retournement ou place à neige.
- . La voirie sera à l'échelle du piéton sans trottoir mais avec une bande enherbée par exemple pour l'intégration en grande partie des réseaux traversant la zone.

#### • Paysage et espaces communs

- . Les haies entourant la parcelle 70 limitrophe et incluse dans la parcelle 71 seront à préserver au moins pour partie et serviront d'ossature à la zone.
- . Elles seront accompagnées d'espace non bâti en limite de zone afin de faire un espace de transition avec l'espace agricole et les zones potentiellement inondables.

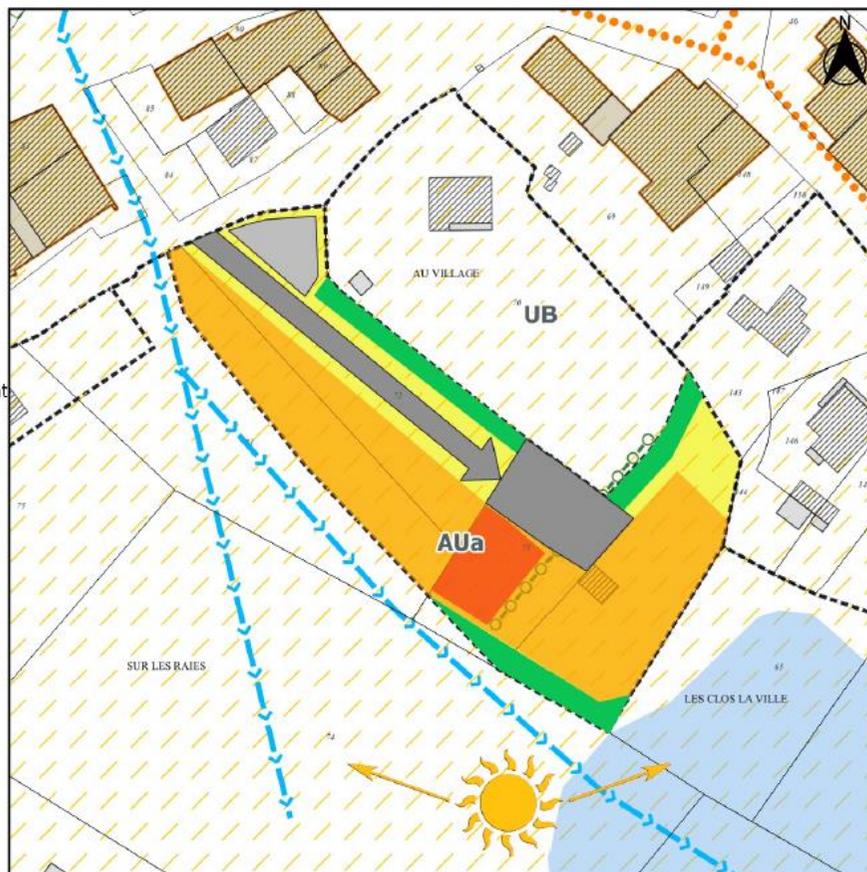
#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.

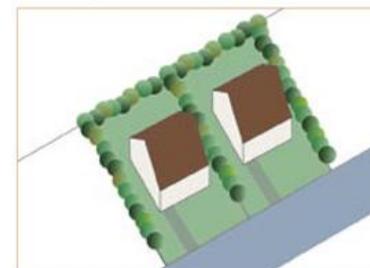
Légende :

-  Voirie et placette de retournement
-  Placette pour poubelles
-  Haies à créer ou espace de recul
-  Zone de bâti collectif
-  Zone de bâti individuel
-  Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti



Références à valeur d'illustration.

Exemple de collectif 3 à 4 logts



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.



Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.



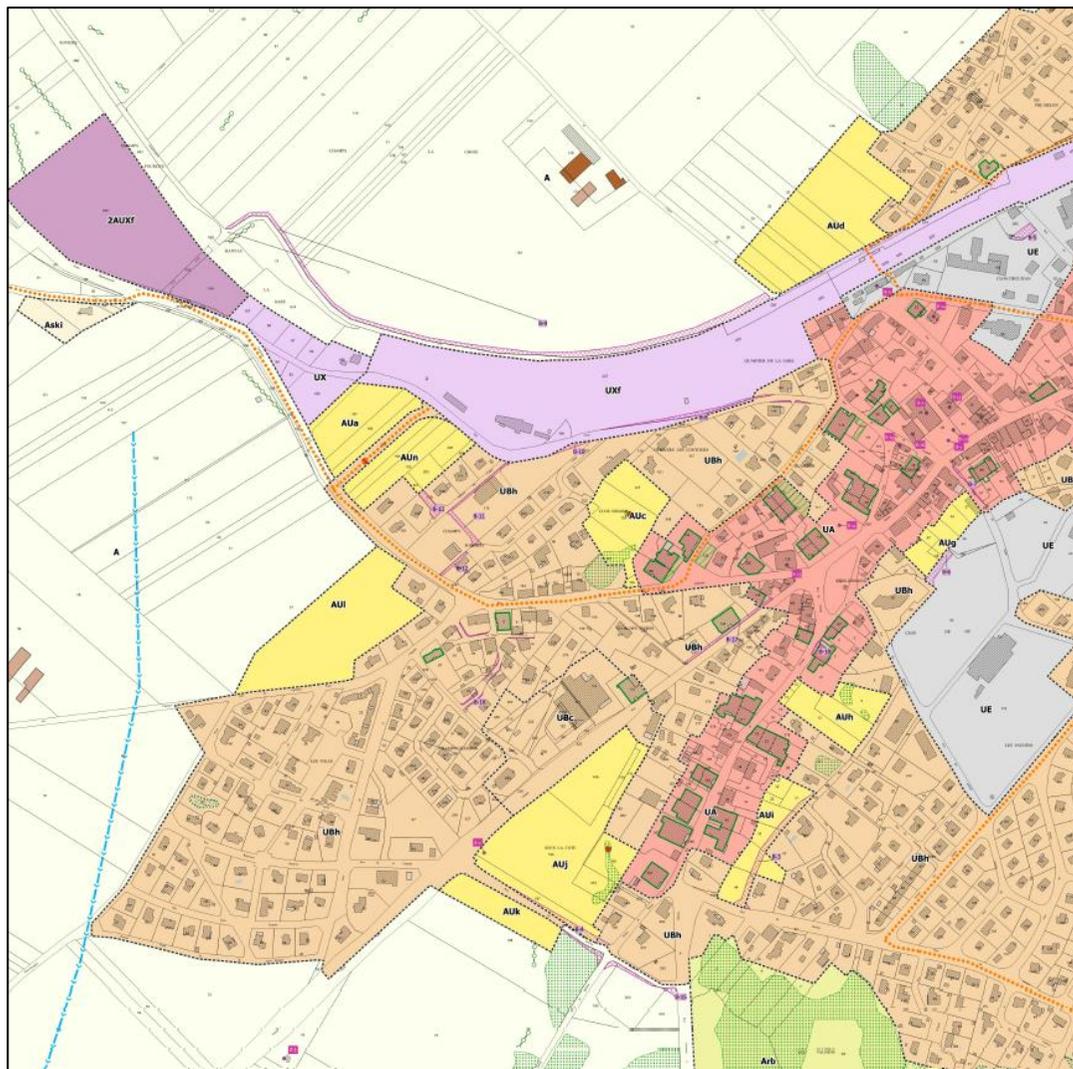
Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

# Orientations d'aménagement et de programmation commune de Frasne.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Frasne.



Le tableau récapitule les différentes typologies et densités des zones AU d'habitat pour le pôle de la CFD où la densité moyenne sera de 18 à 19 logements/ha avec obligations de logements conventionnés et de logements collectifs.

Zones PLUi	Surface hors ZH	Densité PLUi	Nombre de logements	Logements aidés	Logements collectifs
AUa	0,78	25	20	20	10
AUb	0,83	15	12	0	10
AUc	0,8	12	10	0	3
AUd	2,06	20	41	8	8
AUg	0,37	25	9	9	9
AUh	0,61	21	13	4	2
AUi	0,54	13	7	0	5
AUj	2,54	25	64	6	6
AUk	0,49	11	5	0	0
AUI	1,83	15	27	9	0
<b>Total</b>	<b>10,9</b>	<b>19</b>	<b>208</b>	<b>56</b>	<b>53</b>

## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUa et AUn. Entrée Nord-ouest

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUa et le secteur AUn se situent au nord-ouest de la commune de Frasne.

Les secteurs concernés couvrent chacun une surface de 0,83 ha soit un total de 1.6 ha. Ils sont issus d'une zone inscrite au PLU en vigueur, différenciée suite à la création de la voirie centrale.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble pour les 2 zones
- . AUa et AUn : Ouvertures à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectifs
- . Densité de 25 logts/ha soit environ 20 logements sur la zone AUa dont 20 logements aidés et 20 collectifs (horizontal et vertical).
- . Densité de 15 logts/ha soit environ 12 logements sur la zone AUn dont un collectif de 4 à 6 logements.

#### • Mobilité et voirie

- . Accès sur la route de Courvières pour chaque opération (accès unique et groupé sur cette voirie).
- . Accès supplémentaires autorisés sur la rue Lamy pour les 2 zones
- . Accès piéton/cycle autorisé sur la voie douce existante.
- . Création d'une voirie pour la zone AUn reliant l'impasse des cèdres et la rue de Courvières (voirie simple, trottoir sur un côté par exemple).

#### • Paysage et espaces communs

- . Des plantations d'accompagnement et de séparation avec la zone UX limitrophe sont obligatoires (en massif dense)
- . Des plantations accompagneront l'espace de recul par rapport à la RD9.

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.
- En bordure de la RD9, des plantations et des espaces de jardins seront imposées pour faire coupure entre les constructions et la route permettant de réduire les nuisances sonores.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



#### Références à valeur d'illustration.

Exemple de typologies du bâti et vue globale des 2 zones



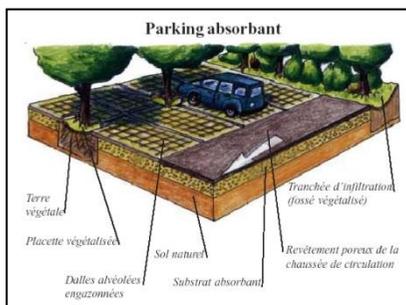
Bâti mitoyen avec jardins et terrasses au sud.



Bâti collectif avec jardins et balcon-terrace dans la toiture.



Vue nord/sud



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUc. Centre-ouest du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUc se situe au centre-ouest du bourg de la commune de Frasne.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,85 ha. Cette surface n'est pas en totalité constructible du fait de la présence d'une zone humide (non constructible) et d'une zone de perte et doline (non constructible). La surface retenue est donc réduite pour la construction.



La vocation principale du secteur est l'habitat mais également les jardins qui peuvent être mutualisés si besoin.

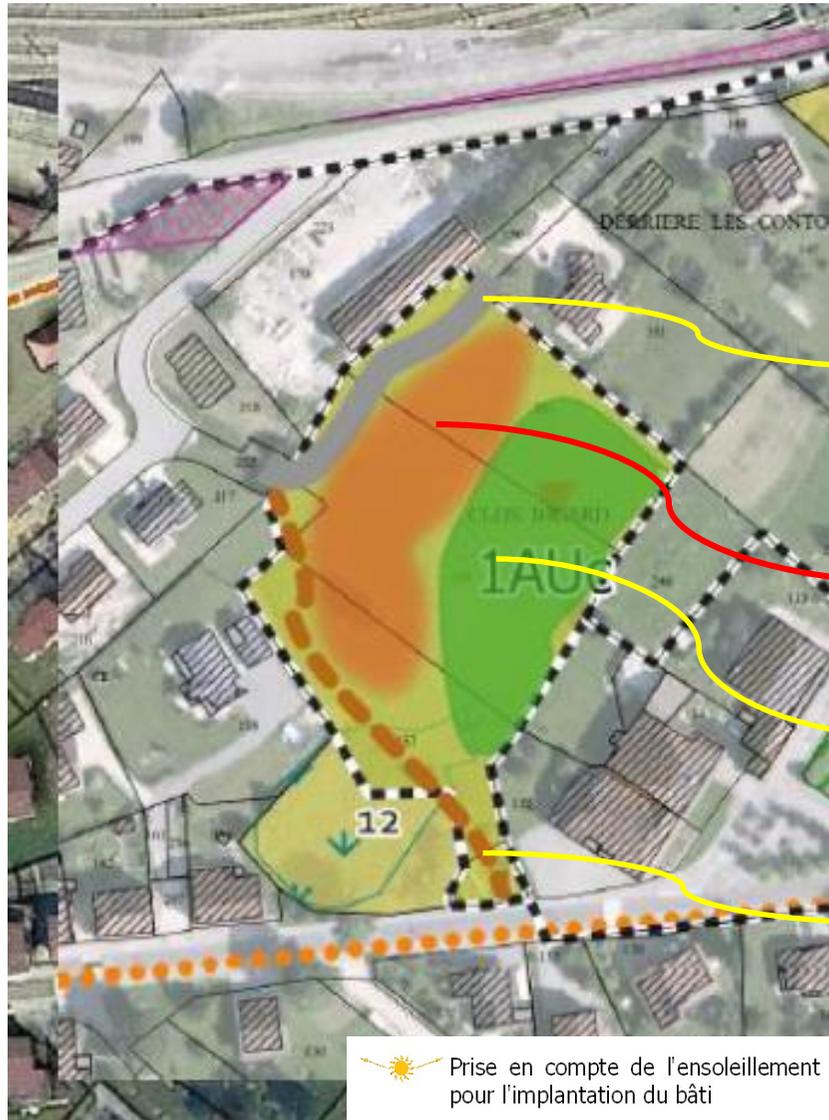
La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération d'ensemble obligatoire avec zone inconstructible (à maintenir en jardins privés ou mutualisés).
  - . Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Mixité logements individuels et collectifs recherchée
  - . Densité de 12 logts/ha soit environ 10 logements sur la zone dont 3 en collectif au minimum.
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès sur le chemin privé en liaison avec l'impasse des frênes.
  - . Liaison douce (piétonne) à créer vers la rue de Bellevue en évitant la zone humide (création de ponton par exemple)
- **Paysage et espaces communs**
  - . La zone de risque (perte) et ses abords seront maintenus en jardins.
- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**
  - . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble en fonction du bouclage prévu.
  - . Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte la préservation des zones humides et leur fonctionnement hydraulique, du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle soit :
    - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site avant restitution vers la zone humide existante ou par infiltration en fonction du sol après étude du fonctionnement hydrologique du secteur.
    - Une limitation de la proportion des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
  - . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.

Références à valeur d'illustration.



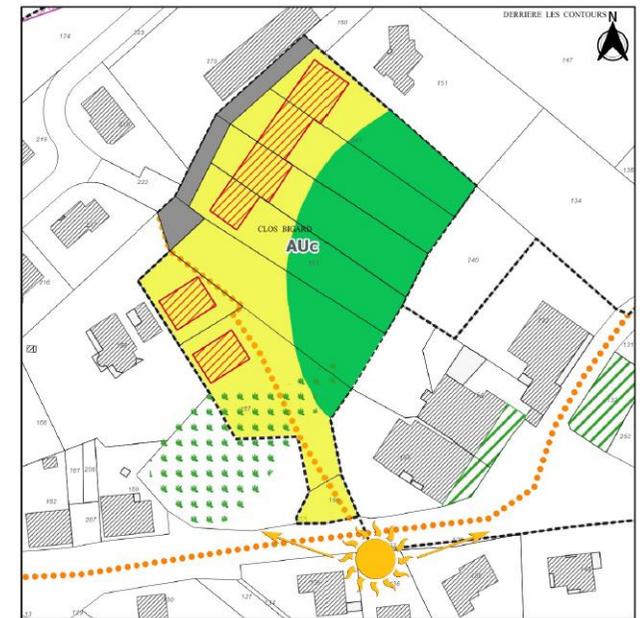
Vieille

Zone d'implantation du bâti

Espace de jardins

Liaison piétonne

Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti



Légende :

- Vieille à créer
- Secteur d'espace vert à préserver
- Accès piéton
- ☀ Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti

## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUd. Nord du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUd se situe au nord du bourg de la commune de Frasne derrière la gare.

Le secteur concerné couvre une surface de 2,06 ha. Il représente un secteur à enjeu important du fait de sa proximité avec la gare.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires (en bande) ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

## 2. Principes d'aménagement opposables :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble pouvant s'urbaniser par phases.
- . Une voirie interne principale organisera la zone ainsi qu'un cheminement piéton aboutissant à la gare (par le passage inférieur)
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.



### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels, mitoyens et collectifs
- . Densité de 20 logts/ha soit environ 41 logements sur la zone dont 8 conventionnés au minimum et 8 collectifs au minimum.

### • Mobilité et voirie

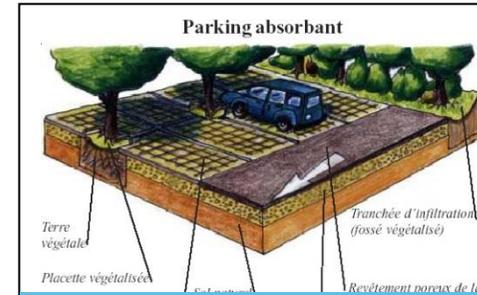
- . Accès unique sur la rue de la Platière pour la voirie interne reliant la rue de Frainiau et la rue de la Platière.
- . Accès piétons multiples sur la rue de la Platière (exemple ci-après)
- . Voirie secondaire sans trottoirs avec priorité piéton (notamment pour les espaces de maisons mitoyennes)
- . Les stationnements peuvent être réduits en nombre dès lors que les logements sont situés à proximité immédiate de la gare.

### • Paysage et espaces communs

- . Des plantations d'alignements permettront de créer un espace de convivialité dans ce secteur. Des plantations pourront accompagner les entrées de la zone.

- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble (en cas d'immeuble)
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.



Références à valeur d'illustration.

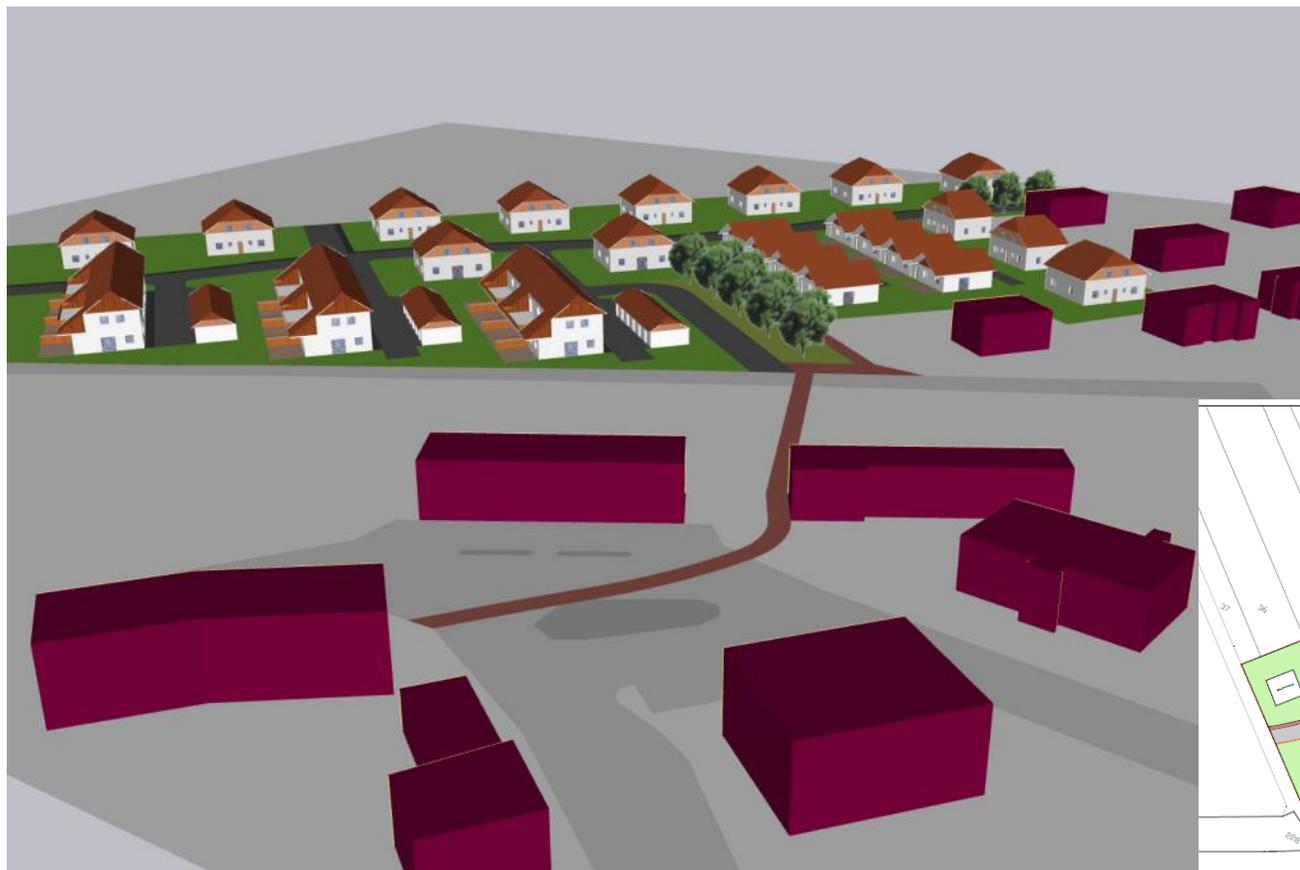


Secteur de maisons mitoyennes avec jardins exposés et terrasses au sud.  
Voirie étroite et espace commun pour les bacs poubelle en entrée de ruelle.

Espace commun, planté, espace de convivialité et traversé par la voie douce desservant l'ensemble du quartier

Immeuble collectif avec terrasse et jardins en rez-de-chaussée.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



Vue depuis la place de la gare avec cheminement doux



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, A Ug. Centre du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur A Ug se situe au centre du bourg de la commune de Frasne à proximité de la maison de retraite. L'objectif est de créer des logements en lien si possible avec cette unité, logements seniors, médicalisés ou non.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,37 ha découpé en 2 phases :

Phase 1 : 0.26 ha

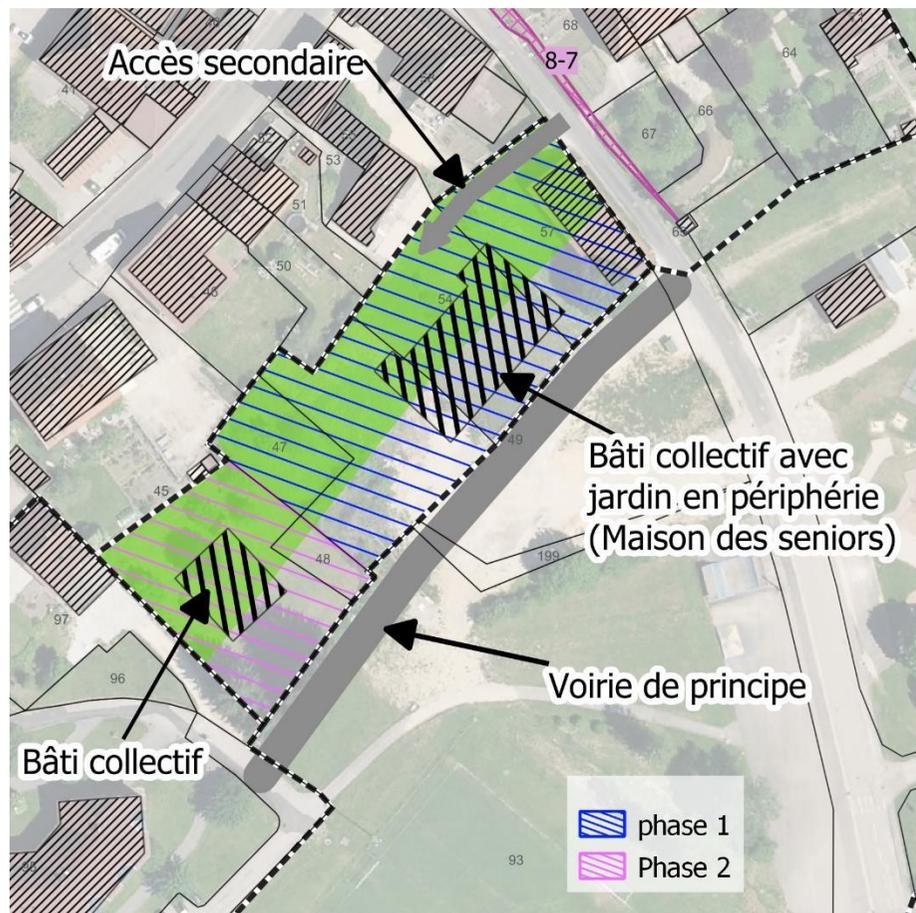
Phase 2 : 0.11 ha



### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération en 2 phases séparées dans le temps
  - . Ouverture à l'urbanisation en phase 1 du secteur maison senior et en phase 2 de l'échéancier pour le reste de la zone.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Mixité logements collectifs et/ou maisons mitoyennes à insérer dans un esprit de parc paysager et/ou de petits jardins
  - . Densité de 25 logts/ha soit environ 9 à 14 logements sur la zone tous conventionnés et de type collectif
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès sur la rue à créer (entre la rue du stade et la rue des ateliers) et/ou sur la rue du stade pour une partie de l'opération. La jonction pourra se faire par la zone UE limitrophe (au sud) et appartenant à la commune de Frasne.
- **Paysage et espaces communs**
  - . Prévoir une zone de jardins séparant le bâti existant et le projet. Ces espaces de petits jardins sont à paysagers et peuvent être mutualisés en fonction de la vocation des logements.
- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**
  - . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUh. Centre du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUh se situe au centre du bourg de la commune de Frasne.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,65 ha avec les zones humides non constructibles (qui représentent une surface de 0.04 ha).

Il vient de faire l'objet d'un permis de construire validé en lien avec le PLU de Frasne. L'objectif de l'OAP est ici de maintenir la densité définie par le projet de PLUi et de la prendre en compte pour la répartition globale à l'échelle de la commune.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles et collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération coup par coup tout en respectant la densité globale et les zones humides inconstructibles. Elles pourront avantageusement s'intégrer dans les jardins privés.
  - . Ouverture à l'urbanisation en phase 1 de l'échéancier.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Mixité logements individuels et collectif
  - . Densité de 21 logts/ha soit environ 13 logements sur la zone
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès par la rue de l'étang pour la partie haute et par la rue Andromèdes. Une liaison routière n'est pas forcément nécessaire
- **Paysage et espaces communs**
  - . Les arbres existants en bordure de zone seront à préserver et à compléter en lien avec les jardins privatifs liés aux zones humides.
- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**
  - . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
  - . Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte la préservation des zones humides et leur fonctionnement hydraulique, du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle soit :
    - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site avant restitution vers la zone humide existante ou par infiltration en fonction du sol après étude du fonctionnement hydrologique du secteur.
    - Une limitation de la proportion des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
  - . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



zones humides inconstructibles.

### Références à valeur d'illustration.



Exemple de cheminements doux végétalisés en cœur de quartier



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUi. Centre-sud du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUi se situe au centre-sud du bourg de la commune de Frasne et correspond à un ensemble de jardins ou d'arrières de constructions. La voirie sera réalisée sous forme d'emplacement réservé dans le prolongement de la rue Andromèdes.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,55 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat sous forme de maisons individuelles ou de gros volumes si possibles en fonction de la densité recherchée.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération coup par coup en fonction de la réalisation de la voirie par la collectivité
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectif
- . Densité de 13 logts/ha soit environ 7 logements sur la zone

#### • Mobilité et voirie

- . Accès par une voirie à créer reliant la rue des Andromèdes à la rue du moulin au sud

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



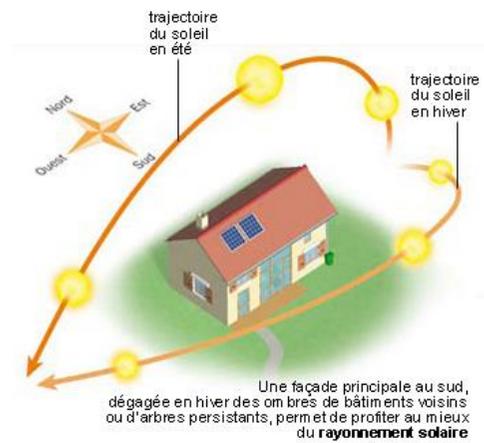
### Références à valeur d'illustration.



Maisons mitoyennes.



Logements en location.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUj. Sud du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUj se situe au sud du bourg de la commune de Frasne.

Le secteur concerné couvre une surface de 2,61 ha sans prendre en compte le secteur de zone humide et de doline (secteur non constructible)

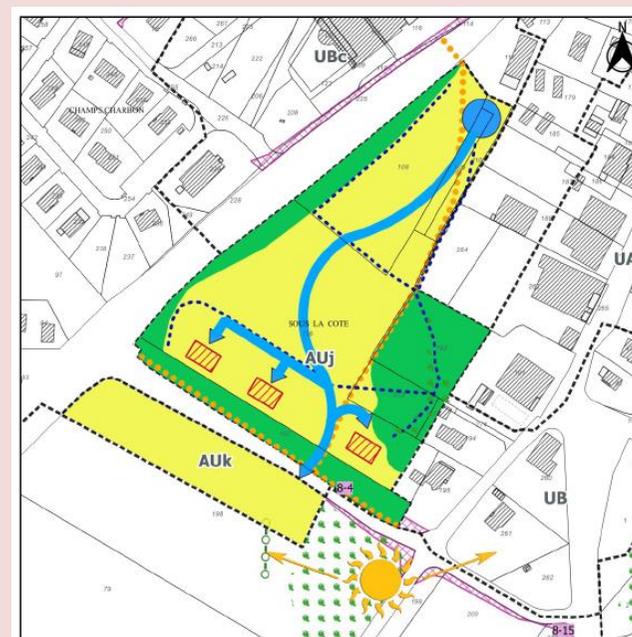


La vocation principale du secteur est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation et composition générale**
  - . Opération d'ensemble obligatoire pouvant s'urbaniser par phase. Le croquis suivant illustre les principes importants : voirie centrale intégrant une limitation des vitesses, favorisant la convivialité.
  - . Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.
  - . Front bâti à créer avec plantation le long de la rue du Docteur Bernard
  - . Gestion des eaux pluviales vers la zone de perte et les zones humides. (qui sont inconstructibles)
  - . Accès piéton séparés et aboutissant sur la RD471 donnant sur l'espace commercial (UBc)
  - . Prise en compte de la topographie en limitant les terrassements.



#### Légende :

- Principe de circulation
- Zone d'espace vert à créer
- Accès piéton
- Principe d'écoulement de l'eau (lié à la zone humide)
- ☀ Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti

- **Typologie du bâti et densité**

- . Mixité logements individuels, mitoyens et collectif
- . Densité de 25 logts/ha soit environ 64 logements sur la zone.
- . Les immeubles présenteront des jardins en rez-de-chaussée.

- **Mobilité et voirie**

- . Accès sur la rue du Docteur Bernard et voirie interne à l'échelle du piéton et sécurisée se terminant par une place de retournement.
- . Création d'une liaison douce séparée ou non de la voirie principale mais se terminant sur la zone UBc vers l'espace commercial

- **Paysage et espaces communs**

- . Des plantations d'alignements le long de la rue Dr. Bernard accompagneront le front bâti
- . Les secteurs de zones humides seront préservés et mis en valeur par la gestion des eaux de pluie et/ou par la création d'espace de jardins mutualisés par exemple (tout en préservant les zones humides).

- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération en cas d'immeuble ou de voirie sans impasse.
- . Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte la préservation des zones humides et leur fonctionnement hydraulique, du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle soit :
  - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site avant restitution vers la zone humide existante ou par infiltration en fonction du sol après étude du fonctionnement hydrologique du secteur.
  - Une limitation de la proportion des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.



**Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales**

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisés par exemple).

- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.

- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

**Source : CAUE 25.**



Une noue collectrice des eaux pluviales.



Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.

**jardins collectifs**

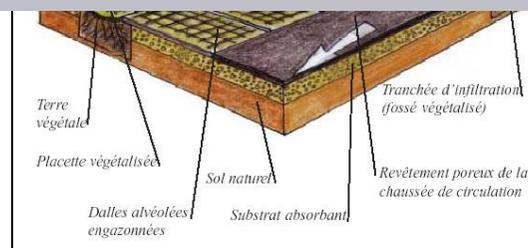


Exemple de cheminement doux

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



Références à valeur d'illustration



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUK. Sud du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUK se situe au sud du bourg de la commune de Frasne.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,49 ha. Il correspond à une partie d'espace agricole présentant un relief marqué



La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes sans être une obligation.

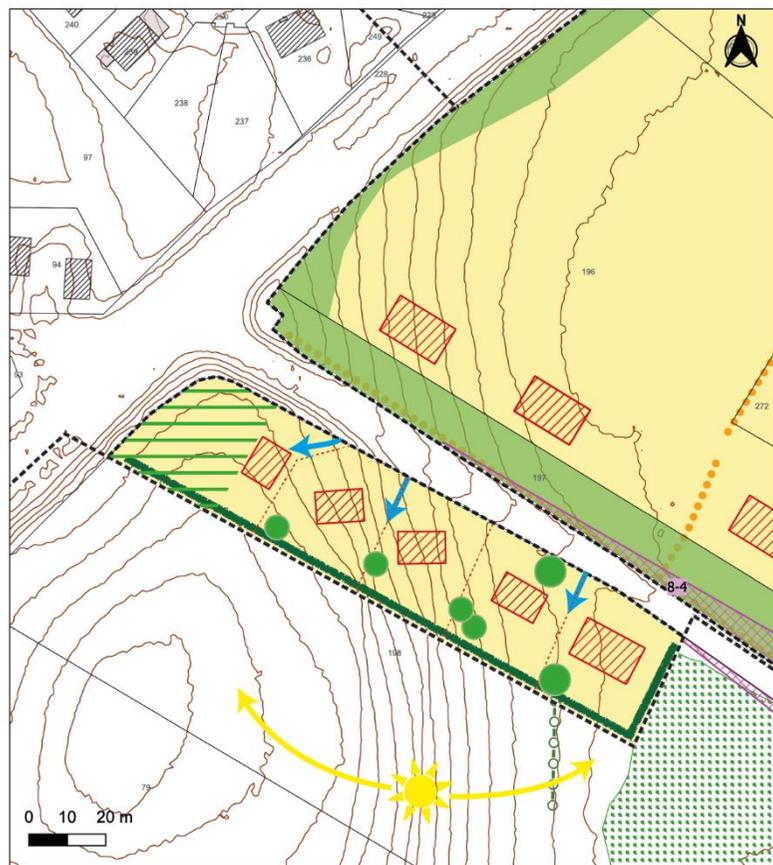
La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

La prise en compte du relief est important pour ce secteur. La partie haute de la zone ne sera pas destinée à recevoir des constructions principales. Une intégration des constructions dans la pente est imposée également.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération d'ensemble ou coup par coup dans le respect des densités et du paysage.
  - . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Mixité logements individuels et collectif
  - . Densité de 11 logts/ha soit environ 5 logements sur la zone.
  - . Les parcelles doivent être de tailles différentes pour permettre une mixité dans le logement.
  - . les constructions doivent s'intégrer à la pente et ne pas créer des plateformes trop importantes
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès sur la rue du Docteur Bernard avec mutualisation par groupe de 2 lots obligatoire sauf pour le dernier lot.
- **Paysage et espaces communs**
  - . Partie sommitale de la zone inconstructible imposant un recul obligatoire pour la construction principale au nord, recul défini en lien avec le relief et l'illustration page suivante.
  - . Des plantations d'accompagnement doivent être réalisées entre la zone et l'espace agricole au sud et à l'ouest. Les clôtures seront obligatoirement accompagnées de haies arbustives d'essences locales et variées en limite de zone (sud et est)
- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**
  - . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle des 2 parcelles
  - . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.

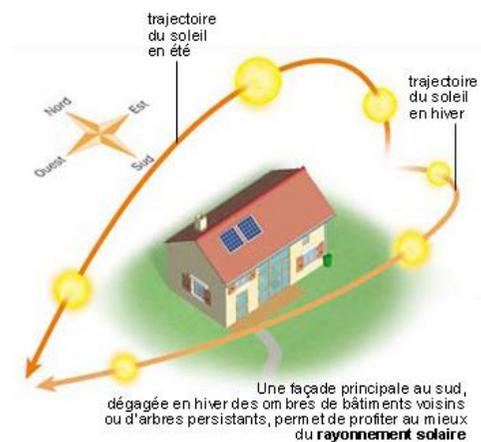


Légende :

-  Principe d'accès aux parcelles
-  Espace de jardins (non constructible)
-  Arbre à conserver et à créer
-  Haie vive à créer
-  Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti
-  Exemple d'implantation du bâti

### Références à valeur d'illustration.

Implantation privilégiée du bâti.



Exemple d'implantation du bâti et d'accompagnement végétal au niveau des jardins et des clôtures.

## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUI. Ouest du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUI se situe à l'ouest du bourg de la commune de Frasne.

Le secteur concerné couvre une surface de 1,85 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou mitoyens.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

## 2. Principes d'aménagement opposables :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble avec phasage possible tout en respectant le plan d'aménagement global
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et maisons mitoyennes
- . Densité de 15 logts/ha soit environ 27 logements sur la zone dont 9 logements conventionnés au minimum.

### • Mobilité et voirie

- . Accès par la RD9 avec aménagement d'entrée de zone et par la rue du capitaine Pinel
- . Voirie interne à l'échelle du piéton et avec voie douce piétonne et ou cycle séparée ou sur trottoir.
- . Accès sur la rue Pinel autorisé

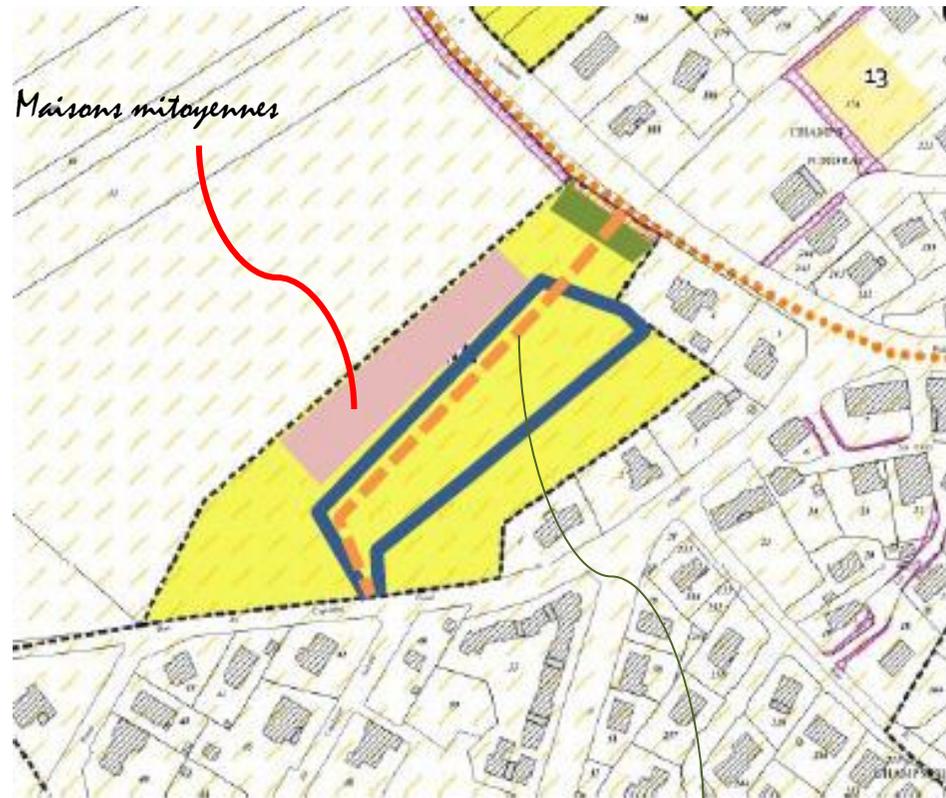
### • Paysage et espaces communs

- . Des plantations d'alignements le long des rues pourront également renforcer la séparation des opérations ou phases d'urbanisation de la zone.

### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes



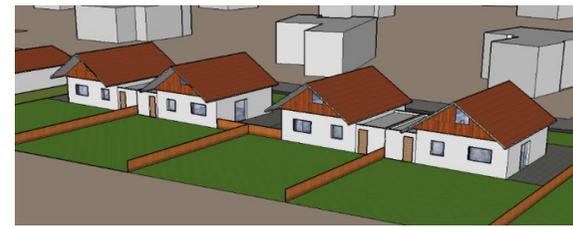
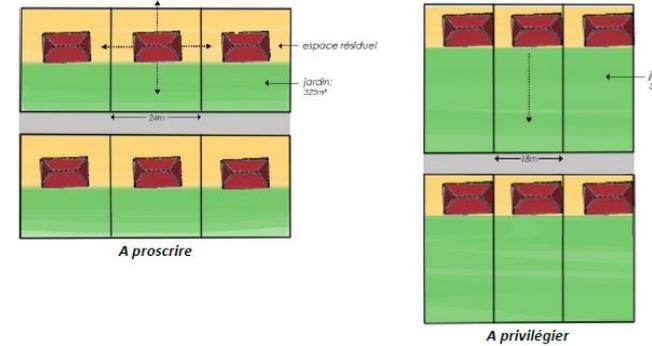
-  Voirie
-  Zone de recul non constructible
-  Accès à la zone
-  Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti

*Liaison douce en lien avec la voie cyclable de la RD9*

### Références à valeur d'illustration.

#### Exemple de maisons mitoyennes

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



espace végétal entrée de zone /RD9

## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUfam. Sud du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUfam se situe au sud du bourg de la commune de Frasne.

Le secteur concerné couvre une surface de 1,3 ha en totalité. L'espace constructible et aménageable est cependant réduit du fait de la préservation des zones humides avérées. Celles-ci ne sont pas constructibles et sont à préserver et à intégrer dans l'aménagement global (espace naturel préservé, gestion des eaux pluviales, séparation entre 2 espaces ...).



La vocation principale du secteur est l'équipement public en lien avec le médico-social de préférence.

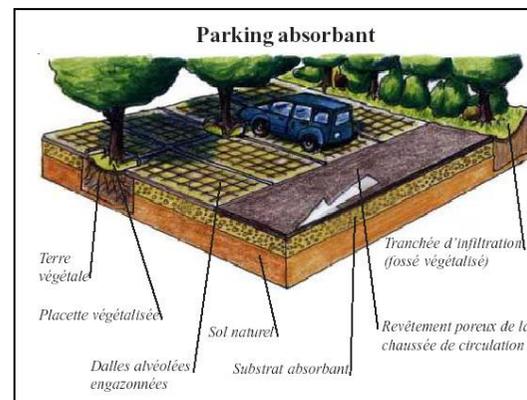
### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération coup par coup autorisée sous réserve de prendre en compte une réflexion globale des stationnements et des zones humides.
  - . A noter : la zone n'est pas concernée par l'échéancier.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Bâtiment d'intérêt collectif et d'équipements publics. La densité n'est pas recherchée mais l'utilisation économe de l'espace est à prévoir.
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès rue des Tourbières avec création de stationnement sur la zone et de façon paysagère.
  - . Le chemin « taluté » en fond de zone pourra servir de liaison entre les espaces constructibles de la zone tout en préservant des échanges (type buses ou plantations) entre la zone et les espaces naturels limitrophes.
- **Paysage et espaces communs**
  - . Des plantations d'accompagnement des zones humides sont à prévoir pour réaliser un corridor écologique permettant la liaison de l'espace existant avec les marais environnants.
- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**
  - . Gestion des eaux pluviales Les opérations d'aménagement devront prendre en compte la préservation des zones humides et leur fonctionnement hydraulique, et de la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositions adaptées suite à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle soit :
    - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site avant restitution vers la zone humide existante ou par infiltration en fonction du sol après étude du fonctionnement hydrologique du secteur.
    - Une limitation de la proportion des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
  - . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



### Références à valeur d'illustration.



Aménagement permettant les échanges entre les espaces naturels limitrophes et les zones humides



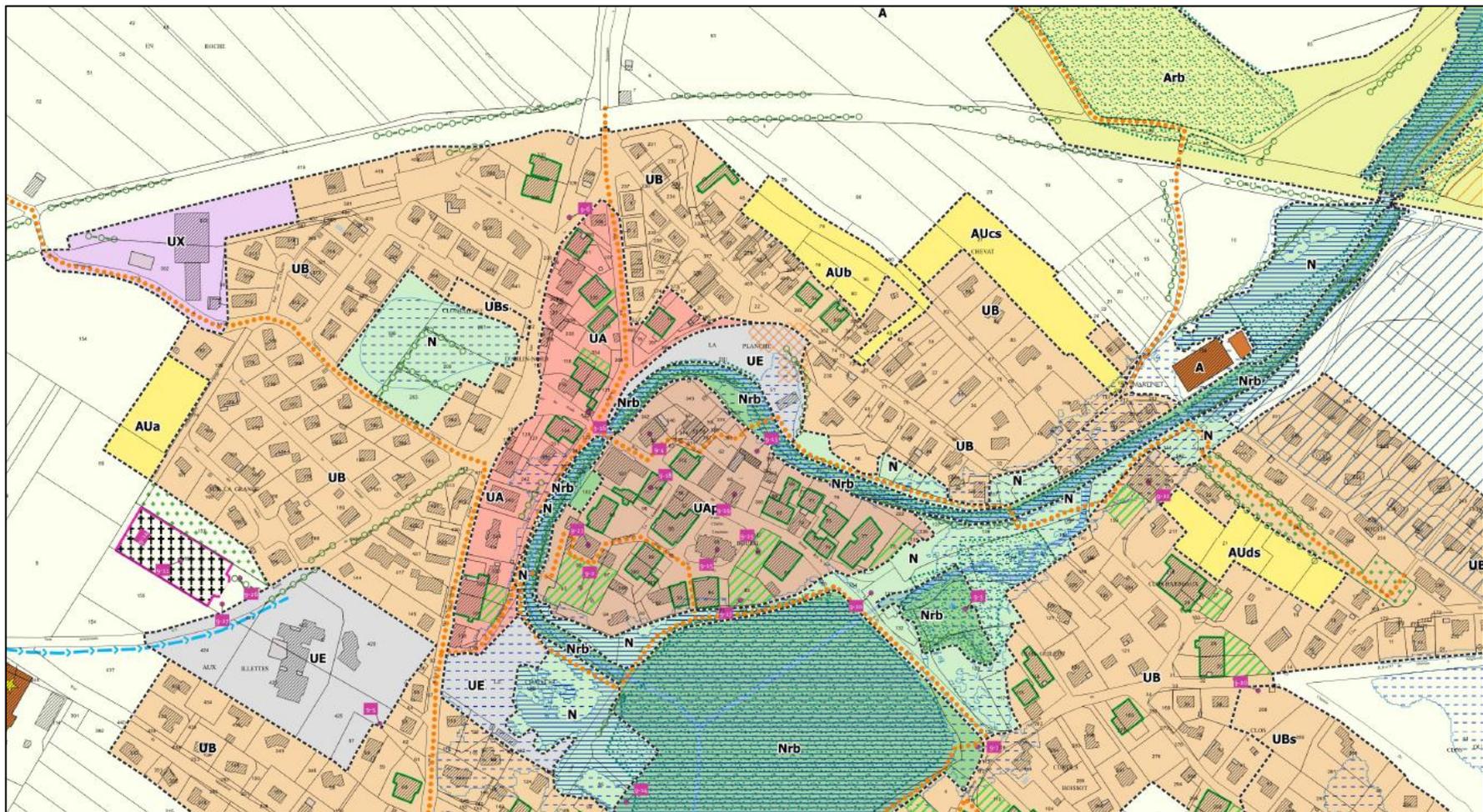
Zones humides inconstructibles à préserver et gérer en lien avec la réalisation d'une étude hydrologique assurant la pérennité et le bon fonctionnement de la zone humide.



Exemple d'implantation du bâti

# Orientations d'aménagement et de programmation commune de La Rivière-Drugeon.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein de la commune de La Rivière-Drugeon.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUa. Ouest du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUa se situe à l'ouest du bourg de la commune de La Rivière-Drueon.

Le secteur concerné couvre une surface de 0.42 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles et collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

La zone est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA), l'avis de l'ABF sera requis et la surface étant supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, la loi CAP précise les pièces (graphiques et notice) à fournir lors du dépôt du permis d'aménager.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble afin de prendre en compte les réseaux et les accès à la zone (partie de voirie à renforcer)
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectif
- . Densité de 15 logts/ha soit environ 6 logements sur la zone
- . Obligation d'une couverture en tuiles, de teinte rouge, rouge nuancée, rouge flammée en toiture en raison de la visibilité de cette zone.

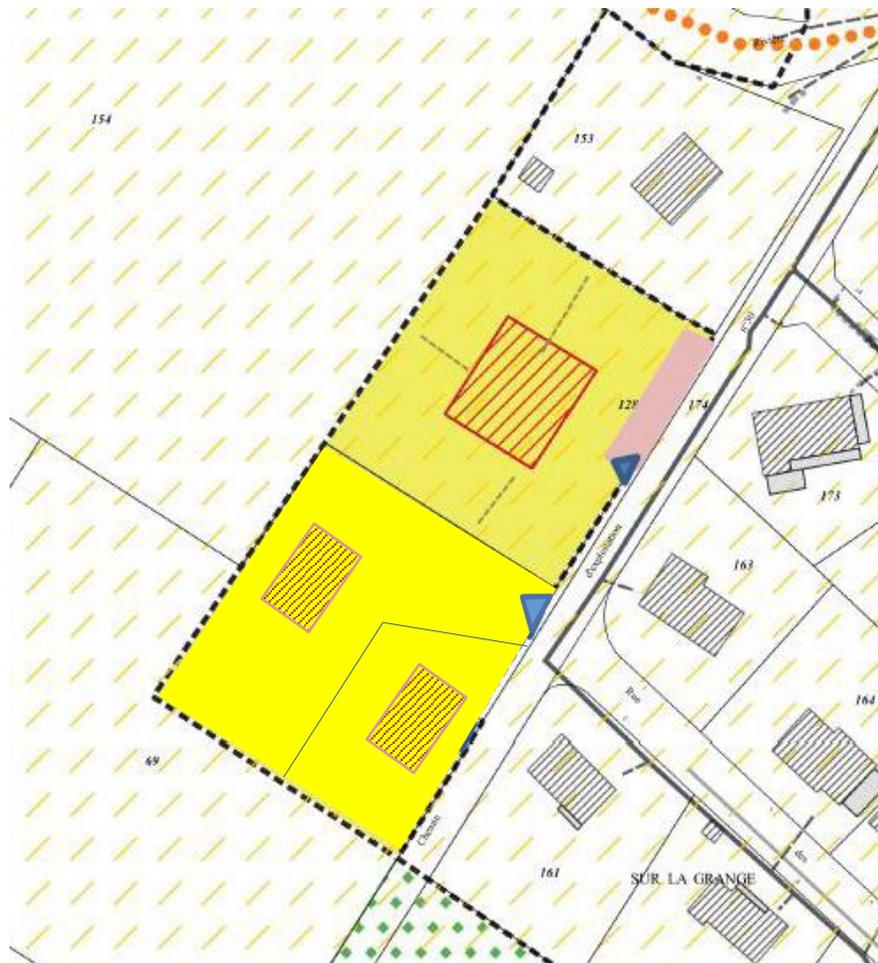
#### • Mobilité et voirie

- . Accès par la rue des Jardins avec accès individuel pour le collectif et groupé pour les 2 lots individuels afin de préserver le chemin vert menant au cimetière

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle avec un espace commun pour les 2 lots individuels.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



 Accès à la zone AUa  
 Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti

### Références à valeur d'illustration.

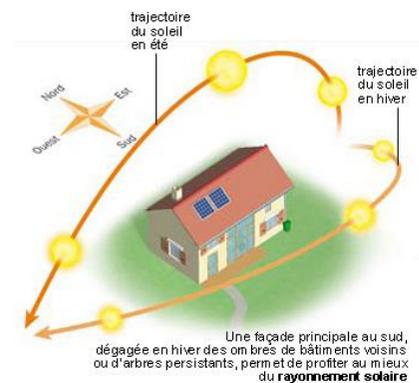
Exemple de collectif 3 à 4 logts



Maisons mitoyennes.



Logements en location.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUB et AUcs. Nord du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUB et le secteur AUcs se situent au nord du bourg de la commune de La Rivière-Drueon. Ils constituent un épaississement du bourg dans un secteur proche du village et bien orienté. Il correspond à des jardins et à des espaces agricoles.

Le secteur concerné couvre respectivement une surface de 0.7 ha et 0.83 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

La zone est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA), l'avis de l'ABF sera requis et la surface étant supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, la loi CAP précise les pièces (graphiques et notice) à fournir lors du dépôt du permis d'aménager

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble pour chaque zone. Elles devront présenter des aménagements permettant l'ouverture indépendante l'une de l'autre tout en produisant un plan global permettant de faire un bouclage à terme sur le quartier.
- . AUcs : Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.
- . AUB : Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectif pour chaque zone avec obligations de logements conventionnés (locatifs pour une part de l'opération 3 à 4 logements par zone)
- . Densité de 15 logts/ha pour la zone AUB soit environ 10 logements
- . Densité de 16 logts/ha pour la zone AUc soit environ 13 logements
- . Obligation d'une couverture en tuiles, de teinte rouge, rouge nuancée, rouge flammée en toiture en raison de la visibilité de ces zones situées en point haut.

#### • Mobilité et voirie

- . La zone AUc aura un accès rue ile du Martinet.
- . La zone AUB aura un accès faubourg de la planche du fourneau.
- . En fonction de la programmation des zones, des espaces de retournement et placettes sont à prévoir dans chaque zone. Ces espaces pourront être reliés à terme comme indiqué sur le schéma en exemple page suivante.
- . Les voiries seront à l'échelle du piéton avec un trottoir permettant également la gestion des eaux pluviales.

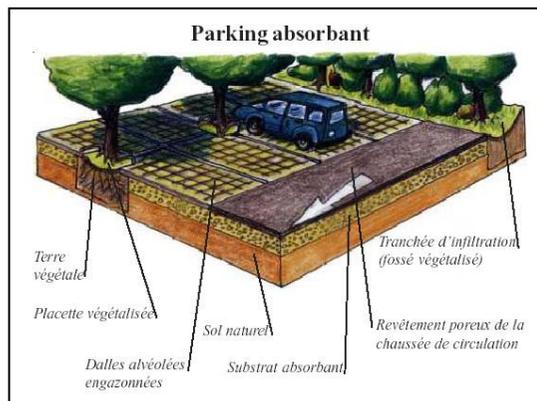
#### • Paysage et espaces communs

- . Des plantations accompagneront les placettes de retournement et de stationnement « visiteurs »

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



### Références à valeur d'illustration.



Illustration montage zone AUc avec logement collectif et maison mitoyenne.



Illustration montage zone AUb avec collectif et maisons individuelles, placette et accès planté

### Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à

## urbaniser à vocation d'habitat, AUds. Nord-est du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUds se situe au nord-est du bourg de la commune de La Rivière-Drueon. Il correspond à différents jardins et arrières de maisons. Le secteur concerné couvre une surface de 0.65 ha.



La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

La zone est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA), l'avis de l'ABF sera requis et la surface étant supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, la loi CAP précise les pièces (graphiques et notice) à fournir lors du dépôt du permis d'aménager.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble obligatoire
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Mixité logements individuels et collectif
- . Densité de 18 logts/ha soit environ 12 logements sur la zone
- . Obligation d'une couverture en tuiles, de teinte rouge, rouge nuancée, rouge flammée en toiture en raison de la localisation de la zone au cœur du village.

#### • Mobilité et voirie

- . Accès sur le chemin de Vau les Aigues.
- . Accès piétons à prévoir pour les différents lots donnant sur le chemin vert communal au nord de la zone.

#### • Paysage et espaces communs

- . Des haies seront à prévoir dans l'ensemble de la zone en lien avec les jardins existants.
- . Des portails piétons seront à prévoir vers le chemin vert.
- . Un recul (zone non constructible pour le bâti principal) sera demandé entre les projets et le bâti existant. Le recul sera à moduler en fonction de la taille de la parcelle mais avec un objectif de permettre l'ensoleillement des 2 entités (existant et projet).

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



Espace non constructible, recul par rapport au bâti existant.

Bâtiment collectif 6 logts (T2 au T4)  
Et logements mitoyens avec accès piéton vers le chemin vert

### Références à valeur d'illustration.

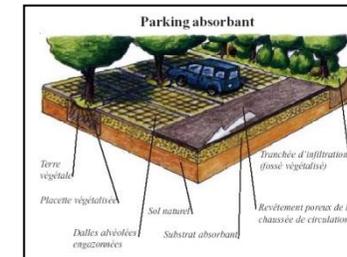
Exemple de collectif 3 à 4 logts



Maisons mitoyennes.



Logements en location.



éléments préexistants : haies, murets, arbres remarquables...

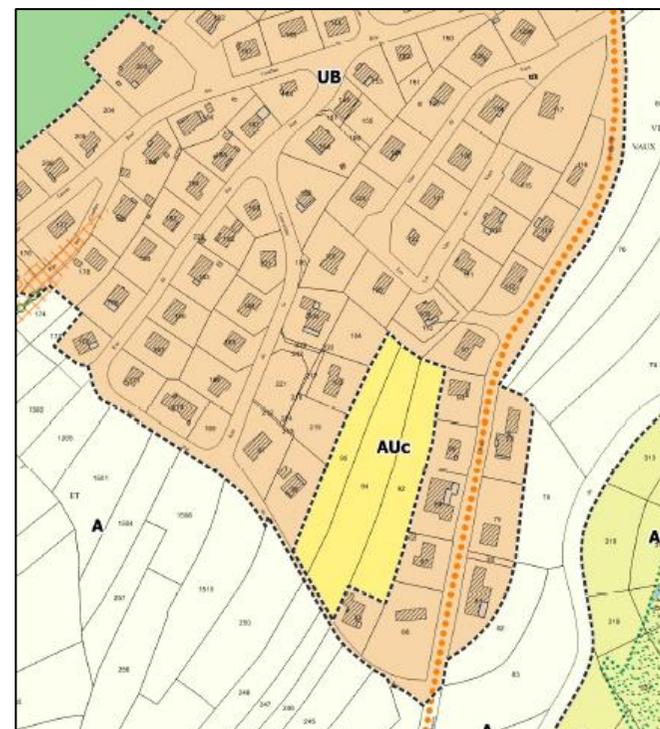
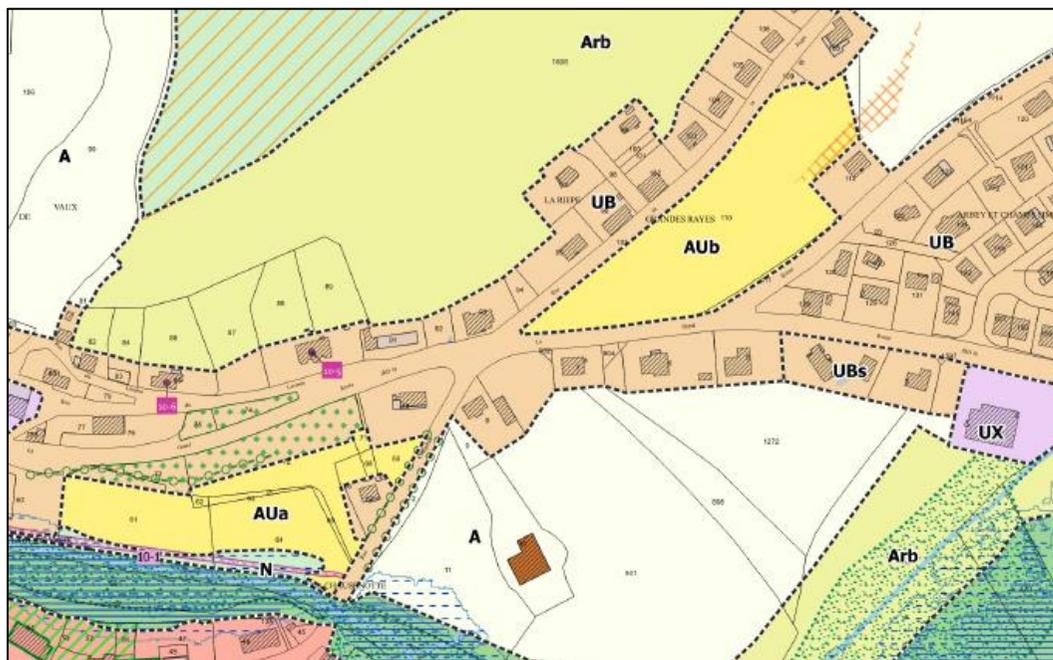


alignement d'arbres, traitement des abords...

Source : CAUE 25

# Orientations d'aménagement et de programmation commune de Vaux-et-Chantegrue.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein de la commune de Vaux et Chantegrue.



## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUa. Centre du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUa se situe au centre du bourg de la commune de Vaux-et-Chantegrue.

Le secteur concerné couvre une surface de 0,9 ha.  
Il se présente comme le pendant au village de l'autre côté du Drugeon.



Il représente la zone la plus importante d'aménagement pour la commune dans le respect du site et de la densité à appliquer pour une commune de type pôle secondaire.

La vocation principale du secteur est l'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur. La prise en compte du paysage et de l'environnement en lien

avec le Drugeon doit permettre de concevoir un quartier de type éco-quartier ou avec les éléments majeurs de ce type d'aménagement.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération d'ensemble pouvant se réaliser par phase.
  - . Réaliser une opération en recul du Drugeon avec mise en place d'un cheminement doux reliant la passerelle existante à la rue Chargebin.
  - . Ouverture à l'urbanisation en phase 3 de l'échéancier.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Mixité logements individuels et collectifs
  - . Densité de 20 logts/ha soit environ 18 logements sur la zone
  - . Obligations de créer un minimum de 3 logements conventionnés sur la zone.
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès sur la rue Chargebin avec bouclage dans la zone ou avec place de retournement.
  - . Accès interdit sur la RD9
  - . Création d'un cheminement piéton le long du Drugeon.
- **Paysage et espaces communs**
  - . Des plantations d'alignements le long des rues pourront également renforcer la séparation des opérations ou phases d'urbanisation de la zone
  - . Des jardins en bas des immeubles seront à prévoir soit individuels soit mutualisés et en lien avec les espaces de transition entre le Drugeon et le bâti.
- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**
  - . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle et de l'opération d'ensemble.
  - . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement. La gestion de l'eau est importante avec soit un rejet vers le réseau, soit un espace de rétention sous chaussée ou dans la zone et dans ce cas avec un traitement paysager.

L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



Maisons miloyennes.



Logements en location.

Exemple de collectif 3 à 4 logts

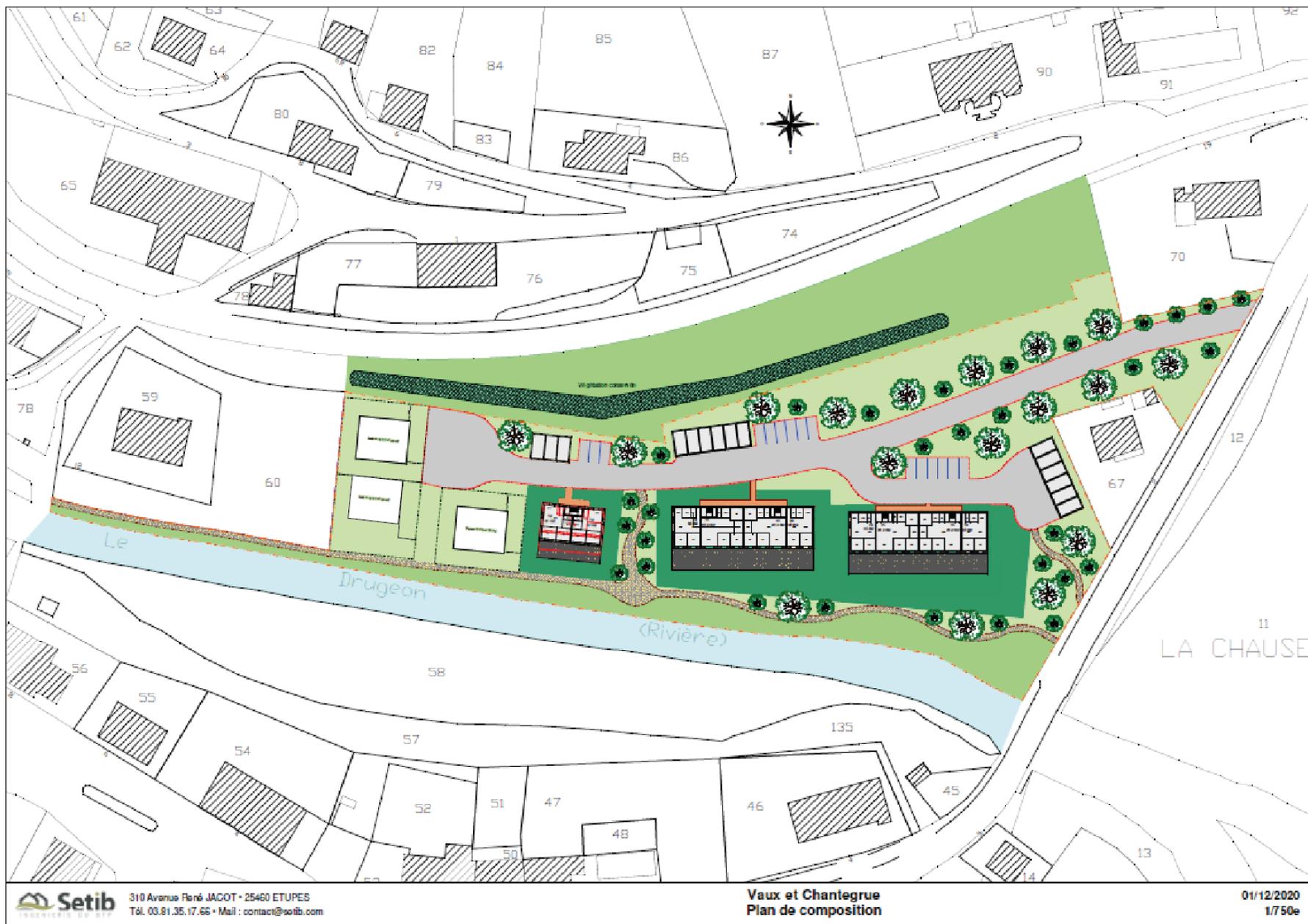


Références à valeur d'illustration.



Elévations illustrant les principes d'aménagement à titre d'exemple.





## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUB. Nord-est du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUB se situe au nord-est du bourg de la commune de Vaux-et-Chantegrue.

Le secteur concerné couvre respectivement une surface de 1,2 ha. Il vient de faire l'objet d'un permis d'aménager validé en lien avec la carte communale. L'objectif de l'OAP est ici de maintenir la densité définie par le projet et de la prendre en compte pour la répartition globale à l'échelle de la commune. L'OAP s'imposera également pour les futures constructions et notamment pour la prise en compte de l'ensoleillement.



### 2. Principes d'aménagement opposables :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- . Opération d'ensemble
- . Ouverture à l'urbanisation en phase 1 de l'échéancier.

#### • Typologie du bâti et densité

- . Densité de 13.5 logts/ha soit environ 17 logements sur la zone

#### • Mobilité et voirie

- . 2 Accès routiers sur la rue de la Rièpe. Aucun accès individuel sur la route de Malpas ni sur la rue de la Rièpe.
- . Liaison piétonne à prévoir vers le cœur du village.

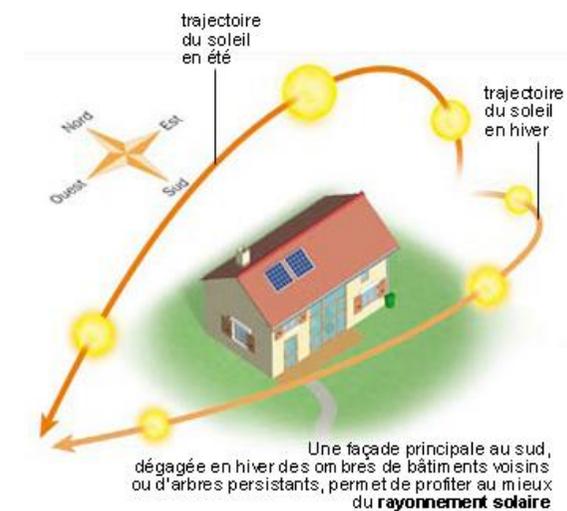
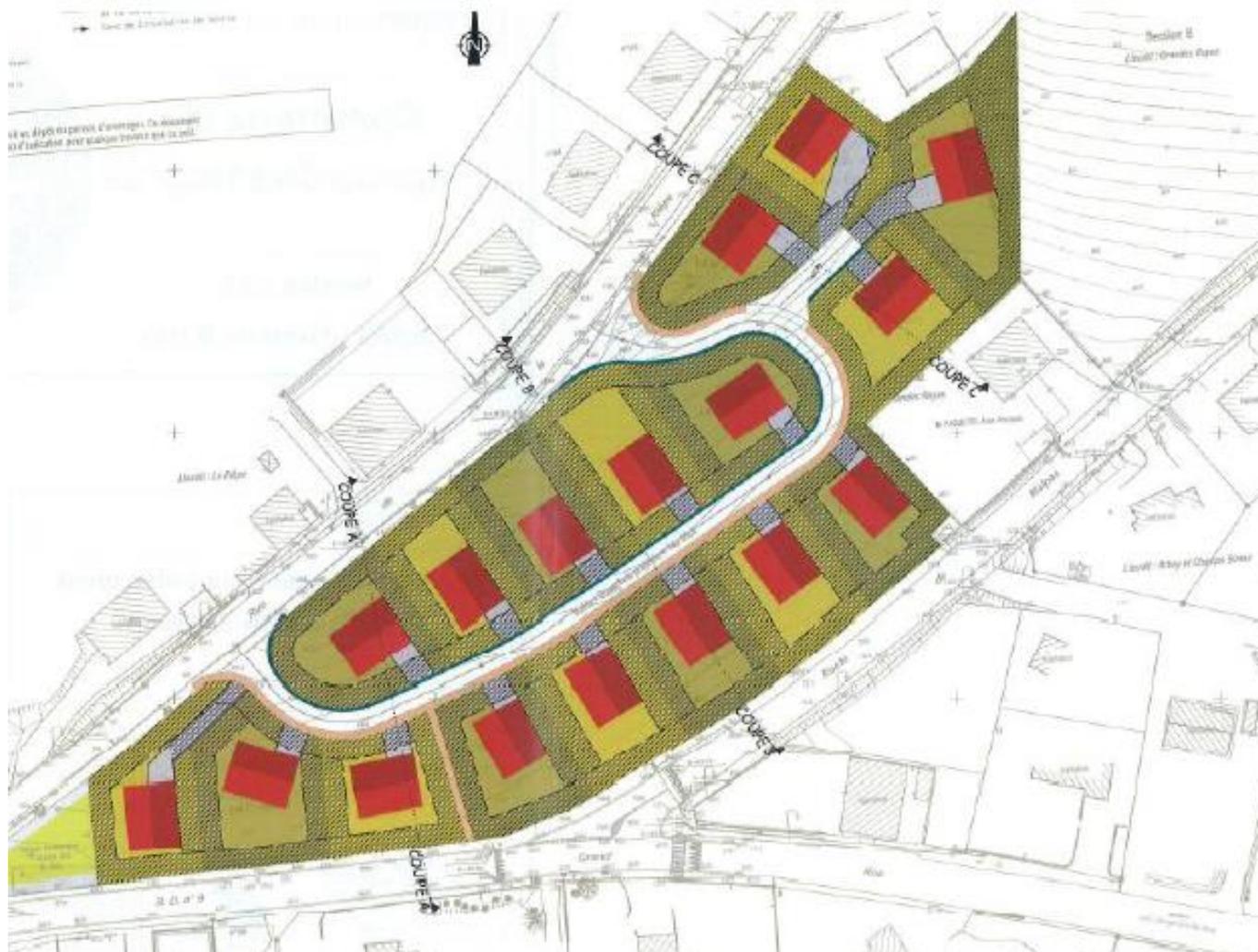
#### • Paysage et espaces communs

- . Espace vert servant de bassin de rétention des eaux de pluie à paysager.

#### • Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement

- . L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle. En cas d'absence d'accès pour le camion-benne, un espace commun à plusieurs lots devra être mis en place et d'accès facilité pour la collecte des ordures ménagères.
- . Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- . L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.



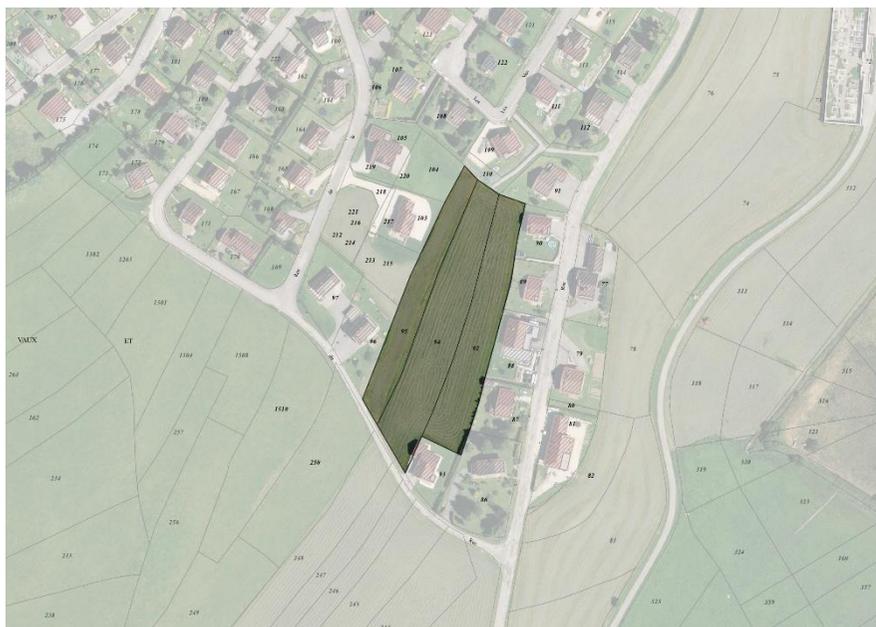
Permis d'aménager validé – implantation des constructions de principe en lien avec le règlement du PA validé dans l'application du RNU.

## Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, AUc. Sud du bourg

### 1. Localisation et vocation du secteur.

Le secteur AUc se situe au sud du bourg de la commune de Vaux-et-Chantegreue.

Le secteur concerné couvre respectivement une surface de 0.87 ha.

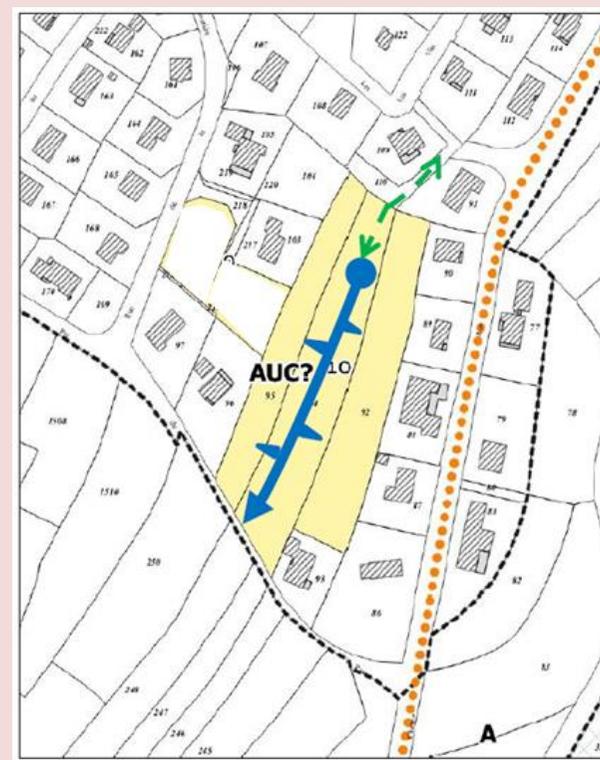


La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement pertinent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

### 2. Principes d'aménagement opposables :

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**
  - . Opération d'ensemble avec phasage possible.
  - . Ouverture à l'urbanisation en phase 2 de l'échéancier.
- **Typologie du bâti et densité**
  - . Mixité logements individuels et collectifs
  - . Densité de 12 logts/ha soit environ 11 logements sur la zone
  - . Obligation de créer un minimum de 4 logements conventionnés sur la zone.
- **Mobilité et voirie**
  - . Accès sur le chemin du pré et liaison douce vers le nord
  - . Placette à neige et pour retournement.



- **Paysage et espaces communs**

. Un recul de 3 à 4 m est demandé pour les nouvelles constructions par rapport aux limites de la zone UB limitrophe. L'implantation du bâti en limite de voirie est autorisée sous réserve de présenter un recul pour les garages ou pour permettre les stationnements.

- **Environnement, risques, gestion des eaux pluviales, ensoleillement**

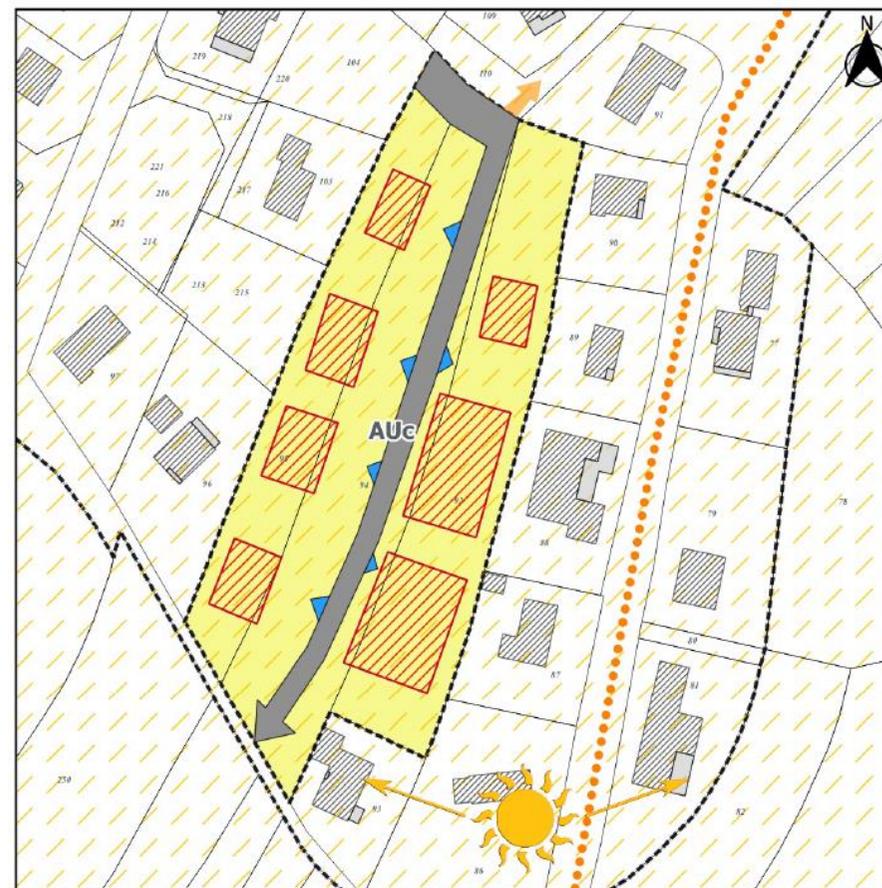
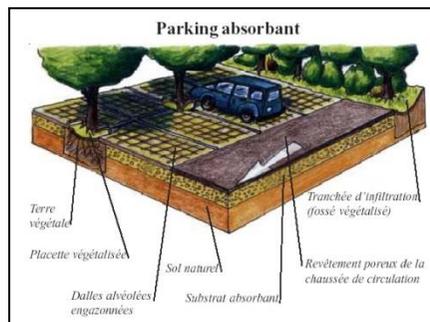
. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.

. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.

. L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

### 3. Illustrations à titre d'information pour l'application des principes.

#### Références à valeur d'illustration.



#### Légende :

- Voirie de principe
- Accès aux parcelles
- Accès piéton
- ☀ Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti



*Orientations d'Aménagement et  
de Programmation  
« Patrimoine »*

## 1. Principes Généraux et présentation de l'OAP

### Définition de l'OAP, objectifs, applications et limites

Le PADD indique à travers plusieurs orientations la préservation du patrimoine pour des raisons historiques, culturelles, touristiques et paysagères. Concernant le patrimoine bâti appelé « ferme comtoise dite pastorale », le PADD ajoute la notion de « possibilité d'évolution » de ce bâti important et identitaire du territoire.

**Objectifs** : Les élus ont souhaité **mettre en place ces orientations afin de faire prendre conscience de ce patrimoine, de permettre de le préserver, et de le remettre en état mais également d'apporter des orientations pour son évolution vers d'autres destinations dans le respect du patrimoine et du développement durable.**

#### Différences entre OAP et règlement du PLUi :

Tout projet d'urbanisme, de travaux, de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations dans un rapport de compatibilité. Une opération est compatible avec l'OAP dès lors qu'elle ne va pas à l'encontre de ses principes ou orientations fondamentales. C'est « l'esprit » de l'orientation d'aménagement qui doit être respecté.

Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Elle doit donc s'établir non pas dans une démarche « normative » mais dans une interprétation souple et avec intelligence.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. C'est donc dans la mesure de cette compatibilité que les OAP sont opposables.

Ceci étant, les prescriptions particulières se substituent aux règles générales en précisant ou en nuanciant ces dernières.

#### Application et limites de l'OAP :

. Le recensement du bâti concerné est issu d'une analyse cartographique des données Cartélie (bâtiment construit avant 1930), du cadastre napoléonien et de visites de terrain (CAUE du Doubs et BE IAD) permettant de confirmer les « fermes comtoises » concernées par l'OAP. **Ces carnets de repérages sont joints** en annexe de l'OAP. Les bâtiments ont cependant pu être détruits ou adaptés pour partie depuis la réalisation du repérage.

. Les orientations s'appuient sur les 4 types principaux des fermes comtoises (cf fiche 1) mais souvent chaque ferme présente une structure particulière ou des spécificités. Des évolutions du bâti sont apparues au fil des années ou suivant les périodes et les besoins, modifiant parfois de façon importante le bâti initial et donc sa qualité patrimoniale.

. Un décret ou une ordonnance liée par exemple à la RE2020 pourrait ne pas permettre ou rendrait difficile voire impossible l'orientation ou ne serait pas compatible avec une nouvelle loi.

#### A noter :

- La présente OAP a repris des éléments de différentes publications et ouvrages. La plupart de ces ouvrages sont disponibles à la médiathèque de la CFD ou au CAUE du Doubs. Elle a pour but d'engager les propriétaires et porteurs de projets à approfondir leur recherche lors des opérations de rénovation, d'évolution en respectant le patrimoine de ces fermes dont la destination est en cours d'évolution.

- Une sensibilisation du public et des scolaires concernant ce patrimoine s'est déroulée parallèlement au PLUi. Des échanges avec les différentes parties prenantes ont été réalisés durant la procédure du PLUi.

- Les principales illustrations sont issues d'un travail du CAUE 25. Les références à la commune de Chapelle des Bois sont issues de l'ouvrage . Elles permettent d'apporter des illustrations traduites sous formes de prescriptions ou de recommandations.

- Les communes concernées par un Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique (Bannans, Bouverans, Boujailles et La Rivière-Drueon) restent soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, servitude qui supplante l'OAP dans ces périmètres. Ainsi « les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable » (Code du Patrimoine-Art L621-32). Cette autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions motivées, est subordonnée à l'accord de l'ABF (Code du Patrimoine- Art. L632-2).

Le principe général de ces orientations est donc de définir un projet sur les bases des éléments d'architecture, de structure et de patrimoine, dans un esprit de respect, de prise en compte et de réutilisation du bâti existant.

Néanmoins, il peut être dérogé à ces orientations sous conditions :

- dans les cas suivants:

- En cas d'évolutions très importantes du bâti existant par rapport aux prescriptions de l'OAP. Dans ce cas, il ne sera pas demandé un « respect » ou un retour à la forme originelle même si cela est souhaité et possible. Les nouvelles modifications sur ce bâti devront s'inspirer de l'OAP patrimoine tout en restant en harmonie avec les éléments « rapportés ».

- En cas de projet novateur ou de parti-pris de rénovation contemporaine d'un point de vue technique ou architectural ne respectant pas les orientations définies ;

- En cas de travaux nécessaires ou de démolition sur un bâtiment menaçant ruine ou soumis à un arrêté de péril ou afin de permettre la réalisation d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement d'intérêt général ne pouvant être implanté sur un autre site ou dans d'autres conditions ;

- En cas d'intervention mineure ou déclaration préalable n'induisant pas de modification sur le patrimoine ou l'aspect extérieur ;

- et sous conditions :

- de présenter les justifications nécessaires\* dans les différents cas par le pétitionnaire ;

- de faire l'objet d'une analyse du projet ou de la démolition par le CAUE 25 ou par un architecte conseil de la communauté de communes, et/ou par un groupe d'experts.

*\*Justifications nécessaires :*

- en cas de bâtiment existant fortement modifié :

. les évolutions au cours des années depuis 1930

- en cas de demande de démolition ou de projet menaçant ruine : l'arrêté de péril ou toute autre étude technique de structure concernant toute ou partie du bâtiment.

- en cas de demande de démolition pour un projet d'intérêt général : la justification de l'intérêt général ou collectif du projet entraînant la démolition du

bâtiment repéré.

## Fiches, Description, Prescriptions et Recommandations

L'orientation générale se décline par fiches permettant de préciser les orientations opposables (ou prescriptions) et les recommandations à suivre en fonction des projets.

Chaque fiche se compose ainsi d'une partie définition-description- enjeux, de l'orientation opposable (ou prescriptions) et de recommandations.

### Définition-Description :

- un descriptif du type de la thématique, principes généraux de la conception, la donnée historique ...
- un rappel des enjeux liés à ces éléments ou orientation

### Orientation opposable ou prescriptions

- définition de l'orientation à respecter (littérale ou par illustration) ou de l'opération interdite.

*La mise en œuvre de ces orientations opposables n'a pas pour objet d'appliquer une contrainte qui briderait l'évolution des espaces bâtis mais bien de mieux saisir les éléments composant l'identité du territoire afin d'en assurer l'intégration harmonieuse lors des travaux sur les bâtiments existants.*

### Recommandations

- principes, propositions de matériaux, de compositions ...accompagnant l'orientation sans opposabilité.

Les recommandations sont apparentées à des cahiers de bonnes pratiques.

9 fiches regroupées par thématiques.

Ces fiches comprennent les orientations opposables et les recommandations pour les différents projets sur ce bâti. 3 grandes thématiques sont abordées :

- la Rénovation (et isolation)
- les Extensions et annexes
- les Changements de destination et/ou augmentation du nombre de logements.

A noter : les illustrations (dessins ou schémas) apportent un exemple d'application des principes de l'OAP. Elles ne constituent pas le projet à réaliser. Elles permettent aux pétitionnaires d'avoir une notion d'application qui reste à adapter en fonction du bâtiment, de sa situation ... .

## 2 Fiches thématiques

### Fiche thématique 1 : Structure générale des fermes comtoises dites pastorales – permis de démolir / Volumétrie

#### ► Descriptifs – structure générale

La CFD présente différentes typologies de la ferme pastorale dont la destination initiale était liée à la présence dans un même bâtiment :

- d'une étable (ou abris à animaux)
- d'un ou plusieurs logements
- d'un lieu de stockage du fourrage.

Elle était accompagnée d'espaces utiles pour les animaux et le fermier qui pouvaient comprendre :

- une annexe (remise pour les outils) en bois
- un jardin potager devant la ferme
- un clos pour les animaux

Ces typologies identifiées ci-contre présentent des caractéristiques communes :

- un volume simple et imposant
- une partie basse en pierres et la partie haute (grange) en bois.
- un toiture prédominante servant notamment à la récupération de l'eau

Les caractéristiques détaillées apparaissent page suivante.

Des évolutions avec la mécanisation (tracteur notamment) :

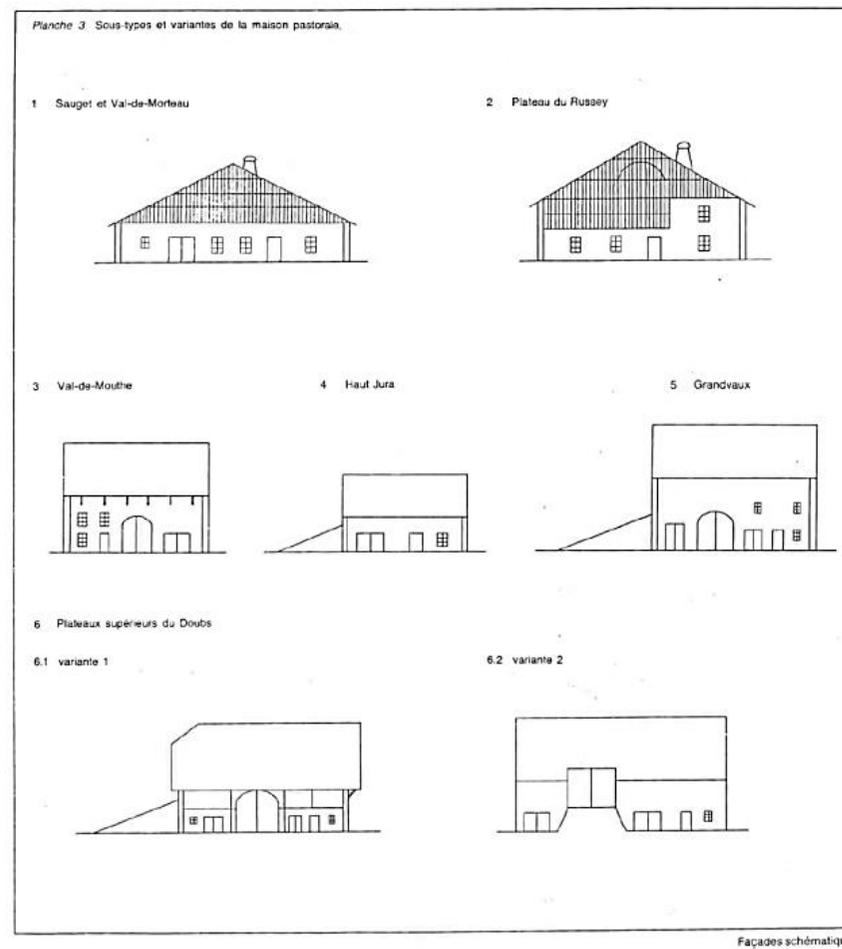
- augmentation des travées
- réalisation d'un pont de grange
- création d'extensions pour le rangement du matériel ....

Les fermes sont parfois composées de plusieurs propriétés même si le volume est unique.

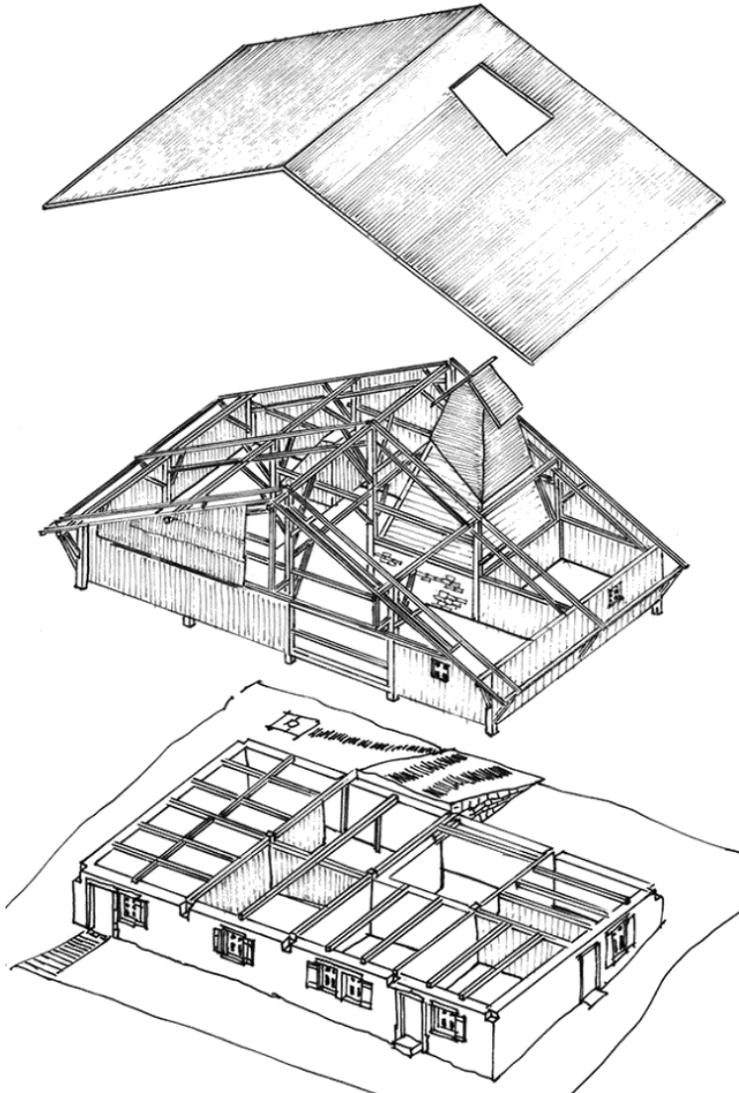
#### ► Enjeux

- Bien comprendre la structure du bâti, et les matériaux qui la compose, l'environnement de la ferme.

- Eviter la démolition et la disparition du patrimoine
- Permettre sa préservation, sa rénovation ou son évolution dans le respect de la construction.
- Préserver des différences entre propriétés tout en respectant les orientations de l'OAP.
- Permettre les évolutions individuelles tout en respectant l'ensemble du volume



Façades schématiques des typologies des fermes pastorales (source : L'architecture rurale française – Franche-Comté, Claude Royer, 1978)



Coupe schématique des niveaux des fermes pastorales (source : CAUE Franche-Comté, Vincent Paillot)



Eléments ponctuels des façades d'une ferme pastorale, exemple à Boujeons (source : La maison du montagnon, Folklore comtois, seconde édition, 1981)

## ► Orientations opposables

- Les principes premiers, avant toute intervention\*, consistent en :
  - ✓ **une expertise réalisée par des professionnels** (architectes, assistance de la Maîtrise d'ouvrage ...) ou groupes d'experts afin d'en réaliser un état sanitaire et historique
  - ✓ **une analyse des évolutions de la construction dans le temps**
  - ✓ la rédaction d'un programme de l'opération comprenant le bâti, ses annexes et les espaces entourant le bâti
  - ✓ une analyse comparative du bâti avec l'ensemble des orientations définies dans l'OAP Patrimoine.
- La volumétrie existante sera préservée sauf cas indiqués dans les conditions d'applications de l'OAP (extensions, adaptations de toitures autorisées ...).
- En cas de démolition partielle (réduction de la surface au sol) :
  - ✓ . les façades **type pignon** devront être conservées sauf projet novateur (un travail en négatif est possible – cf. illustration ci-contre.
  - ✓ . la hauteur globale sera conservée
  - ✓ . des éléments d'architecture pourront compléter le bâti maintenu et servir de préservation de la volumétrie existante. – cf. illustration ci-dessous
- En cas de créations de nouveaux logements, **la volumétrie** de référence de la construction devra être préservée de façon générale et le projet pourra être refusé en cas de remise en cause trop importante du patrimoine.
- Déposer un projet individuel avec une vision globale du volume et des façades de l'ensemble du ou des bâtiments constituant l'existant.
- Ne pas chercher à unifier les façades en cas de bâtiment occupé par 2 familles mais proposer une harmonie avec interdiction de laisser les façades sans enduit ou bardage partiel.

\* **En cas d'intervention mineure ou déclaration préalable n'impactant le patrimoine ou l'aspect extérieur, les « expertises, les analyses et la définition du programme » ne sont pas obligatoires.**

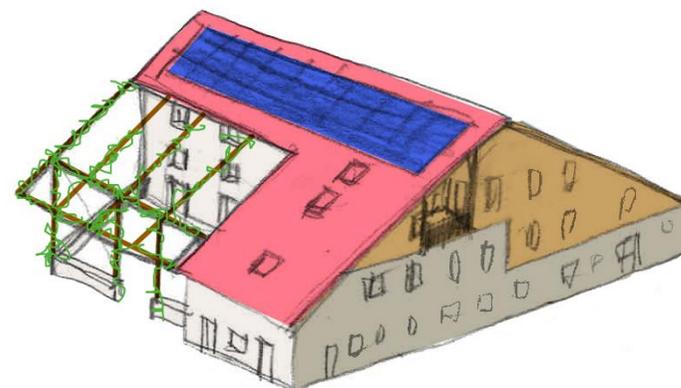
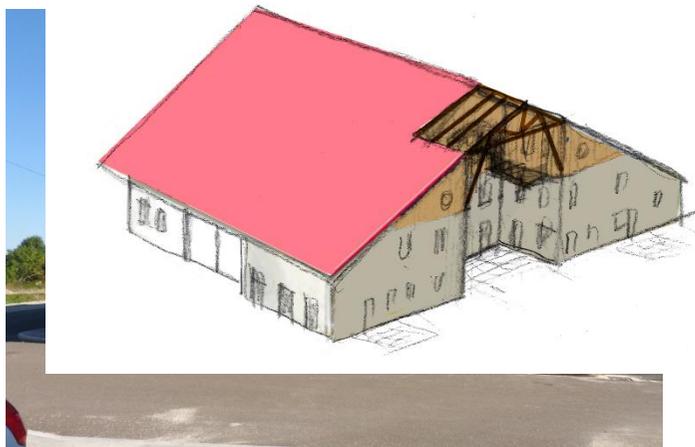


**Exemple de projet pouvant être refusé remettant en cause la volumétrie du bâti ancien.**

**Exemple de façade pignon à préserver obligatoirement**



**avec évolutions possibles (en négatif partiel sur la façade par exemple) illustration CAUE25.**



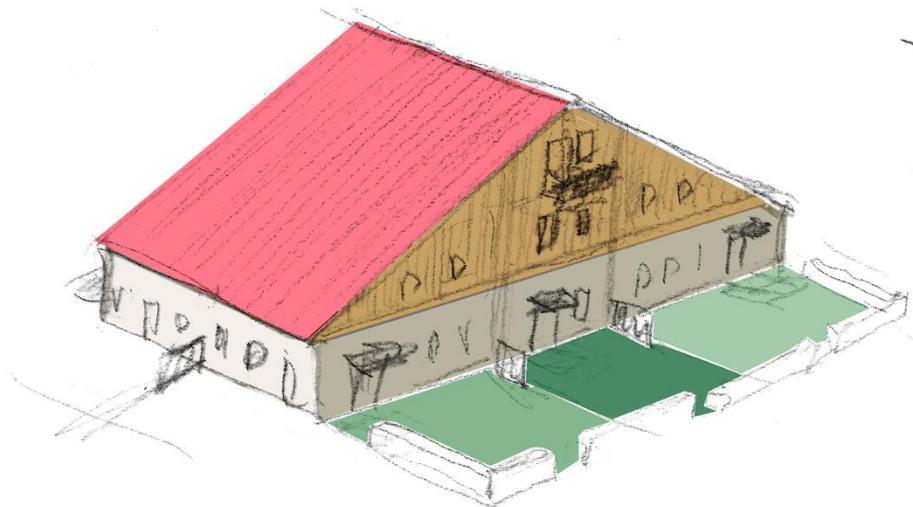
*Illustration d'éléments d'architecture permettant de créer des modifications de la volumétrie – source CAUE 25*

**Exemple de projet à refuser en raison de la déstructuration de l'ilot bâti.**

***Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ... sont obligatoires avant toute intervention ou projet***

### ► **Recommandations**

- Interroger les différentes administrations, partenaires du patrimoine ou associations, permettant d'avoir des aides à la remise en état ou reconversion du bâtiment dans le respect de ce patrimoine.
- Rechercher la citerne et la conserver et la créer si absente (importance de la récupération d'eau de pluie)
- Définir le nombre de logements à créer en fonction de la distribution du bâti existant (long couloir intérieur ...) et de la présence d'une ou de deux entités foncières sur le bâti.
- En cas de création de plusieurs logements en rez-de-chaussée prévoir de préférence des accès directs depuis la rue plutôt qu'une seule entrée commune.



*Illustration d'accès individuels par les jardins pour les nouveaux logements – source CAUE 25.*

---

## Fiche thématique 2 : Éléments ponctuels ou spécifiques identitaires

### ► Descriptifs

On retrouve ainsi :

- ✓ Les pierres d'angles
- ✓ Les linteaux,
- ✓ Les lambrechures
- ✓ Les tavaillons
- ✓ Les Soulerets
- ✓ Les cheminées
- ✓ Les Portes de grange et les ponts de grange
- ✓ Les murs Brise-bise



### ► Enjeux

- Préserver les éléments identitaires du bâti,
- Les soulerets ont une identité forte. Ils peuvent être réinterprétés ou construits dans le cas de rénovation et servant d'abris pour l'entrée du bâtiment, le stockage du bois

### ► Orientations opposables

- Les éléments ponctuels seront préservés ou remis en valeur :
  - ✓ en cas de rénovation de la façade, les pierres d'angles et les linteaux ne seront pas recouverts et resteront apparents – sauf si isolation par extérieur (dans ce cas, maintien de l'idée du chaînage et de l'encadrement : travail sur la texture (lisse/rugueux), la couleur, les matériaux...)

- ✓ les lambrechures et les tavaillons pourront être remplacés en conservant l'esprit et l'utilité de protection du bardage. L'usage du bois est souhaité (pour les matériaux et couleurs cf. fiche façade)
- ✓ les soulerets seront à conserver dans le cadre d'une rénovation mais pourront être adaptés en espace de vie ou de rangement avec création d'ouvertures lors de la réhabilitation.

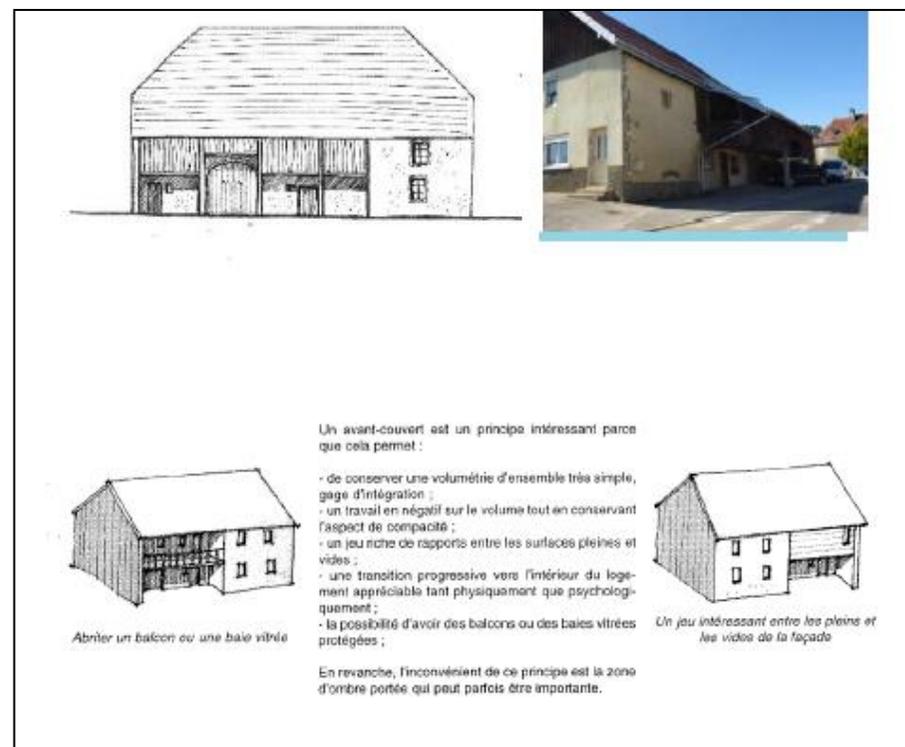


Illustration des soulerets et de leur évolution possible – source CAUE

**Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ... sont obligatoires avant toute intervention ou projet.**

## Fiche thématique 3 : Annexes accolées et Extensions de l'existant

### ► Descriptifs

- Une information concernant le type d'extension et d'annexe accolées et leur utilisation est nécessaire. On distingue dans l'OAP :

- ✓ . les extensions pour du logement ou des pièces à vivre
- ✓ . les extensions pour une pièce de rangement ou de garage
- ✓ . les extensions pour un sas ou une véranda

- une extension est forcément accolée. Elle peut être une annexe.

### ► Enjeux

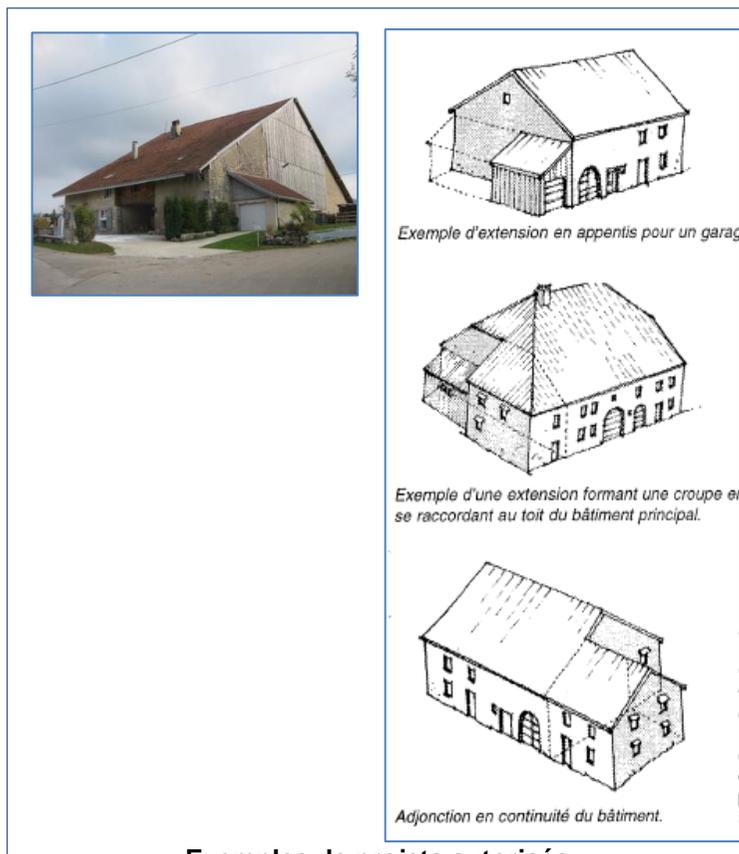
- préserver la volumétrie ou au minimum ne pas la faire disparaître ou être en opposition de façon importante à la volumétrie originelle

### ► Orientations opposables

- ✓ Les extensions en imposition sur une façade devront s'intégrer dans un souci de cohérence avec la volumétrie existante et dans la façade
- ✓ Les extensions présenteront une toiture à un pan minimum sauf si elles continuent la façade.
- ✓ la forme de la toiture du bâtiment principal sera prise en compte afin de conserver une cohérence avec l'extension
- ✓ Outre le volume, une cohérence entre les teintes et matériaux de l'extension et du bâtiment principal doit être recherchée (voir fiche dédiée)

**Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ... sont obligatoires avant toute intervention ou projet**

**Exemples de projets pouvant être refusés remettant en cause la volumétrie par la création d'extension.**



Exemples de projets autorisés



## Fiche thématique 4 : Façades matériaux, isolations et bardage

### ► Descriptifs

Les matériaux des fermes comtoises sont la pierre et le bois pour les façades et la tuile pour les toitures.

Les bardages ont été réalisés pour la protection des murs soumis aux vents et à la pluie.

### ► Enjeux

- réaliser une façade en harmonie avec les teintes du village et dans le respect des couleurs du territoire.
- mettre en valeur les matériaux du territoire (bois, pierre calcaire ..)

### ► Orientations opposables

- ✓ Les enduits sont obligatoires sauf en cas de pierres apparentes destinées à ne pas être enduites. Les joints seront non marqués dans ces cas.
- ✓ Utiliser des matériaux perspirants (= proscrire le ciment)
- ✓ Tenir compte de l'orientation du bâti par rapport aux vents et à la neige lors de la création de bardage ou de tavaillon.
- ✓ Le bardage bois est posé en vertical majoritairement
- ✓ Bardages et couleur : pierre naturelle (ton pierre) et bois comme référence. Bardages en tôle autorisé (aspect métal de teintes grisées et tuile autorisé, de préférence avec des petits éléments de type tuiles losangés). Bardage majoritairement vertical.

**Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ... sont obligatoires avant toute intervention ou projet**

### ► Recommandations

Illustrations de principes issues des fiches d'application sur la commune de Chapelle des Bois

## LES REVETEMENTS

### LES ENDUITS

Fiche C2.1

Outre son aspect esthétique, l'enduit sert avant tout à protéger le mur en empêchant une dégradation trop rapide de sa structure. Les murs anciens étaient ainsi conçus pour être recouverts par un enduit à la chaux.

**ENDUIT À LA CHAUX SUR LES MURS TRADITIONNELS :**

L'enduit à la chaux est le matériau traditionnellement utilisé pour recouvrir les murs en moellons calcaires. Sa principale qualité est de laisser respirer le mur grâce à sa perméabilité à l'air et à la vapeur d'eau. L'eau remontant par capillarité dans les murs anciens peut ainsi s'échapper librement, ce qui n'est pas le cas avec l'utilisation d'un enduit imperméable. Le passage de l'air ralentit aussi le développement des moisissures et des champignons.

L'enduit à la chaux possède une bonne qualité élastique qui permet d'épouser les creux et les bosses d'un mur de pierres sans se fissurer. Enfin, l'enduit à la chaux offre un aspect esthétique incomparable avec des teintes variées et une apparence plus ou moins aquarellée en fonction du dosage en eau.

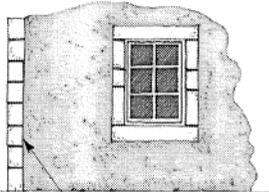
La finition des enduits traditionnels peut être différente selon que l'on traite la façade principale (lissée à la truelle) ou les façades latérales et arrière (grain grenu apparent). La couleur varie des tons crèmes à des tons sablés. Parfois, pour se différencier des autres façades, la façade principale est chaulée\* en blanc, ce qui lui donne un aspect beaucoup plus lumineux.

La teinte varie selon la qualité et la quantité de sable utilisé :

- jaune avec du sable de gravière ;
- grise avec ceux d'origine morainique ;
- parfois rouge lorsque le sable provient d'un fond de four à chaux.

**ENCADREMENTS EN PIERRES DE TAILLE**

Les encadrements de baies et les chaînages d'angle ne sont généralement pas recouverts en totalité par l'enduit :



L'enduit peut s'arrêter pour dessiner un bandeau vertical régulier.

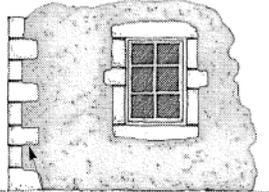
**RECOMMANDATIONS :**

Les enduits à la chaux naturelle sont les enduits appropriés aux murs anciens et aux conditions climatiques ; pluie, vent, froid...

Pour la rénovation, il ne faut pas choisir des enduits artificiels à base de ciment car ceux-ci sont imperméables et trop rigides ; ils empêchent la migration de la vapeur d'eau contenue dans le mur et se fissurent rapidement. Cette remontée d'eau par capillarité est un phénomène normal dans les murs anciens, si cette eau ne peut plus sortir vers l'extérieur, elle provoque des dégradations importantes (fissures, moisissures ou décollement d'enduit) qui fragilisent sérieusement le mur.

Dans le cas d'une reprise partielle d'enduit (après travaux, obturation d'ouverture...), il faut savoir que la teinte varie en séchant et en vieillissant, il sera donc très difficile d'obtenir un aspect identique à l'enduit déjà existant.

La couche de finition doit être exécutée en respectant les façons de faire locales : lissage ou talochage pour la façade principale, ou gratté fin pour les autres façades. Il vaut mieux éviter les enduits dits "rustiques" et fantaisie (gros grains, vagues...) qui détonnent dans le paysage. La couleur de l'enduit est à choisir en fonction des bâtiments environnants. À Chapelle-des-Bois, ce sont des couleurs dites "naturelles" qui dominent (beige, grisé...).



L'enduit peut arriver au nu des pierres et souligner la chaîne d'angle.



Les pierres de taille sont parfois dégagées afin de permettre à l'enduit de venir mourir au nu de la pierre. Cette finition évite les bourrelets disgracieux.

CI Art 11 des annexes architecturales du POS :  
"L'emploi de l'enduit à la chaux est vivement recommandé (...)"



# LES REVETEMENTS

## LE BARDAGE (SUITE)

Fiche C2.2

### RECOMMANDATIONS :

#### L'ESSENTAGE SUR LE MUR-PIGNON SUD-OUEST :

Ce bardage doit couvrir l'ensemble de la façade sud-ouest. Il est conseillé d'utiliser des petits éléments assemblés côté à côté, plutôt que des bardages en bandes verticales ou horizontales qui ont tendance à découper le bâtiment et à en modifier les proportions. Les teintes grise sont à favoriser.

#### ESSENTAGE EN TAVAILLON :

Le tavailon reste aujourd'hui encore un des systèmes d'essentage les plus performants. En rénovation une pose bord à bord est recommandée afin de respecter les caractéristiques locales. En construction neuve, la pose à recouvrement latéral est admise, si les effets décoratifs ne sont pas exagérés. Produit localement, le recours au bois en construction valorise l'économie du massif du Jura. C'est un matériau totalement écologique lorsqu'il est utilisé sans traitements.

Néanmoins, afin de lui assurer une bonne longévité, sa fabrication et sa pose doivent être réalisées par des professionnels. Ceux-ci exercent leur savoir-faire au moment de la sélection en forêt, de la fabrication et de la pose. La pose est en effet une étape très importante : il faut notamment, être vigilant à toujours maintenir une ventilation suffisante du tavailon afin d'éviter son pourrissement.

#### ESSENTAGE MÉTALLIQUE :

Les bardages en tôle laquée ne sont pas recommandés, les ondes verticales modifient la perception du volume, banalisent le paysage et leur couleur change peu en fonction des variations climatiques. Les feuilles métalliques à coulisseaux ou losangées, en tôle galvanisée ou éventuellement en zinc sont conseillées. D'un coût moindre que le tavailon, ce matériau est un bon compromis et d'un bon rapport qualité-prix.

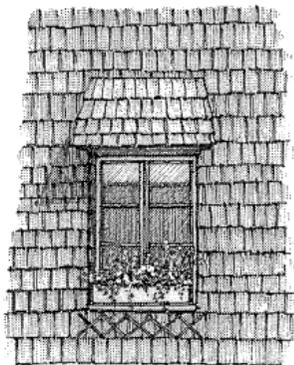
#### AUTRES TYPES D'ESSENTAGE :

La technologie progresse constamment et permet l'amélioration des matériaux traditionnels ou l'apparition de nouveaux matériaux. Mais, afin de conserver une certaine unité et harmonie dans la couleur et l'aspect des bâtiments à Chapelle-des-Bois, il est recommandé de pas multiplier ces matériaux. A ce titre, les plaques de fibro-ciment, bien qu'elles ne contiennent plus d'amiante dans leur composition, ne sont pas recommandées. Elles seront de toute façon localisées en village.

#### LE BARDAGE SUR LE PIGNON NORD-EST :

Au nord-est, le bardage a perdu, la plupart du temps, son rôle fonctionnel. Néanmoins, s'il est existant il peut être maintenu.

Pour lui assurer une stabilité d'aspect et le protéger contre les facteurs physico-chimiques, un entretien peut s'avérer nécessaire. Différents types de traitement existent dont certains sont très faiblement toxiques. Il est conseillé de laisser au bardage sa teinte naturelle (grise), mais il est possible sur ce côté de le peindre dans des tons marrons.



Essentage en tavailons avec un auvent pour protéger l'ouverture



# LES REVETEMENTS

## LE BARDAGE

Fiche C2.2

A Chapelle-des-Bois le mur orienté au sud-ouest est le plus exposé à la pluie et aux vents, il est alors souvent protégé par un bardage : l'essentage". Celui-ci était réalisé en tavailons d'épicéa au XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le bois a été progressivement remplacé par différents matériaux à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle. Aujourd'hui il existe à Chapelle-des-Bois une grande diversité de matériaux utilisés en bardage. Il existe également des bardages au nord-est qui ont pour fonction de ventiler la grange haute.

#### L'ESSENTAGE SUR LE MUR-PIGNON SUD-OUEST :

Cet essentage recouvre la plupart du temps l'ensemble de la façade puisqu'il a un rôle de protection. Exceptionnellement, sur un mur très bien appareillé, il n'est réalisé que partiellement sur le haut de la façade.

#### ESSENTAGE EN TAVAILLON :

Les premiers bardages de protection pour le mur pignon sud-ouest, appelés *talvarne* ou *bataillée*, étaient en tavailons d'épicéa.

Le tavailon est une fine planchette d'épicéa, non traitée, de largeur variable, de 8 à 13cm, pour 33cm de haut environ. Assemblées bord à bord dans le sens de la largeur, ces planchettes se superposent verticalement afin d'assurer une étanchéité parfaite.

La faible épaisseur de ce matériau, sa souplesse de retrait, lui permettent d'absorber les grandes amplitudes hygrométriques\* et thermiques.

Si l'ensemble de la chaîne opératoire le concernant, de la fabrication à la pose est correctement effectuée, le tavailon d'épicéa a une durée de vie de l'ordre du siècle.

#### ESSENTAGE MÉTALLIQUE :

Au XIX<sup>ème</sup> et au XX<sup>ème</sup> siècle, la plupart des bardages en tavailons sur le pignon sud-ouest ont été remplacés par des bardages métalliques.

En tôle galvanisée ou en zinc, ils ont la forme de feuilles rectangulaires à coulisseaux ou décorées par des losanges emboutis dans le métal.

Ces feuilles de métal vibrent en fonction des fluctuations de la lumière, donnant ainsi un effet vivant au bâtiment. L'aspect du métal peut se dégrader avec l'usure du temps. Ainsi la tôle galvanisée va rouiller au bout d'environ 40 ans sur les parties les moins exposées, lui donnant une couleur particulière et unique.

#### ESSENTAGE EN PLAQUES DE FIBRO-CIMENT :

Les plaques losangées en fibro-ciment sont utilisées à partir du XX<sup>ème</sup> siècle. A Chapelle-des-Bois, elles sont présentes surtout au village.

Tous ces bardages ont des caractéristiques communes :

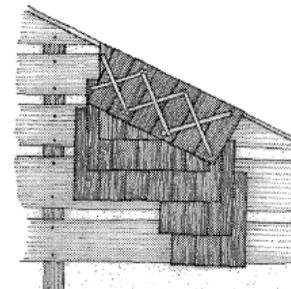
- pose sur des façades orientées au sud-ouest ;
- recouvrement de l'ensemble de la façade concernée ;
- bardage en petit éléments (planchettes de bois, feuilles métalliques) ;
- teinte gris-mat.

#### LE BARDAGE SUR LE PIGNON NORD-EST :

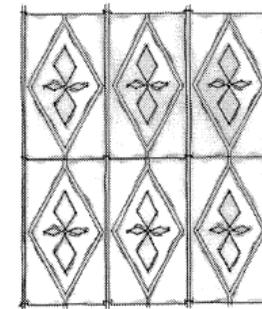
Sur le pignon nord-est, un bardage couvre souvent la partie supérieure du mur en maçonnerie. Ce dernier n'était pas toujours construit jusqu'en haut, le bardage permet ainsi de ventiler la grange haute.

De ce côté, le bardage est souvent en planches de bois verticales, posées avec des joints de recouvrement en bois également.

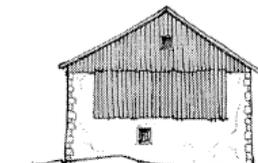
Traité autrefois avec de l'huile extraite des goudrons, le bardage peut avoir un aspect sombre.



Principe de pose bord à bord des tavailons



Détail d'essentage en feuilles de zinc



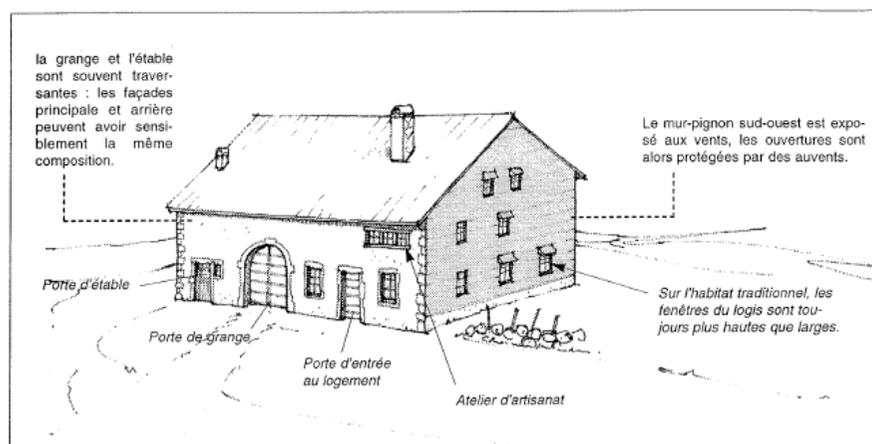
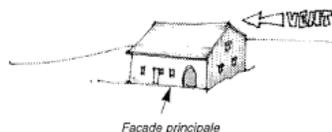
Le bardage du pignon N-E

SUITE ►

## Fiche thématique 5 : Façades et ouvertures

### ► Descriptifs

La façade principale (mur goutterot\*), parallèle au sens des vents dominants, est la mieux protégée : les accès aux logis, à la grange sont situés sur ce côté. Le mur pignon\* qui fait face aux vents doit être protégé. Les fenêtres apparaissent sur ce mur dès l'émergence de matériaux d'isolation performants. Autrefois, il y avait peu d'ouvertures sur ce mur puisqu'il s'agissait du côté où se trouvait l'étable. Cette dernière faisait office d'espace tampon pour protéger le logis des intempéries.

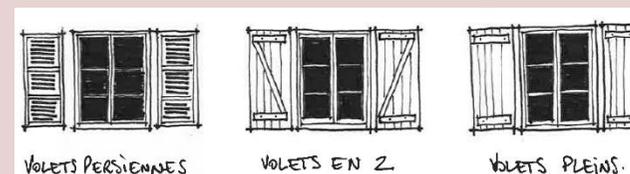


### ► Enjeux

- Maintenir des ouvertures en lien avec l'occupation ancienne (petite ouverture contre le froid) tout en permettant d'apporter de la lumière en lien avec la destination logement actuelle et future.

### ► Orientations opposables

- ✓ Préserver les décrochements dans les façades ainsi que les murs coupe-vent lorsqu'ils existent
- ✓ Préserver des ouvertures plus hautes que larges avec possibilité de dérogation, **en cas de nouvelles ouvertures, principe de lecture homogène de l'ensemble de la façade**. Exemple fenêtre avec 2 vantaux (cf. page suivante), disposition homogène des ouvertures entre les étages et par rapport aux ouvertures en toiture ... En cas de « petits bois » sur les fenêtres, ceux-ci doivent être collés par principe à l'extérieur.
- ✓ Les nouvelles ouvertures en pignons sont privilégiées
- ✓ **Volet** sur fenêtre et garage : volets en intérieurs de préférence- principe des volets à 2 vantaux mais volet roulant autorisé sous condition (cf. règlement écrit). Proscrire les volets en Z.



- ✓ Les portes de granges et les portes d'entrées doivent conserver leur encadrement tant dans leur forme que leur matériaux en pierre.
- ✓ **Les espaces extérieurs associés aux logements (balcons, terrasses ...)** : à ne pas interdire car la demande est forte en cas de nouveaux logements. Leur nombre et implantation doivent être réalisés sans nuire à la globalité de la façade (notion de proportion). Ils seront en saillie mais en évitant l'implantation au sol. Ils seront à implanter de préférence en fonction de l'orientation du bâti et de l'ensoleillement du bâtiment.
- ✓ Les soulerets constituent avec les décrochements de façades des exemples pour réaliser les balcons (cf. fiche 2)

**Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ... sont obligatoires avant toute intervention ou projet**

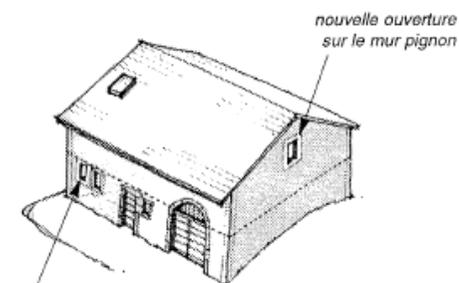
## Ouvertures – les percements et les décrochements (exemples à autoriser)



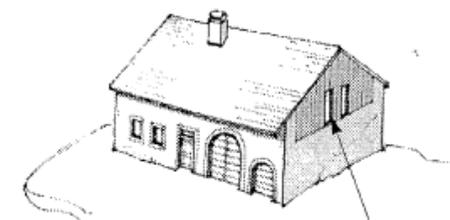
Décrochement de façade à conserver et à utiliser en entrée de garage, souleret ou balcon pour la partie haute



## Ouverture dédoublée – Ouvertures nouvelles (exemples et illustrations à autoriser)



*Si l'éclairage n'est pas suffisant en rez-de-chaussée, plutôt que d'élargir une fenêtre existante, il est préférable de la dédoubler afin de respecter la proportion des autres ouvertures.*



*Des formes différentes de percement sont possibles sur un mur où il n'y avait pas d'ouvertures existantes.*



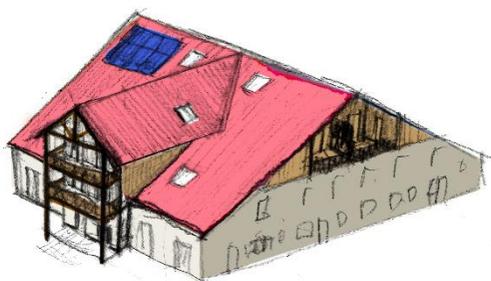
## Les espaces extérieurs



Exemple de projet pouvant être refusé remettant en cause la composition du bâti ancien.



Exemples de Projets pouvant être autorisés.



## Recommandations

Illustrations de principes issues des fiches d'application sur la commune de Chapelle des Bois



## LES OUVERTURES

### LES PORTES

Fiche C3.2

Réhabiliter une ancienne ferme nécessite de reprendre les menuiseries, les remplacer ou parfois en modifier complètement la forme afin, par exemple, d'apporter de la lumière dans une ancienne grange. Ces modifications peuvent se faire dans le respect de l'existant.

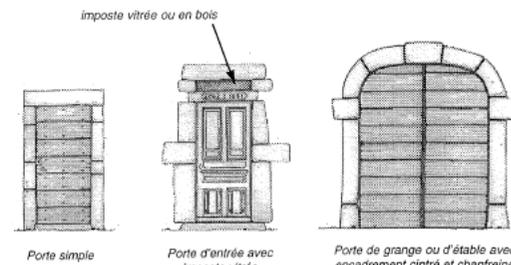
#### LES PORTES TRADITIONNELLES :

Les portes sont en bois, elles ont un aspect massif : elles sont souvent composées de planches horizontales assemblées sur des montants verticaux.

Les portes d'accès au logis peuvent comporter des éléments de décoration.

Par exemple sur le linteau se trouvent les initiales du propriétaire et la date de construction ou de modification de l'édifice.

Au-dessus de la porte, une imposte vitrée éclaire parfois le couloir.



#### RECOMMANDATIONS :

#### RÉHABILITER UNE PORTE DE GRANGE OU UNE PORTE D'ÉTABLE :

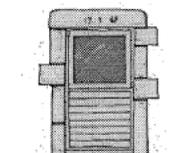
Les encadrements d'origine des ouvertures doivent être conservés. Lorsque l'on souhaite boucher partiellement une ouverture, il faut lui garder son aspect original afin de conserver un équilibre entre les pleins (les murs) et les vides (les percements) de la façade. Pour préserver cette lecture du percement d'origine, la menuiserie doit être traitée de façon homogène : avec un même matériau et un même niveau de retrait par rapport à la face extérieure du mur. C'est la menuiserie elle-même qui permet alors d'obturer partiellement la baie (voir le dessin ci-contre).

La grange peut devenir un espace de vie (séjour, entrée...). Ces transformations occasionnent alors de nouveaux besoins : occultation, plafonds plus bas... Dans la mesure où le linteau de la porte de grange est cintré, cet élément caractéristique doit être préservé.

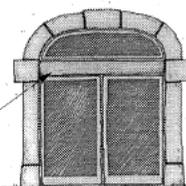
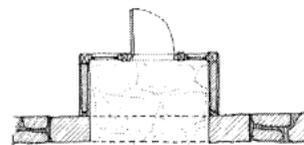
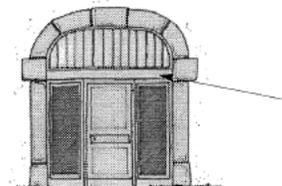
Il est possible d'intégrer un élément de menuiserie dans l'ouverture pour dissimuler le nez de la dalle qui va soutenir un 1er niveau créé.

Ce nouvel élément de menuiserie peut aussi abriter un caisson de volet roulant. Ce caisson ne devra pas ressortir à l'extérieur, mais sera visible à l'intérieur.

Il est également possible de situer complètement en retrait la fermeture de la porte de grange. Ainsi, à l'ombre, la menuiserie a moins d'impact sur la façade, et le vide reste perçu comme un élément à part entière. Cette disposition permet de créer un espace abrité, qui joue le rôle de sas et permet de déposer les chaussures, de dissimuler la boîte aux lettres...



Même si la menuiserie a changé, la lecture de la porte d'origine reste lisible



## Fiche thématique 6 : Toitures et ouvertures

### ► Descriptifs

- Les fermes comtoises présentent des toitures imposantes dédiées à la récupération des eaux de pluie et permettant le stockage du fourrage.

### ► Enjeux

- Préserver la structure de la toiture, forme et couleur. Le besoin d'ouverture est nécessaire en cas de création de logement. Ces ouvertures (nombres, surface, ordonnancement et proportion) ne doivent cependant pas dénaturer la structure de la ferme

### ► Orientations opposables

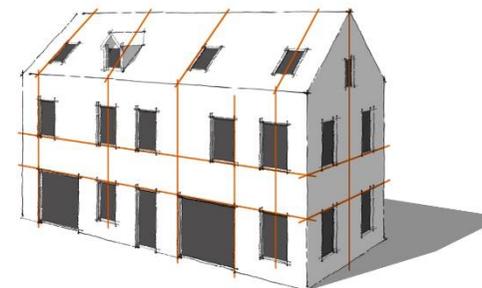
. Respect des pentes des toitures et des matériaux existants = aspect tuile vieillie rouge nuancée, rouge flammée et aspect gris à terme (tôle, zinc).

. La fenêtre de toit constitue une alternative au même titre que certaines lucarnes. Les lucarnes doivent être intégrées dans la toiture en évitant les éléments en saillie et en les axant sur les baies en façade. Elles seront également alignées à l'horizontale.

. Permettre ainsi les « opérations contemporaines » (ouvertures type lucarne) sous condition de qualité et de recherche architecturale et sous condition de préserver l'image globale de la toiture (cf. point précédent). Définir les aspects, teinte ...de ces lucarnes.

. La verrière, voire le crevé de toiture seront autorisés dans le cadre de projet novateur et permettant d'apporter de la lumière au logement tout en préservant la silhouette globale de la toiture et de la ferme depuis la rue.

**Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ... sont obligatoires avant toute intervention ou projet**



Principe d'alignement des ouvertures en toitures avec les baies en façades.

Source CAUE

Exemples de projets pouvant être autorisés



Exemple de projet pouvant être refusé remettant en cause la composition du bâti ancien.



## Fiche thématique 7 : Toitures et panneaux solaires

### ► Descriptifs

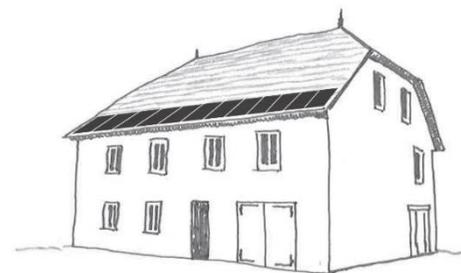
- Les toitures sont en tuiles et de grande dimension. Les panneaux solaires sont une réponse intéressante sur la CFD pour produire de l'énergie renouvelable ou de l'eau chaude sanitaire.

### ► Enjeux

- Intégrer ces dispositifs de production d'énergie en harmonie avec le bâti et le paysage.

### ► Orientations opposables

- ✓ Les panneaux solaires sont autorisés en toiture et plutôt intégrés dans la toiture en évitant les impositions (à vérifier par rapport à la charpente et aux implantations des tuiles) mais en interdisant les pentes différentes de la toiture.
- ✓ Les modules sont également autorisés sur des abris ou annexes.
- ✓ Les panneaux devront présenter une implantation globale rectangulaire sans être majoritaires par rapport aux tuiles.
- ✓ Les formes de panneaux assemblées seront en rectangle allongé, localisée en bas ou en haut de la toiture
- ✓ La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture.
- ✓ Les formes en « L » sont interdites.



Principe d'implantation des panneaux solaires en toitures à privilégier.

Source CAUE



Exemple de projet pouvant être autorisé



Exemple de projet pouvant être refusé remettant en cause la composition du bâti ancien.

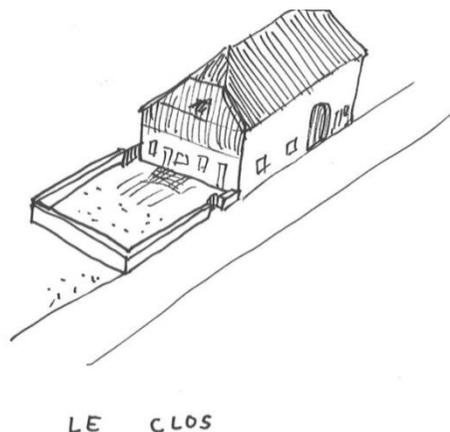
### ► Recommandations

- Les panneaux photovoltaïques de couleurs rouges sont recommandés.

**Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ... sont obligatoires avant toute intervention ou projet**

## Fiche thématique 8 : Abords, clos et jardins, annexes

### ► Descriptifs



### ► Enjeux

- Préserver un espace enherbé (potager) devant la façade principale, la mettant en valeur.
- Garder une harmonie dans le village entre les volumes bâti en ne permettant pas de construire des habitations de faible volume à côté des pastorales.

### ► Orientations opposables

- Clos et Abords (cf. définition dans le lexique du règlement du PLUi): Par principe, les « clos et abords des fermes comtoises », en lien avec la façade principale, sont à préserver de nouvelles constructions. Des extensions et annexes (garage ou les abris type poubelle, de jardin, garage à vélos ...) y sont toutefois autorisées (cf. règlement du PLUi) et dans le respect de l'OAP.
- L'implantation de ces annexes devra tenir compte de la façade principale du bâtiment et présenter un recul nécessaire pour ne pas perturber visuellement cette façade.
- Elles s'implanteront de préférence vers la limite de parcelle tout en préservant et en intégrant les murets en pierres lorsqu'ils existent

- Les enrobés ou l'imperméabilisation sur l'ensemble de la parcelle devant les différentes façades seront interdits. Des espaces de jardins seront obligatoires installés en pied de constructions pour plusieurs des façades de la construction.

- **Intégration des garages** : la composition du projet ne pourra pas créer une « façade » de portes de garages sur le bâti existant.



**Exemples de projet pouvant être refusé remettant en cause la composition du bâti ancien.**

**Exemple de projet pouvant être autorisé ne remettant pas en cause la composition du bâti ancien.**



**Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ...**

**sont obligatoires avant toute intervention ou projet**

## Fiche thématique 9 : relation avec la rue et les espaces publics

### ► Descriptifs

- Sur certaines communes, les espaces entre privés et publics peuvent se confondre. Ils sont parfois traités en espaces verts et mettent en valeur l'entrée du village, un bâtiment public (église, cimetière ...). Ils peuvent être appelés « éléments surfaciques du paysage » sur les plans graphiques du PLUi.

### ► Enjeux

- préserver les « usoirs » publics et les entretenir en pelouse sans haie

### ► Orientations opposables

- ✓ Préserver les « usoirs » publics et les entretenir en pelouse sans haie.
- ✓ Le bitume et autre matériaux imperméables sont à proscrire
- ✓ Une haie peut être ponctuellement acceptée afin d'assurer l'intimité de l'espace privé donnant sur l'espace public (utilisation d'essences locales)
- ✓ Conserver les arbres existants donnant sur la rue
- ✓ Privilégier un traitement simple et éviter l'édification de clôture (mur, haie...) sur la partie de la ferme donnant sur l'espace public



**Rappel : Le recours à une étude architecturale et à un conseil type CAUE, architecte Conseil ... sont obligatoires avant toute intervention ou projet**

### *3. Annexes OAP patrimoine.*

#### *3.1 Lexique et éléments de définition des fermes comtoises*

#### *3.2 Carnets de repérage des fermes comtoises soumises à OAP patrimoine*

## Éléments structurants identitaires communs à l'ensemble des constructions

- **SIMPLICITE DE LA VOLUMETRIE et ABSENCE D'ANNEXE**
- **VOLUMETRIE IMPOSANTE (H : 9/12 m ; emprise au sol : 50 % parcelle minimum).**
- **TOITURE IMPOSANTE en TUILES ET SANS OUVERTURE dans la toiture (gestion de l'eau)**
- **CONSTRUCTION EN PIERRES (habitation, étables) ET EN BOIS (grange)**
- **OUVERTURES REDUITES (plus hautes que larges)**
- **PORCHES, PORTES de Granges, ENCADREMENTS EN PIERRES et VOLETS BOIS**



## Éléments structurants identitaires différents suivant la typologie

- **ORIENTATION DU PIGNON / FACADES GOUTEREAU / FACADES PIGNON**
- **BARDAGE / Tavaillon (Matériaux : bois, métal, autres ...), ENDUITS**
- **TOITURE : Demi-croupe, toit à 4 pans,**
- **Autres : SOULERET, PONT de GRANGE, MURS DE PROTECTION (brise-bise), ELEMENTS PONCTUELS (linteaux, lambrechures ...)**
- **Nombre d'unités foncières et de propriétaires (ou de familles)**



### 3.1 Lexique (cf. règlement écrit du PLUi) et éléments de définition des fermes comtoises

### Des ouvertures en nombre limité

Ces maisons peuvent présenter des problèmes d'éclairément. Les ouvertures sont souvent peu nombreuses et plutôt de petite taille. Pour augmenter les apports solaires, il sera peut-être nécessaire de créer de nouvelles ouvertures ou d'en agrandir certaines, si les règles d'urbanisme locales le permettent et si l'on ne dénature pas la composition de la façade.

### Une ventilation insuffisante

La ventilation dépend la plupart du temps de l'ouverture des fenêtres et des défauts d'étanchéité des parois et des fenêtres, ce qui est inadapté pour renouveler efficacement l'air intérieur. Lorsque des grilles d'aération ont été installées dans les pièces humides, elles sont souvent obturées par les occupants à cause de l'inconfort qu'elles procurent en hiver. Si des travaux d'isolation sont envisagés, le recours à une VMC est indispensable et toujours possible quel que soit le type de maison. Contrôler la ventilation permet de réduire aussi les pertes énergétiques.

### Une mauvaise étanchéité à l'air

En partie courante, les murs et les enduits en bon état forment une barrière naturelle aux entrées d'air. Dès lors qu'il est repéré des enduits dégradés, des joints manquants, des fissures importantes, l'étanchéité à l'air, mais aussi à l'eau, risque de ne plus être assurée.

Les principaux points faibles se situent généralement au niveau des trappes d'accès aux combles, des conduits de ventilation, des encadrements des menuiseries et des menuiseries elles-mêmes, des passages de canalisation dans les murs extérieurs, des cheminées, mais aussi des prises de courant, des hottes de cuisine...

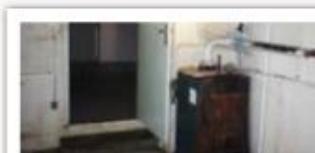


"Ventilation"  
"Traitement de l'étanchéité à l'air"

Image de Renovact

### Des limites à l'isolation

- L'isolation du toit pose généralement peu de difficultés ; sur plancher haut en cas de combles perdus ou en rampants si le projet envisage un aménagement de ces espaces. Le problème réside plutôt dans les cas où les combles ont déjà été aménagés et sont peu ou pas isolés. Si l'on ne veut pas tout casser à l'intérieur, isoler le toit par l'extérieur (sarking) est possible mais c'est une solution coûteuse qui ne peut être intéressante que si la couverture est à changer.
- L'isolation thermique par l'extérieur nécessite des travaux qui peuvent être difficiles à réaliser : besoin d'allonger les débords de toiture, de déplacer les bandes de rives de toit, de scier des appuis de fenêtre en pierre, de déplacer des descentes d'eaux pluviales... ou qui peuvent altérer les caractéristiques architecturales de la façade : non-respect des modénatures ou des éléments de décors ...
- Dans le cas d'une isolation par l'intérieur, les murs de refonds constituent des ponts thermiques\* importants qu'il faudra essayer de traiter dans la mesure du possible. Des retours d'isolant pourront être judicieusement préconisés.
- L'isolation des sols peut s'avérer délicate, notamment lorsque la maison dispose d'une cave voûtée à conserver ou d'une hauteur sous plafond trop faible. Ces planchers bas peuvent constituer une surface déperditrice importante et une difficulté technique pour la mise en œuvre d'isolant en sous-face. Il faudra donc vérifier qu'il est possible d'isoler au-dessus du plancher bas selon la hauteur sous plafond disponible, le type de sol, les ouvertures, etc.



Source Effilogis

### Des systèmes de chauffage inadaptés



"Eau Chaude" et "Chauffage"

- A l'état initial, ces maisons étaient largement équipées de cheminées à foyer ouverts ou de poêle à bois aux rendements particulièrement mauvais. La qualité de l'air pouvait être fortement dégradée par les rejets de particules fines et le dégagement de monoxyde de carbone. Si de nouveaux équipements de chauffage ont été installés, ils sont, pour la plupart, vétustes et peu performants (chaudière de plus de 30 ans, absence de régulation, réseaux non calorifugés\*...) Les installations de chauffage électrique (convecteurs, radiateurs à accumulation, etc.) sont également fréquentes. Pour éviter des factures d'électricité trop élevée, les occupants ont pu également faire le choix de ne pas ou peu chauffer certaines pièces moins utilisées. Cette absence ou ce manque de chauffage, rendant les murs plus froids, augmente les phénomènes de condensation et de fait l'apparition de moisissures.

## 3.2 Carnets de repérage des fermes comtoises soumises à OAP patrimoine

### 3.2.1. Carnet de repérage – commune de Bannans



Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données de bases) avant visite de terrain.

**Carte du Bâti concerné par l'OAP patrimoine – après visite de terrain.**



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Sources : BD Topo 2016, Cartélie 25, IAD

 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

BAN-1



BAN-2



BAN-3



BAN-4



BAN-5



BAN-8



BAN-6



BAN-9



BAN-7



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Sources : BD Topo 2016, Cartélie 25, IAD

- BAN-10
- BAN-11
- BAN-12
- BAN-13
- BAN-14
- BAN-15
- BAN-16



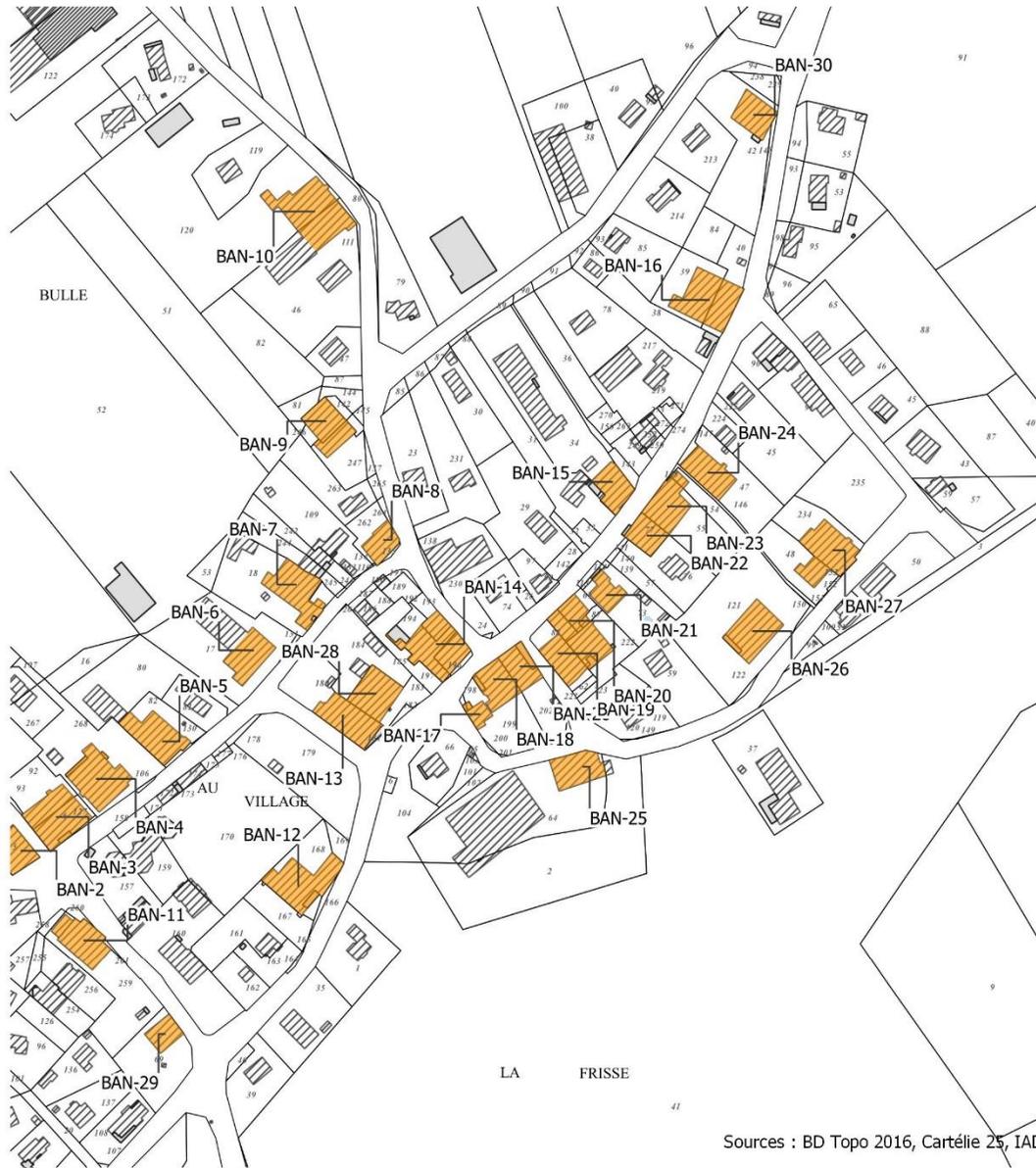
Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979





# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Sources : BD Topo 2016, Cartélie 25, IAD

 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

BAN-17



BAN-18



BAN-19



BAN-20



BAN-21



BAN-22



BAN-23



BAN-24



BAN-25



BAN-26



BAN-28



BAN-29



BAN-30



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



### 3.2.2. Carnet de repérage – commune de Bonnevaux

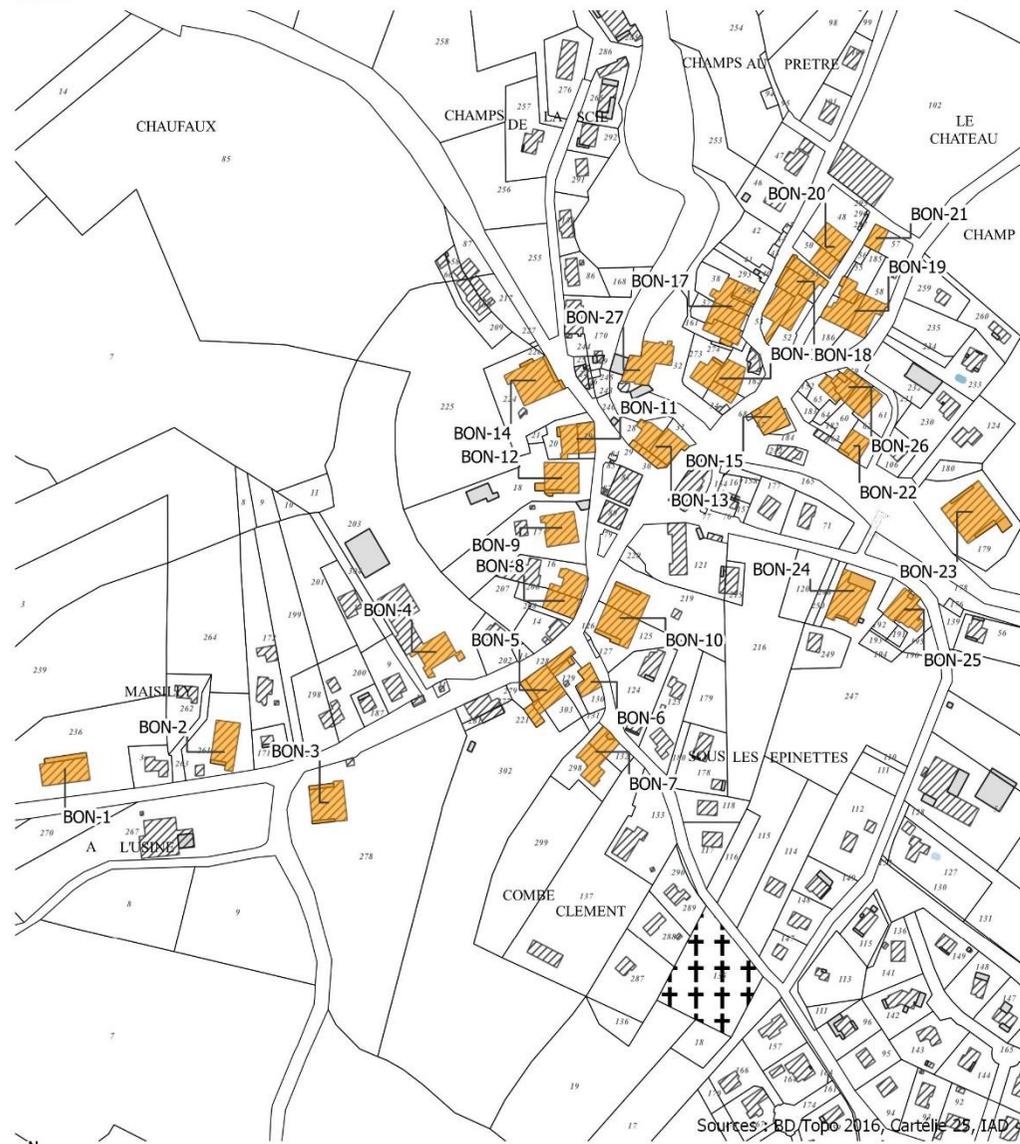


Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données de bases) avant visite de terrain.

Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain.



**REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE**



Sources : BD Topo 2016, Carte de 25, IAD

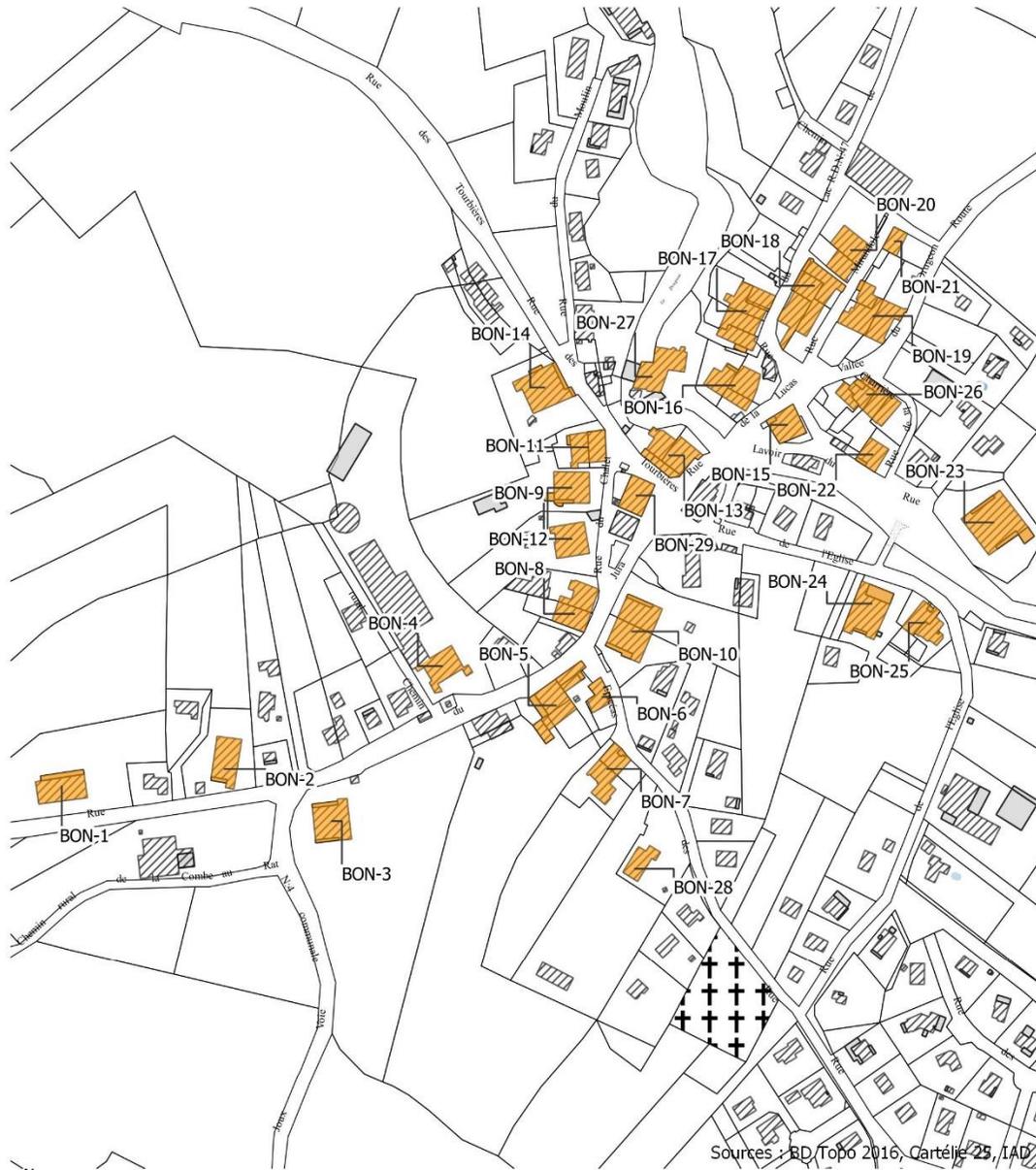
Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



BON-15



BON-16



BON-17



BON-18



BON-19



BON-20



BON-21



BON-28



BON-22



BON-23



BON-24



BON-25



BON-26



BON-27



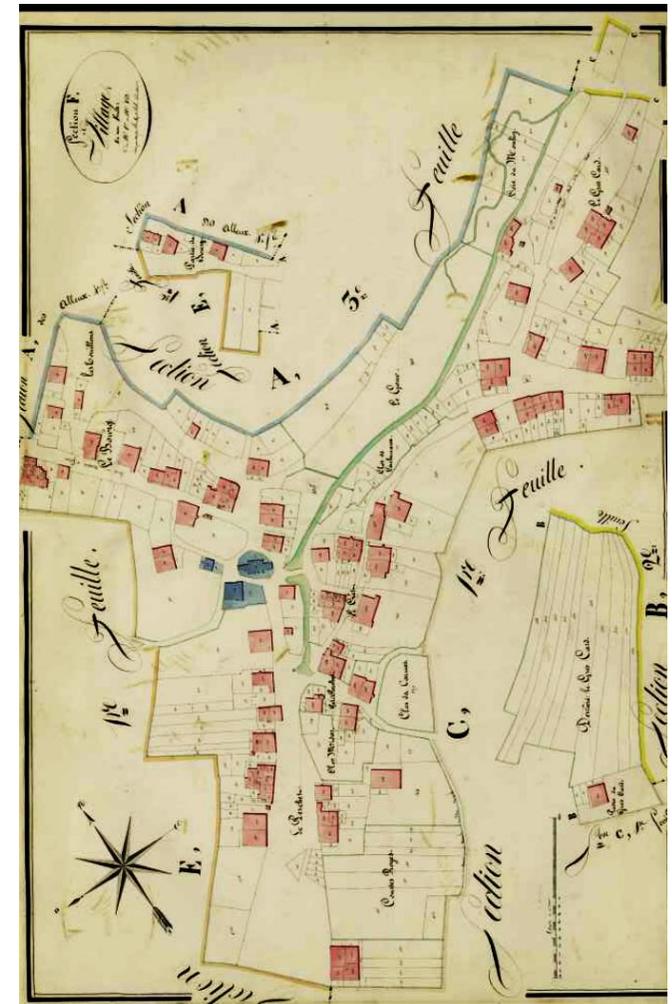
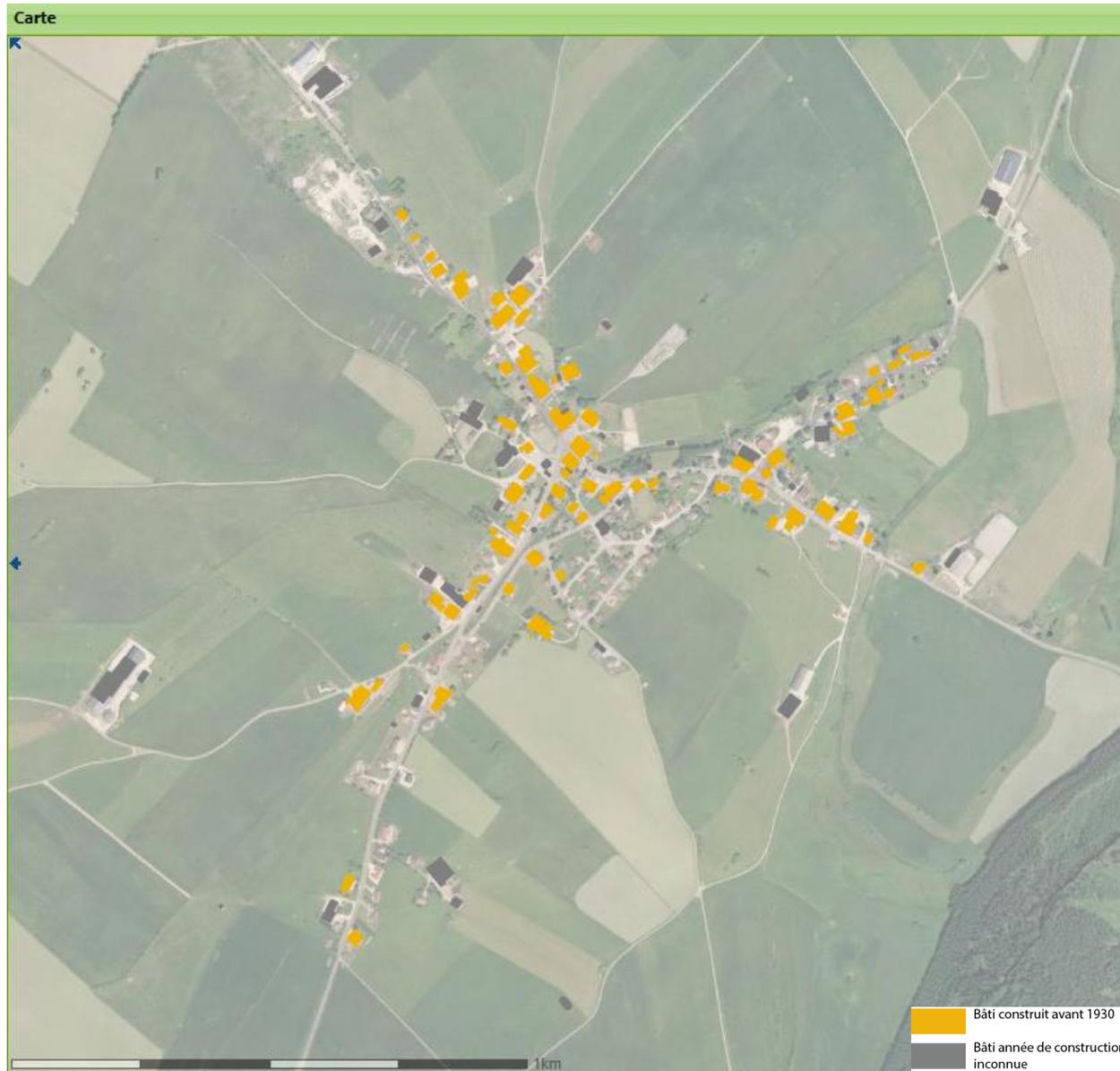
BON-28



Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

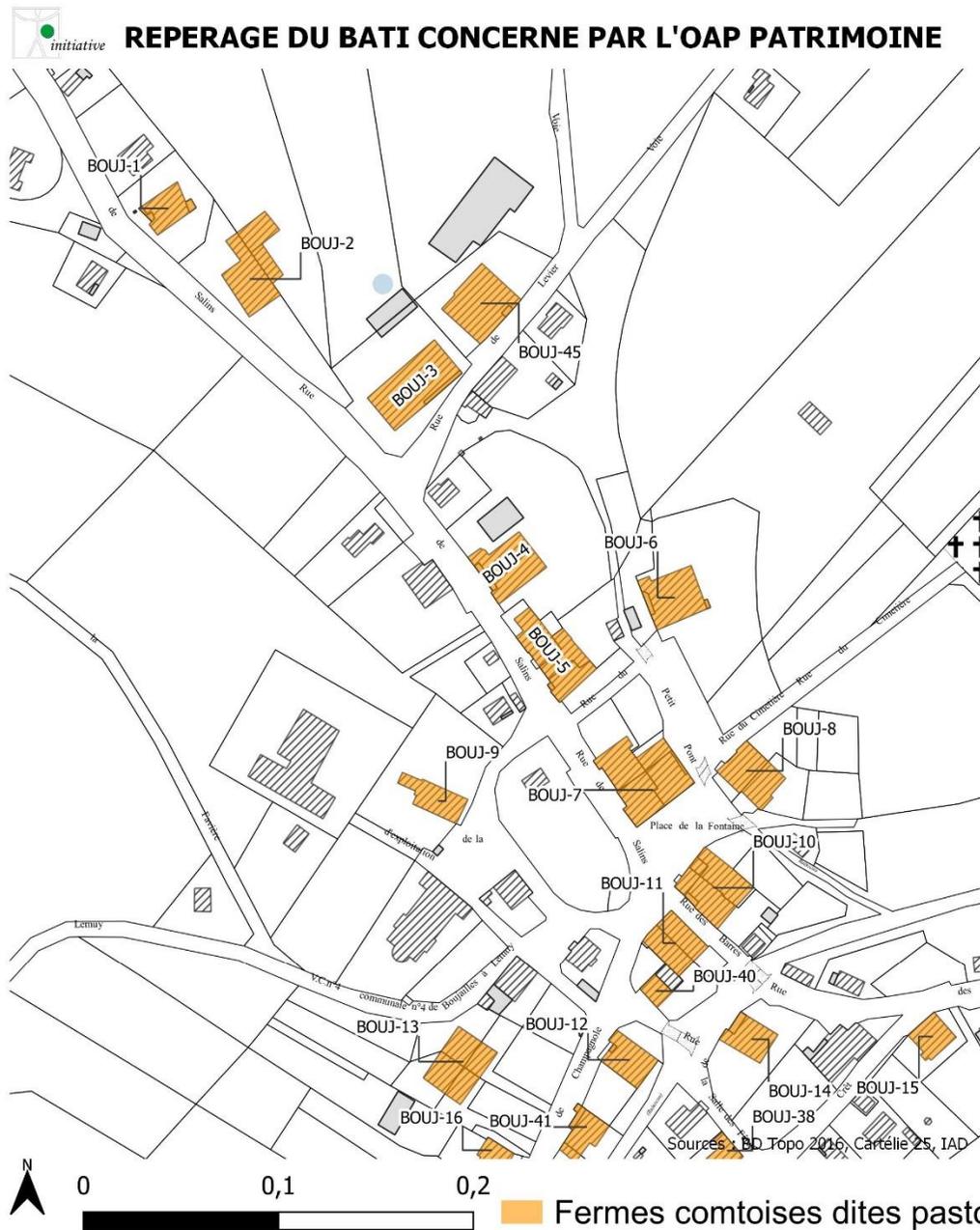
Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

### 3.2.3 Carnet de repérage – commune de Boujailles



Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données de bases) avant visite de terrain.

Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain.



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979





# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Sources : BD Topo 2016, Cartélie 25/IAD

**■ Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930**



BOUJ-39



BOUJ-40



BOUJ-41



BOUJ-42



BOUJ-43



BOUJ-44



BOUJ-45



BOUJ-46



BOUJ-47

Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

### 3.2.4 Carnet de repérage – commune de Bouverans



Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données de bases) avant visite de terrain.

**Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain.**



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



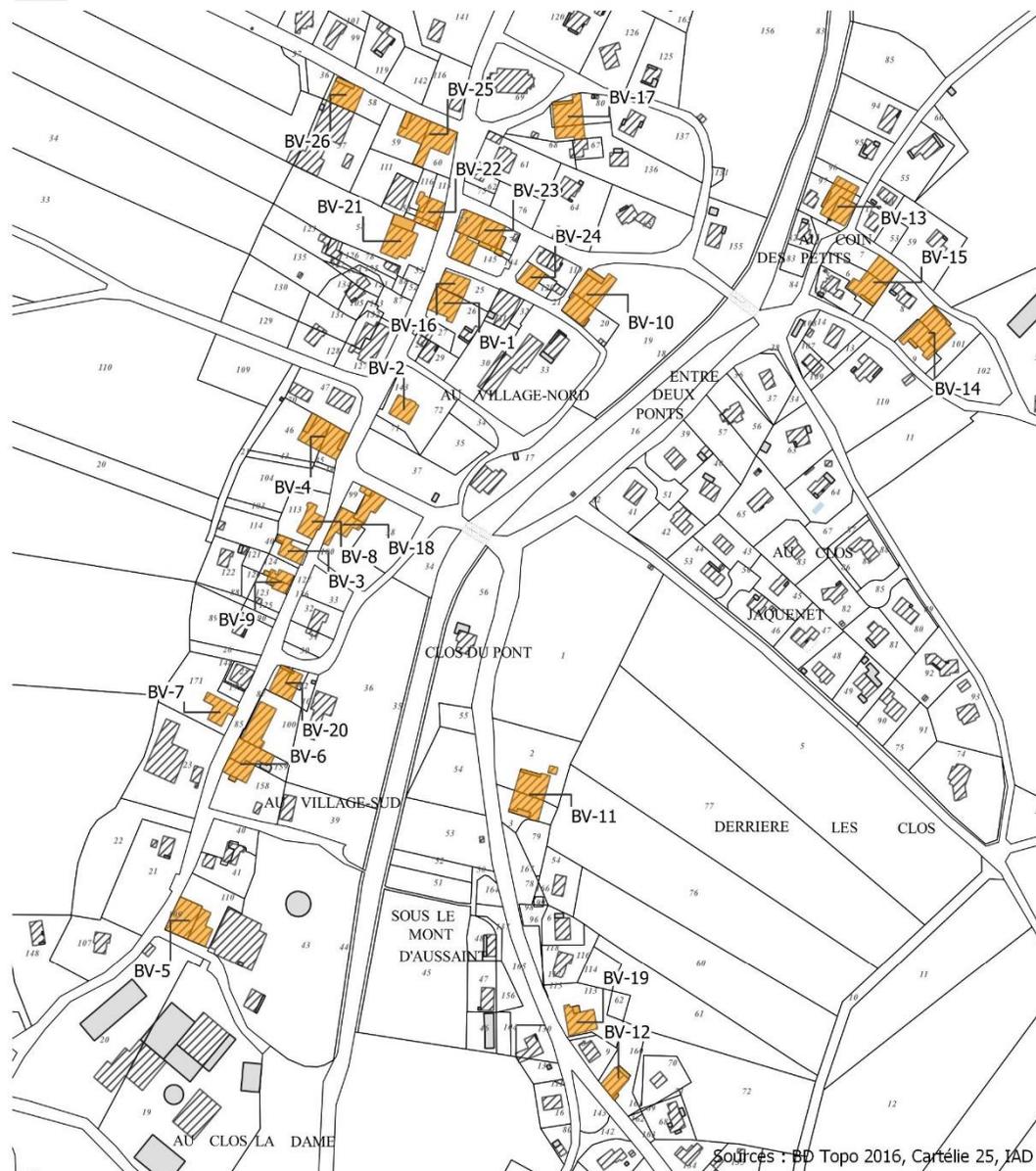
 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE

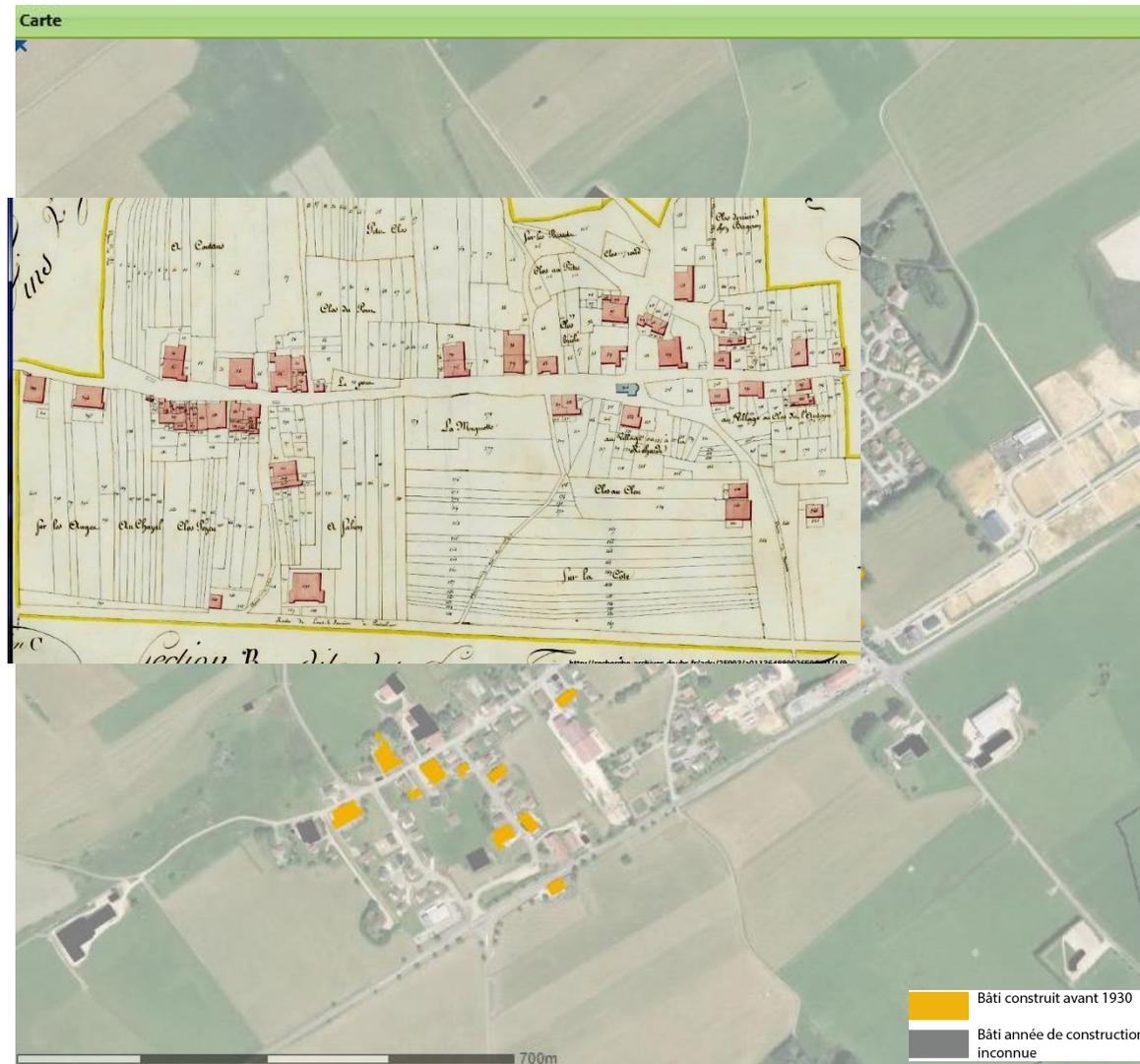


 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

### 3.2.5 Carnet de repérage – commune de Bulle



Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données de bases) avant visite de terrain.

Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain.



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Sources : BD Topo 2016, Cartélie 25, IAD

BUL-15



BUL-22



BUL-16



BUL-23



BUL-17



BUL-24



BUL-18



BUL-25



BUL-19



BUL-26



BUL-20



BUL-27



BUL-21



BUL-28



 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



BUL-29



BUL-30



BUL-31

 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

### 3.2.6 Carnet de repérage – commune de Courvières



Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données de bases) avant visite de terrain.

Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain.

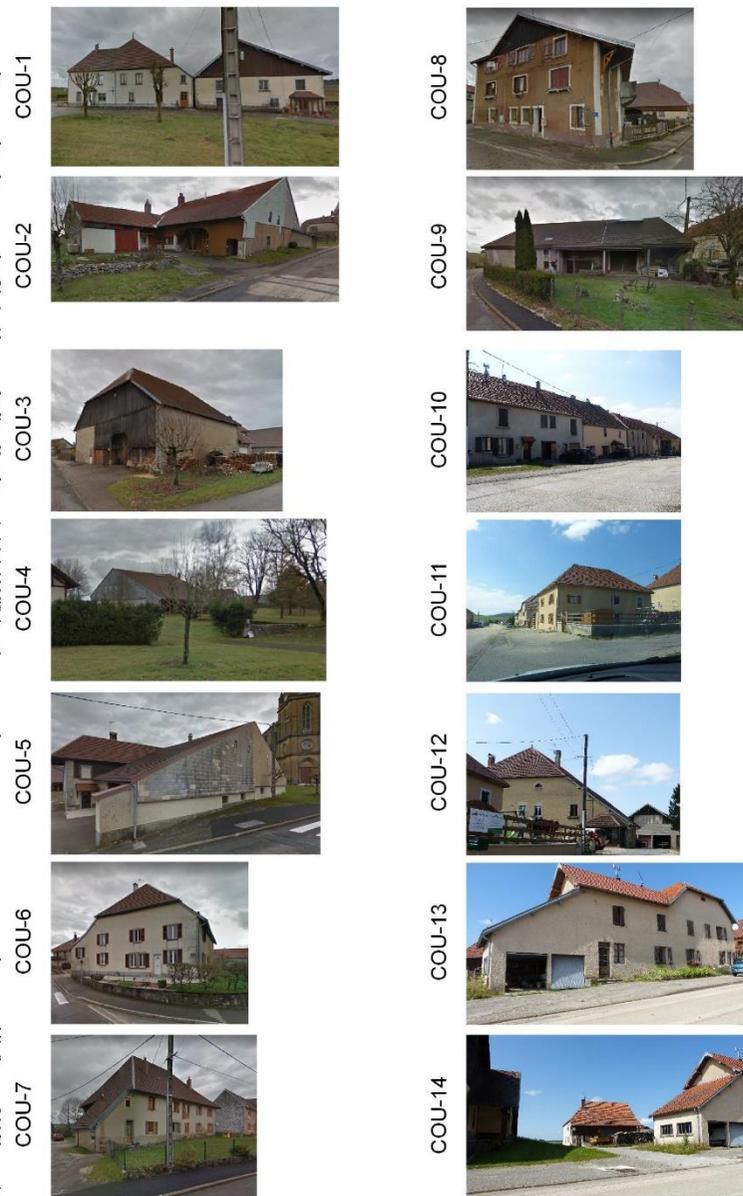


**REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE**



Sources : BD Topo 2016, Carte de 25, IAD

Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Sources : BD Topo 2016, Carte 25, IAD



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



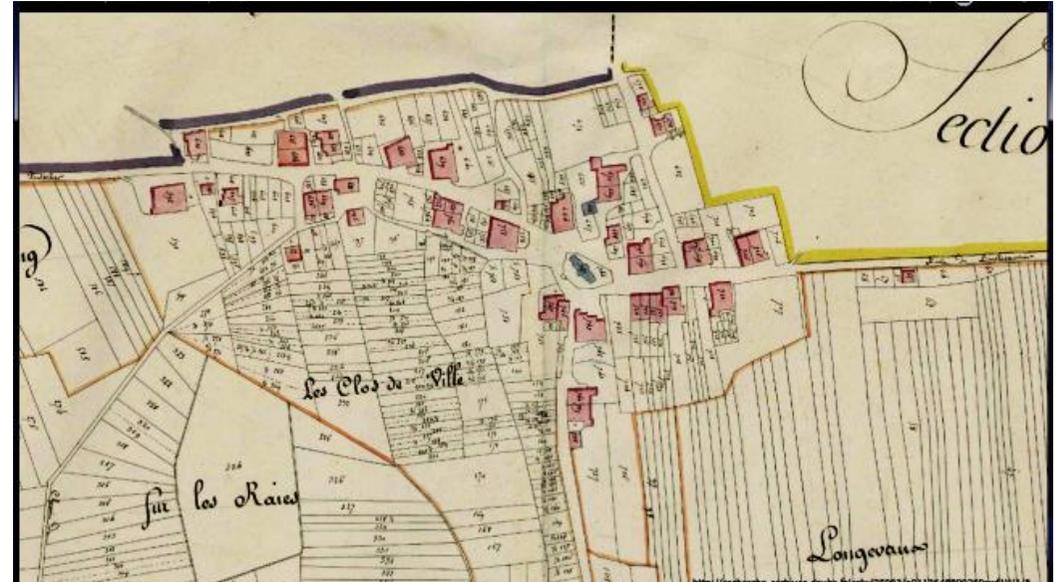
# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

### 3.2.7 Carnet de repérage – commune Dompierre-les-Tilleuls

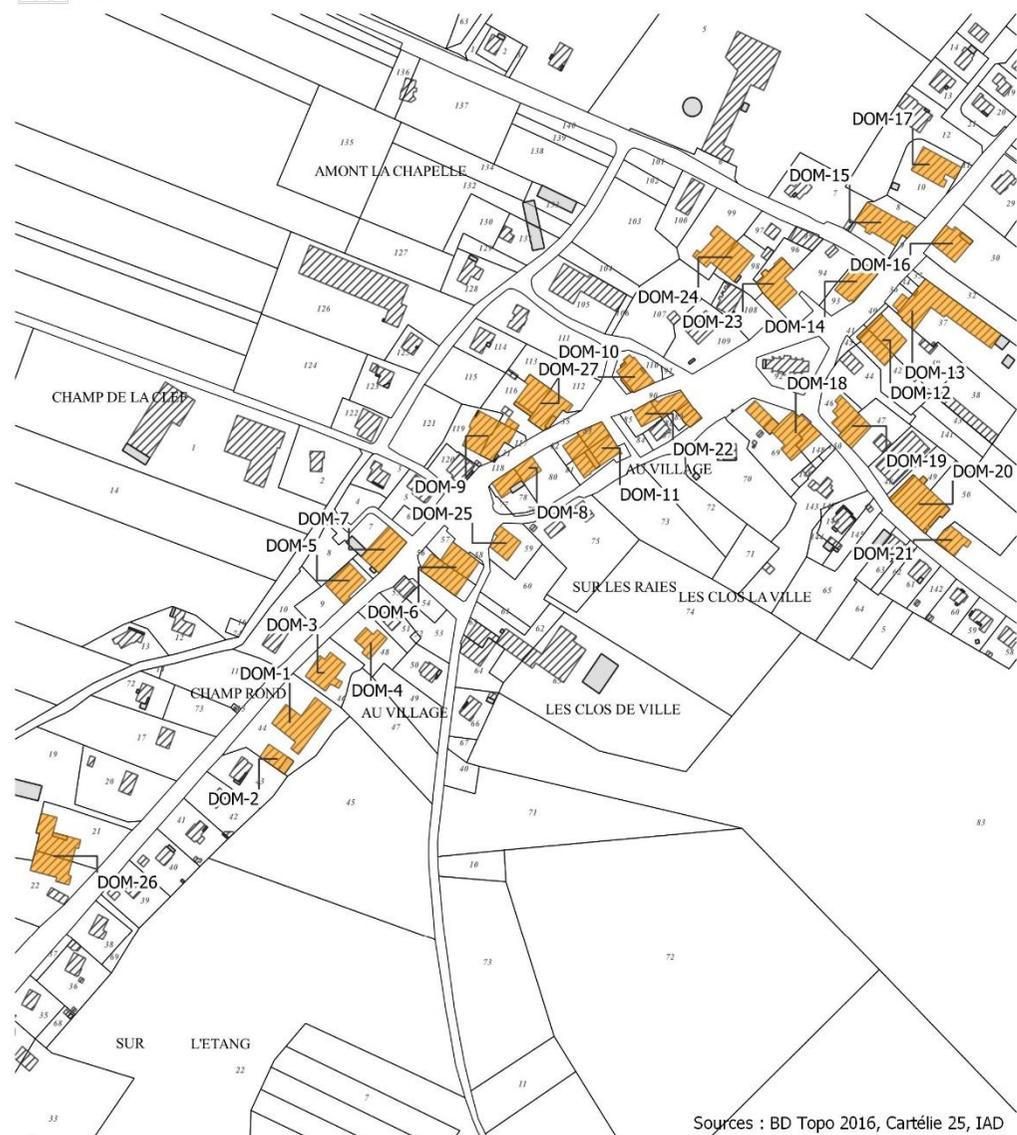


Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données de bases) avant visite de terrain.

Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain.

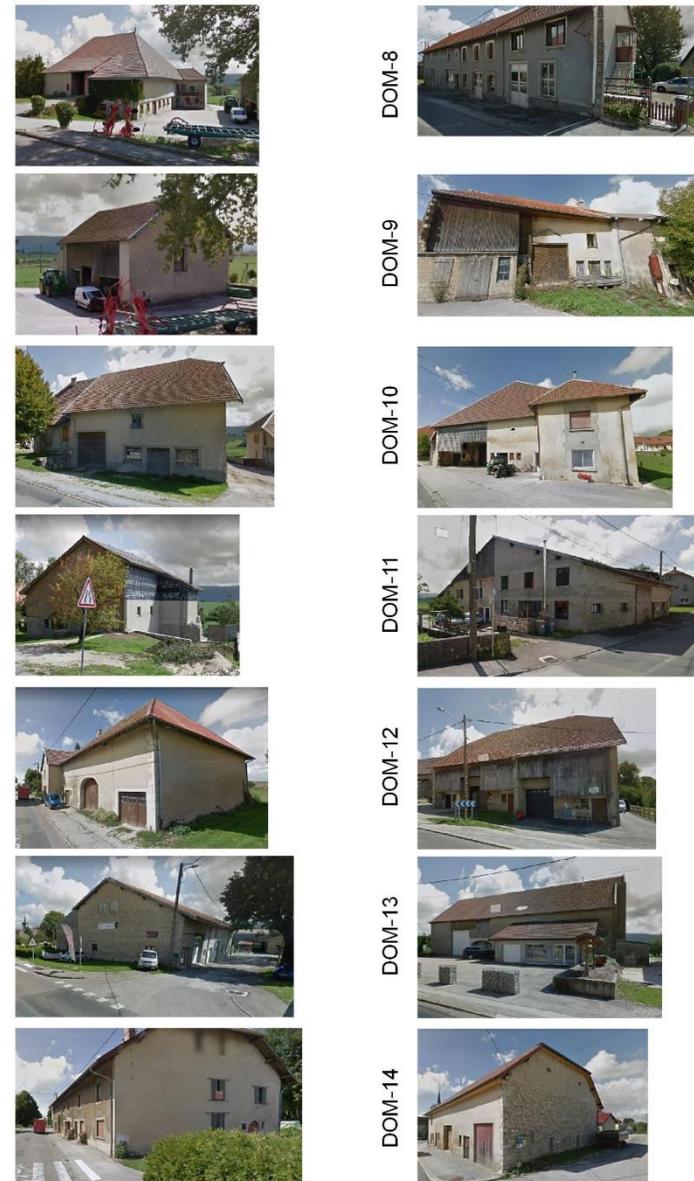


**REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE**



Sources : BD Topo 2016, Cartélie 25, IAD

Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



DOM-15



DOM-22



DOM-16



DOM-23



DOM-17



DOM-24



DOM-18



DOM-25



DOM-19



DOM-26



DOM-20



DOM-27



DOM-21

Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

### 3.2.8 Carnet de repérage – commune Frasne

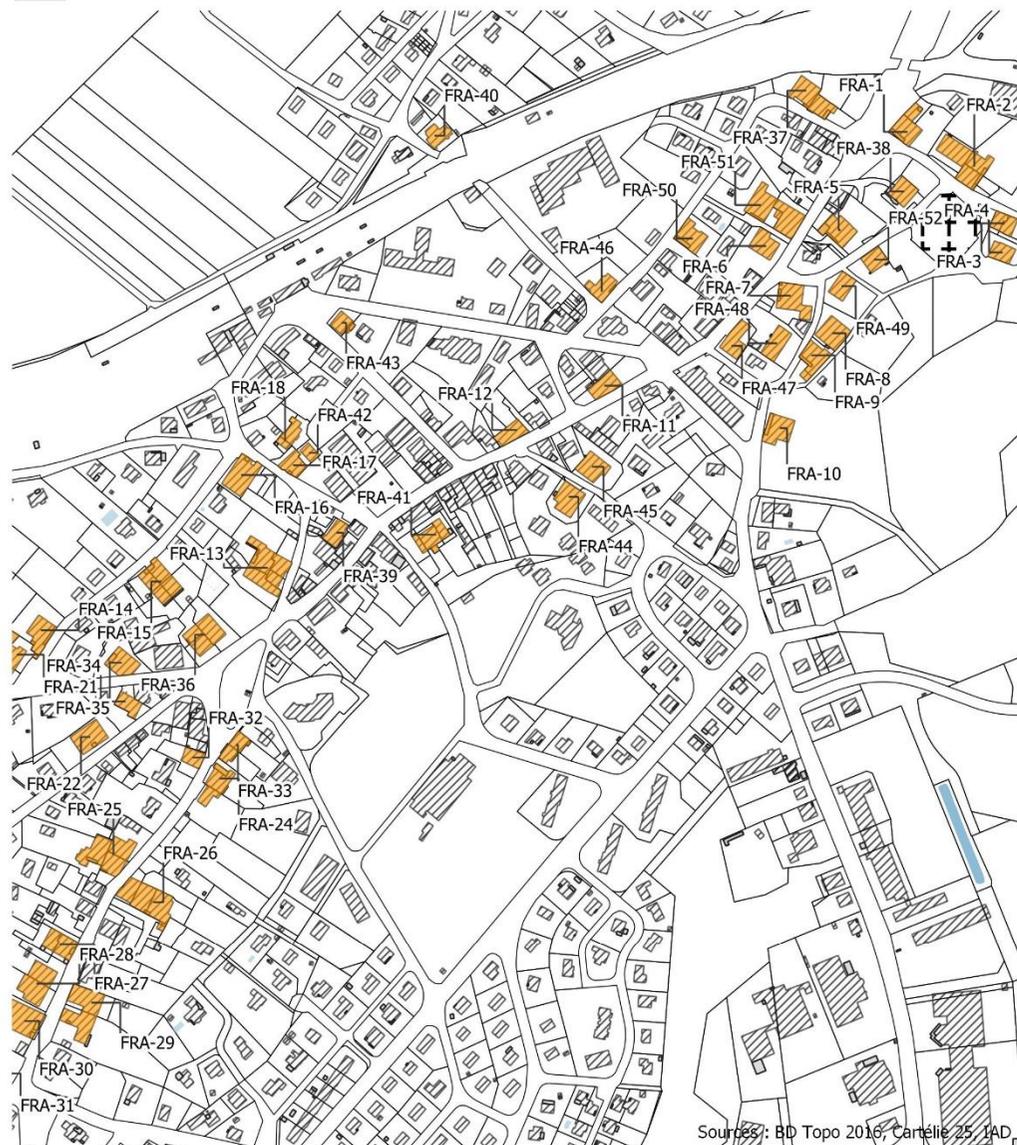


Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données de bases) avant visite de terrain.

Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain.



**REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE**



FRA-1



FRA-2



FRA-3



FRA-4



FRA-5



FRA-6



FRA-7



FRA-8



FRA-9



FRA-10



FRA-11



FRA-12



FRA-13



FRA-14

Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



FRA-15  
FRA-16  
FRA-17  
FRA-18  
FRA-19  
FRA-20  
FRA-21



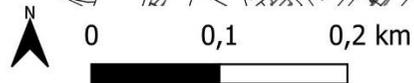
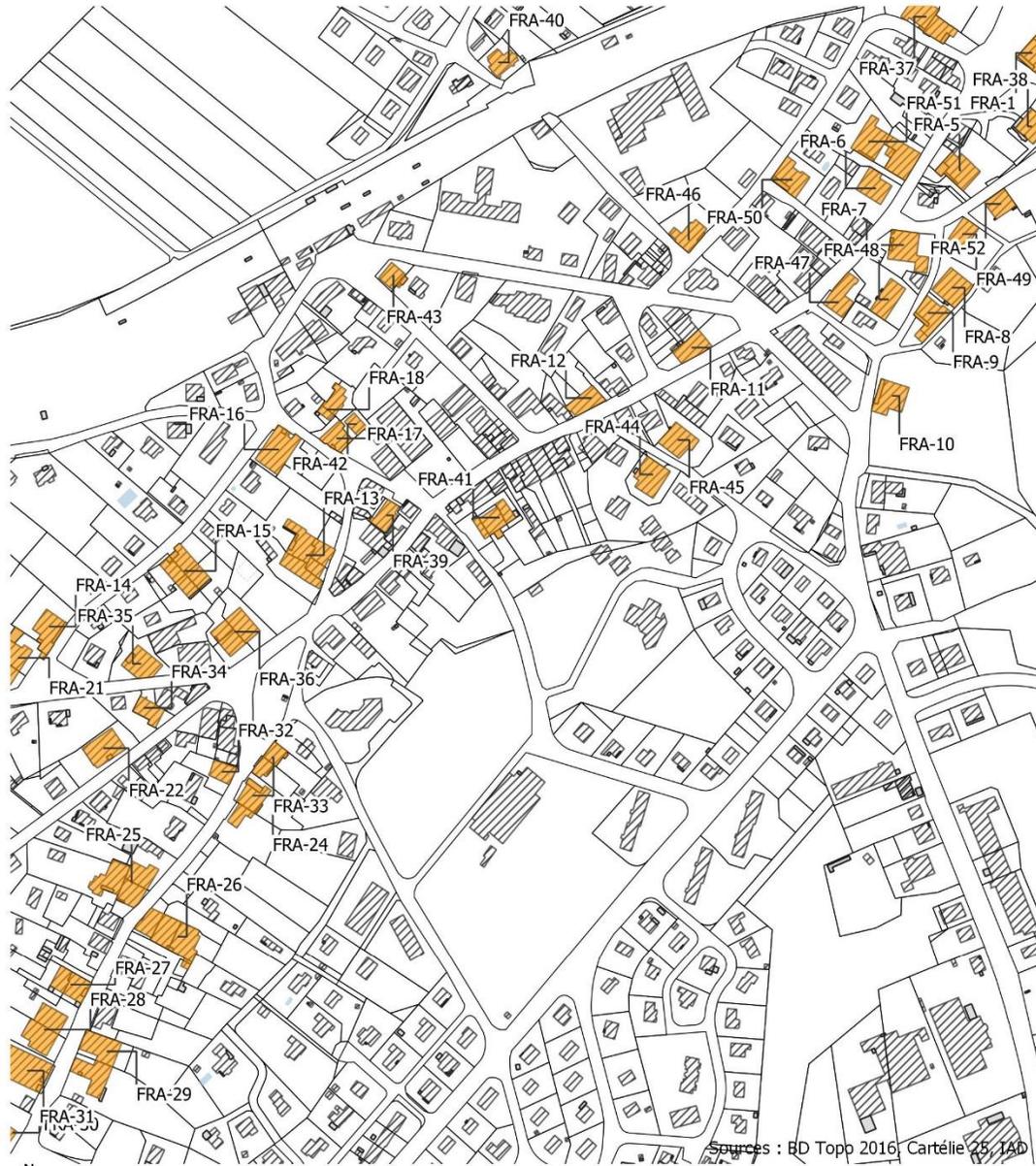
FRA-22  
FRA-23  
FRA-24  
FRA-25  
FRA-26  
FRA-27  
FRA-28



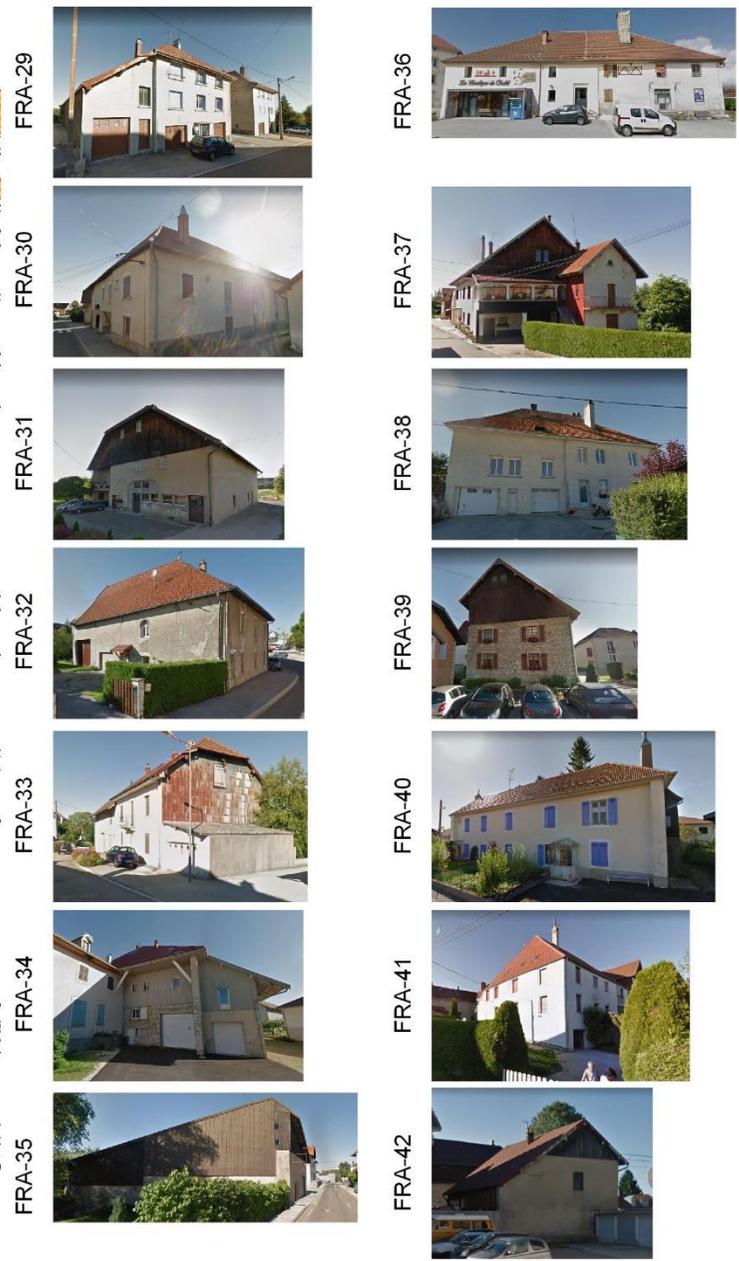
Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



FRA-43



FRA-44



FRA-45



FRA-46



FRA-47



FRA-48



FRA-49



FRA-50



FRA-51



FRA-52



Sources photos : IAD 2017-2018,  
 CAUE 25 2017-2018,  
 © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

### 3.2.9 Carnet de repérage – commune La Rivière Druegon



de bases) avant visite de terrain.

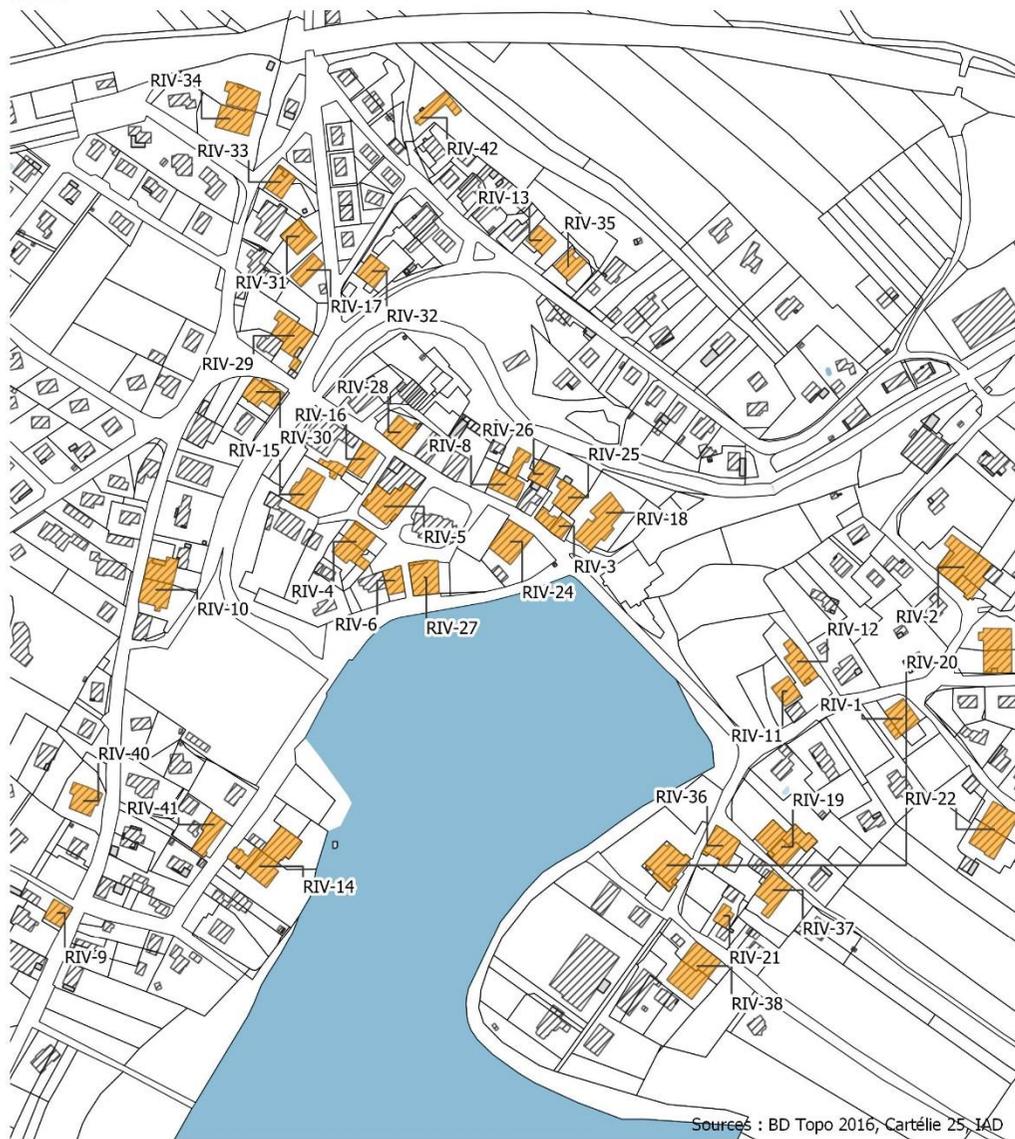


Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données

Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain



**REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE**



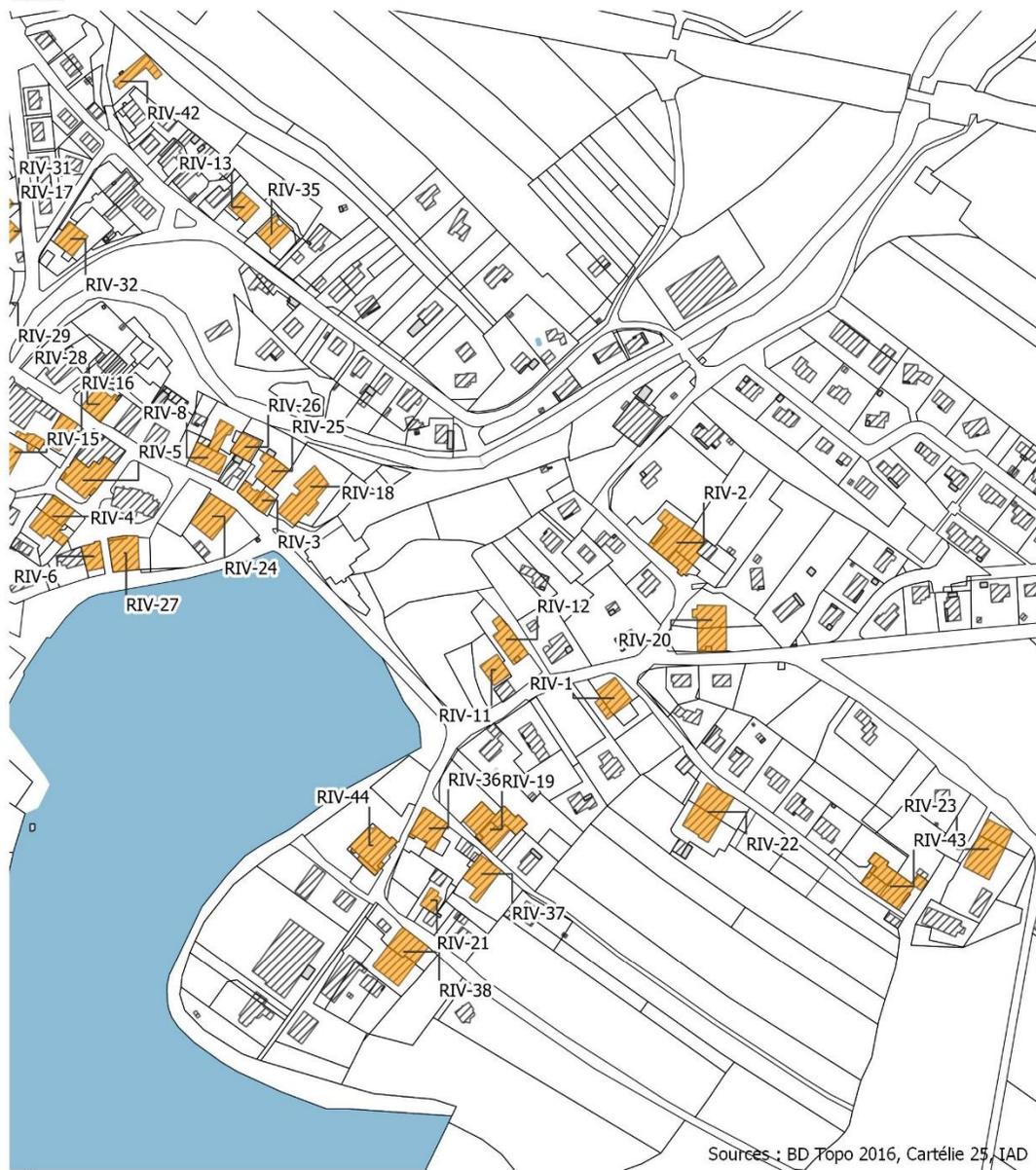
 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930



Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



RIV-16  
RIV-17  
RIV-18  
RIV-19  
RIV-20  
RIV-21  
RIV-22



RIV-23  
RIV-24  
RIV-25  
RIV-26  
RIV-27  
RIV-28  
RIV-29

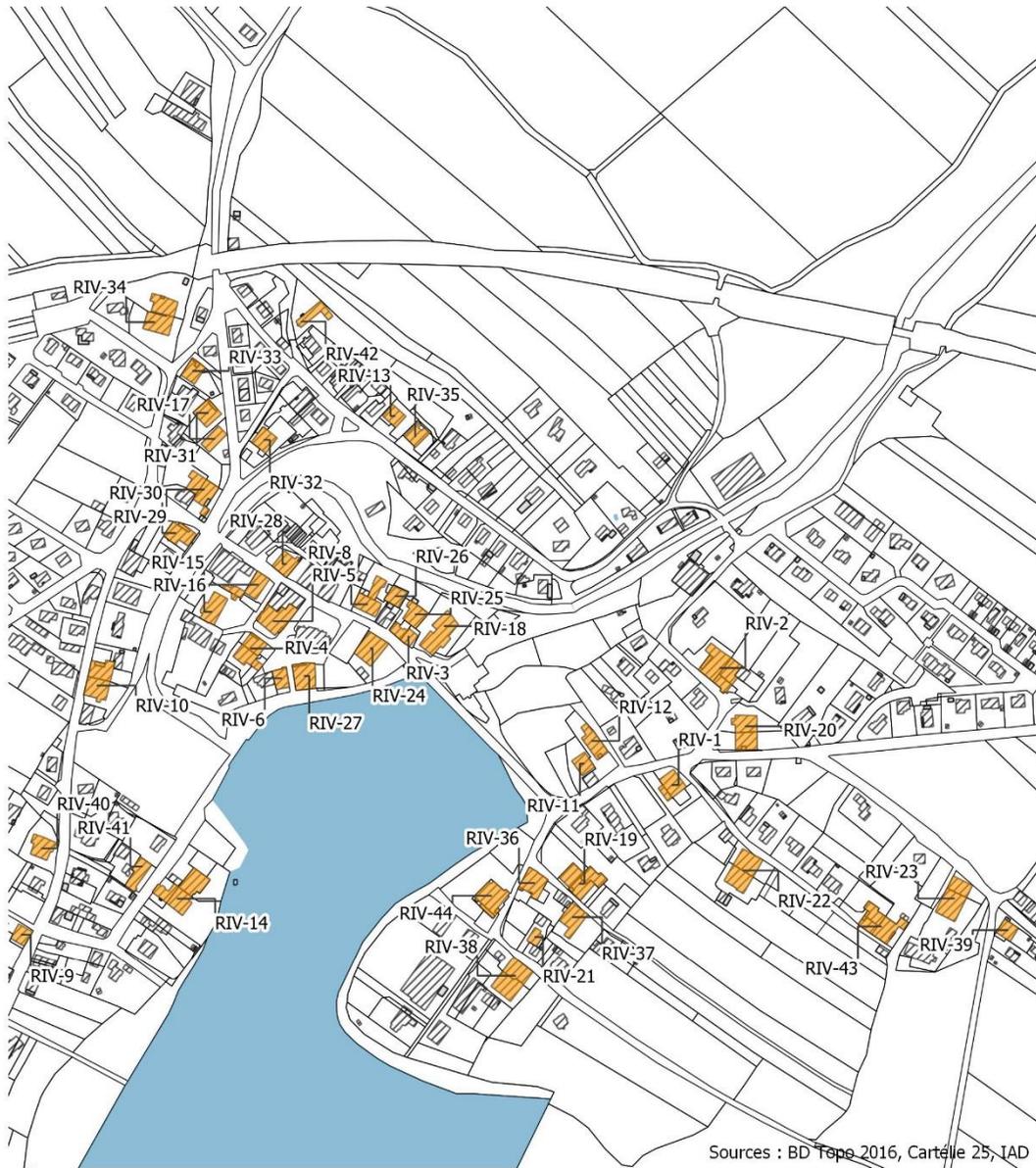


 Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



Sources : BD Topo 2016, Cartelle 25, IAD

**■ Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930**



RIV-30



RIV-37



RIV-31



RIV-38



RIV-32



RIV-39



RIV-33



RIV-40



RIV-34



RIV-41



RIV-35



RIV-42



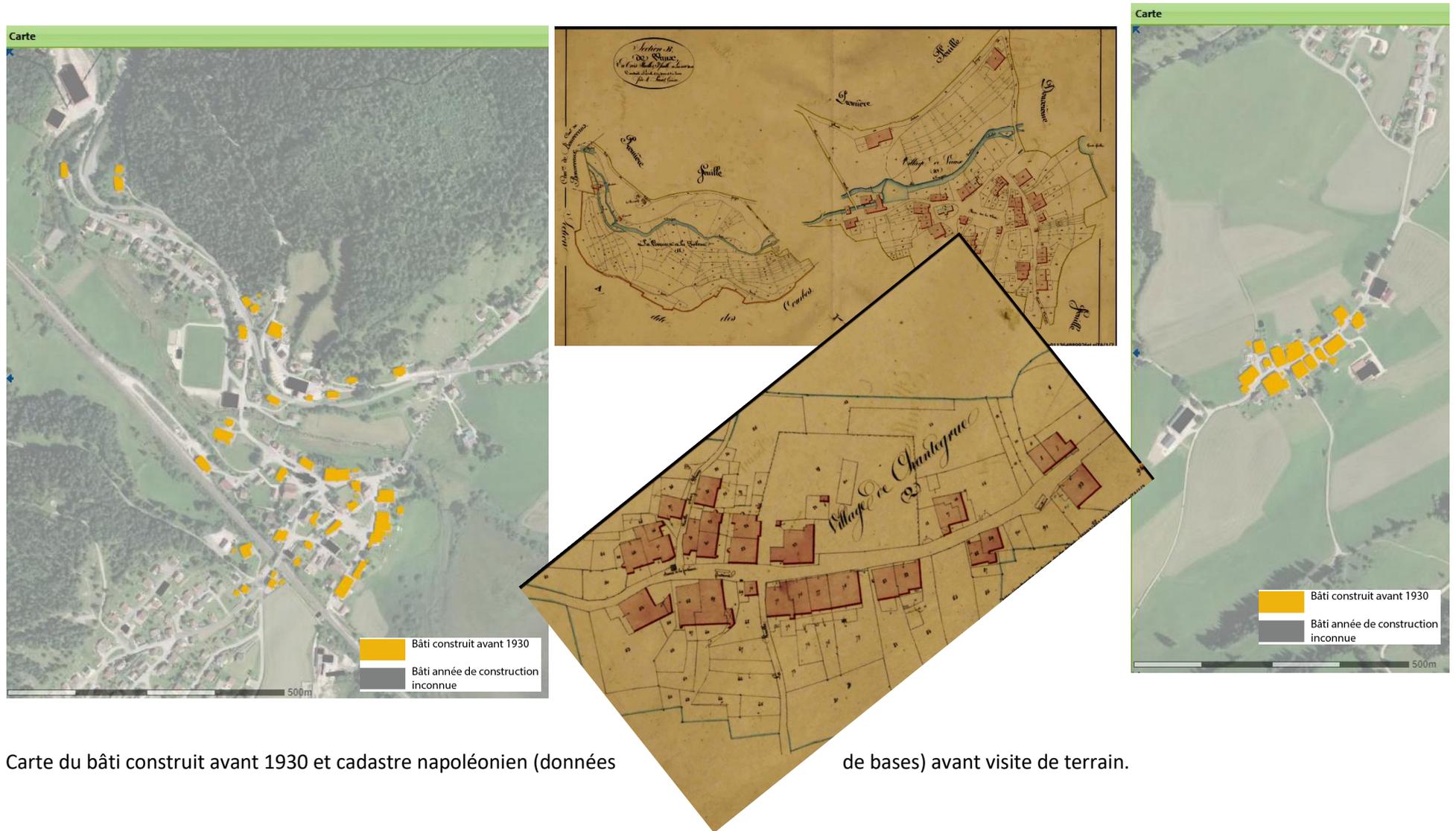
RIV-36



RIV-43

Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

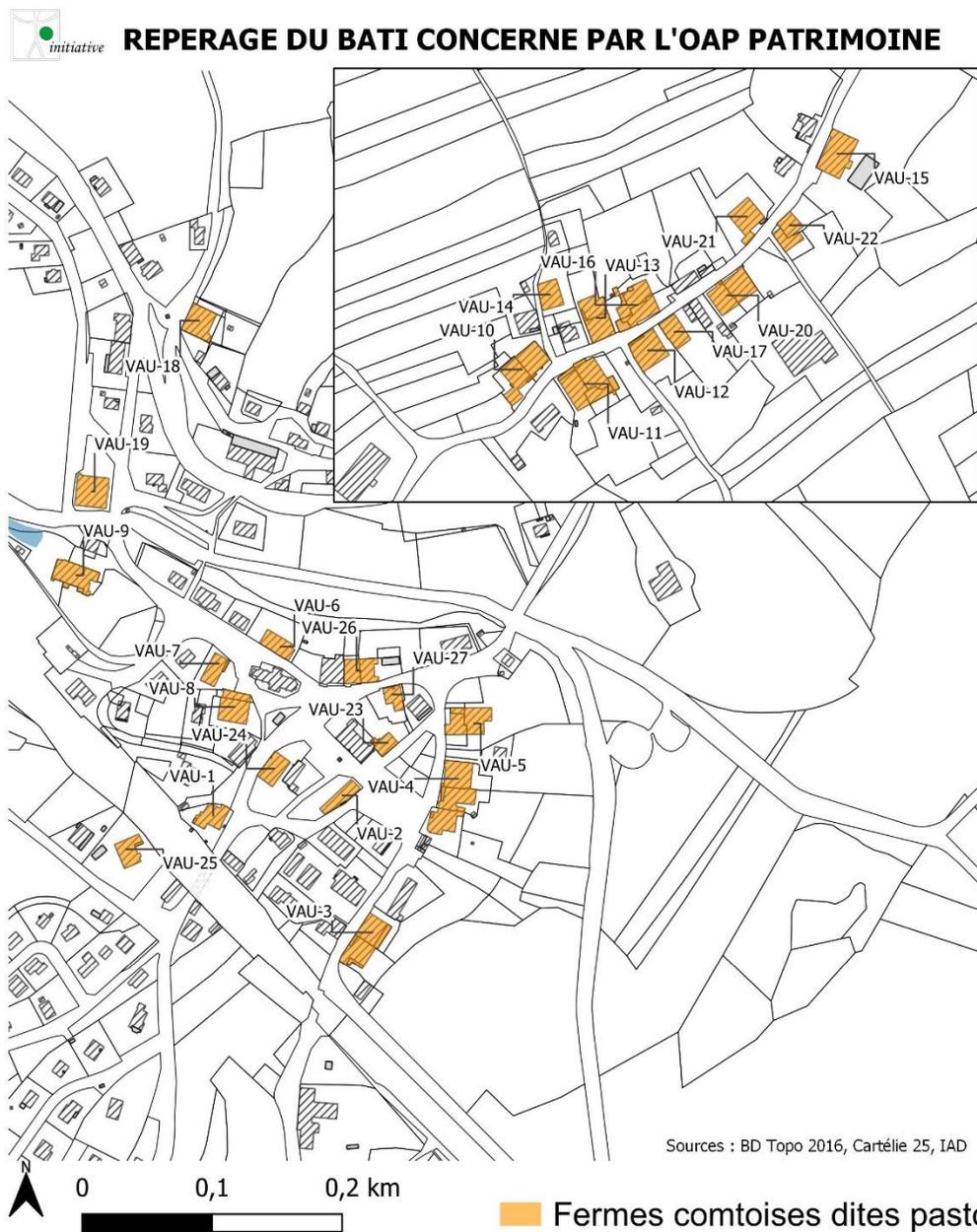
### 3.2.10 Carnet de repérage – commune Vaux-et-Chantegrue



Carte du bâti construit avant 1930 et cadastre napoléonien (données

de bases) avant visite de terrain.

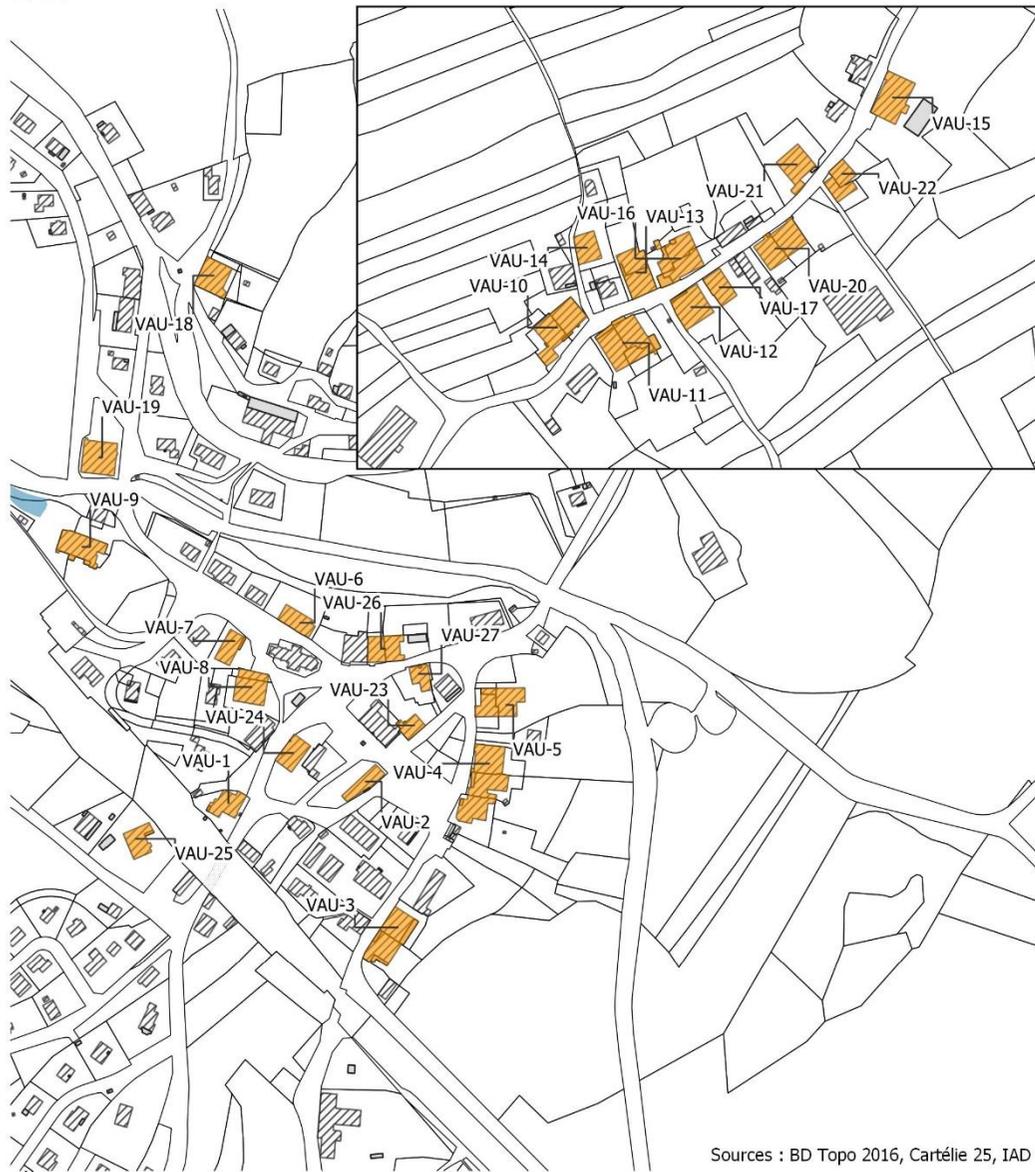
Cartes du Bâti concerné par l'OAP patrimoine après visite de terrain.



Sources photos : IAD 2017-2018, CAUE 25 2017-2018, © Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979



# REPERAGE DU BATI CONCERNE PAR L'OAP PATRIMOINE



VAU-15  
VAU-16  
VAU-17  
VAU-18  
VAU-19  
VAU-20  
VAU-21



VAU-22  
VAU-23  
VAU-24  
VAU-25  
VAU-26  
VAU-27



Fermes comtoises dites pastorales datant d'avant 1930

Sources photos : IAD 2017-2018,  
CAUE 25 2017-2018,  
© Fond Abbé Garneret 1966, 1975, 1979

*Orientations d'Aménagement et de  
Programmation « Commerces, artisanat et  
logistique »*

## 1. Rôle de l'OAP « Commerce, artisanat et logistique »

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, les Orientations d'Aménagement et de Développement (OAP) d'un Plan Local d'Urbanisme élaboré par un Établissement Public de Coopération Intercommunale, comporte des orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées à l'article L.141-5 et détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6.

### Article L.141-5 du Code de l'Urbanisme

Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;
- 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;
- 3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.

### Article L.141-6 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et

de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

- 1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
- 2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

De fait, ces articles de référence sont ceux qui s'appliquent au SCOT.

L'OAP « Commerce, artisanat et logistique » du PLUi est un document fondateur pour les autorisations d'urbanisme commercial, artisanal et logistique. Il comporte une notion de superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> qui peut être abaissée pour les agglomérations de moins de 20 000 habitants. Elle est opposable aux permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet nécessite un permis) ou l'autorisation d'exploitation commerciale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) sur saisine directe de celle-ci (si le projet ne nécessite pas de permis) pour les implantations commerciales désignées par l'article L.752-1 du Code du Commerce.

## Article L.752-1 du Code du Commerce

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

- 1) La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- 2) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant les dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L.310-2 ;
- 3) Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;
- 4) La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L.752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;
- 5) L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- 6) La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1) est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret ;

- 7) La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7), n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de 3 ans, ce délai ne courant, en cas de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

A l'expiration du délai de 3 ans mentionné au onzième alinéa du présent article, le représentant de l'Etat dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant

de l'Etat dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si, à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a ou n'ont pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'Etat dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle est restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut faire procéder, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article.

Par ailleurs, la CFD compétente en matière d'urbanisme pourra saisir, à la demande du maire de la commune concernée, la CDAC pour tout projet de taille inférieure, dans les communes de moins de 20 000 habitants, conformément à l'article L.752-4 du Code de Commerce.

## Article L.752-4 du Code de Commerce

I.-Dans les communes de moins de 20 000 habitants et, pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols au sens du V de l'article L. 752-6, dans toutes les communes, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés au même article L. 752-6.

Dans ces communes, lorsque le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial visé à l'alinéa précédent, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale est motivée. Elle est transmise au pétitionnaire sous un délai de trois jours et affichée pendant un mois à la porte de la mairie de la commune d'implantation.

En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.

La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai d'un mois.

En cas d'avis négatif, le promoteur peut saisir la Commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale.

II.-Le I du présent article n'est pas applicable aux demandes de permis de construire un équipement commercial situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite opération.

Le permis de construire valant autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le permis de construire ne peut être délivré (article L.425-4 du code de l'urbanisme).

## 2. Stratégie d'aménagement commercial, artisanal et logistique de la CFD

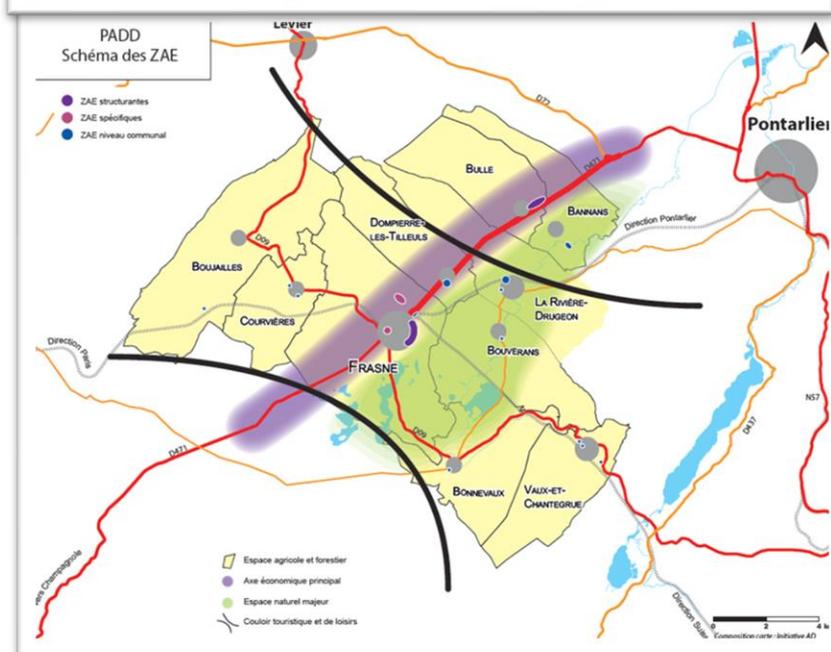
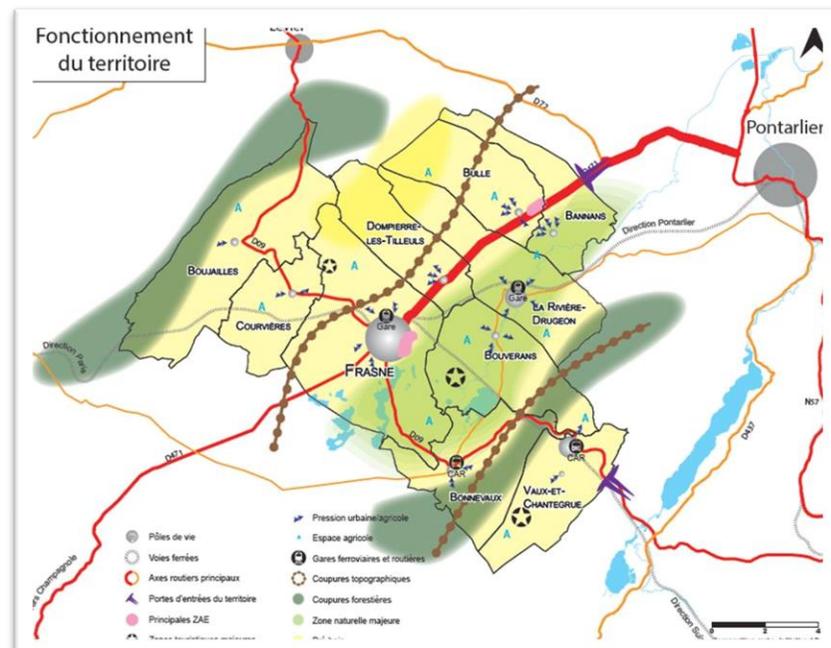
### 2.1. Rappel du PADD

Dans son axe 3, orientation thématique « L'adaptation des équipements et services au développement souhaité – le maintien des services de proximité » (page 21), paragraphe « Equipements de services et commerces », le PADD fixe la stratégie suivante en matière de commerces :

- « les élus ont souhaité imposer la préservation des commerces en rez-de-chaussée dans la rue principale de Frasne et également permettre de préserver les commerces dans les villages, ou les fromageries aux abords en cas de délocalisation ».

Dans son axe 1, orientation « une armature des pôles s'inspirant du fonctionnement actuel du territoire », le PADD privilégie un développement prenant bien en compte 3 niveaux hiérarchiques dans l'armature urbaine de l'espace communautaire (polarisation) :

- Un pôle principal, retenu comme bourg-centre structurant dans le PADD du SCOT du Pays du Haut Doubs : Frasne. Pour ce qui le concerne le PLUi, il reprend la majeure partie des orientations du PLU communal approuvé en 2017, notamment en matière d'équipement commercial ;
- Deux pôles relais, actés en tant que pôles de proximité au PADD du SCOT : La Rivière Druegon, Vaux et Chantegrue ;
- Les autres villages, considérés comme des pôles de vie dans lesquels le PLUi « doit permettre le maintien des activités économiques, les fromageries ou autres commerces de proximité ».



Dans le même axe du PADD, le fonctionnement économique du territoire est également précisé. Les zones d'activités du territoire de la CFD sont réparties en 3 différents niveaux :

- **Les ZAE structurantes** de compétence intercommunale inscrites principalement sur les communes de Frasne et de Bulle. Ces zones ne devraient pas être modifiées dans leur limite sauf projet spécifique. Elles s'inscrivent dans ces schémas avec des principes d'aménagement du type OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Elles comportent également une zone spécifique dédiée au fret ferroviaire sur Frasne.
- **Les zones d'activités dites « communales »** liées en majorité à une ou des entreprises historiques et implantées dans ou en périphérie immédiate du village. La volonté est de maintenir ce maillage d'activités existantes et cette référence aux activités industrielles (Mont de Joux à Bannans, Romanzini à La Rivière-Drueon ...) en leur permettant des extensions suite à des échanges avec les industriels et dans le respect de l'agriculture et des milieux naturels. Si un projet d'extension impacte de manière significative les milieux naturels ou l'agriculture et qu'aucune alternative n'est envisageable, des compensations seront à prévoir, de même ces extensions à l'échelle de la CFD devront prendre en compte une réduction de la consommation de l'espace par rapport aux dix dernières années.
- **Les villages** : l'implantation et le développement potentiel des activités dans les villages n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec le fonctionnement d'un quartier habité dans toutes les communes.

## 2.2. Objectifs de la politique commerciale, artisanale et logistique

La politique commerciale de la CFD, vise à assurer des offres <sup>(1)</sup> « intermédiaires » et « de proximité », complémentaires aux offres « de centralité » les plus proches : agglomération de Pontarlier (extrêmement développée), ville de Champagnole. Elle doit ainsi permettre :

- d'assurer un cadre de vie de qualité aux habitants du territoire et une bonne attractivité globale de celui-ci ;
- de maintenir une bonne diversité du tissu économique local et ainsi contribuer à sa dynamique ;
- de conforter la polarisation de l'armature urbaine pour tenir compte des impératifs d'un développement durable.

Le dernier point cité implique une mise en œuvre cohérente avec les 3 catégories de villages distinguées au PADD (cf point précédent 1.2.1) : bourg-centre principal structurant, pôles relais, autres communes.

(1) Les niveaux d'offres sont qualifiés en référence au Schéma Départemental d'amélioration de l'accessibilité des services publics du Doubs (SDAASP) : méthode IPS

Le territoire veut également valoriser l'artisanat qui permet une économie présente forte. Ainsi l'implantation de l'artisanat n'est pas limitée tant que l'artisanat n'est pas source de nuisances pour les habitants riverains. Ainsi, l'artisanat non-nuisible peut s'implanter dans l'ensemble des zones urbanisées du territoire. Néanmoins, en fonction des volumes nécessaires à l'artisanat, certaines zones peuvent être privilégiées.

Le territoire de la CFD est situé sur un axe de voyageurs et pendulaire importante (frontière Franco-Suisse), néanmoins, l'axe routier le plus important est la RD 471 (reliant Champagnole à Pontarlier). L'absence d'un axe routier structurant à l'échelle régionale ou suprarégionale (autoroute...) limite l'implantation des activités de logistique. Ainsi le principal atout du territoire lié à l'activité logistique est constitué par le TGV Suisse (gare de Frasne) et par la ligne ferroviaire qui relie Arbois et Champagnole à Pontarlier.

## 3. Localisations préférentielles des nouveaux commerces, des nouveaux artisans et d'entreprises logistiques

### 3.1. Définition et vocations

L'OAP commerce, artisanat et logistique définit 4 types de secteurs de localisations préférentielles pour les activités commerciales entrant dans son champ d'application :

- centralité urbaine du bourg-centre structurant
- pôle commercial périphérique du bourg-centre structurant
- centralités urbaines des pôles relais
- centralités urbaines villageoises.

Les vocations commerciales de ces différents types de localisations préférentielles sont quant à elles déterminées en fonction des fréquences d'achats correspondant aux commerces concernés par l'OAP. Comme préconisé par le PADD du SCOT du Haut-Doubs, le tableau ci-après résume ces vocations préférentielles.

Localisations préférentielles	Communes concernées	Vocations préférentielles (*)			
		Achats quotidiens et locaux	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels	Achats exceptionnels
1, Centralité urbaine Bourg-centre structurant	Frasne	X	X	X	
2, Pôle commercial périphérique Bourg-centre structurant	Frasne		X	X	
3, Centralité urbaine Pôles relais	La Rivière Drugeon Vaux et Chantegrue	X	X		
4, Centralité urbaine villageoise	Autres communes	X			

(\*) voir définition en annexe 1

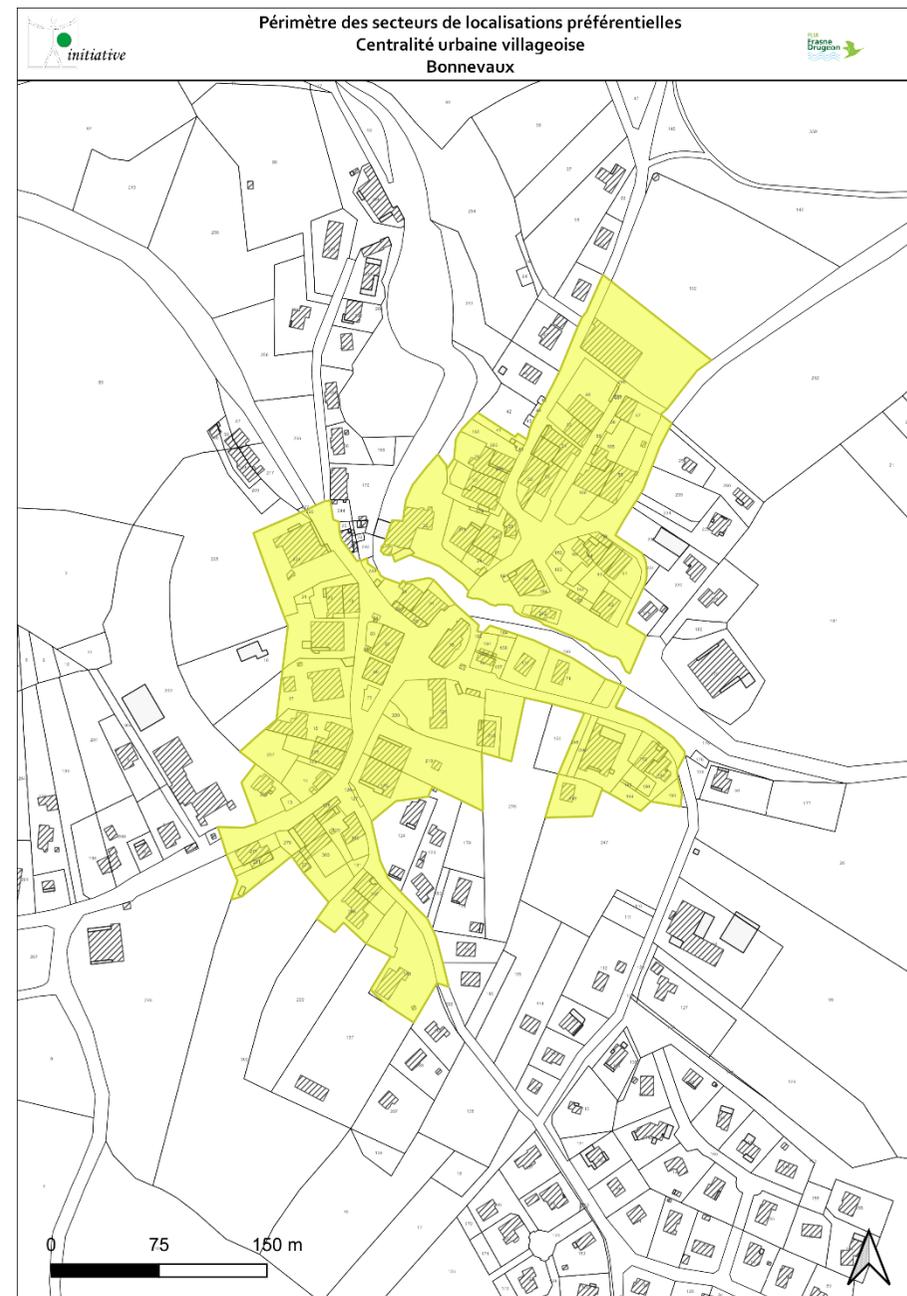
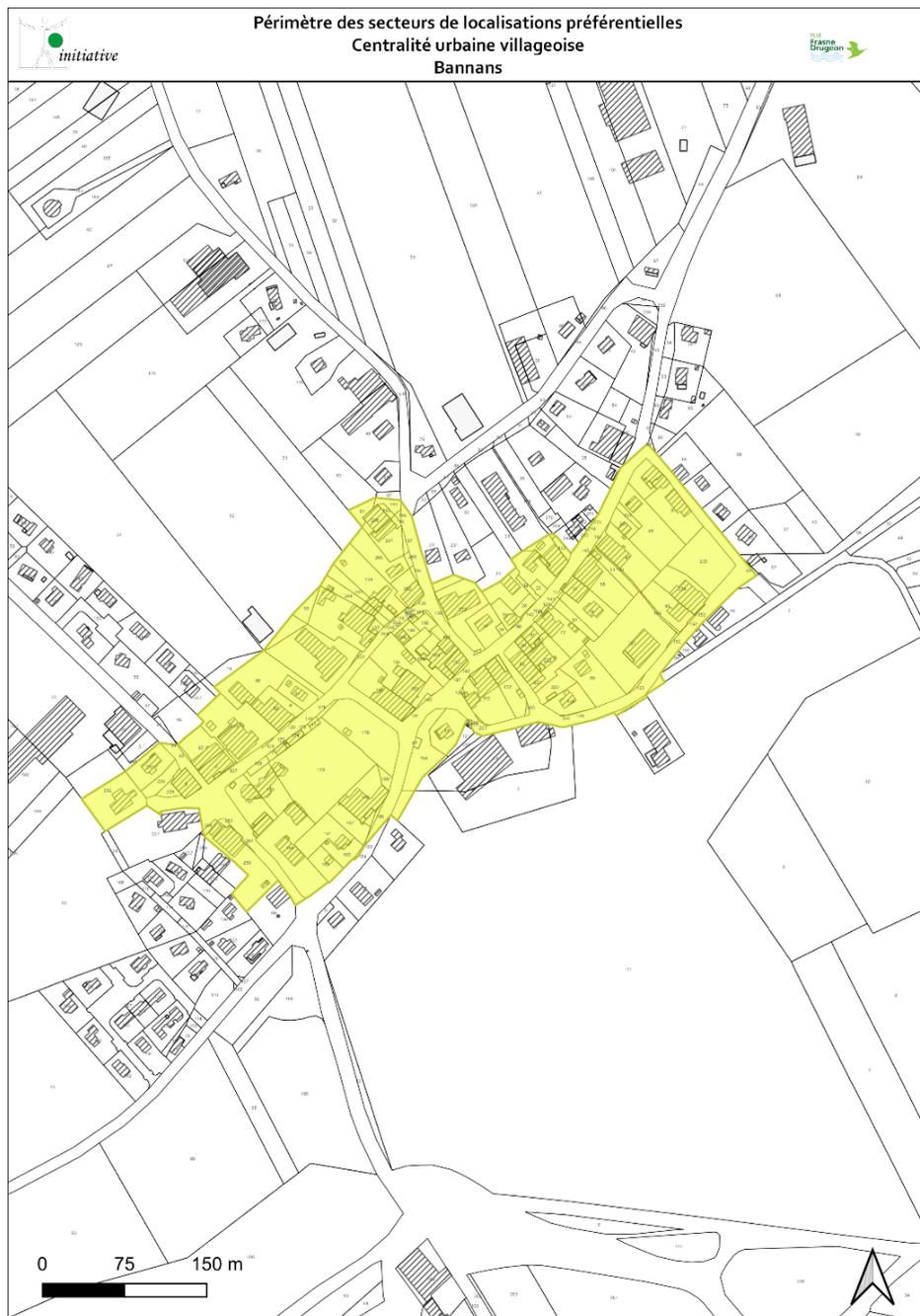
Les nouvelles activités artisanales s'installeront dans 3 secteurs d'implantations préférentielles :

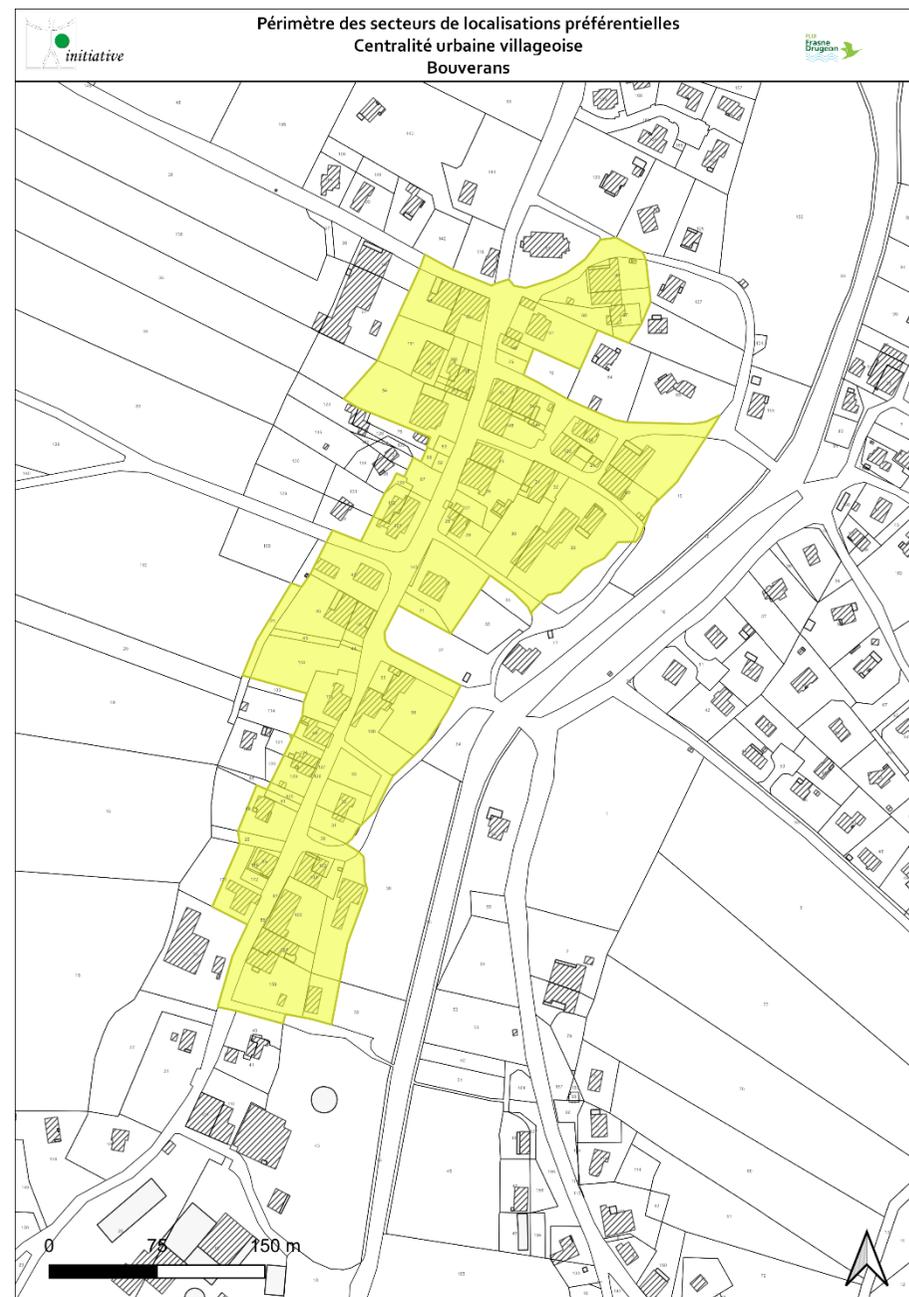
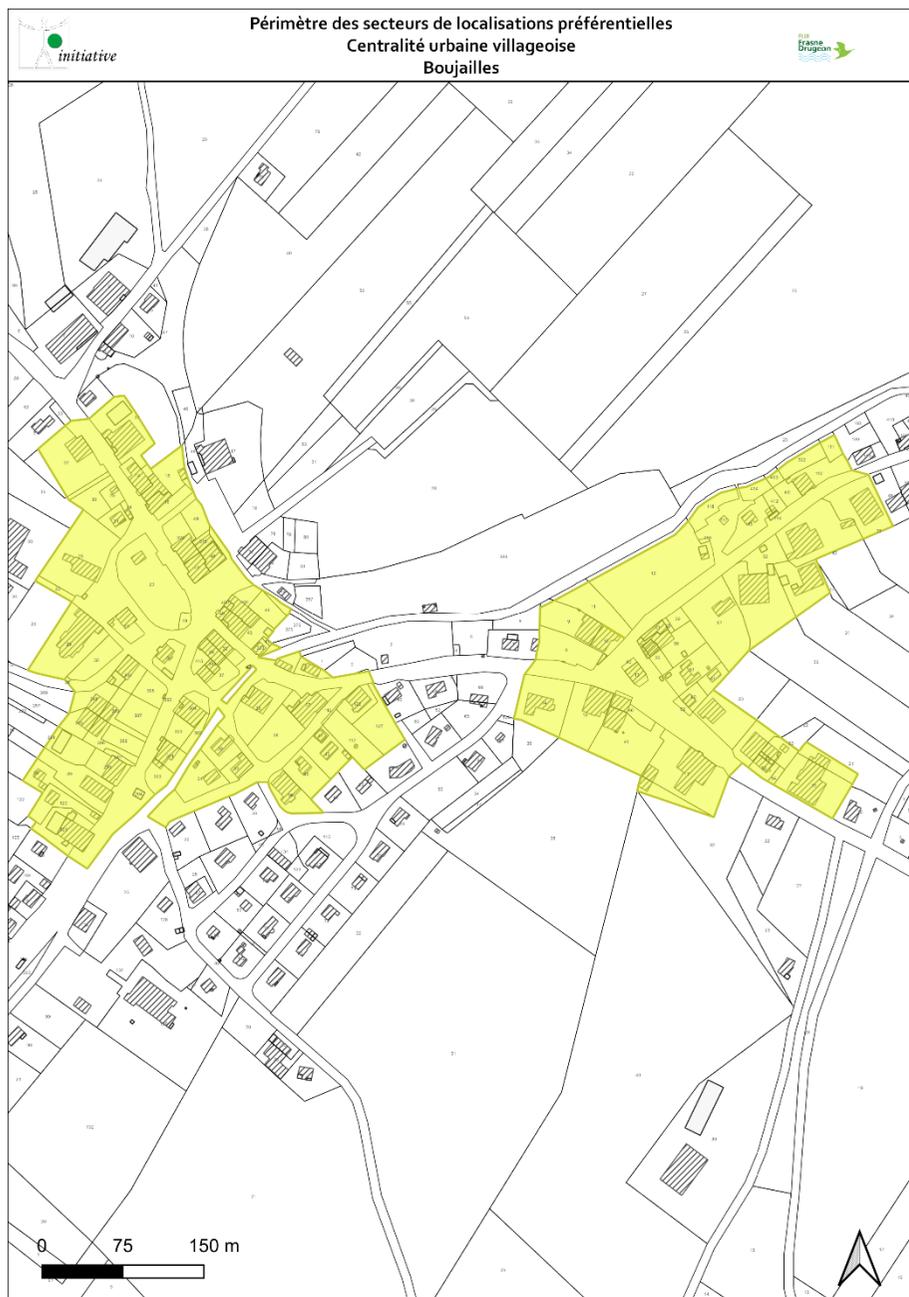
- Les zones urbaines (hors zones dédiées aux équipements publics UE)
- Zones urbaines dédiées à l'activité existantes ou en développement (UX) et les STECAL (Ax, Nx)
- L'ensemble des bâtiments pouvant changer d'usage désignés sur les plans graphiques

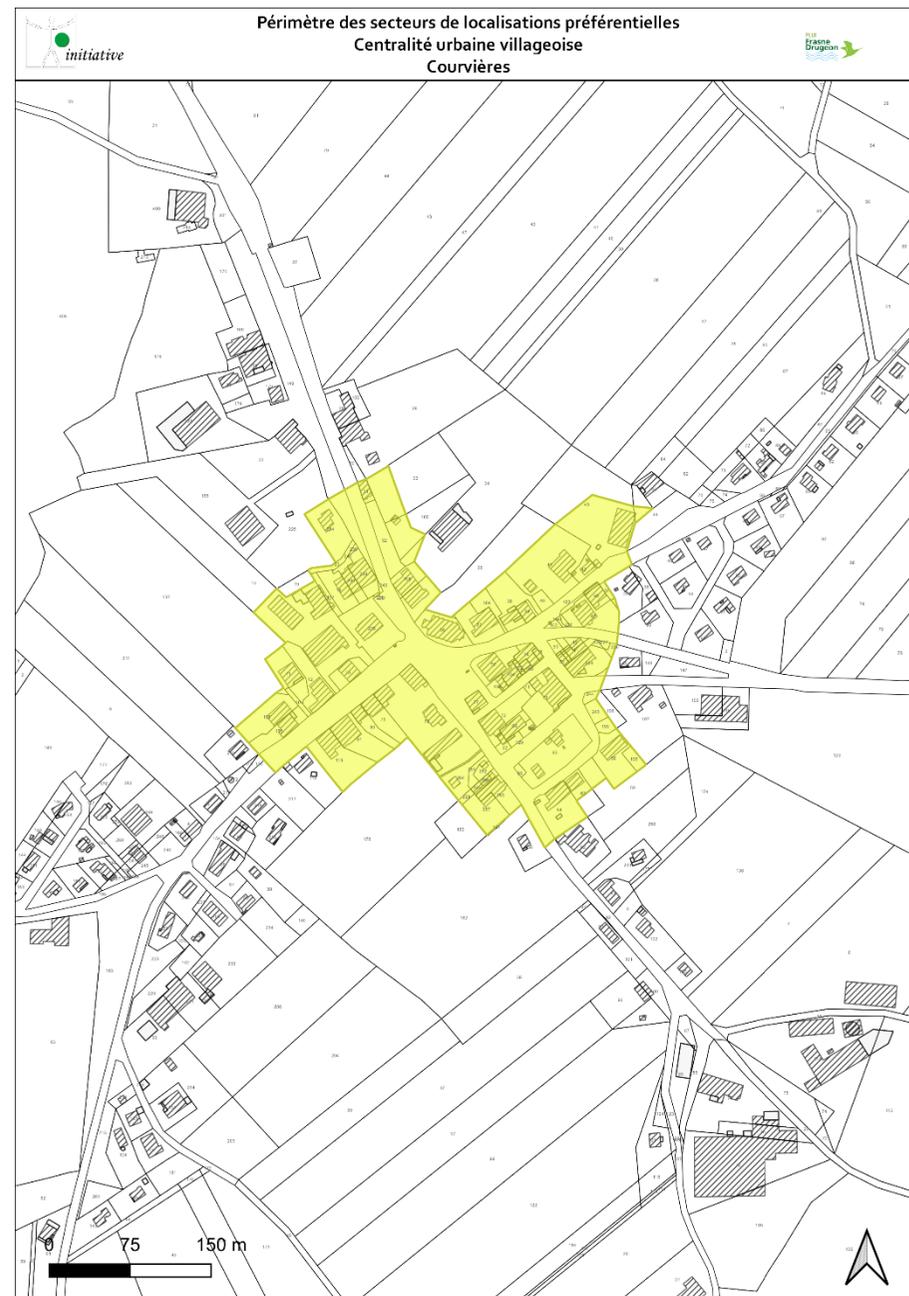
Au vu du faible potentiel de développement logistique sur le territoire, les activités liées à la logistique seront préférentiellement dirigées vers la zone 2AUXf de Frasne. Grâce à la desserte ferroviaire, cette zone présente le potentiel le plus fort en matière de développement logistique.

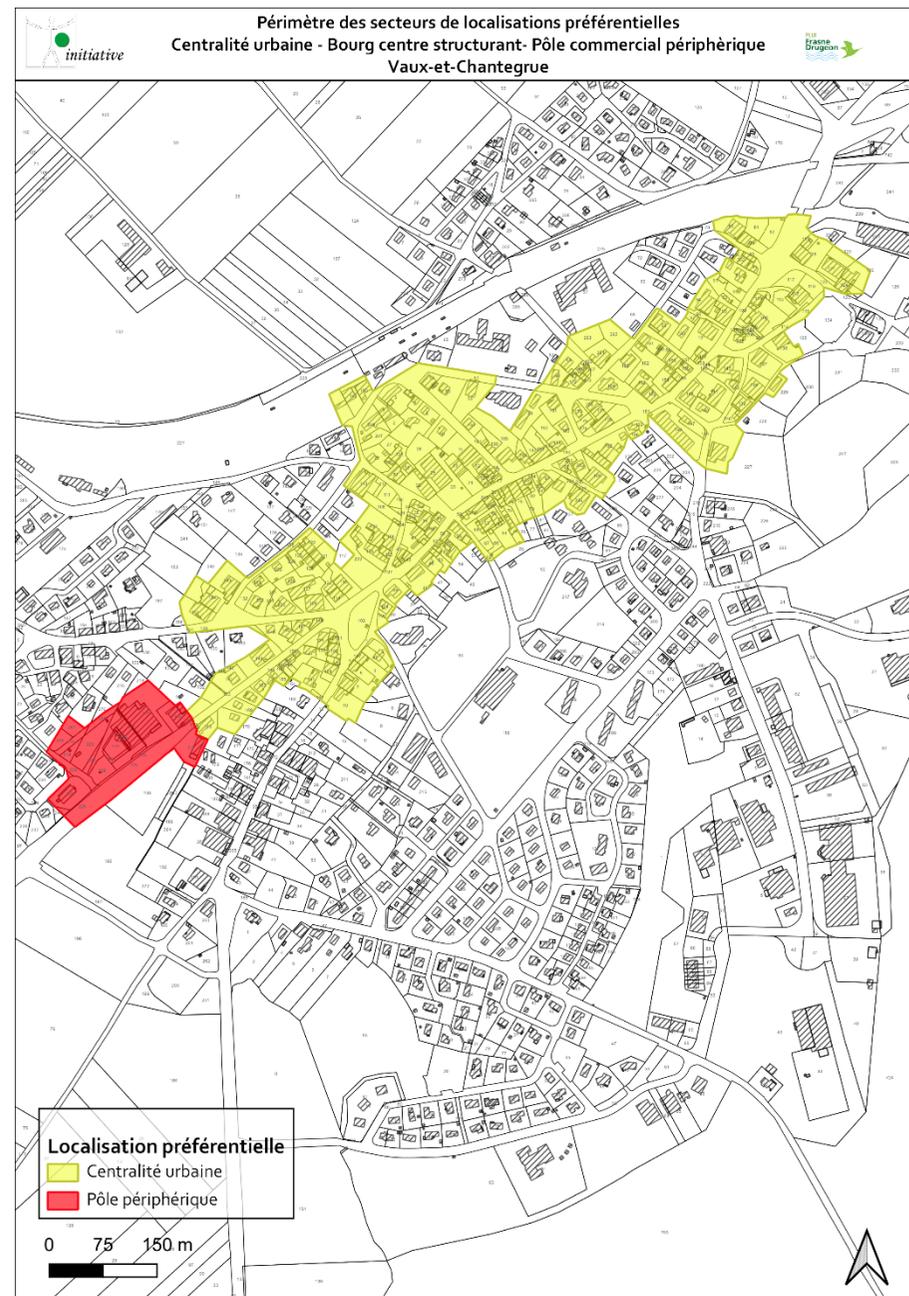
Localisations préférentielles	Communes concernées	Artisanat < 300m <sup>2</sup>	Artisanat >300 m <sup>2</sup>	Logistique
1, Zones urbaines	Toutes les communes	X		
2, Zones Urbaines dédiées à l'activité (UX, UXs, UXb, UXd, AUXzae) et STECAL (Ax et Nx)	Bannans, Bonnevaux, Bulle, Courvières, Dompierre-les-Tilleuls, Frasne, La Rivière-Drugeon	X	X	
3, Bâtiments pouvant changer d'usage	Toutes les communes	X	X	
4, Zones d'activités dédiées au fret	Frasne			X

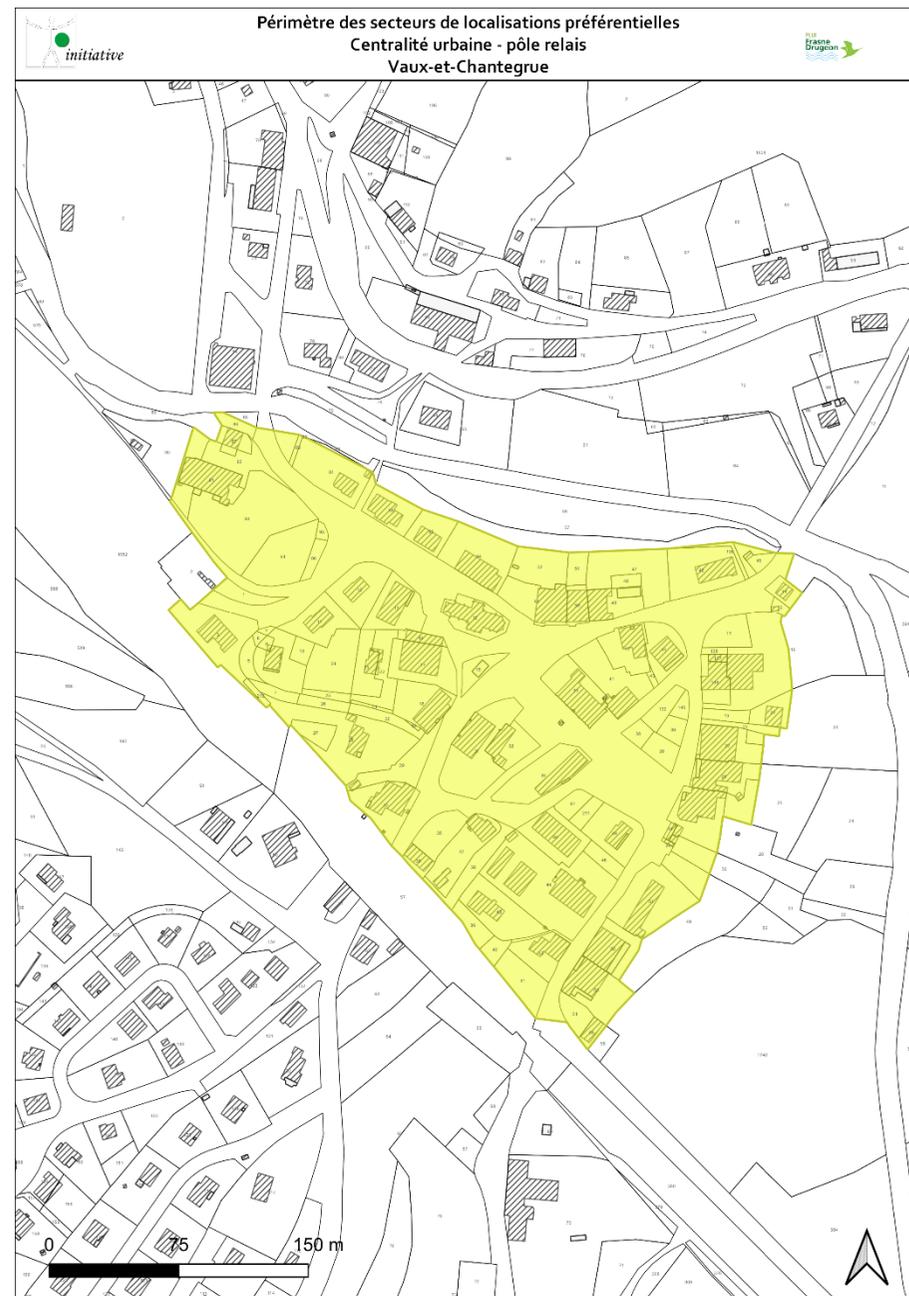
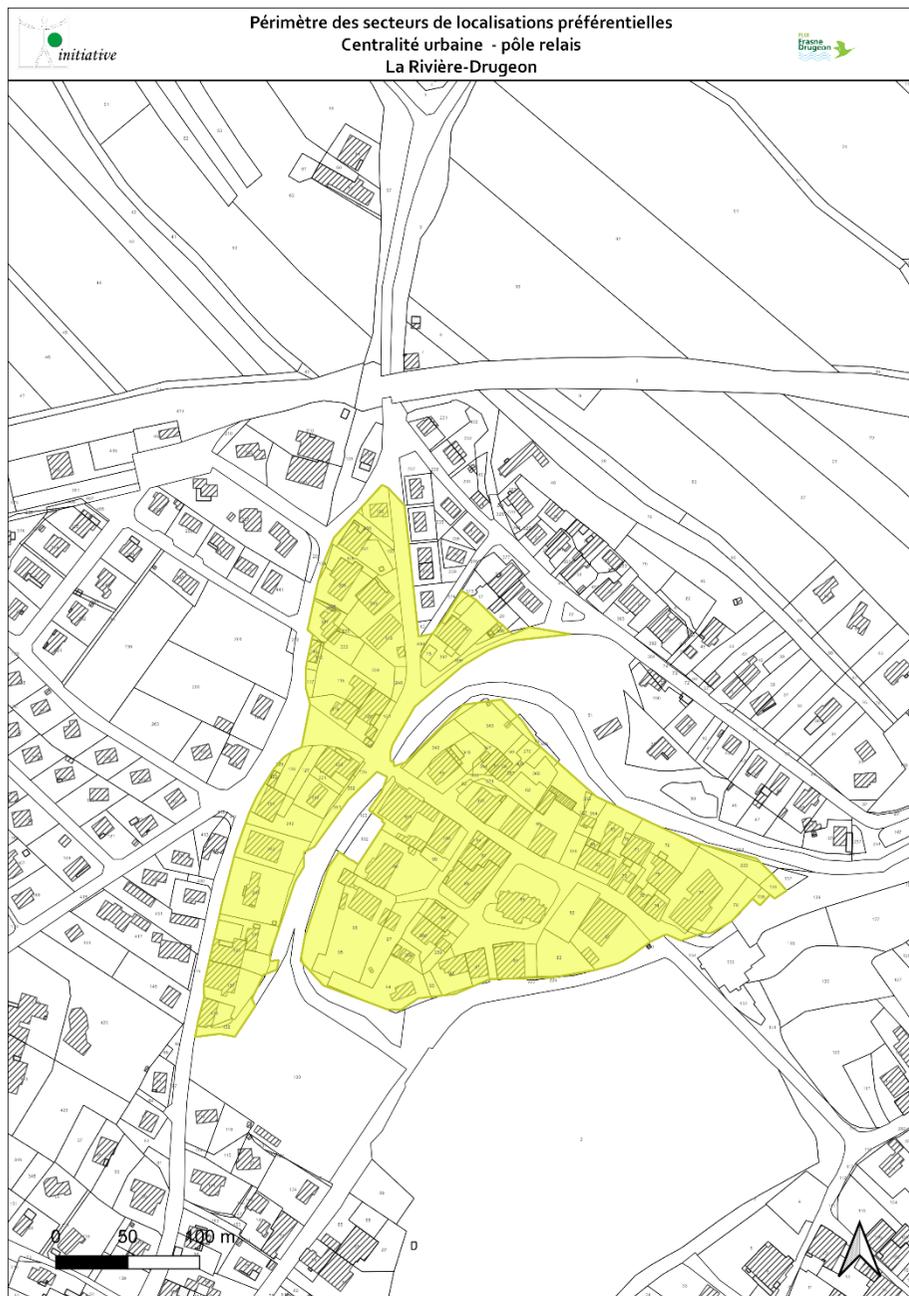
### 3.2. Périmètres pour l'implantation préférentielle de l'activité commerciale



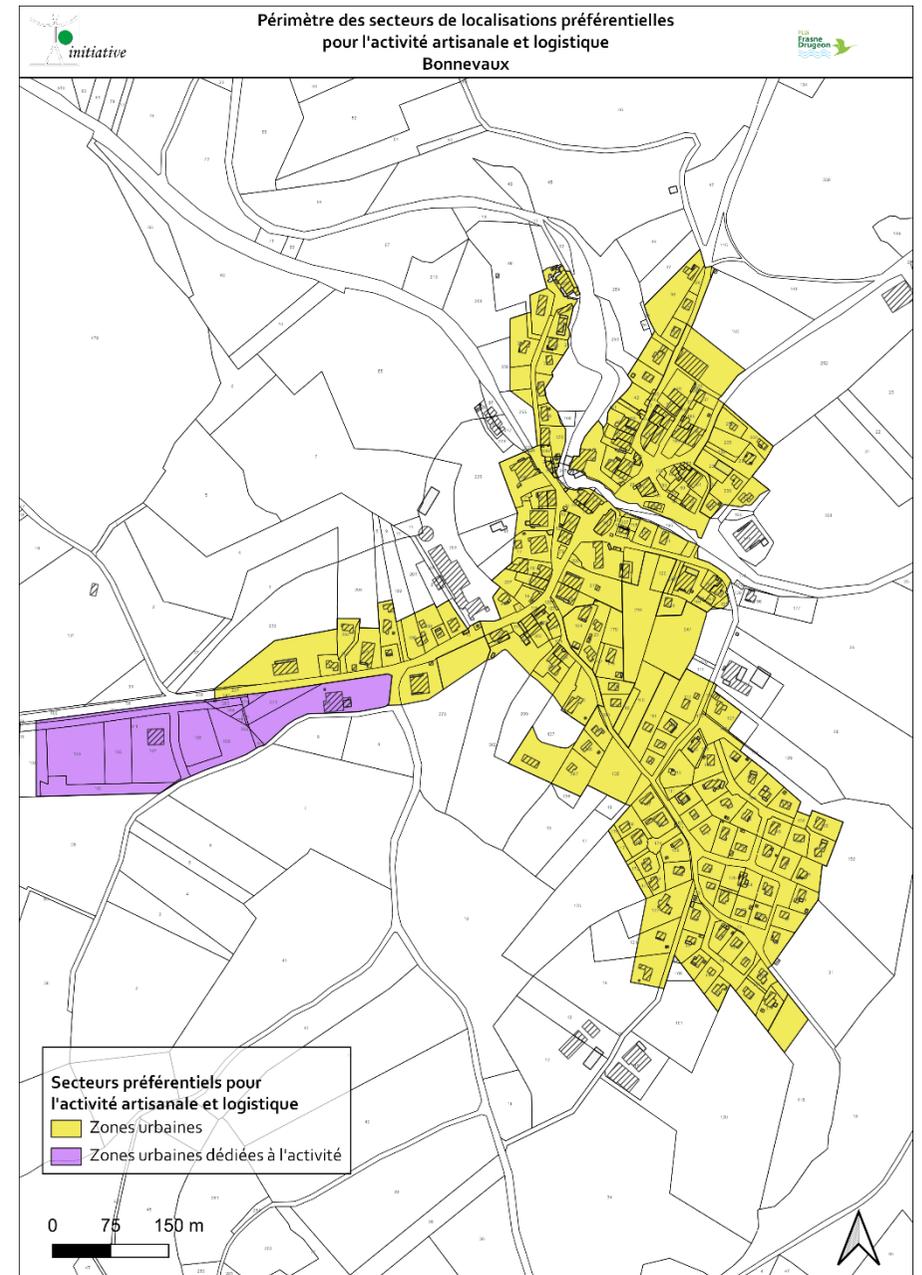
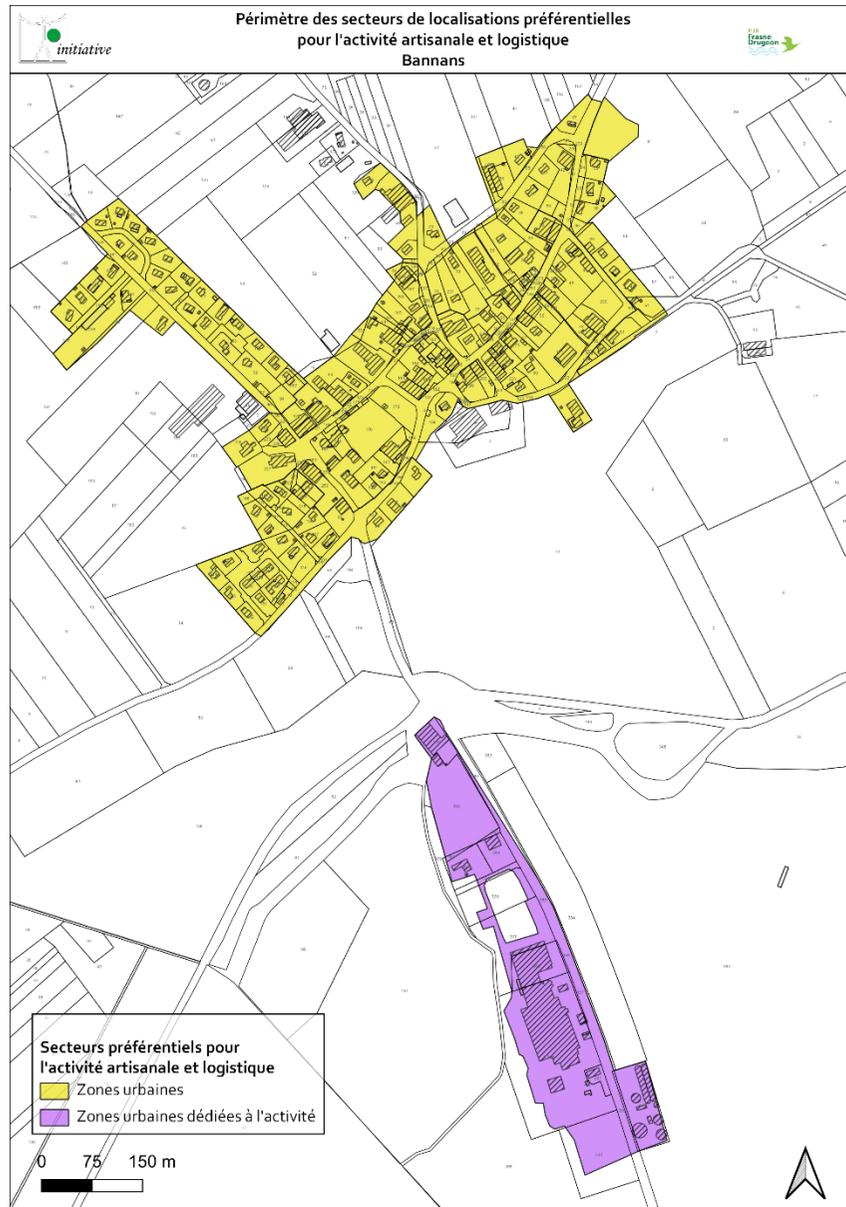


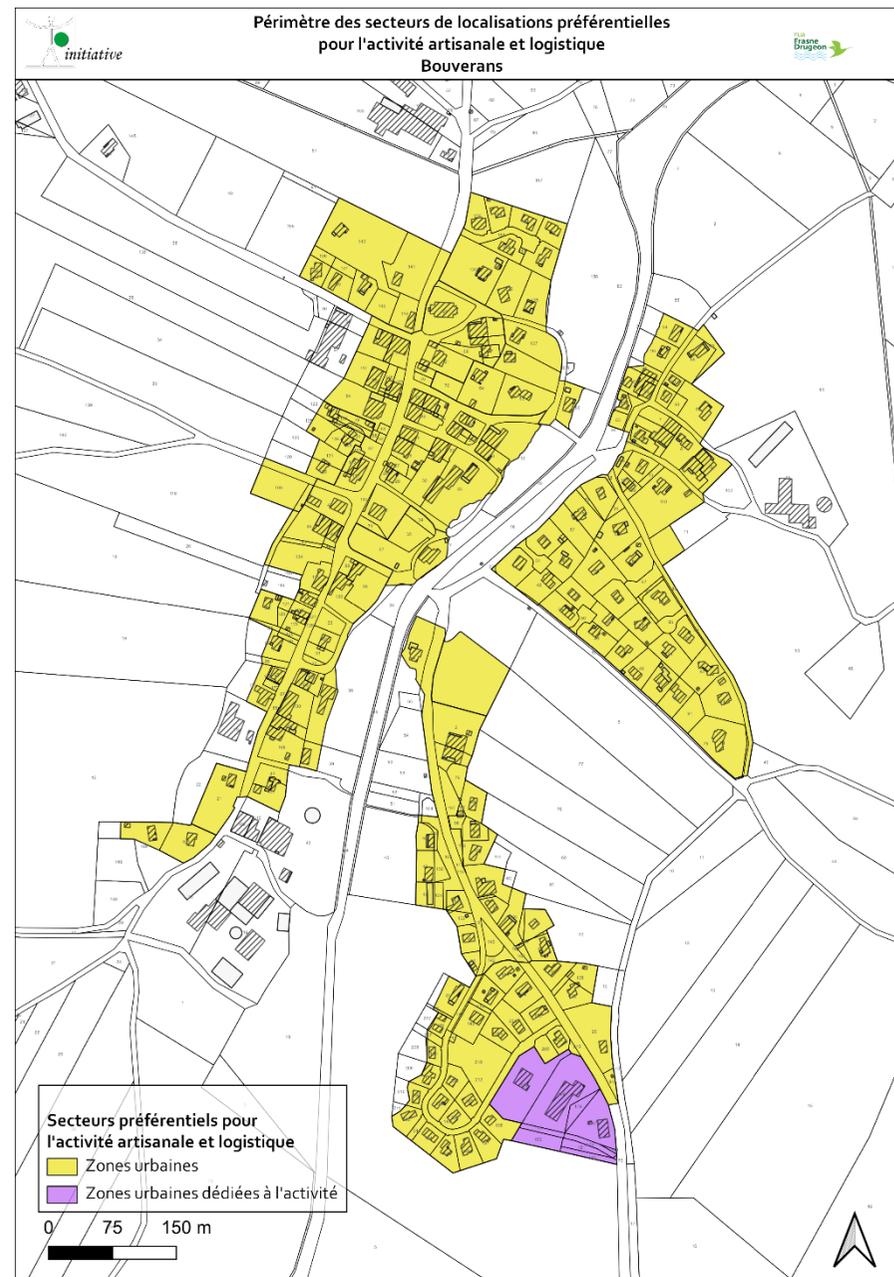
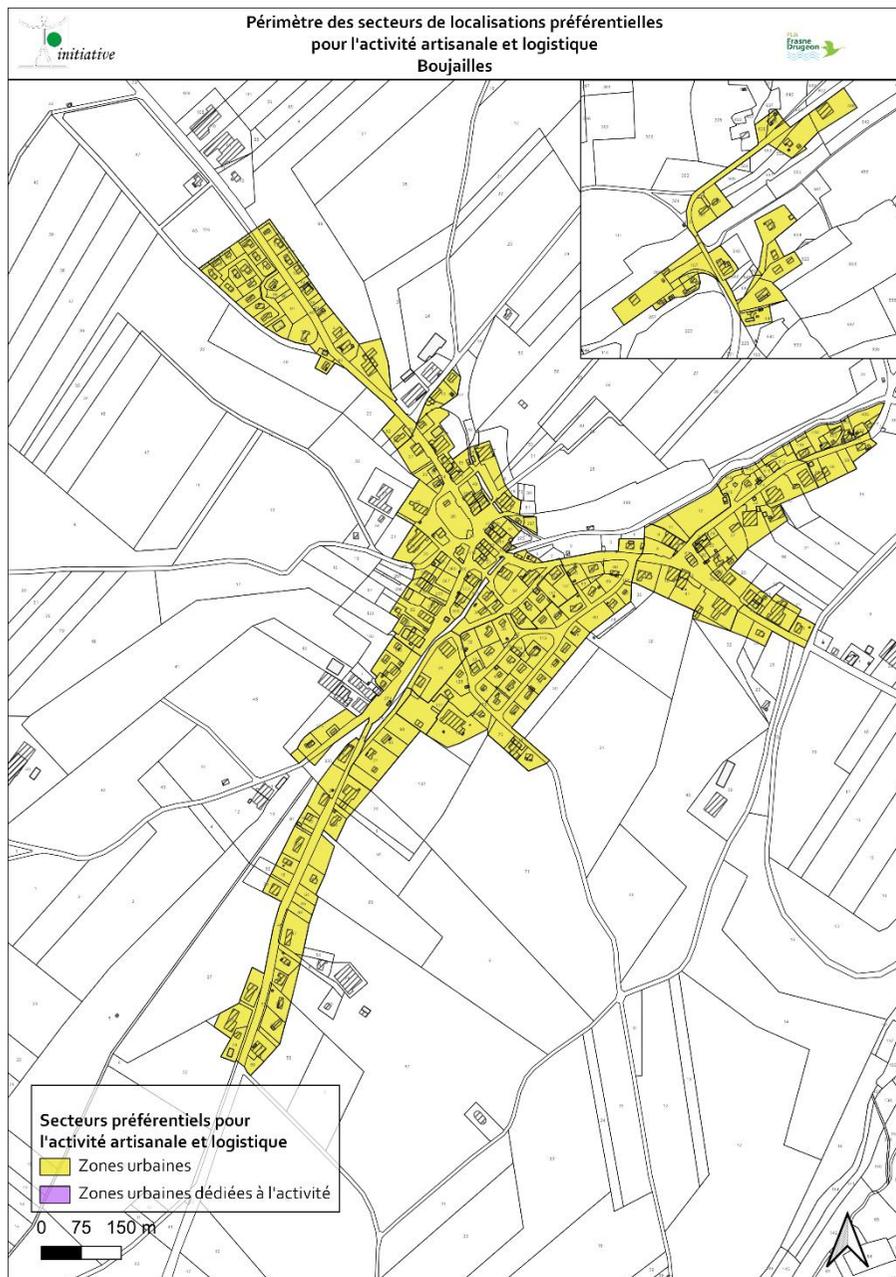


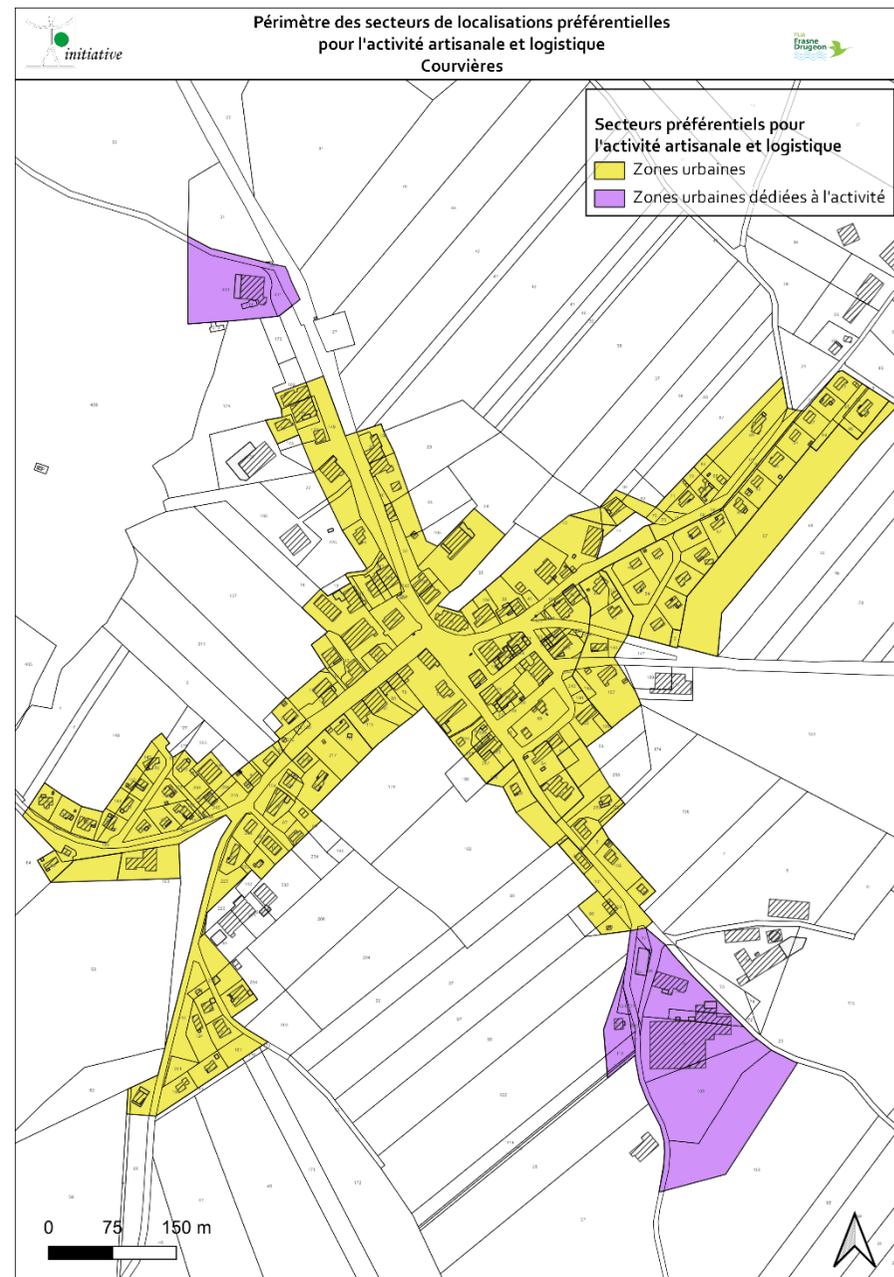
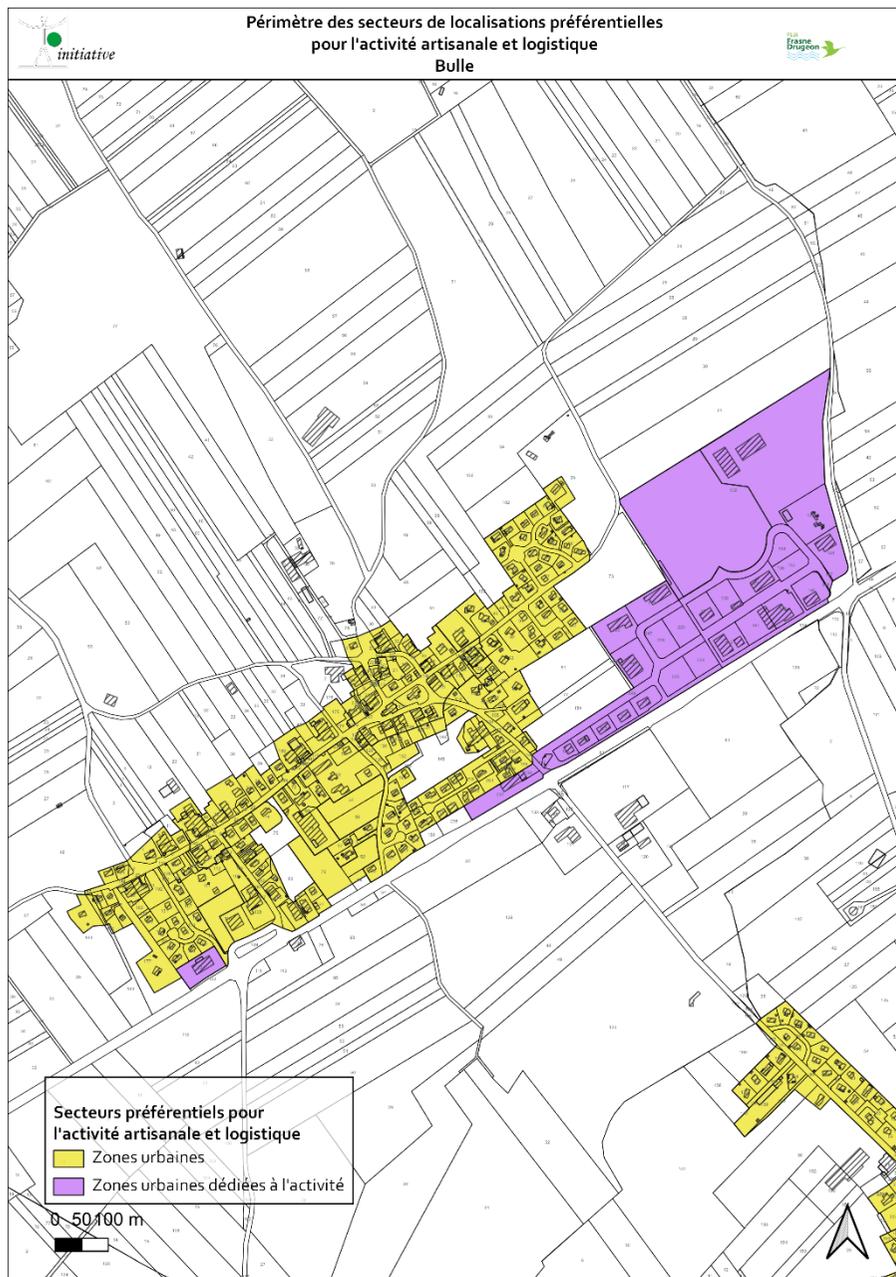


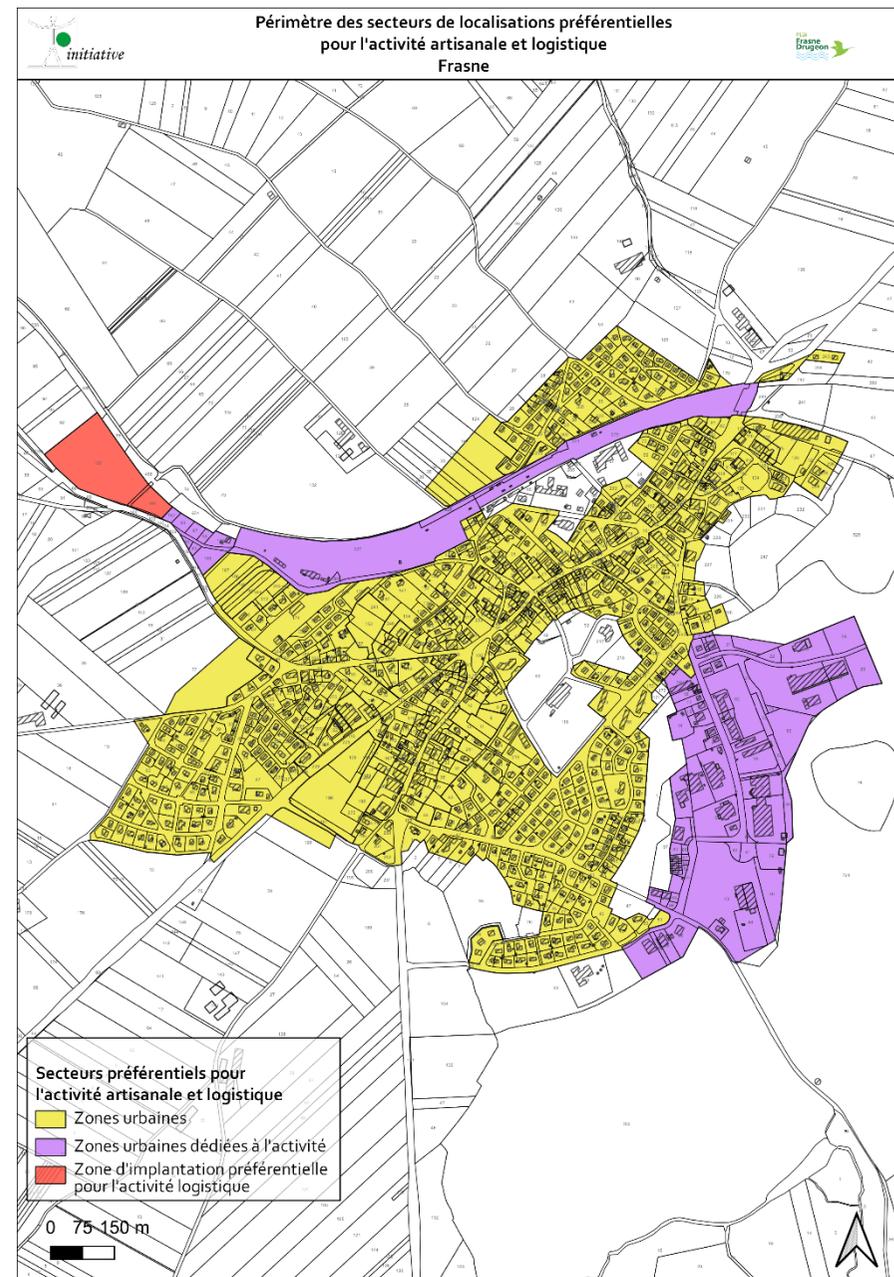


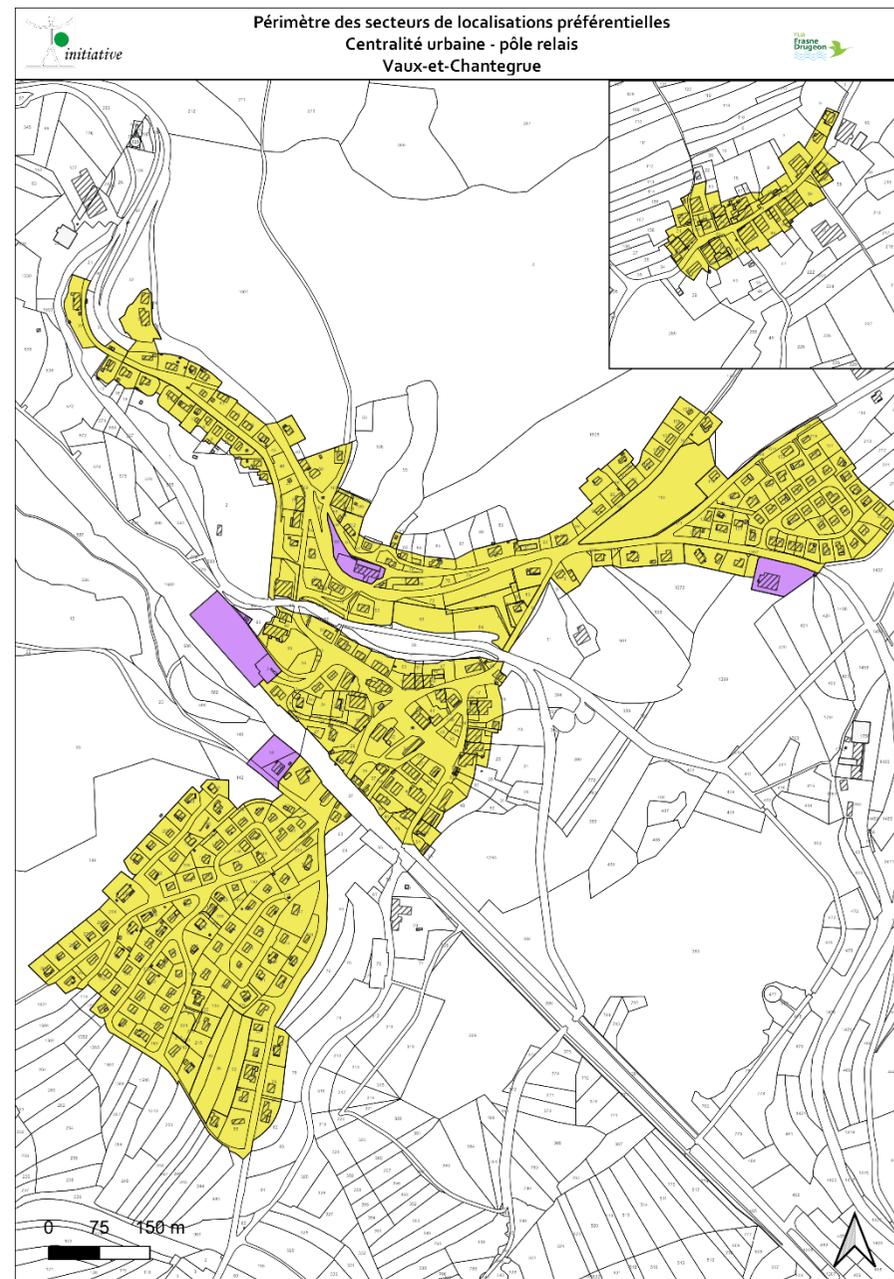
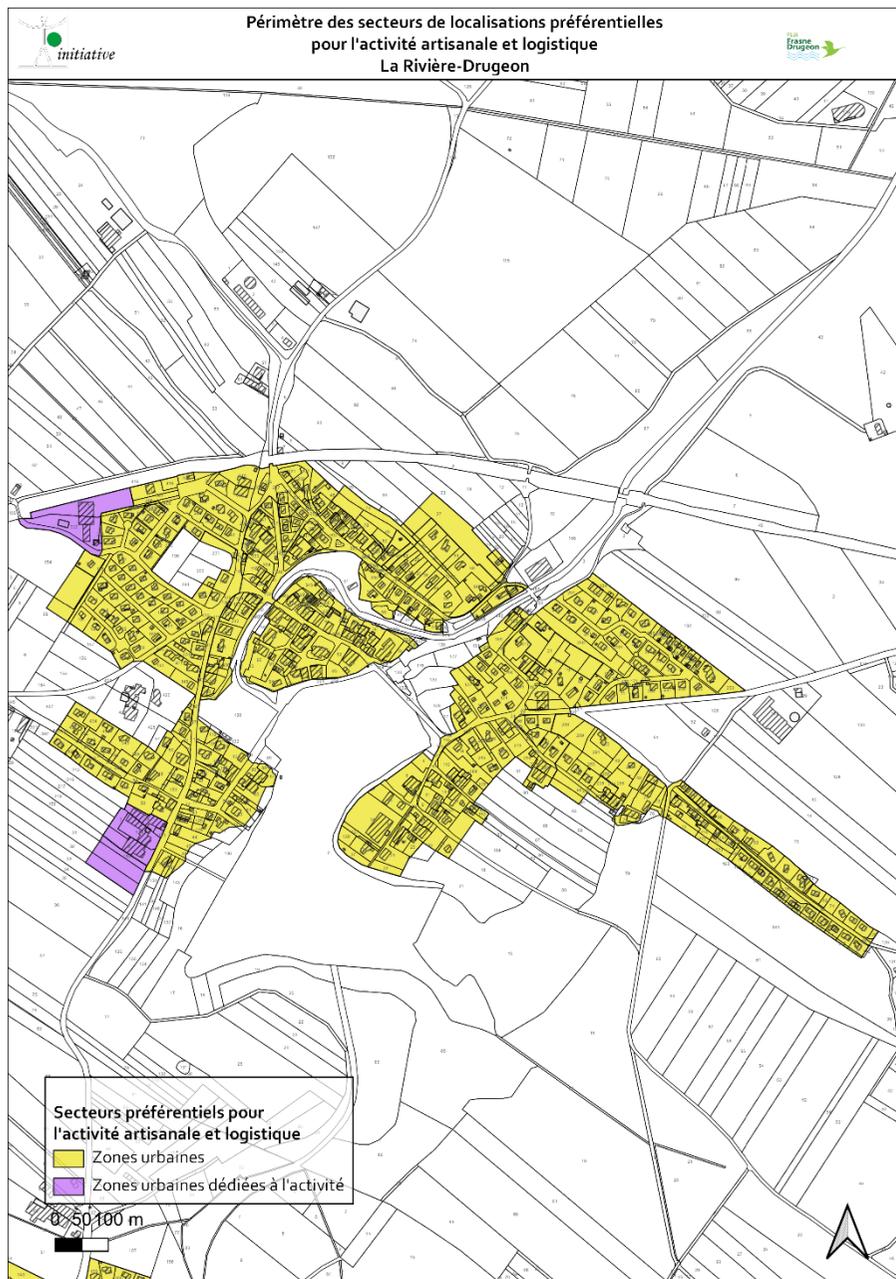
### 3.3. Périmètres pour l'implantation préférentielle de l'activité artisanale et logistique











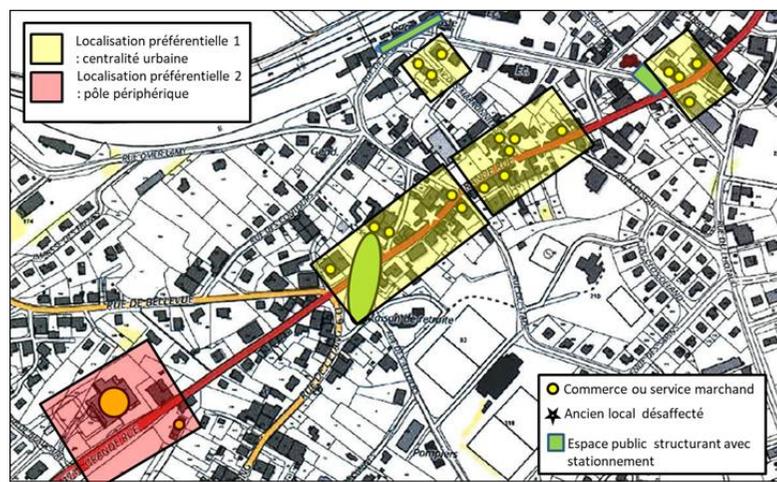
### 3.4. Principes d'aménagements dans le bourg-centre

Le renforcement du rôle de bourg-centre structurant majeur de Frasne au sein de l'espace communautaire, et plus largement à l'échelle du Pays du Haut-Doubs passe notamment par le renforcement de sa fonction commerciale, en bonne adéquation avec sa chalandise et donc les besoins et attentes de sa population. Cela passe par :

- le maintien, le développement et le renouvellement des équipements commerciaux existants ;
- l'accueil de nouvelles activités susceptibles de renforcer le tissu marchand existant et donc permettre une diversification de l'offre.

Pour être efficace, il doit être accompagné d'une stratégie similaire vis-à-vis des services non marchands et permettre une bonne lisibilité et une bonne fonctionnalisation de la fonction commerciale (et de services) de Frasne. L'aménagement commercial cherchera donc à y conforter les « pôles commerciaux » existants : Grande Rue, secteur de la Gare, secteur Super-U.

A noter que la ville de Frasne fait partie du dispositif national « Petites Villes de Demain ». Dans le cadre de ce dispositif, la ville va signer une convention ORT (Opération de Revitalisation de Territoires). Cette ORT permet des avantages en matière de réglementation, de dispositifs, de droit et simplifications en matière d'aménagement et de commerce.



#### Secteur de localisation préférentielle « Centralité urbaine »

L'OAP recommande les implantations commerciales le long de la Grande Rue, axe structurant majeur du bourg-centre et à proximité de la Gare. Ces implantations gagneraient à améliorer la lisibilité des fonctions « Commerces » et « Services » de la Grande Rue en confortant :

- les secteurs concentrant le plus d'activités marchandes et peu éloignés des espaces publics offrant une capacité de stationnement sécurisé suffisante. Il s'agit en particulier du secteur allant du carrefour de la RD 471 (Grande Rue) avec la RD 9 (rue de Bellevue, rue de l'Etang), à celui de la rue du Stade ;



- le secteur attenant au précédent et qui s'est progressivement dévitalisé par perte d'activités, laissant ainsi vacants ou tout au moins sans fonction plusieurs anciens locaux qui nuisent à la qualité urbaine de la traversée de Frasne : secteur compris entre la place de l'Eglise et le carrefour de la Grande Rue avec la rue du Lothaud.



#### Secteur de localisation préférentielle « pôle périphérique »

Sachant qu'il n'existe pas de véritable zone commerciale périphérique (avec plusieurs commerces) à Frasne et que cette localisation préférentielle s'inscrit également dans la logique d'organisation diffuse des commerces et services marchands le long de la Grande Rue, cette localisation préférentielle aurait pu être intégrée à la précédente. Elle ne l'est pas pour

les principaux motifs suivants : nature de l'équipement commercial qui la structure ; situation en entrée d'agglomération ; plus accessoirement discontinuité avec le commerce traditionnel de la Grande Rue.

Son potentiel de développement est extrêmement réduit, les orientations pour cette zone étant les suivantes :

- permettre au supermarché qui y est implanté d'évoluer si nécessaire ;
- permettre l'accueil d'activités commerciales dans les bâtiments situés à proximité, dans le périmètre de la localisation préférentielle.



Concernant les activités artisanales dans le bourg centre, celles-ci peuvent s'implanter dans l'ensemble des zones bâties hormis les zones dédiées aux équipements publics. Si ces activités artisanales impactent les habitations à proximité (bruit, odeurs, trafic...) ou si elles sont d'une taille trop importante (>300 m<sup>2</sup>) elles s'installeront de préférence dans une des zones urbaines dédiée à l'activité économique.



Frasne dispose également du seul secteur d'implantation préférentielle des activités logistiques. La desserte ferroviaire dont elle dispose représente son principal atout.



### 3.4. Principes d'aménagements dans

### les pôles relais : La Rivière Drugeon, Vaux et Chantegrue

Les pôles relais doivent permettre d'améliorer le maillage territorial des services de proximité (marchands et non marchands) en complément de l'offre du bourg-centre de Frasne. Il convient donc d'y maintenir une offre spécifique capable de conforter leur rôle, notamment commercial qui, dans tous les cas s'avère réduit et fragile. La priorité est le maintien / renouvellement de l'offre existante, sans interdire les autres implantations conformes aux vocations du tableau de la page 152

Les OAP ne fixent pas de réelles contraintes au niveau des localisations préférentielles de ces pôles, en recommandant toutefois une stratégie d'aménagement privilégiant les implantations dans les secteurs les plus « favorables » aux activités marchandes :

- La Rivière Drugeon : rue du Bourg, en lien avec la place Charles le Téméraire ;



- Vaux et Chantegrue : centralité au droit des principaux équipements publics (secteur de la Pyramide) ; secteur déjà urbanisé de la RD 9 (axe soumis aux flux de passage).



Les pôles relais peuvent également accueillir de nouvelles activités artisanales au sein de leur zones urbaines actuelles (sauf zones à vocation principale d'équipements publics). Les pôles relais disposent également de zones à vocation économique pouvant accueillir les activités nuisantes pour les habitants.

### 3.5. Principes d'aménagements dans les centralités villageoises

L'OAP n'interdit pas l'implantation de commerces et services assimilés dans les communes autres que celles précitées (§1.3.3, 1.3.4), conformément aux orientations du PADD du SCOT du Pays du Haut-Doubs. Toutefois, elles ne les recommandent pas, sauf cas particulier liés à des besoins locaux spécifiques à justifier et/ou dans le cadre des principes appliqués aux zones d'activités économiques (ZAE).

Tout comme pour l'activité commerciale, l'activité logistique ou artisanale n'est pas interdite dans les villages. Néanmoins, si ces activités impactent négativement les personnes installées à proximité ces activités devront se diriger vers les zones à vocation d'activités présentes également dans ces villages.

### 4. Le commerce en zone d'activités économiques (UX, AUX)

Les zones d'activités économiques de l'espace communautaire sont des zones mixtes destinées à recevoir tous types d'activités. Elles n'ont pas vocation à devenir commerciales, mais peuvent accueillir ou développer ce type d'activité, en particulier dans les cas suivants :

- Locaux supports d'une fonction commerciale ouverte aux particuliers, associée à une autre activité : industrie ou artisanat, commerce de gros ou en direction des professionnels, coopératives fromagères.



- Activités qui par leurs caractéristiques structurelles ou fonctionnelles, ne sont pas susceptibles de s'intégrer dans l'environnement des centralités urbaines des communes.

Ces zones sont à privilégier pour toute nouvelles activité artisanale souhaitant s'installer sur le territoire, notamment pour les activités nuisantes ou nécessitant une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

### 5. Articulations de l'OAP avec le règlement du PLUi

- Destinations, usage du sol et natures d'activités  
Le règlement écrit du PLUi conditionne, dans son article 1, les implantations de nature commerciale, au respect des orientations définies dans le présent document ;
- Protection des linéaires commerciaux  
Le règlement du PLUi précise les conditions de préservation du commerce de détail et de proximité dans le centre de Frasne, conformément aux paragraphes 3) et 4) de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme : interdiction de changement d'usage des commerces de rez-de-chaussée ;
- Prescriptions qualitatives  
Le règlement écrit du PLUi comprend dans ses articles 4) et suivants, les dispositions visant à assurer la qualité des constructions et des aménagements. Elles s'appliquent aux équipements commerciaux, notamment en matière :
  - de consommation économe de l'espace,
  - d'accessibilité multi-modale,
  - de limitation des impacts environnementaux (eaux, énergie) et paysagers.

### 6. Prise en compte de l'environnement, du paysage et de l'architecture

Pour mémoire : cf point précédent.



*Orientations d'Aménagement et  
de Programmation « Environnement »*

## 1. Secteur agricole situé en zone humide « Ramsar »

### 1.1. Description

Source : INPN, CFD

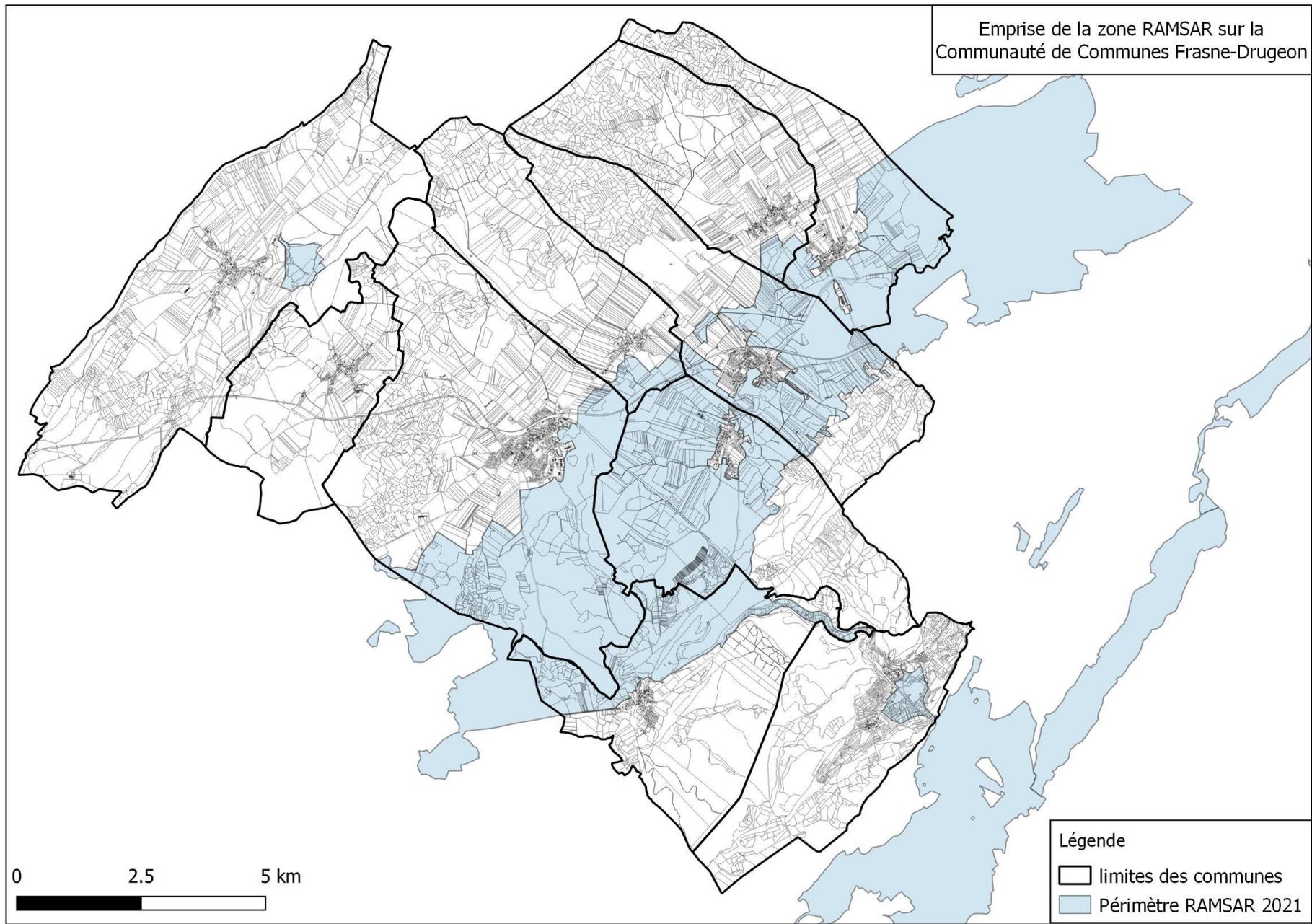
Entre Doubs et Jura, sur le deuxième plateau jurassien de 800 à 900 mètres d'altitude, le bassin du Dugeon est l'une des plus grandes zones humides d'altitude françaises d'origine glaciaire, avec plus de 2 000 hectares de tourbières, lac, marais, ruisseaux, forêts marécageuses de qualité écologique exceptionnelle, articulés autour d'une rivière, Le Dugeon. Le site abrite également des pelouses sèches, des forêts et des pâturages boisés qui forment avec les zones humides le support d'une biodiversité reconnue par divers dispositifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels : une réserve naturelle régionale, un arrêté préfectoral de protection de biotope, un Espace Naturel Sensible, un site Natura 2000, plusieurs ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et une reconnaissance internationale au titre des zones humides « Ramsar ».

Le bassin du Dugeon abrite une flore et une faune remarquables pour la France avec pas moins de 49 espèces végétales protégées, 142 vertébrés et 9 invertébrés protégés et dix espèces faisant l'objet d'un plan national d'action. Il compte la dernière station de France de saxifrage œil de bouc et l'une des dernières populations de vipère péliade du massif jurassien. On y trouve également les quatre Leucorrhines françaises et des papillons de tourbières rares et menacés, dont le fadet des tourbières. Les cortèges d'oiseaux sont également remarquables, avec la présence de l'unique couple nicheur d'aigle pomarin en France et la reproduction d'espèces de limicoles menacées comme le courlis cendré, la bécassine des marais ou le vanneau huppé.

Les milieux plus secs (pelouses, pâturages) abritent également une diversité végétale et animale, avec des espèces rares et menacées comme l'azuré du serpolet. Ces milieux ont régressé par suite de l'intensification agricole, pour évoluer vers les prairies eutrophes (riches en éléments nutritifs) largement répandues et de composition floristique plus banale.

Le bassin du Dugeon a fait, par le passé, l'objet d'atteintes graves ayant conduit à une érosion progressive de cette richesse biologique : exploitation intensive de la tourbe, correction de la rivière, drainage, extraction de sable, plantations... Depuis les années 1990, l'EPAGE Haut-Doubs Haute-Loue a

engagé des travaux de renaturation du Dugeon et de remise en état de tourbières et marais dégradés ainsi que la mise en place d'une gestion des zones humides et une sensibilisation des habitants et des acteurs socio-professionnels. Ces actions ont été menées notamment au travers d'un programme européen Life de renaturation de la vallée passant par le reméandrement du Dugeon, le défrichement de plus de 100 ha de marais et tourbières (fauche, broyage) et la mise en place d'un pâturage extensif équin complémentaire avec des Haflinger appartenant à l'EPAGE.



## 1.2. Objectifs

Le bassin du Drugeon compte 96 exploitants agricoles et trois AOP fromagères (Appellation d'Origine Protégée) : Mont d'Or, Comté et Morbier. Mais avec l'intensification des pratiques, la qualité des prairies n'est plus celle d'il y a vingt ans. Il est donc nécessaire d'échanger pour tenter de trouver des solutions, dans la mesure où aucune réglementation contraignante n'existe sur l'ensemble de la zone RAMSAR.

En effet, si la **Zone Natura 2000 « Vallée du Drugeon et du Haut-Doubs »** concerne l'ensemble de la zone RAMSAR, elle ne comprend pas de règlement, mais offre la possibilité de contrats bipartites entre les propriétaires et/ou exploitants et l'organisme gestionnaire (EPAGE Haut-Doubs Haute-Loue). Cette démarche volontaire a pour but la préservation et la réhabilitation des habitats. Les différents contrats possibles sont détaillés dans le **DOCument d'OBjectifs (DOCOB)** de 2002. Les parcelles effectivement contractualisées sont cependant limitées.

Par ailleurs, des protections strictes existent, mais ne concernent qu'une partie de la zone RAMSAR :

- **Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope (APPB)** : « Bassin du Drugeon et du Doubs ». L'arrêté préfectoral du 2 février 2004 régit ce site. Sont notamment interdits : le drainage, le creusement de fossés, d'étang ou de trous à grenouille, les remblaiements, les affouillements, les exploitations du sol ou du sous-sol, le boisement artificiel, les labours de prairies, l'utilisation de phytosanitaire ou herbicide...

- **Réserve Naturelle Régionale (RNR)** : « Tourbières de Frasné-Bouverans ». Elle fait l'objet d'une réglementation et d'un document de gestion.

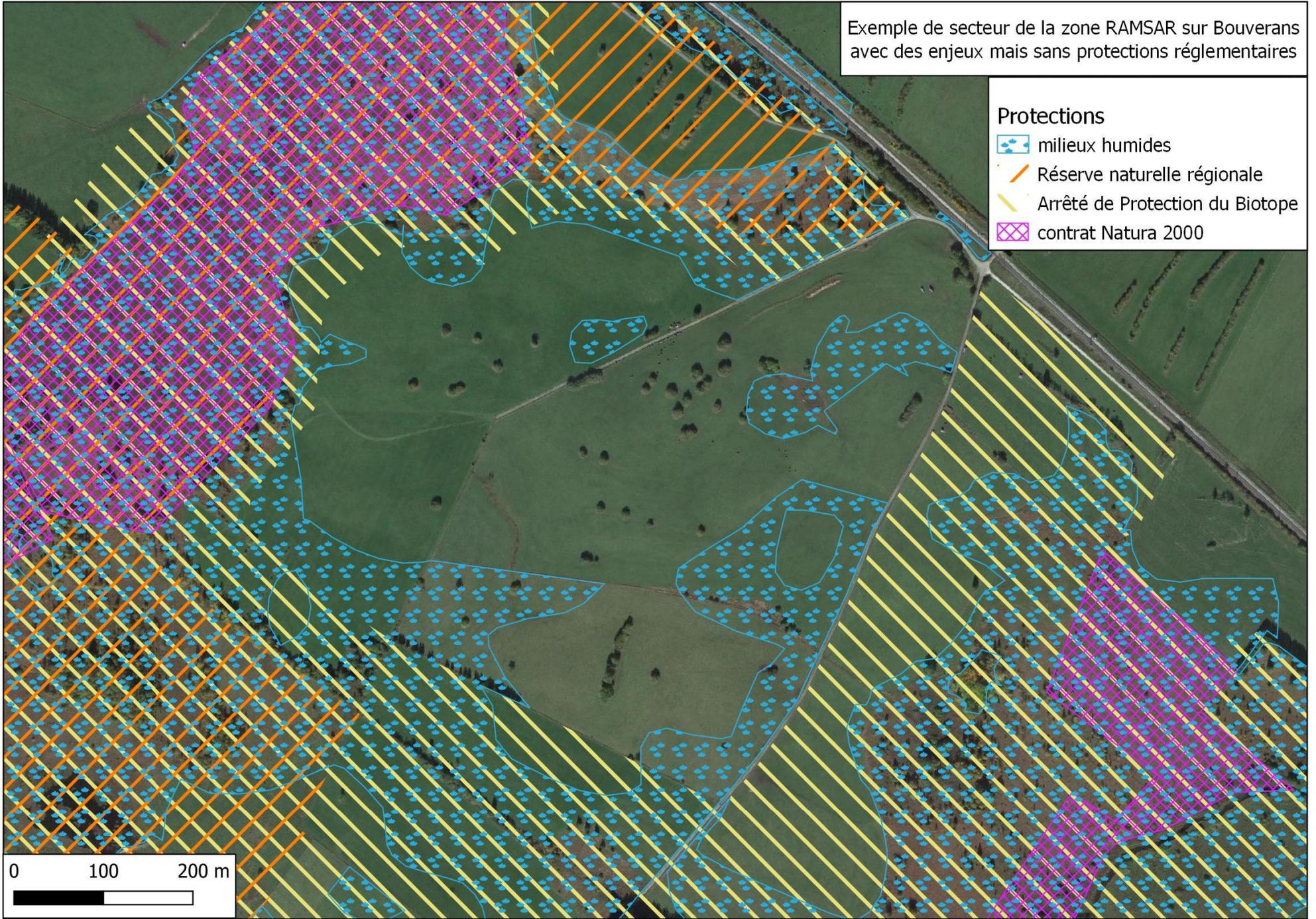
- **Espace Naturel Sensible (ENS)** : « Lac de Bouverans et Marais du Varot ». Le site est géré par la CFD et l'EPAGE. Il bénéficie de deux points aménagés pour la découverte pédagogique : le belvédère de Châtel Véron et les rives du lac de Bouverans.

La présente OAP se compose de prescriptions visant à prendre en compte les enjeux liés à la zones RAMSAR au niveau des secteurs qui ne bénéficient pas déjà de mesures de protection et améliorer la situation actuelle des parcelles agricoles :

- préservation des zones humides,
- préservation du réseau de haies et de bosquets,
- préservation des espaces ouverts,

La carte page suivante illustre une parcelle agricole incluse dans le secteur Ramsar entourée de protections réglementaires mais sans principes de préservation ou d'entretien et d'aménagements spécifiques actuellement.

Exemple de secteur de la zone RAMSAR sur Bouverans avec des enjeux mais sans protections réglementaires



### 1.3. Prescriptions

L'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur agricole Ramsar » englobe le bassin du Dugeon et se traduit au niveau réglementaire par des secteurs Nrb et Arb. A l'intérieur de ces secteurs, les prescriptions suivantes sont à respecter. **Elles sont opposables au même titre que le règlement du PLUi mais permettent des adaptations afin de répondre à l'esprit et non à la règle :**

- **Les zones humides identifiées et délimitées après études** de sols et de la végétation seront inconstructibles.  
« Les aménagements ne devront pas entraîner la destruction ou la dégradation de zones humides. La compatibilité de l'aménagement avec l'objectif de non-dégradation des zones humides devra être démontrée par des études de sols, de végétation et du fonctionnement hydraulique local. »
- **Dans les secteurs Nrb et Arb, une bande de fonctionnalité autour du lit des cours d'eau, permanents ou temporaires,** sera mise en place. Elle sera à adapter en fonction du site et des milieux. Elle est fixée avec un minimum de **15 m de part et d'autre des berges. Les ripisylves seront protégées avec l'interdiction de déboisement sauf cas d'aménagement (cf. point suivant)**, tant sur le Dugeon que sur ses affluents et annexes hydrauliques. Le corridor écologique qu'elles constituent sera maintenu et son développement favorisé.
- **Les ripisylves pourront toutefois être supprimées en cas de renaturation** des cours d'eau et des zones humides et sous condition d'être renouvelées sur le nouveau tracé, après avis de l'EPAGE Haut-Doubs Haute-Loue.
- Les éléments agro-écologiques constitutifs de la mosaïque paysagère devront être préservés ou compensés : haies, bosquets, arbustes / arbres isolés au sein de pâturages, affleurements rocheux, murets en pierre sèche.
- En cas de clôtures, celles-ci présenteront une transparence pour les circulations de la faune sauvage. Les clôtures trois-fils sont ainsi autorisées.
- Pour aller dans le sens du Cahier des Charges agricoles :
  - Interdiction de la taille des haies du 1<sup>er</sup> avril au 1<sup>er</sup> août (période de reproduction de la faune)
  - Au moins 1 ha d'herbe par vache laitière (pour éviter un surpâturage)
- Pour aller dans le sens des mesures Natura 2000 :
  - Maintenir ou restaurer les milieux ouverts,
  - Limiter la fertilisation,
  - Favoriser les fauches tardives,
  - Interdire les plantations et boisements (en lien avec la réglementation des boisements en cours d'étude).

## 2. Haies et bosquets dans les zones agricoles

### 2.1. Description

Le secteur agricole de la CFD présente globalement 3 types de paysage : les zones de milieux humides (cf. point précédent), les zones de pré-bois, et les zones de prairies ouvertes. Ces dernières présentent en effet un paysage agricole très ouvert et vallonné fortement visible depuis la RD471. On note l'absence de haies champêtres sur ce paysage. Absence liée au mode d'occupation des sols, au type de sol et à l'histoire récente du secteur (cf. comparaison des occupations des sols par photoaériennes 2010/1951 sur le territoire de Dompierre-les-Tilleuls.

Néanmoins, les haies champêtres jouent et vont jouer un rôle dans le cadre notamment de la lutte contre le réchauffement climatique. Elles méritent une attention toute particulière dans le cadre également de la trame verte et bleue.

En outre, en limite d'urbanisation, des haies sont souvent plantées pour faciliter l'intégration des bâtiments, notamment des bâtiments agricoles. Cependant, on peut rencontrer encore trop souvent des haies monospécifiques type thuyas dans ces cas.



## 2.2. Objectif

De nombreuses études ont permis de démontrer les rôles des haies et leurs intérêts (liste non exhaustive) :

- effets climatiques (effet brise vent, effet sur le bilan d'énergie et le bilan hydrique),
- rôle sur le cycle de l'eau,
- barrières contre l'érosion et les flux biogéochimiques (pesticides, nutriments),
- continuités écologiques et biodiversité (refuge pour certaines espèces, effet réseau, mosaïque, tampon),
- intérêt paysager et patrimonial,
- intérêt économique (bois de chauffage).

Ces intérêts, notamment écologique et paysager, sont cependant moins présents sur des haies monospécifiques.

L'objectif à travers l'OAP est de définir des principes et orientations pour la préservation et la replantation de haies sur le secteur agricole ouvert.

## 2.3. Prescriptions :

Les haies à préserver ou à créer sont des haies de type "champêtres", multispécifiques, avec une strate basse (herbacée), une strate moyenne (buissonnante) et, par endroit, une strate haute (arborée, choisir des espèces au développement limité) – Voir photo 1 et 2 ci-après.

Les haies mono-spécifiques, y compris les haies de feuillus sont à proscrire. Il en est de même pour les alignements d'arbres sans strate au sol. Les essences constitutives des haies seront plantées en quinconces dans une bande de 1 m de large environ. Pour les arbres ou arbustes de plus de 2 m de hauteur, on respectera l'écartement minimum de 2 m entre les plantations et la limite parcellaire (Code Civil).

Pour le choix des essences, on pourra se reporter au guide « Plantes Locales et haie champêtre » élaboré par l'EPTR du Pays Horloger en lien avec le conservatoire botanique national de Franche-Comté.



photo 1

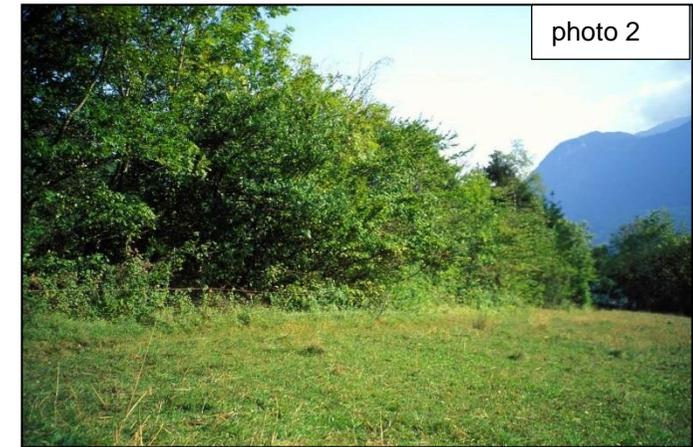
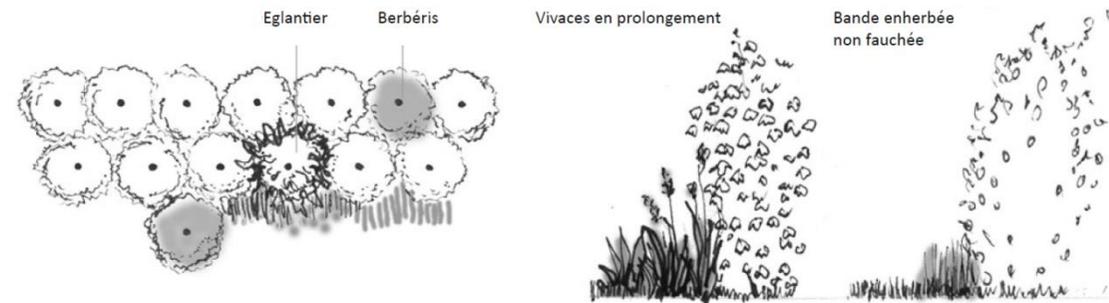
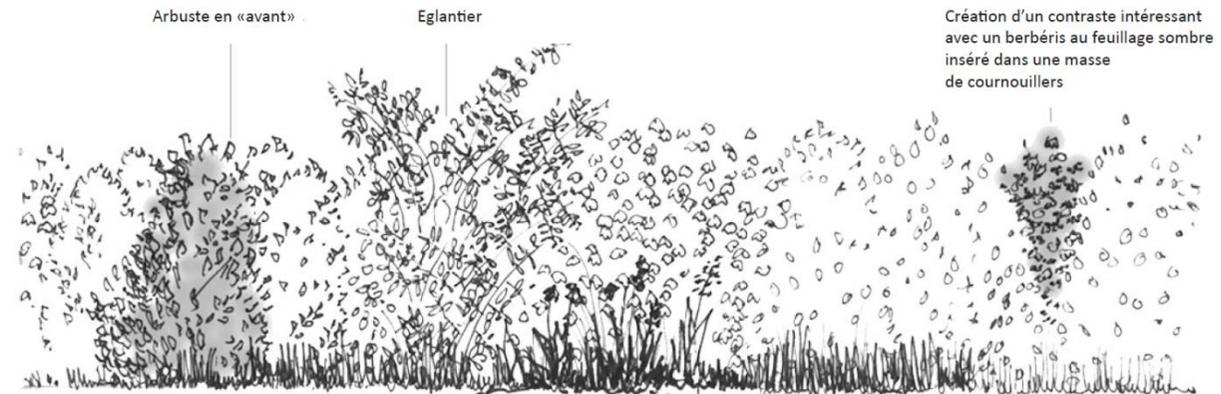


photo 2

Schéma de principe de constitution d'une haie champêtre :



Source PNRFO

### 3. Gestion fonctionnelle des zones humides dans les zones AU.

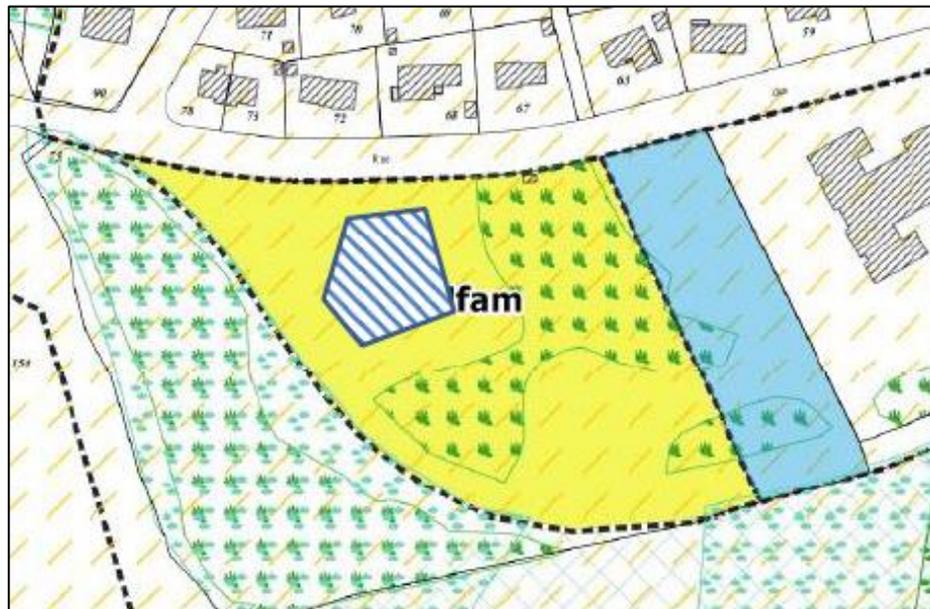
#### 3.1. Description

Certaines zones AU comprennent ou sont situées à proximité de zones humides. Ces zones humides avérées (cf. étude spécifique en annexe du PLUi) sont rendues inconstructibles et sont à préserver dans le cadre du PLUi.

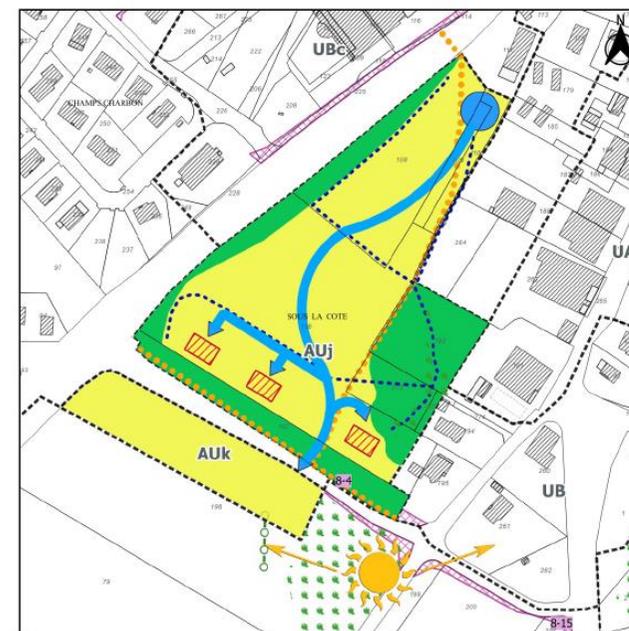
L'OAP de secteur indique également qu'une étude hydrologique est à mettre en place en cas d'urbanisation et d'aménagements de ces zones AU concernées par la présence d'une zone humide.

En effet, l'objectif complémentaire à la préservation consiste au maintien de leur fonctionnement par une alimentation en eau par exemple. Une étude du fonctionnement de la zone humide est donc nécessaire.

Exemple : OAP de la zone AUfam sur Frasne



OAP de la zone AUj sur Frasne



Légende :

- Principe de circulation
- Zone d'espace vert à créer
- Accès piéton
- Principe d'écoulement de l'eau (lié à la zone humide)
- Prise en compte de l'ensoleillement pour l'implantation du bâti

### 3.2. Intérêts des zones humides et objectifs

La préservation des zones humides en zones urbaines présente des intérêts écologiques, mais aussi pour la collectivité et l'environnement urbain (voir illustration ci-dessous). C'est pour ces différents rôles qu'elles sont préservées par la loi.



Illustration issue de « Intégrer les milieux humides dans l'aménagement urbain », CEREMA

L'objectif de l'OAP est de prendre en compte l'ensemble de ces fonctionnalités dans l'aménagement des zones urbaines.

### 3.3. Prescriptions

L'étude hydrologique demandée dans les OAP de secteur devra porter sur :

- le fonctionnement hydraulique (alimentation en eau, exutoire, inondabilité, ...),
- l'intérêt écologique (faune, flore),
- l'aspect paysager.

L'étude devra prendre en compte l'évolution de la zone humide selon les saisons et un suivi de la zone humide sera mis en place en lien avec la collectivité compétente.

Le projet devra justifier du maintien ou de l'amélioration de l'ensemble des fonctionnalités de la zone humide.

Au-delà d'une simple préservation, **la zone humide devra être intégrée au projet** (voir illustration ci-contre).

Il est possible de rejeter les eaux pluviales vers les zones humides, notamment pour pérenniser leur alimentation. Ces rejets devront cependant faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas remettre en cause la zone humide (mise en eau de prairie, augmentation des périodes d'inondation, pollution chimique ou physique).

Si nécessaire, **un traitement de la pollution et éventuellement une régulation des débits pourront être mis en place en amont du rejet en zone humide.**

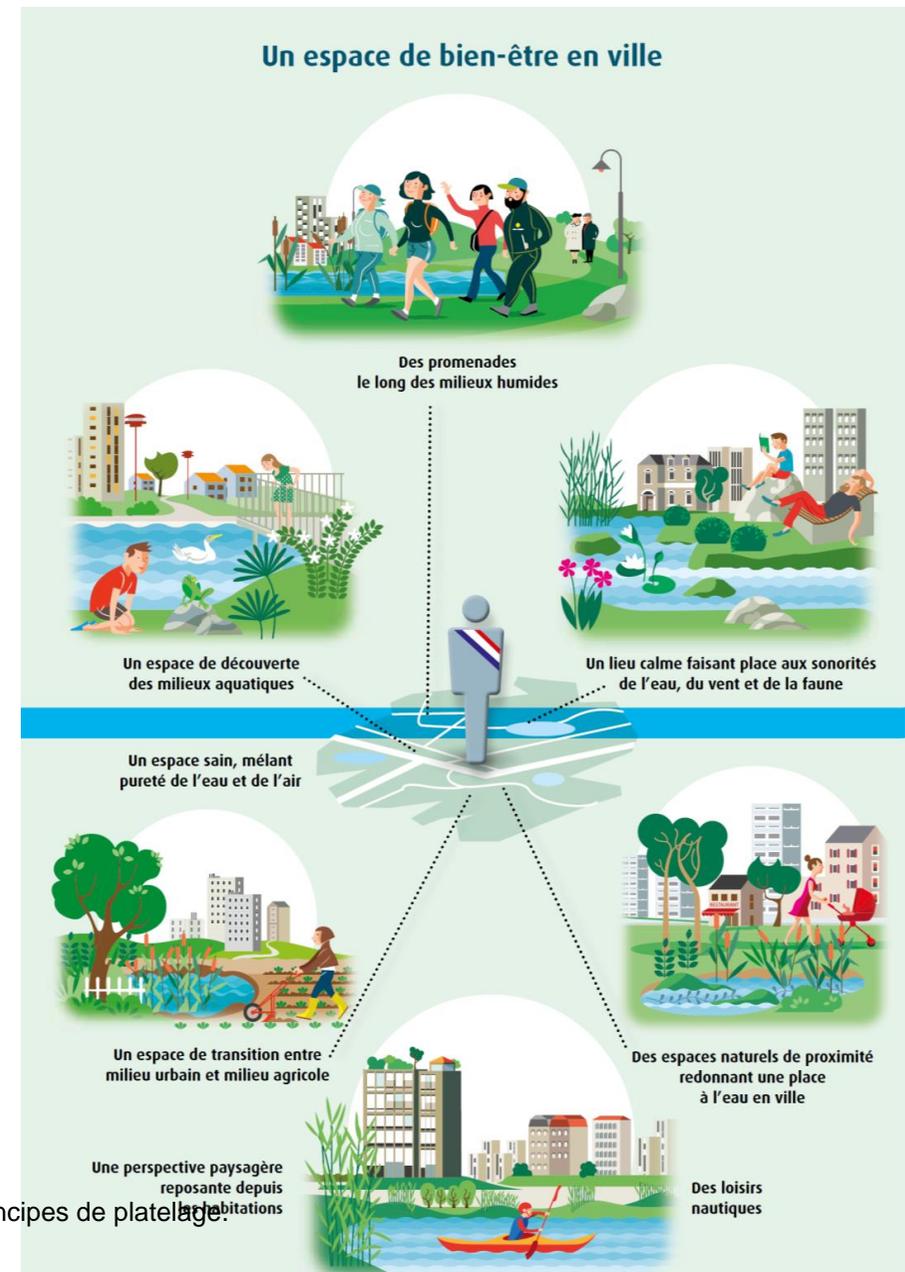
La zone humide ne doit pas faire l'objet d'un décaissement ou d'un remblai. **La nature de la zone humide (prairie, bosquet, tourbière...) doit être préservée par l'aménagement.**

Elle peut faire l'objet d'une circulation douce par la mise en place d'un platelage bois sur pilotis par exemple dans les conditions préservant la zone humide.



Les fiches suivantes illustrent

les principes de platelage.



#### 4. Un cheminement sur platelage

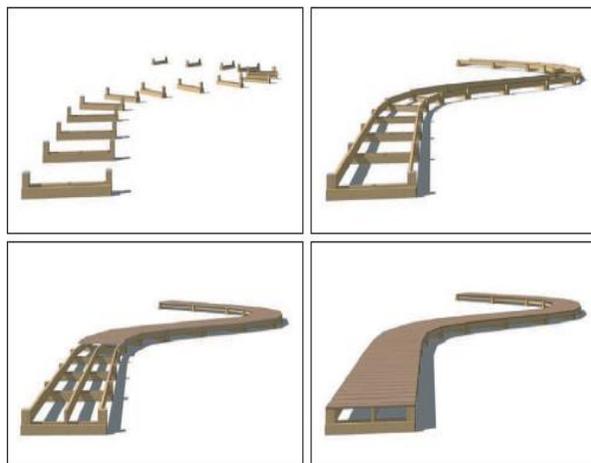
- Un platelage doit être conçu en fonction des usages attendus (piétons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ...). D'une manière générale, cet ouvrage n'est pas adapté aux pratiques équestres.
- Un platelage est composé de pilotis assemblés (par deux, parfois trois) au moyen de traverses pour former un portique (espacement entre portique : environ 3 ml).
  - > Les pieux en bois peuvent être implantés par différentes techniques adaptées : pression, vibration, « vissage ».
  - > La portance nécessaire à la reprise des charges du platelage est obtenue par frottement (section et longueur des pieux) et par système d'ancrage complémentaires tel que traverse(s) basse(s), vrille, etc.
- Entre les portiques sont fixés des plateaux composés de solives (3 minimum en général) sur lesquelles sont vissées transversalement des planches souvent rainurées.
 

En circulation courante, deux types de plateaux sont en général utilisés :

  - > les « standards » (largeur environ 1,30 ml) permettant à un piéton et à une personne en fauteuil roulant de se croiser ou de circuler ensemble,
  - > les « surlargeurs » (largeur environ 1,80 ml) permettant à deux personnes en fauteuil de se croiser et pouvant ponctuellement servir de lieu d'arrêt (information, repos, contemplation, etc.).

Ces modules sont à répartir judicieusement sur l'itinéraire en fonction des angles de vue, des besoins de croisement, des abris éventuels, etc.

Les étapes de la réalisation d'un platelage tout public : schéma de principe



Quelques illustrations de la consistance de chemins sur platelage



Les platelages bien conçus peuvent avoir un intérêt esthétique et être le support d'informations

- Le platelage peut être positionné sur le sol (par exemple afin que le sentier soit intégré dans la strate de la végétation basse) ou surélevé de quelques dizaines de centimètres (30 à 40 cm) comme en zones inondables ou sur certains habitats.
- Dans le cas d'une installation nettement au dessus du sol ou dans un secteur à risques, il faut que le platelage soit doté de dispositifs de protection des visiteurs (pose de garde-corps). Ces équipements complémentaires ainsi que d'autres tels que table de lecture, siège temporaire, etc. doivent être intégrés dans la conception générale du platelage. Cette démarche permet d'éviter les apports et les fixations a posteriori souvent moins efficaces, moins esthétiques, moins durables.
- Concernant l'accessibilité tout public, le platelage doit être équipé de chasse-roue fixé de chaque côté du plancher afin de « contenir » les fauteuils roulants, poussettes, cannes. Ce dispositif servira également de Fil d'Ariane pour permettre aux personnes mal-voyantes et non-voyantes de se guider.
 

De plus, l'intervalle entre lames de plancher sera supérieur à 1 cm pour favoriser l'adhérence des pieds des usagers mais il ne devra pas être supérieur à 2 cm (en période sèche) pour éviter le coincement accidentel des roues ou des cannes des personnes à mobilité réduite.

De façon générale, le caractère glissant du platelage, notamment en hiver, pose une réelle difficulté en terme de sécurité. Différentes solutions techniques existent pour réduire les risques de glissade et de chute (Voir p.183 "Solutions pour un platelage antidérapant") .

Enfin, si le platelage est porteur d'équipements complémentaires, ils seront adaptés tout public (ex : garde-corps également préhensible pour personnes en fauteuil, table de lecture ou autres médias abordables et fonctionnels, etc.).
- Ce type d'aménagement offre, dans la plupart des cas, un réel confort d'usage. Il permet en outre une fréquentation sans impact direct sur le milieu. Mais la lourdeur de sa mise en œuvre et l'ampleur du chantier associé implique qu'il soit réservé à des secteurs associant à la fois de réels atouts pédagogiques, un potentiel de fréquentation élevé et une forte sensibilité du milieu (faible portance du sol, forte hydromorphie, zone fréquemment inondable, milieux fragiles, etc.).
 

En outre, compte tenu de l'importance du chantier, il est essentiel que le dossier de consultation des entreprises précise les exigences :

  - > quant à la stabilité de l'aménagement et à sa résistance dans la durée,
  - > quant à la nature des bois utilisés : bois naturellement durables, type châtaignier, acacia, chêne, pin sylvestre, etc. (bois traité classe IV, bois certifiés PEFC, bois exotiques à proscrire).