

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) & UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE LOCALE (UTNI)



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du

Signature du Président et cachet

SOMMAIRE DES OAP & UTNI

CHAFFOIS - « Derrière Charnoz »	4
CHAFFOIS - « En Boïn »	7
DOMMARTIN – « Centre-bourg »	10
DOMMARTIN – « En Naule ».....	14
DOMMARTIN – « Les Bleuets »	17
DOMMARTIN – « Les Charrières sud ».....	20
DOMMARTIN – « Rue de la chapelle ».....	23
DOMMARTIN – « Source de la Doye »	26
DOUBS – « Rue du Puits »	29
LES GRANGES-NARBOZ – « Le Sauget ».....	32
HOUTAUD – « Champ de la Grange ».....	38
HOUTAUD – « Champs Jolis ».....	41
LA CLUSE-ET-MIJOUX – « A l'Ambouchi »	45
LA CLUSE-ET-MIJOUX – « Au Frambourg ».....	48
LA CLUSE-ET-MIJOUX – « Clos Philibert »	52
PONTARLIER – « Les Marneaux ».....	55
PONTARLIER – « Malraux »	60
PONTARLIER – « Plans Battelin »	67
PONTARLIER - UTNI « Le Golf »	72
SAINTE-COLOMBE – « Le Bourbouillon ».....	75
SAINTE-COLOMBE - « Les Tatets »	81
LES VERRIERES DE JOUX – « Le Bourgeau ».....	85
LES VERRIERES DE JOUX - « Les Douanes ».....	89
LES VERRIERES-DE-JOUX - UTNI « Le Tillau ».....	93
VUILLECIN - « Champ au Clerc ».....	96
VUILLECIN - « Rue du Vieux Chalet »	100

CHAFFOIS - « Derrière Charnoz »

Superficie du site : 1,8 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 46 à 48
Densité moyenne : 26 logements / ha

CONTEXTE

En continuité du tissu bâti du village, le secteur « Derrière Charnoz » bénéficie d'une localisation proche du centre de la commune, où se trouvent quelques services et équipements utiles à la population : mairie, église, fruitière, ... Sa topographie lui confère une bonne exposition sud-ouest et présente une légère pente à prendre en compte dans les aménagements, bien que peu contraignante. La configuration du site est propice à un renforcement de la centralité de la commune et il se raccroche directement à l'une des voies principales de la commune.

OBJECTIFS

- Assurer le développement du village en confortant la centralité existante
- Développer une offre de logements diversifiée, répondant en particulier aux besoins des personnes âgées autonomes de la commune.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié, dont des logements adaptés au vieillissement en autonomie
- Bassin de rétention des eaux et espaces verts collectifs

PRINCIPES DIRECTEURS

Pour adapter les constructions futures à la topographie du secteur, aux formes bâties environnantes et pour privilégier les belles vues vers le sud sur la plaine de l'Arlier et la montagne du Laveron, le parti d'aménagement privilégiera :

- Des volumes bas (R+1 ou combles maximum) sur la partie la plus haute (îlots A, B et C), formant une légère butte, afin qu'ils soient discrets dans le paysage, et ne dépassent pas la haie d'arbres préservée au nord, le long du chemin rural en prolongation de la rue de Basson ;
- La construction de volumes un peu plus importants (R+1+C par exemple ou R+2) dans la partie un peu plus basse vers le sud-est (îlots D et E) ;
- Une inscription de l'ensemble des bâtiments et des voies de circulations parallèlement à la pente ;
- La valorisation des vues sur le grand paysage, et l'ensoleillement, avec des bâtiments ouverts et orientés le plus possible au sud-est à sud-ouest, en particulier pour les pièces à vivre, les terrasses et les espaces extérieurs attenants aux logements.

Sur la partie haute de la Grande rue (îlot A et haut de l'îlot C), on cherchera à créer un alignement urbain. Celui-ci pourra être linéaire ou brisé (comme indiqué sur le schéma d'orientation), avec un retrait permettant le stationnement des voitures entre la chaussée et les bâtiments.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Au nord, se raccorder au chemin rural en prolongement de la rue de Basson –à aménager sur une courte partie-, et créer une voie de desserte pour desservir les îlots A, B et C parallèlement à la pente, avec bouclage sur la Grande rue.
- Au sud, aménagement du chemin rural existant en prolongation de la rue Charnoz, pour desservir les îlots d'habitat collectif.

- Les espaces de stationnement sont à adapter aux opérations et à implanter en face nord des bâtiments et, pour les îlots A, D et E le long de la Grande rue, avec accès direct.
- Aménager une liaison piétonne entre la ruelle de desserte des îlots A, B et C et l'espace vert public à aménager au sud-est du secteur.
- Intégrer des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

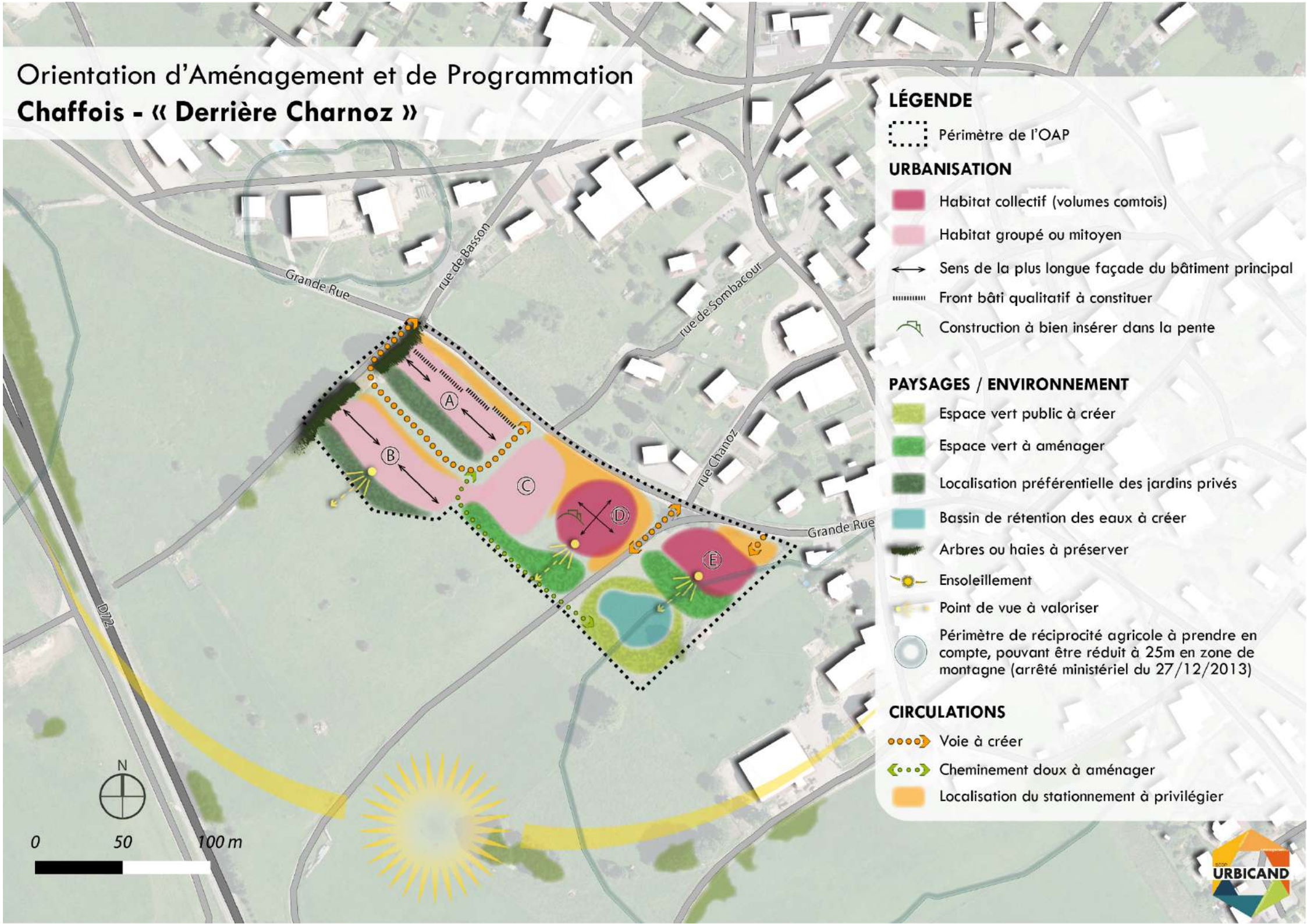
PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Dans le bas du secteur (au sud), créer un bassin de rétention pour tamponner les eaux de ruissellement généré par l'imperméabilisation du secteur ; et créer autour un espace vert récréatif ouvert à tous (environ 2500 m²).
- Préservation de la haie d'arbres bordant le chemin rural en prolongation de la rue de Basson. Une trouée sera toutefois nécessaire -sur une brève partie- pour raccorder la voie de desserte créée perpendiculairement au chemin rural.
- Globalement : positionnement des jardins privatifs au sud (sud-est à sud-ouest) des constructions pour optimiser l'exposition et la qualité de vie des espaces extérieurs.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A	B	C	D	E
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,3 ha	0,3 ha	0,2 ha	0,3 ha	0,3 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	16 à 18			Environ 30 logements	
	Typologie urbaine	Groupés, mitoyens ou intermédiaires			Collectifs	
	Typologie logements à produire	Au minimum 10 logements locatifs aidés et 10 logements en accession aidée. Insérer des logements adaptés aux personnes âgées (notamment en RDC).				
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	R+1 ou R+Combles			S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+1+C	
	Caractéristiques et spécificités	Front de rue à constituer sur la Grande Rue Orientation nord-est/sud-ouest des bâtiments Dégagement des jardins au sud	Orientation nord-est/sud-ouest des bâtiments Dégagement des jardins au sud	Orientation des faîtages parallèlement au sens de la pente	Orientation nord-est/sud-ouest des bâtiments ou nord-ouest/sud-est le long de la nouvelle voie de desserte sud. Ouvrir largement les logements (baies, terrasses) sur le sud et la vue. Dégagement d'espaces verts en partie sud-ouest des parcelles	Ouvrir largement les logements (baies, terrasses) sur le sud et la vue. Dégagement d'espaces verts en partie sud-ouest des parcelles

Orientation d'Aménagement et de Programmation Chaffois - « Derrière Charnoz »



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- URBANISATION**
- Habitat collectif (volumes comtois)
- Habitat groupé ou mitoyen
- Sens de la plus longue façade du bâtiment principal
- Front bâti qualitatif à constituer
- Construction à bien insérer dans la pente
- PAYSAGES / ENVIRONNEMENT**
- Espace vert public à créer
- Espace vert à aménager
- Localisation préférentielle des jardins privés
- Bassin de rétention des eaux à créer
- Arbres ou haies à préserver
- Ensoleillement
- Point de vue à valoriser
- Périmètre de réciprocité agricole à prendre en compte, pouvant être réduit à 25m en zone de montagne (arrêté ministériel du 27/12/2013)
- CIRCULATIONS**
- Voie à créer
- Cheminement doux à aménager
- Localisation du stationnement à privilégier



CHAFFOIS - « En Boïn »

Superficie du site : 0,8 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 10 à 12 logements
Densité moyenne : 14 logements / ha

CONTEXTE

Le terrain est en légère pente, orienté plein Est. Ce secteur correspond aux dernières parcelles d'un site ouvert l'urbanisation à l'occasion du précédent PLU communal. Il s'insère ainsi en « deuxième rideau » du quartier pavillonnaire et présente des contraintes d'accès à considérer dans les aménagements.

OBJECTIFS

- Créer quelques logements dans cette grande dent creuse (ou assimilée) le long de la rue Pré Martin.

PRINCIPES DIRECTEURS

Pour profiter de la vue sur la chapelle Notre-Dame du Mont et les prés de sa colline, organiser les parcelles constructibles en contrebas de la rue du Pré Martin, parallèlement à la pente.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat individuel

PRINCIPES DIRECTEURS

- La volumétrie sera assez basse (R+1) pour ne pas obstruer les vues des maisons existantes rue du pré Martin au-dessus.
- Les bâtiments s'inscriront dans la pente, en limitant les exhaussements et affouillements.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- L'accès se fera par la rue du pré Martin, puis, depuis une placette, par 2 petites rues de part et d'autre, en impasse.
- La prolongation de la voie en impasse remontant vers le nord, devra être possible à très long terme et devra donc être laissée dégagée.
- Un chemin piéton sera créé pour rejoindre la rue Royale, un autre pour rejoindre la rue de Boïn, selon un tracé à ajuster.
- La création de places de stationnement publiques et visiteur au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

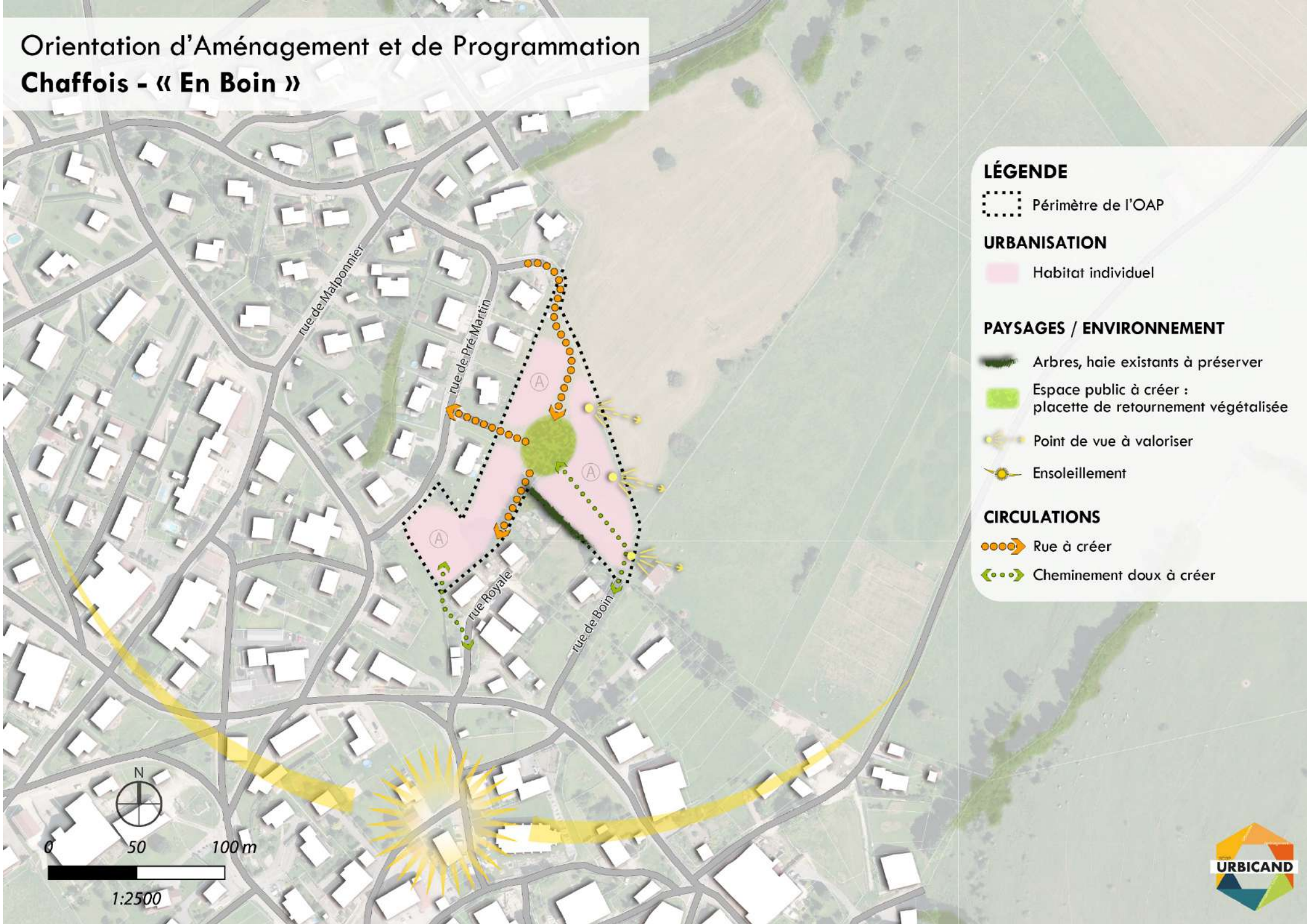
PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Le carrefour interne au site permettant de distribuer ce petit secteur sera traité comme une placette : enherbé et planté.
- Valoriser les vues sur les prairies environnantes.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A
PROGRAMME	Superficie approximative (ha) de l'îlot	0,8 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	10 à 12
	Typologie de logements à produire	Logements individuels, groupés ou non
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	Simple et basse (R+1 ou R+C)
	Caractéristiques et spécificités	Maisons implantées dans la pente, en réduisant au maximum les talutements Orientations sud-est et sud privilégiées pour les pièces à vivre


Orientation d'Aménagement et de Programmation Chaffois - « En Boïn »



LÉGENDE


 Périmètre de l'OAP

URBANISATION

 Habitat individuel

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT

 Arbres, haie existants à préserver

 Espace public à créer :
placette de retournement végétalisée

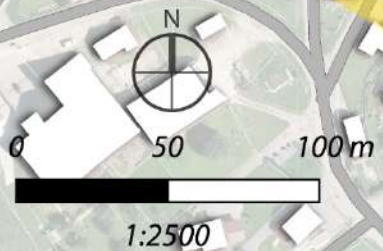
 Point de vue à valoriser

 Ensoleillement

CIRCULATIONS

 Rue à créer

 Cheminement doux à créer



DOMMARTIN – « Centre-bourg »

Superficie du site : 0,75 ha constructibles dont 0,25 ha à dominante naturelle
Nombre approximatif de logements attendus : 10 à 15
Densité moyenne : 60 logements / ha

CONTEXTE

À proximité directe du cœur urbain et fonctionnel de la commune, le secteur « centre-bourg » est propice au renforcement de l'offre locale en équipements d'intérêt collectif, et au développement de logements adaptés aux personnes âgées autonomes.

Le site est localisé à proximité du Drugeon mais ne présente pas de sensibilités environnementales contraignantes, étant à plus de 40m de distance du lit mineur et séparé de ce dernier par une prairie permettant l'infiltration des eaux de ruissellement.

Cependant, le site présente des sensibilités paysagères (façade urbaine, proximité du Drugeon et des espaces naturels, légère pente sur une partie du site, ...) méritant une attention particulière dans les choix d'urbanisation et architecturaux.

OBJECTIFS

- Renforcer la centralité principale de la commune
- Reconstituer un pôle d'équipements adapté pour anticiper et accompagner les évolutions démographiques du territoire
- Développer une offre d'habitat adaptée au vieillissement au plus près de la centralité villageoise et dans une logique de mixité intergénérationnelle.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat intergénérationnel à dominante seniors
- Groupe scolaire (école 4 classe + accueil périscolaire)
- Maison médicale (ou autre équipement public en fonction des opportunités).

PRINCIPES DIRECTEURS

L'urbanisation du site privilégiera la construction des équipements publics à créer au plus près des équipements existants (école et mairie). La résidence d'habitat intergénérationnel méritera d'être implantée en intégrant un objectif de valorisation de l'environnement d'insertion, en privilégiant par exemple la création de vues au sud sur le Drugeon.

La hauteur des bâtiments pourra être adaptée aux besoins des fonctions qu'ils portent, mais s'adapteront autant que faire se peut à leur environnement d'insertion : bâtiments voisins, préservation des vues sur l'église, la silhouette urbaine ou encore sur la côte du Fol, ... Des hauteurs moins importantes seront ainsi privilégiées sur le bas du site, en regard du Drugeon.

Un espace vert public, permettant les rencontres intergénérationnelles, sera intégré dans l'opération, préférentiellement en continuité des espaces naturels non constructibles environnant.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Une voie de retournement adaptée au passage des bus scolaires pourra être aménagée autour de l'espace de jeu existant, en aménageant une aire de descente sécurisée à proximité du groupe scolaire à créer.
- Un espace de stationnement pourra être aménagé en entrée de site, pour faciliter le dépôt des enfants en voiture sans pénétrer sur le site.

- L'accès à la maison médicale et à la résidence séniors pourra se faire via le réaménagement du chemin existant parallèlement au Drugeon.
- Des espaces de stationnement seront aménagés de sorte à éviter la circulation motorisée à l'intérieur du site et préserver sa quiétude.
- Un cheminement doux permettant de relier la voie d'accès et la zone d'arrivée des scolaires pourra être aménagé, en donnant également accès à l'espace de rencontres intergénérationnel à créer.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Pour garder l'aspect rural du secteur :

- Préserver autant que possible la haie d'arbres soulignant la silhouette urbaine, entre l'aire de dépôt des scolaires et les équipements à créer.
- Préserver les deux arbres remarquables existants implantés le long du chemin d'accès.
- Privilégier des aménagements perméables, en particulier pour les aires de stationnement et si possible pour les voies d'accès, pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux sur place pour éviter les rejets polluants dans le Drugeon.
- L'espace vert à maintenir conservera préférentiellement un caractère naturel, si possible en dénaturant le moins possible son caractère prairial actuel. Les aménagements éventuellement créés seront de préférence réversibles. Afin de contribuer au maintien d'un espace vert en centre bourg, un objectif d'espace non bâti est recherché sur cette emprise. En cas de dégradation des bâtiments existants, la reconstruction sera interdite pour contribuer à la valorisation d'espace vert en milieu urbain

URBANISATION


	Numéro de l'îlot	A
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,5 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	10 à 15 logements pour habitat intergénérationnel à dominante séniors
	Typologie urbaine	Groupe scolaire Maison médicale Résidence de logements (habitat de préférence mitoyen)
	Typologie logements à produire	-
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	Hauteurs bâties adaptées au contexte d'insertion
	Caractéristiques et spécificités	Façade urbaine qualitative à créer en vis-à-vis du Drugeon Favoriser un sens de faitage identique pour les volumes principaux


Orientation d'Aménagement et de Programmation Dommartin - « Centre-bourg »

LÉGENDE


 Périmètre de l'OAP


URBANISATION

 Habitat spécifique
et équipements publics ou d'intérêt collectif

 Façade urbaine qualitative à constituer

PAYSAGES & ENVIRONNEMENT


 Espace public à créer : espace vert intergénérationnel


 Espace à dominante végétale à maintenir

 Arbres existants à préserver

 Ensoleillement

CIRCULATIONS

 Principes d'accès aux îlots bâtis

 Cheminement doux à aménager

 Accès bus scolaire à créer

0 50 100 m

1:2500



PHOTO DE L'ETAT ACTUEL DU SITE



DOMMARTIN – « En Naule »

Superficie du site : 1 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 20
Densité moyenne : 20 logements / ha

CONTEXTE

Ce secteur constitue une poche majeure d'urbanisation future.

Situé sur le coteau, à mi-pente, il bénéficie de belles vues sur le Larmont et la plaine de l'Arlier et offre un cadre résidentiel apprécié, comme le démontre la présence des lotissements alentour.

OBJECTIFS

- Créer des logements diversifiés en affirmant le caractère comtois du hameau.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat dont logements aidés

PRINCIPES DIRECTEURS

L'urbanisation accompagnera la rue des Charmilles.

L'urbanisation se fera sous forme d'habitat mitoyen ou groupé avec des volumétries qui se rapprocheront de celles des maisons avoisinantes.

Pour s'adapter à l'environnement urbain avoisinant :

- L'habitat sera de densité soutenue rue de la charmille avec une hauteur modérée (soit R+1+C) pour ne pas obstruer la vue des maisons individuelles de l'autre côté de la rue. Les bâtiments construits seront alignés dans une bande de 3 à 6 m, de façon plus ou moins continue.

Pour s'adapter à la topographie du site, et éviter les enrochements ou décaissés trop importants, les nouveaux bâtiments s'intègrent discrètement, en fractionnant leur insertion dans le sol et en positionnant leur plus longue façade parallèlement à la pente.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- L'accès aux habitations se fera depuis la rue des Charmilles.
- Le long de la rue des Charmilles, les stationnements seront positionnés le long de la voie, le long des bâtiments créés ou par poches à insérer entre les bâtiments si besoin.
- Une desserte interne reliant celle du quartier récemment créé rue de la Montagne pourra être créée au besoin en parallèle de cette dernière.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Pour garder l'aspect rural du secteur :

- préserver l'alignement d'arbres de haute tige le long de la rue de la montagne et indiqué au schéma,
- Sur la partie haute, privilégier l'implantation des jardins au sud des bâtiments construits

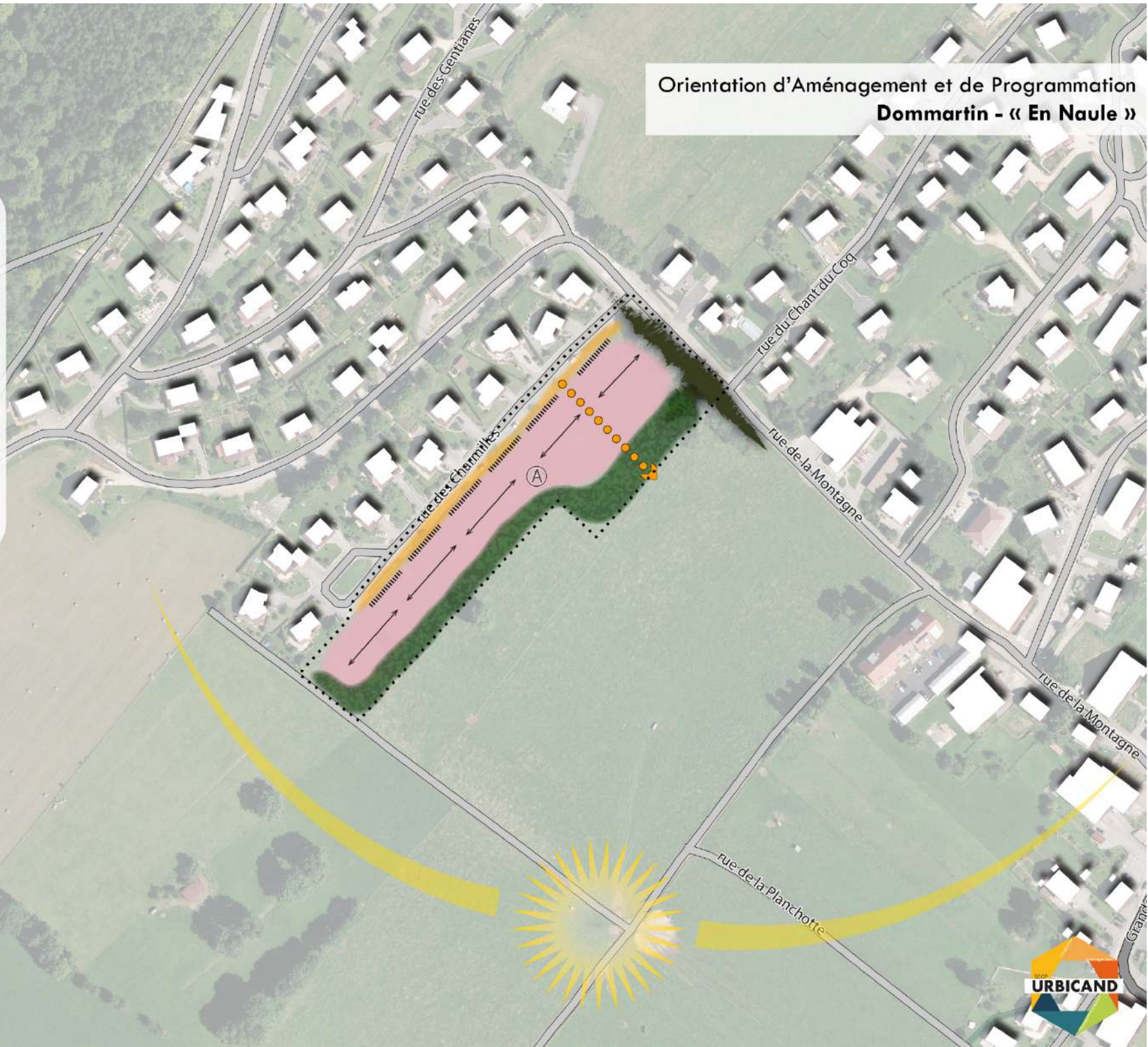
URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	1 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	20
	Typologie urbaine	Habitat groupé
	Typologie logements à produire	Au minimum 3 logements locatifs aidés et 3 logements en accession aidée
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+1+C
	Caractéristiques et spécificités	Constitution d'un front de rue qualitatif continu ou discontinu

Orientation d'Aménagement et de Programmation Dommartin - « En Naule »

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- URBANISATION**
 - Habitat groupé ou mitoyen
 - ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal
 - ||||| Alignement du bâti à respecter
- PAYSAGES & ENVIRONNEMENT**
 - Localisation préférentielle des jardins privés
 - Haie ou boisement existant à préserver
 - Ensoleillement
- CIRCULATIONS**
 - Voie à créer
 - Localisation du stationnement à privilégier



DOMMARTIN – « Les Bleuets »

Superficie du site : 0,24 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 2 à 3
Densité moyenne : 8 à 12 logements / ha

CONTEXTE

Ce petit tènement est situé sur le haut du coteau, à proximité de la lisière forestière, et offre de belles vues sur le Larmont et la plaine de l'Arlier.

Son urbanisation très limitée, vient en poursuite d'une opération de lotissement rue des Bleuets, au bord d'un chemin forestier. Il s'agit par ailleurs d'un terrain sous maîtrise foncière communale.

Le site est situé à proximité d'une zone humide, localisée au nord de la rue des Gentianes.

OBJECTIFS

- Créer des logements en affirmant le caractère comtois du hameau.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat

PRINCIPES DIRECTEURS

Créer quelques maisons d'habitation, en individuel ou individuel accolé en :

- créant des volumétries basses et simples (R+1+C),
- implantant les nouveaux bâtiments discrètement et parallèlement à la pente.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- La desserte des logements pourra se faire par la prolongation de la rue des Bleuets, à caractère résidentiel.
- Des espaces de stationnement seront préférentiellement localisés au nord, directement accessibles depuis la voie de desserte, de manière à maîtriser l'imperméabilisation des sols et de façon à aménager un espace tampon entre l'habitat et l'espace forestier.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement, les jardins seront préférentiellement situés au sud des constructions pour favoriser le ruissellement à la parcelle et maîtriser les interactions avec la zone humide au sud.

Pour respecter la cohérence paysagère et urbaine du village, il sera privilégié un sens des faitages similaire aux constructions environnantes (perpendiculaire à la pente).

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,2 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	2 à 3
	Typologie urbaine	Individuel, mitoyen ou non
	Typologie logements à produire	-
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+1+C
	Caractéristiques et spécificités	Implantation préférentiellement parallèle ou perpendiculaire à la pente. Privilégier un sens des façades identique aux constructions existantes dans l'environnement urbain (perpendiculaire à la pente)

Orientation d'Aménagement et de Programmation Dommartin - « Les Bleuets »

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP

URBANISATION

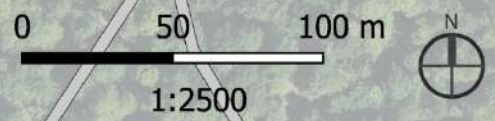
- Habitat individuel
- ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal

PAYSAGES & ENVIRONNEMENT

- Localisation préférentielle des jardins privés
- Haie ou boisement existant à préserver
- Ensoleillement

CIRCULATIONS

- Voie à créer
- Localisation du stationnement à privilégier



DOMMARTIN – « Les Charrières sud »

Superficie du site : 0,7 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 8
Densité moyenne : 12 logements / ha

CONTEXTE

Les Charrières constituent un vaste tènement agricole enclavé dans la zone urbanisée de Dommartin.

La pente douce, offrant de belles vues sur le Larmont et la plaine de l'Arlier offre un cadre résidentiel apprécié, comme le démontre la présence des lotissements alentour.

OBJECTIFS

- Son urbanisation très limitée, sur le côté sud-ouest, vers la rue constituera l'amorce d'une urbanisation sans doute plus importante dans un avenir lointain, en fonction des besoins agricoles.
- Créer des logements en respect des contraintes topographiques et paysagères du site.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié

PRINCIPES DIRECTEURS

Créer quelques maisons d'habitation, en individuel ou individuel accolé en :

- créant des volumétries basses et simples (R+1+C),
- implantant les nouveaux bâtiments discrètement, perpendiculairement ou parallèlement à la pente, en prenant soin d'étager les hauteurs bâties pour accompagner la pente et favoriser l'insertion paysagère du projet dans la silhouette de village.
- gardant l'aspect rural de la rue.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Une voie de desserte est créée depuis la rue de la Montagne pour desservir la zone. Son aménagement doit permettre sa prolongation ultérieure, comme indiqué au schéma.
- Le long de la nouvelle voie créée, les stationnements sont positionnés au nord des nouveaux bâtiments.
- Ce principe est à retenir, autant que faire se peut, sur le reste de la zone, les secteurs situés au sud des bâtiments étant plus propices aux jardins.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Pour garder l'aspect rural du site :

- Garder la haie d'arbre sur le haut de la zone,
- Privilégier l'implantation des jardins privés au sud des bâtiments créés. On y bénéficie de l'ensoleillement et de la vue.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A	A'
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,15 ha	0,45 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	2	6
	Typologie urbaine	Individuel, mitoyen ou non	Individuel groupé ou mitoyen
	Typologie logements à produire	-	
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+1+C	S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+1+C
	Caractéristiques et spécificités	Insérer les constructions dans la pente. Implantation des constructions de préférence parallèlement à la pente.	Insérer les constructions dans la pente, avec une implantation de préférence perpendiculaire à la pente. Privilégier un étagement des hauteurs bâties pour favoriser l'insertion paysagère de l'opération.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Dommartin - « Les Charrières Sud »

LÉGENDE

..... Périmètre de l'OAP

URBANISATION

- Habitat individuel
- Habitat groupé ou mitoyen
- ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal

PAYSAGES & ENVIRONNEMENT

- Localisation préférentielle des jardins privés
- Haie ou boisement existant à préserver
- Ensoleillement

CIRCULATIONS

- Voie à créer
- Localisation du stationnement à privilégier

0 50 100 m
1:2500



DOMMARTIN – « Rue de la chapelle »

Superficie du site : 0,25 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 3
Densité moyenne : 12 logements / ha

CONTEXTE

Ce petit tènement est situé sur le coteau et offre de belles vues sur le Larmont et la plaine de l'Arlier.

Son urbanisation très limitée, vient finir la première opération de lotissement rue de la chapelle, comme cela était prévu initialement puisqu'un espace (rond-point) est en attente pour favoriser son accessibilité.

OBJECTIFS

- Créer des logements en affirmant le caractère comtois du hameau.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat

PRINCIPES DIRECTEURS

Créer quelques maisons d'habitation, en individuel ou individuel accolé en:

- créant des volumétries basses et simples (R+1+C),
- implantant les nouveaux bâtiments discrètement et parallèlement à la pente.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Une voie de desserte interne est créée depuis le terre-plein rond rue de la montagne pour desservir la zone.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Pour garder l'aspect rural du secteur, et bien gérer la transition avec les prés attenants au nord-est, une haie d'arbres, de taille et d'essence diversifiées, sera créée, comme indiqué au schéma.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,25 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	3
	Typologie urbaine	Individuels, accolés ou non
	Typologie logements à produire	
QUALITÉS URBAINES	Volumétrie	S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+1+C
	Caractéristiques et spécificités	

Orientation d'Aménagement et de Programmation Dommartin - « Rue de la Chapelle »

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- URBANISATION**
 - Habitat individuel
 - ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal
- PAYSAGES & ENVIRONNEMENT**
 - Haie à créer
 - Périmètre de réciprocité agricole à respecter
 - ☀ Ensoleillement
- CIRCULATIONS**
 - ➡ Voie à créer

0 50 100 m

1:2500



DOMMARTIN – « Source de la Doye »

Superficie du site : 0,8 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 20
Densité moyenne : 25 logements / ha

CONTEXTE

Ce petit tènement est proche de l'école et ses services périscolaires, de la mairie, au cœur du village.

Il paraît donc adapté pour accueillir de jeunes ménages ou des personnes plus âgées ayant besoin de proximité à la centralité principale.

OBJECTIFS

- Créer des logements diversifiés en affirmant le caractère comtois du cœur de village.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat dont logements aidés

PRINCIPES DIRECTEURS

Créer des logements sous forme d'habitat collectif ou groupé avec des volumétries qui pourront se rapprocher de celles des maisons comtoises avoisinantes, soit R+1+C.

Privilégier une urbanisation sous forme de plusieurs petits volumes comtois, en dégagant des espaces de vue et de respiration entre les constructions.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Une voie de desserte interne est créée depuis l'angle de la Grande rue, à la source de la Doye. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.
- Cette voie devra pouvoir se poursuivre ultérieurement vers le nord pour desservir les terrains à l'arrière (voir le schéma).
- Privilégier des espaces de stationnement au nord des constructions.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Pour garder l'aspect rural du secteur,

- Préserver les arbres de haute tige présents sur le site et indiqués au schéma,
- Traiter en espace vert, végétalisé, les abords de la voie créée près de la source de la Doye, en veillant à préserver et à mettre en valeur la source.
- Privilégier la localisation des espaces verts privés au sud des bâtiments, pour bénéficier d'un ensoleillement optimal.

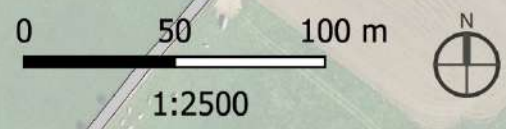
URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,8 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	~4 x 5 logements soit 20 logements au total
	Typologie urbaine	Habitat intermédiaire ou petit collectif
	Typologie logements à produire	Au minimum 5 logements locatifs aidés et 5 logements en accession aidée Au minimum 6 petits logements (T1 à T3)
QUALITÉS URBAINES	Volumétrie	S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+1+C
	Caractéristiques et spécificités	

Orientation d'Aménagement et de Programmation Dommartin - « Sources de la Doye »

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- URBANISATION**
 - Habitat intermédiaire ou petit collectif
 - ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal
- PAYSAGES & ENVIRONNEMENT**
 - Espace public végétalisé à créer
 - Localisation préférentielle des jardins privés
 - Arbre existant à préserver
 - ☆ Élément de patrimoine à protéger
 - Ensoleillement
- CIRCULATIONS**
 - Voie à créer
 - Localisation du stationnement à privilégier



DOUBS – « Rue du Puits »

Superficie du site : 1,6 ha
Nombre approximatif de logements attendus : environ 40 logements
Densité moyenne : 25 logements / hectare

CONTEXTE

Le secteur de la Rue du Puits se situe en zone urbaine, à mi-distance entre la centralité de la commune et la zone d'activité des Sauges à l'ouest. Il se situe au nord d'une zone d'équipements sportifs et jouxte la vaste esplanade de loisirs bordant le Doubs. Il représente un site propice à la création de logements diversifiés et à l'accueil de densités bâties plus importantes.

Le site accueille un ancien puits de captage d'eau potable et sa station de pompage (inactive), qu'il s'agira de préserver de toute construction et d'éventuelles sources de pollutions.

OBJECTIFS

- Densifier un espace stratégique de la commune
- Préserver l'ancien puits de captage et la station de pompage
- Développer une offre de logements diversifiée, dont un équipement public ou d'intérêt collectif (pressenti notamment pour l'accueil de public spécifique, à déterminer en fonction des besoins diagnostiqués localement).

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié, à dominante de logements individuels et groupés/mitoyens.
- Équipement public ou d'intérêt collectif (par exemple, résidence pour des publics spécifiques : personnes âgées autonomes, intergénérationnel, foyer logements...).
- Espace central végétalisé et cheminements doux.

PRINCIPES DIRECTEURS

Pour densifier ce secteur de la commune tout en assurant la cohérence des formes urbaines à créer, le parti d'aménagement privilégiera :

- La construction de logements mitoyens en regard de la rue du Puits, en constituant une façade urbaine qualitative et en dégagant des vues sur le Doubs à l'Est ;
- La création d'un équipement public ou d'intérêt collectif (de type résidence pour public spécifique) accessible depuis la rue des Sauges. Ce programme reste à définir, aussi les logements spécifiques pourront être intégrés, si besoin, dans un programme mixte à dominante résidentielle ;
- L'aménagement d'une esplanade centrale végétalisés pour assurer la protection des anciens puits et des équipements liés à l'eau, gérer les eaux de ruissellement et permettre le stockage de la neige en période hivernale ;
- La construction de logements individuels (répartis en particulier sur le secteur nord du site, en couture urbaine avec l'existant), qui prendront préférentiellement des formes groupées ou mitoyennes pour garantir la qualité urbaine du site à urbaniser et respecter les densités minimales prescrites par le PLUi-H.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Assurer la desserte des îlots bâtis via les rues existant en périphérie du secteur : rue du Puits, rue des Sauges et rue Biela, en aménageant au besoin la voirie au regard des usages attendus ;
- Aménager un espace de stationnement public le long de la rue Biela, en privilégiant des matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux et limiter les phénomènes de ruissellement ;
- Réaliser un maillage en cheminements doux qualitatifs interne au secteur : prolongation de la piste cyclable de liaison entre la rue du Puits et la rue de Besançon, et connexion de cet axe doux à la rue Biela et à la rue des Sauges, en prévoyant également l'aménagement de chemins dédiés aux piétons.
- La création de places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

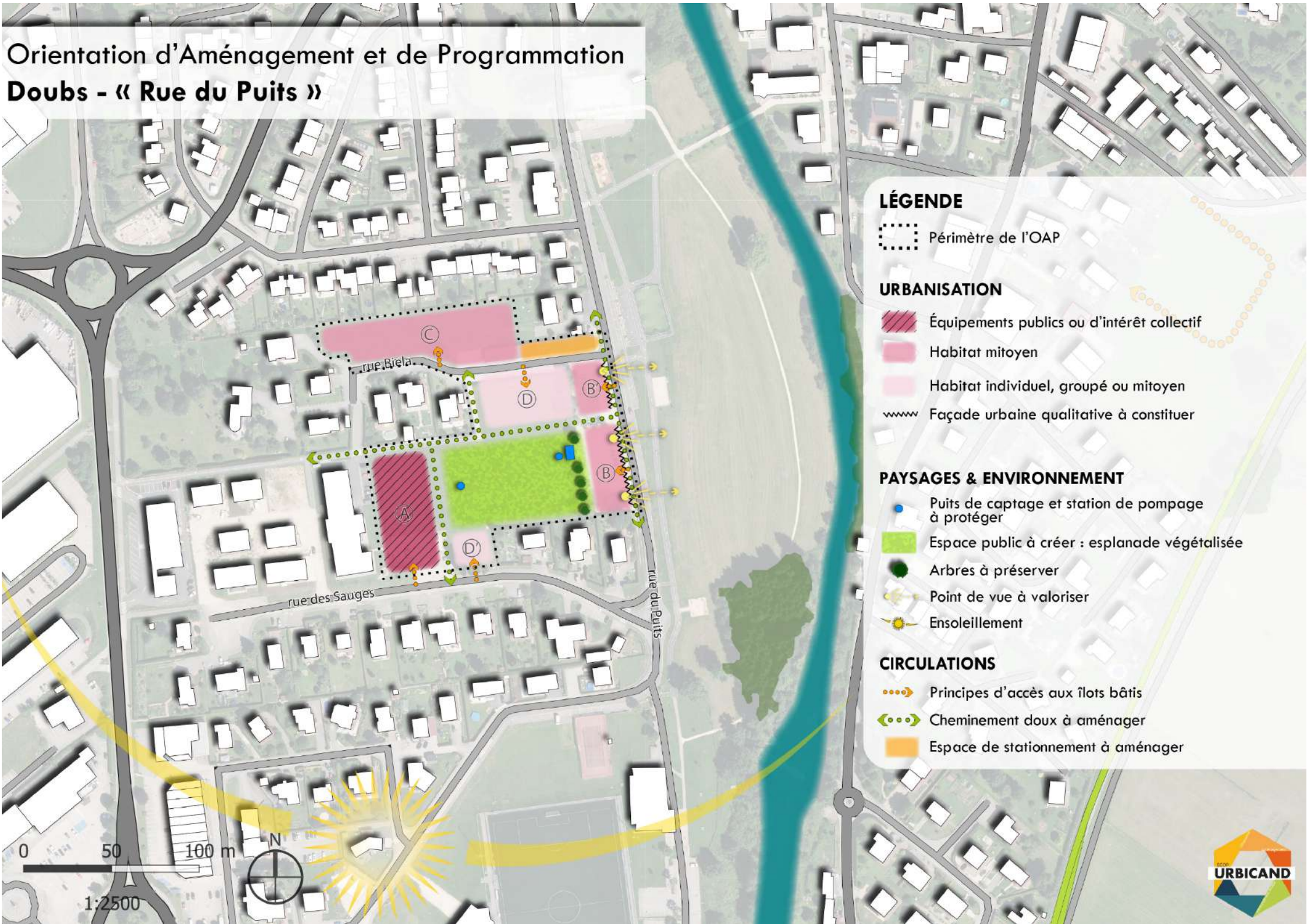
PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Aménager une esplanade végétalisée centrale, de superficie approximative 3500 m², en veillant à protéger les anciens puits de captage et la station de pompage *in situ*.
- Constituer un front bâti de qualité sur la rue Puits via l'implantation de logements mitoyens de plusieurs niveaux face à l'espace de loisirs en bord du Doubs, en valorisant le point de vue dégagé sur l'environnement naturel.
- Préserver l'alignement d'arbres nord-sud existant, *a minima* au niveau de l'esplanade végétalisée à aménager.

URBANISATION

	Référence de l'îlot	A	B & B'	C	D & D'
PROGRAMME	Superficie approximative de l'îlot (ha)	0,3 ha	0,2 ha	0,6 ha	0,25 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	20 à 25	5	9	5
	Typologie urbaine	Équipement public ou d'intérêt collectif	Habitat mitoyen	Habitat mitoyen	Habitat individuel, groupé ou mitoyen
	Typologie logements à produire	Logements pour public spécifique, à déterminer en fonction des besoins recensés	Au minimum 6 logements locatifs aidés et 6 logements en accession aidée		
QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	-	R+1 à R+1+C		R à R+1 ou Combles
	Caractéristiques et spécificités	Veiller à la bonne intégration paysagère du bâtiment dans l'environnement d'insertion	Front bâti qualitatif à constituer sur la rue du Puits	Opération dans l'esprit de l'habitat de la rue Miranda (mitoyenneté, rappel des caractéristiques architecturales comtoises)	Orientation des constructions au sud pour optimiser l'ensoleillement des logements

Orientation d'Aménagement et de Programmation Doubs - « Rue du Puits »






LÉGENDE

 Périmètre de l'OAP




URBANISATION

-  Équipements publics ou d'intérêt collectif
-  Habitat mitoyen
-  Habitat individuel, groupé ou mitoyen
-  Façade urbaine qualitative à constituer

PAYSAGES & ENVIRONNEMENT

-  Puits de captage et station de pompage à protéger
-  Espace public à créer : esplanade végétalisée
-  Arbres à préserver
-  Point de vue à valoriser
-  Ensoleillement

CIRCULATIONS

-  Principes d'accès aux îlots bâtis
-  Cheminement doux à aménager
-  Espace de stationnement à aménager

0 50 100 m

1:2500



LES GRANGES-NARBOZ – « Le Sauget »

Superficie du site : 2,0 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 45 logements
Densité moyenne : 22,5 logements / hectare

CONTEXTE

Au sud-ouest des Granges-Dessous, le secteur « Le Sauget » s'inscrit au sein d'un site paysager de qualité, composé d'un bois et de bosquets, sur le terrain le plus chahuté, et d'une prairie soulignée de haies plus au sud. L'ensemble s'inscrit dans la partie basse des pentes du Laveron.

À mi-distance entre Les Granges-l'Église, portant les principaux équipements (mairie, groupe scolaire, église, ...) et la zone d'activité en limite de Pontarlier, le site présente une localisation favorable au développement des modes doux, pour les déplacements quotidiens mais également pour les déplacements de loisirs.

OBJECTIFS

- Accueillir la population dans un cadre de vie de qualité
- Urbaniser et densifier un secteur central de la commune et assurer les coutures urbaines avec le tissu environnant
- Développer une offre de logements diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel à l'échelle locale

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié
- Espaces publics de promenade

PRINCIPES DIRECTEURS

Pour adapter les constructions futures à la topographie du secteur, marquée par la présence d'une butte (à la topographie complexe) et pour favoriser les vues au sud sur un espace paysager remarquable, le parti d'aménagement privilégiera :

- Au nord du site, la construction de petits immeubles collectifs (R+1+C ou R+2 – îlots A et B), bien insérés dans la pente et orientés face au sud pour favoriser la bonne exposition des logements et les vues sur le paysage,
- Un gradient de densité avec un habitat individuel dense au contact des immeubles collectifs (îlots A et B) et plus aéré à l'approche de l'espace naturel (îlots C, D et E), pour préserver les vues et assurer une transition douce entre les espaces bâtis et l'espace rural,
- La création de fronts bâtis qualitatifs (îlots C et D) sur les voies de desserte internes à créer pour « faire rue » et donner un esprit village au quartier (mitoyenneté des constructions, alignement du bâti),
- La préservation d'un écrin végétalisé autour du secteur, de manière à favoriser la bonne intégration paysagère et urbaine du site mais également de façon à procurer une ambiance naturelle et intime au nouveau quartier.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- À l'ouest, se raccorder à la rue des Chevreuils, et prolonger l'axe jusqu'à la rue du Bois-Joli, en accompagnant le vallonnement naturel du site. Il s'agit de donner une « colonne vertébrale » au secteur, notamment pour assurer la desserte des îlots A, B et C.
- Aménager une voie de desserte partagée partant en « patte d'oie » de la rue des Chevreuils pour desservir les îlots D et E, avec une placette de retournement pour assurer la bonne circulation des véhicules (déneigement, enlèvement des déchets ménagers, ...).
- Aménager une promenade piétonne longeant le versant nord de la butte, qui permettra de relier l'espace vert à aménager au pied de la rue des Granges-Dessus et le terrain de sport localisé au nord du secteur.
- Dimensionner les espaces de stationnement en fonction des opérations et les implanter autant que possible en face nord des bâtiments, ou les intégrer aux volumes bâtis lorsque possible (par exemple en sous-sol, ou s'inscrivant en pied de bâtiment et dans la pente, ...). Pour les secteurs d'habitat individuel, le stationnement pourra être accessible directement depuis les voies de desserte à créer.
- La création de places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

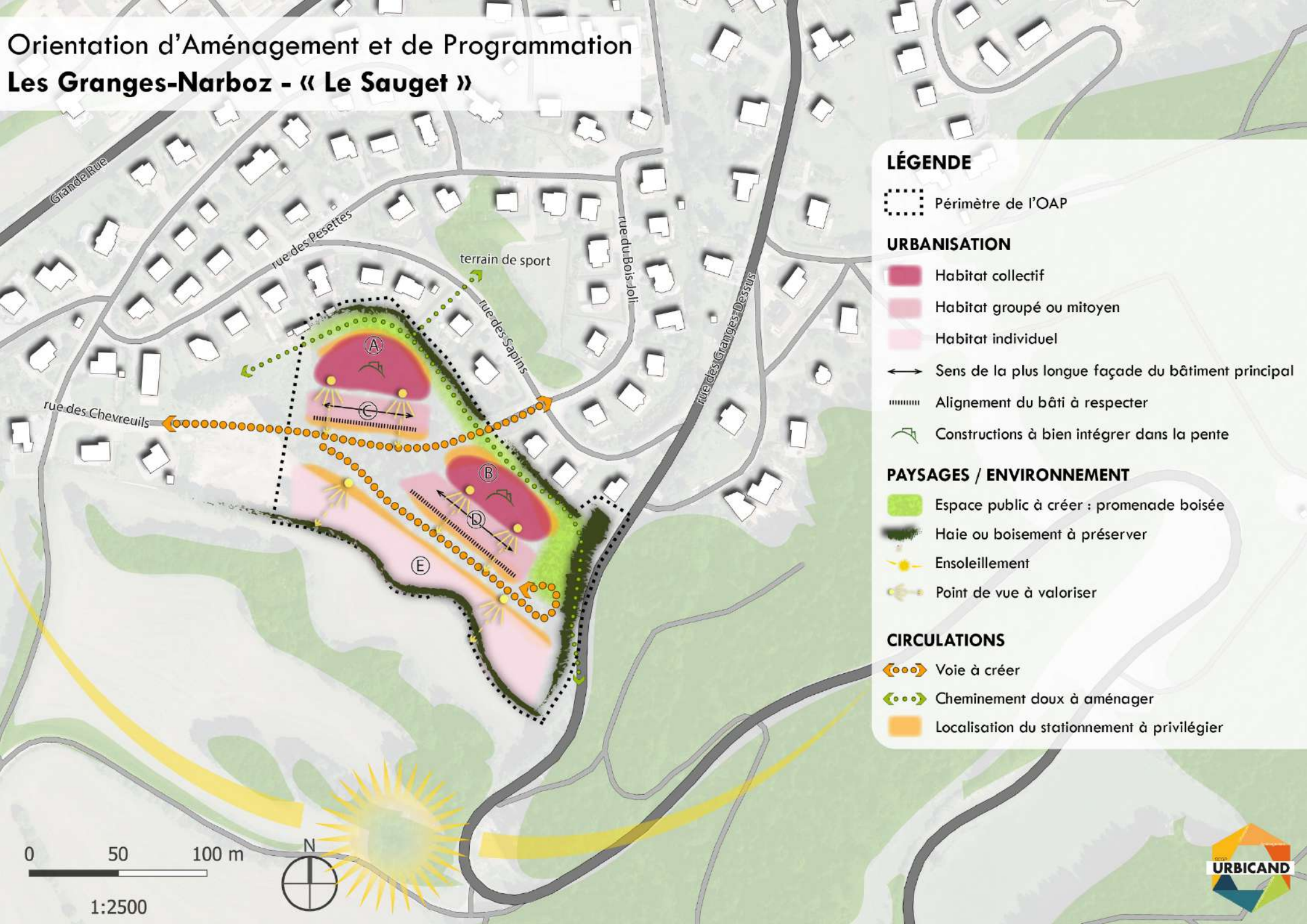
- À l'extrémité est du secteur, aménager de façon simple un espace vert récréatif ouvert à tous (environ 1800 m²), formant un espace tampon sous la rue des Granges-Dessus.
- Préserver la haie d'arbres bordant le sud du secteur, une partie des boisements situés en contrebas de la route des Granges-Dessus, et conserver un boisement linéaire longeant le secteur au nord pour préserver la quiétude du quartier existant.
- Valoriser les vues sur les paysages au sud en étageant les hauteurs bâties et en jouant sur les formes urbaines pour conserver des cônes de vue entre les constructions.

URBANISATION

	Référence de l'îlot	A	B	C	D	E
PROGRAMME	Superficie approximative de l'îlot (ha)	0,2 ha	0,2 ha	0,15 ha	0,15 ha	0,5 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	15	15	4	4	6
	Typologie urbaine	Habitat collectif ou intermédiaire	Habitat collectif ou intermédiaire	Habitat groupé ou mitoyen	Habitat groupé ou mitoyen	Habitat individuel
	Typologie logements à produire	Au minimum 15 logements locatifs aidés et 10 logements en accession aidée				
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	R+1 à R+2 ou R+1+C		R+1 ou Combles	R+1 ou Combles	R à R+1 ou Combles
	Caractéristiques et spécificités	Inscription des volumes bâtis dans la pente Implantation des bâtiments parallèlement aux courbes de niveau		Inscription des volumes dans la pente si nécessaire Création d'un front bâti sur rue (alignement, constructions mitoyennes)	Inscription des volumes dans la pente si nécessaire Création d'un front bâti sur rue (alignement, constructions mitoyennes)	Préservation de cônes de vue sur le paysage entre les constructions

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les Granges-Narboz - « Le Sauget »



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- URBANISATION**
 - Habitat collectif
 - Habitat groupé ou mitoyen
 - Habitat individuel
 - ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal
 - ▬ Alignement du bâti à respecter
 - 🏡 Constructions à bien intégrer dans la pente
- PAYSAGES / ENVIRONNEMENT**
 - 🌳 Espace public à créer : promenade boisée
 - 🌿 Haie ou boisement à préserver
 - ☀ Ensoleillement
 - 👁 Point de vue à valoriser
- CIRCULATIONS**
 - 👉 Voie à créer
 - 👉 Cheminement doux à aménager
 - 👉 Localisation du stationnement à privilégier

0 50 100 m

1:2500

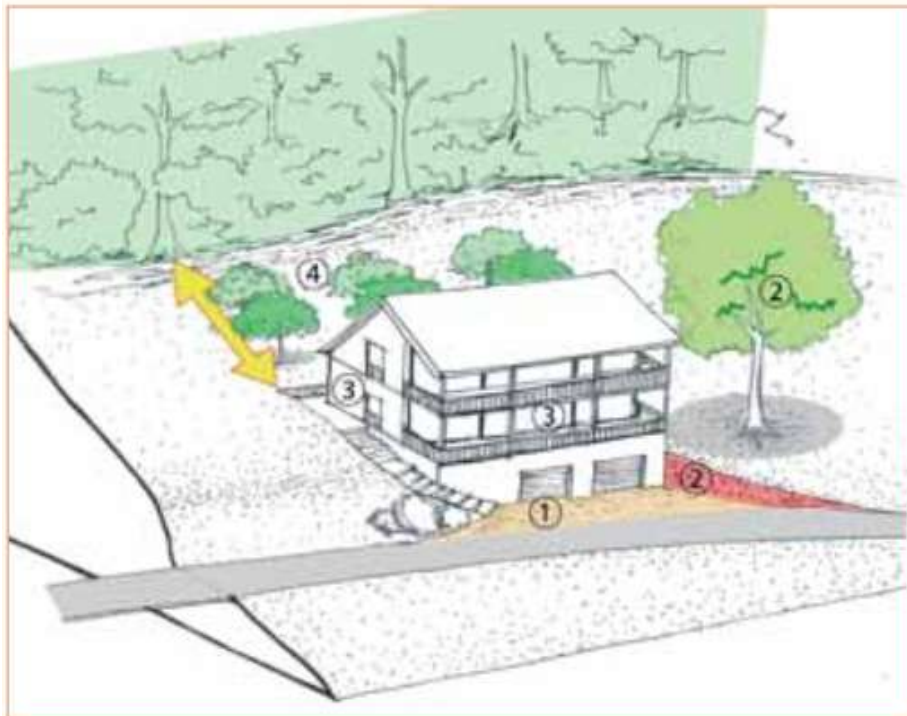


SCHEMAS ET IMAGES DE REFERENCE (NON PRESCRIPTIFS)

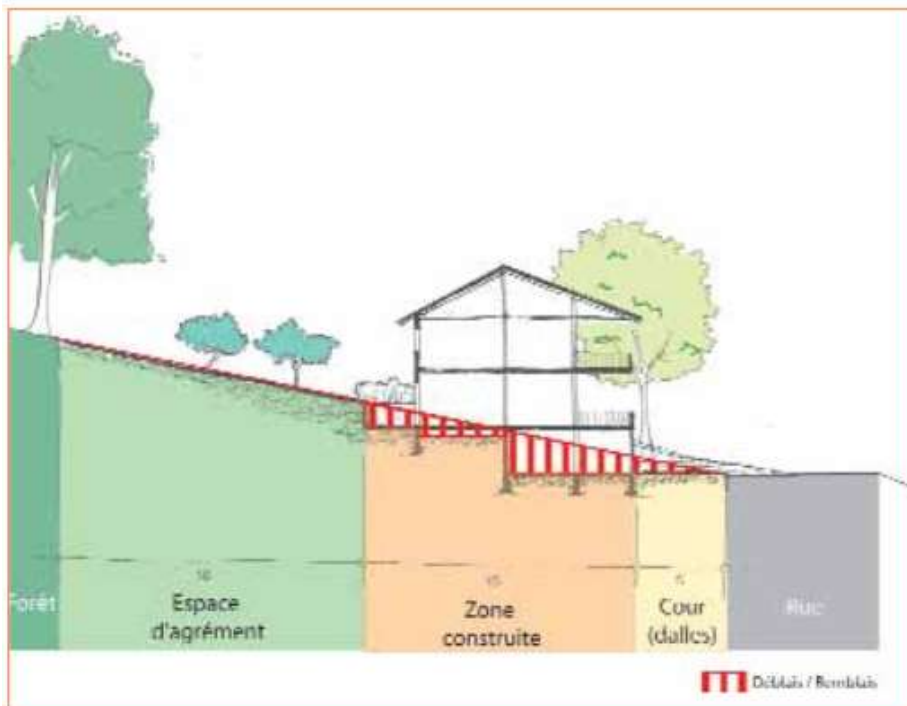


Fabienne Gros Architecte – Atelier Gallois Architecte – AKOE – KEOPS – BAL & ACKERMANN

INTÉGRATION RECOMMANDÉE



- 1-Cour en dalles ou gravillons donnant directement sur la rue : distinction entre espaces privé et public, impact paysager réduit.
- 2-Mur de soutènement vertical en pierre sèche calcaire : aspect traditionnel et esthétique, économie de surface (le vieux noyer a pu être conservé).
- 3-Façade principale tournée vers la vallée, véritable espace d'agrément, utilisation traditionnelle et modérée du bois.
- 4-Espace privatif entre la maison et la forêt conséquent : conservation du verger permettant une transition avec la forêt, espace d'agrément suffisant.



(CAUE 25)

HOUTAUD – « Champ de la Grange »

Superficie du site : 1 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 25 logements
Densité moyenne : 25 logements / hectare

CONTEXTE

Le Champ de la Grange constitue une « dent creuse » en lanière, située au sein d'un quartier à dominante pavillonnaire au sud du centre-bourg. Elle est bordée par la rue de la Grange à l'est, qui assure son accès principal, et possède également un accès à l'ouest via la boucle formée au sud de la rue des Courlis.

OBJECTIFS

- Finaliser l'urbanisation de la frange sud de la commune
- Assurer la connexion du site aux quartiers voisins

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Formes urbaines diversifiées, habitat individuel et collectif
- Espace de loisirs végétalisé

PRINCIPES DIRECTEURS

Pour valoriser cet espace proche de la centralité, et assurer la couture avec l'existant, le parti d'aménagement privilégiera :

- La construction de formes urbaines diversifiées autour d'un espace vert central, avec notamment deux ou trois petits immeubles collectifs ou intermédiaires (îlot B) implantés le long de la rue de la Grange, et quelques maisons individuelles au nord du secteur (îlot A) ;
- La création de quelques maisons jumelées côté sud (îlot C) pour favoriser la diversité des logements à construire ;
- L'implantation d'habitat intermédiaire ou collectif (îlot D) au sud du secteur créant une façade urbaine qualitative et valorisant les vues sur l'espace rural.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Depuis la rue de la Grange, créer une petite voie d'accès aux logements individuels en prévoyant un espace de retournement suffisant ;
- Permettre l'accès aux espaces de stationnement des logements collectifs le long de l'espace vert central depuis la rue de la Grange ;
- Prolonger les petites voies de desserte existantes au sud du secteur, perpendiculaires à la rue des Courlis, pour assurer leur raccordement à la rue de la Grange ;
- Préserver (et aménager au besoin) le chemin rural au sud pour favoriser les déplacements doux quotidiens et de loisirs, et favoriser une transition douce entre espace urbanisé et espace agricole ;

- La création de places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

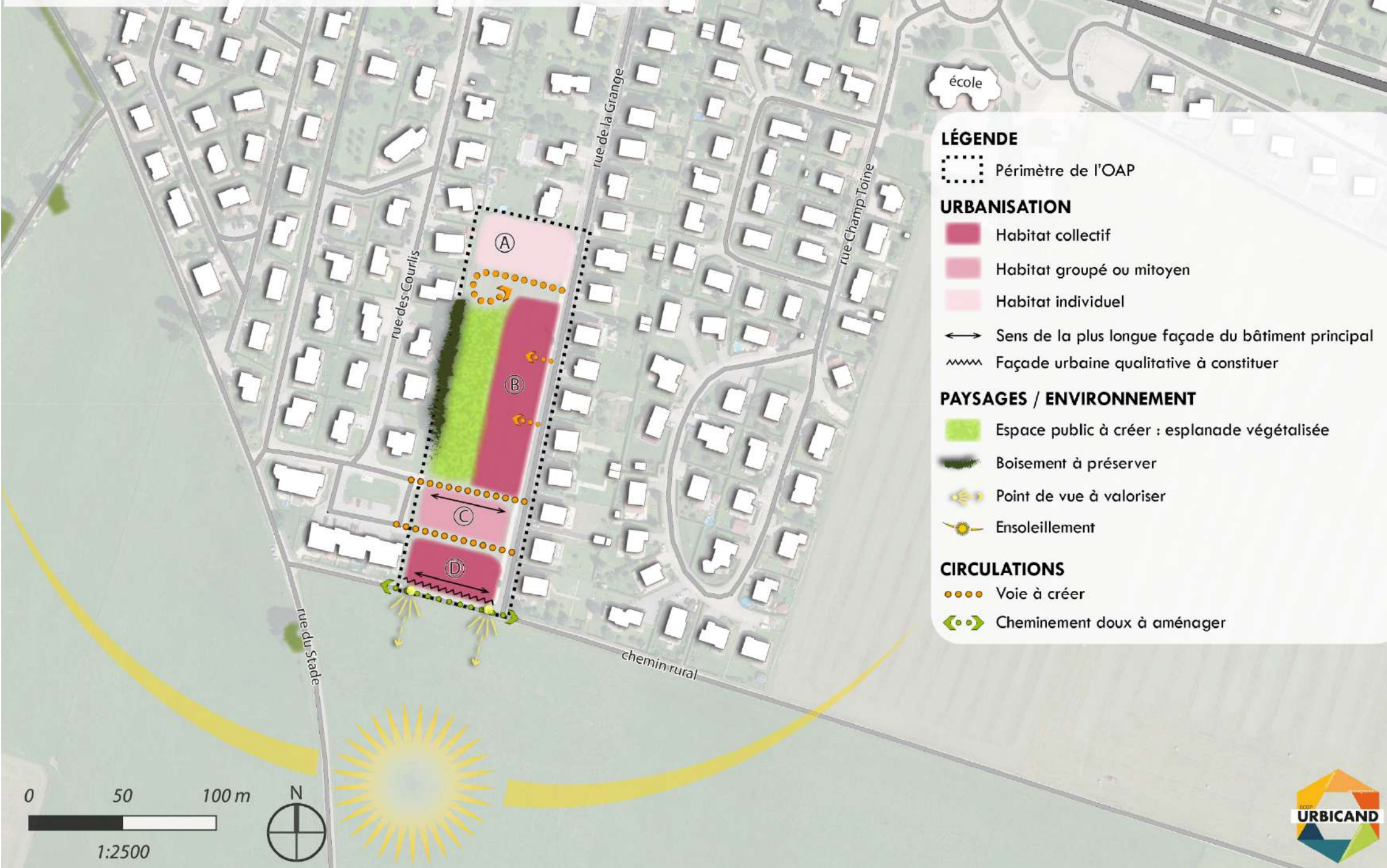
PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Aménager un espace vert public en retrait de l'îlot d'habitat collectif (environ 1500 m²), pour offrir un lieu de vie de quartier, favoriser l'infiltration des eaux de pluie et stocker la neige en période hivernale ;
- Préserver la haie d'arbres bordant l'arrière des habitations existantes qui donnent sur la rue des Courlis ;
- Orienter les logements au sud, en prévoyant notamment une implantation est/ouest des constructions des îlots C et D ;
- Valoriser les vues sur l'espace rural au sud du site ;
- Constituer un front bâti qualitatif au niveau du chemin rural bordant le site côté sud, en veillant à la qualité des constructions et à leur bonne intégration paysagère (végétalisation des fonds de parcelle).

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A	B	C	D
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,15 ha	0,25 ha	0,12 ha	0,12 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	3	12	4	6
	Typologie urbaine	Habitat individuel	Habitat intermédiaire ou collectif	Habitat mitoyen	Habitat intermédiaire ou collectif
	Typologie logements à produire	Au minimum 3 logements locatifs aidés et 5 logements en accession aidée Au minimum 5 petits logements (T1 à T3)			
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	-	R+1+Combles	R à R+1 ou Combles	R+1+Combles
	Caractéristiques et spécificités	Exposition sud des logements	2 ou 3 petits immeubles rythmant la rue Exposition sud des logements	Exposition des logements au sud Mitoyenneté des constructions principales	Exposition des logements au sud Façade urbaine qualitative à constituer face à l'espace agricole Végétalisation des fonds de parcelle en transition avec l'espace agricole

Orientation d'Aménagement et de Programmation Houtaud - « Champ de la Grange »



école

LÉGENDE

Périmètre de l'OAP

URBANISATION

Habitat collectif

Habitat groupé ou mitoyen

Habitat individuel

Sens de la plus longue façade du bâtiment principal

Façade urbaine qualitative à constituer

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT

Espace public à créer : esplanade végétalisée

Boisement à préserver

Point de vue à valoriser

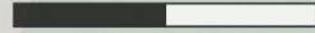
Ensoleillement

CIRCULATIONS

Voie à créer

Cheminement doux à aménager

0 50 100 m



1:2500



HOUTAUD – « Champs Jolis »

Superficie du site : 3 ha classés dont environ 1 ha à vocation d'espace public naturel et environ 0,5 ha à destination d'équipements publics
--

Nombre approximatif de logements attendus : 45 à 50

Densité moyenne : 25 logements / ha

CONTEXTE

Depuis plusieurs années, la commune a créé un pôle d'équipements publics important (écoles, garderie, terrain multisport, ...) dans la prolongation est du centre ancien, connecté à la rue de (RD72). Ce secteur est aussi proche de la zone commerciale importante de Champagne plus à l'ouest, et fait ainsi le lien entre ces différents segments qui animent l'axe de vie principal de la commune.

Le site est très facilement accessible, y compris en mode actif.

Depuis le vaste espace public entre le carrefour-giratoire de la RD 72 et le groupe scolaire, dont le faisceau de voies est quasiment en étoile, la vue s'ouvre sur la montagne du Laveron, au loin, et attire le regard au-dessus de la plaine de l'Arlier.

Il est dans le périmètre de protection éloigné d'un puits de captage sur la plaine de l'Arlier, et inscrit dans la ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

OBJECTIFS

La commune souhaite poursuivre le développement de ce secteur, dans un esprit de centre urbain, mixant création de logements diversifiés, équipements publics ou privés et espaces publics et de loisirs.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié, sur tous les plans : formes urbaines, types de logements, logements pour publics spécifiques
- Équipements publics : renforcement du groupe scolaire et périscolaire, équipement de santé si besoin.
- Vaste esplanade végétalisée à vocation multiple, mettant en valeur la vue sur la montagne du Laveron.

PRINCIPES DIRECTEURS

L'urbanisation du secteur s'organisera depuis la place centrale existant au nord du secteur et dont on affirmera l'organisation en étoile.

Depuis cette place, créer une vaste esplanade dessinée dans l'axe de la vue sur la montagne du Laveron, qui ira s'élargissant, à l'image du cône de vue.

- De part et d'autre, des secteurs résidentiels seront progressivement créés, en privilégiant des formes d'habitat intermédiaire (avec possibilité de petit collectif) et individuel dense (habitat groupé, mitoyen), au plus près du groupe scolaire, et autour de l'esplanade ; des formes moins denses à l'approche des champs agricoles.
- Au sud du groupe scolaire et des équipements sportifs, des espaces sont réservés pour créer de nouveaux équipements d'intérêt public afin de répondre aux besoins des habitants : extension éventuelle de l'école, crèche, maison médicale, résidence senior... La commune précisera ces besoins et les programmes correspondants.
- L'esplanade pourra accueillir de multiples usages et sera traitée de la façon la plus naturelle possible.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Créer un accès voiture depuis la rue des champs Toine au sud-ouest où la voie est en attente : un autre depuis la rue des champs Jolis à l'approche du carrefour et du groupe scolaire au nord. Ce dernier pourra également donner accès à la zone 2AU et reboucler sur la rue des Champs Jolis, pour une redirection des flux circulés vers le carrefour à l'entrée de ville est de la commune (proche de la salle des fêtes).
- Chaque secteur de la zone 1AU (îlots A, B et C, dont l'urbanisation pourra se prolonger vers l'est après ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU) aura son réseau de desserte interne, mais il sera intéressant de relier ces secteurs au moment opportun. Cela facilitera les échanges entre quartiers et l'accès aux espaces de jeux, sports ou jardins qui seront créés au niveau de l'esplanade.
- Organiser la perméabilité du secteur pour les modes doux, avec un axe central dans l'esplanade vers la place centrale de la commune, au nord, et des connexions modes doux entre les différents quartiers à créer et ladite esplanade.
- Aménager la rue des Champs Jolis comme espace exclusivement dédié aux cheminements doux (piste cyclable en direction de Pontarlier, cheminement piéton).
- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

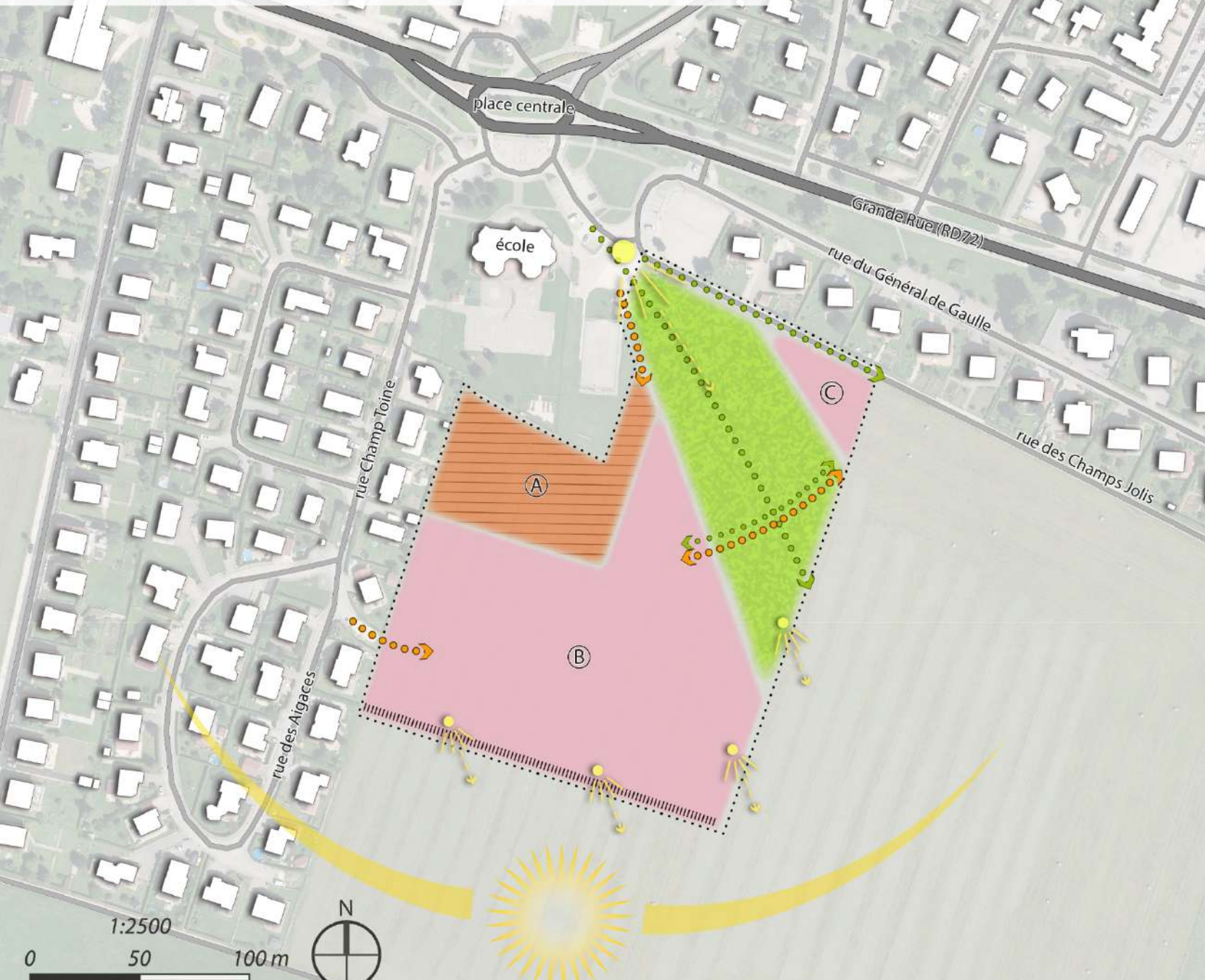
PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- L'esplanade centrale est généreuse, allant s'élargissant. Elle est traitée de la façon la plus naturelle possible : en prairie principalement, et pourra intégrer des vergers ou jardins partagés, des aires de sport enherbées, ... Des alignements d'arbres ou par groupe pourront venir souligner la perspective sur le Laveron ou ombrager certains secteurs (sans fermer la vue depuis la place au nord).
- Pour permettre l'infiltration des eaux de pluie sur place et préserver le caractère rural de l'ensemble du secteur, en particulier dans les secteurs d'habitat moins dense :
 - les chaussées des voies de desserte seront calibrées au plus juste et seront bordées d'espaces traités naturellement (herbe, prairies...).
 - les trottoirs et voies douces seront traités en matériaux perméables.
 - des espaces perméables seront prévus pour le stockage de la neige.
- Autour de la place centrale au nord, et au bord de l'esplanade, prévoir des hauteurs bâties plus importantes pour créer des proportions visuelles équilibrées, les vastes espaces publics appelant des façades d'immeubles élevées.

URBANISATION

1AU	Numéro de l'îlot	A	B	C
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,5 ha	1,6 ha	0,15 ha
	Nombre approximatif de logements attendus		45	2 à 4
	Autre élément de programme	Équipements d'intérêt public	-	-
	Typologie urbaine	-	Formes urbaines denses : collectif, intermédiaire, individuel groupé ou mitoyen	Individuel groupé ou mitoyen
	Typologie logements à produire	-	Au minimum 10 logements locatifs aidés et 15 logements en accession aidée Au minimum 15 petits logements (T1 à T3)	
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	-	Collectif : R +2 + Combles Intermédiaire : R+1+C Groupé/mitoyen : R à R+1 ou C	R à R+1 ou C
	Caractéristiques et spécificités	-	Orientation sud des immeubles à privilégier Façade urbaine qualitative à constituer sur la frange sud	Orientation sud des immeubles à privilégier

Orientation d'Aménagement et de Programmation Houtaud - « Champs Jolis »



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP

URBANISATION

- Habitat collectif, groupé ou mitoyen
- Equipements publics ou collectifs

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT

- Espace public à créer : esplanade végétalisée et plantée
- ☀ Point de vue à valoriser
- ☀ Ensoleillement

CIRCULATIONS

- ➡ Voie à créer
- ➡ Cheminement doux à aménager

LA CLUSE-ET-MIJOUX – « A l'Ambouchi »

Superficie du site : 0,6 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 30
Densité moyenne : 50 logements / ha

CONTEXTE

Le site de l'Ambouchi, jouxtant la limite sud de la commune de Pontarlier, assure la liaison urbaine entre les dernières opérations commerciales et d'équipement en date (cellules commerciales et microcrèche), au sud, et des zones urbaines mixtes plus anciennes au nord (résidentiel, hébergement, scierie, ...). Elle longe la RN57, située à moins de 50m du secteur urbanisable, mais en est séparée par l'urbanisation existante assurant un espace tampon permettant l'accueil de populations sur le site.

La partie Est du secteur est marquée par la présence d'un talus et de pré-bois marquant le début de la montagne du Larmont, présentant un enjeu fort de préservation des fonctions écologiques.

OBJECTIFS

L'objectif de l'urbanisation du secteur est de créer une structure d'accueil dédiée aux personnes âgées, d'une trentaine de logements environ, accompagnée d'une offre de services complète et réservée aux résidents, permettant de limiter les besoins de déplacement des résidents : restauration, services médicaux et paramédicaux, bibliothèque, salle de vie commune, espaces de plein air, ...

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Hébergement dédié aux personnes âgées
- Offre de services accessoires à l'activité principale d'hébergement
- Espaces de plein-air : jardin arboré, terrain de pétanque
- Stationnement résidents, visiteurs et employés.

PRINCIPES DIRECTEURS

Aligner le façage principal des bâtiments parallèlement à la RN57 et au pied du Larmont, en laissant la possibilité de créer un retour de bâtiment perpendiculaire au niveau de l'entrée, pour séparer le secteur de la zone commerciale jouxtant le site au sud.

Aménager les espaces libres entre les bâtiments à créer et la RN57, pour favoriser l'éloignement des populations accueillies vis-à-vis des nuisances de l'axe routier. Aménager des espaces verts de pleine terre et végétalisés en front du bâtiment pour améliorer le cadre de vie et participer à la trame verte et bleue.

Les formes architecturales respecteront les volumes et caractéristiques des fermes comtoises traditionnelles, notamment concernant la forme des toits. La hauteur des bâtiments devra être limitée dans l'objectif de préserver les vues sur le Larmont et ses forêts, en particulier depuis la RN57.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Créer l'accès principal du secteur en s'appuyant sur la voie d'accès existant sur la RN57. L'aménagement de voirie devra permettre une accessibilité des modes doux (piétons et vélos) sécurisée et suffisamment calibrée.
- Créer une voie de desserte interne en front de rue et prévoir la possibilité de connecter la voirie au nord et au sud du secteur d'OAP
- Des stationnements seront à créer sur toute la bordure Ouest du secteur, dans une logique d'éloignement des populations aux nuisances.

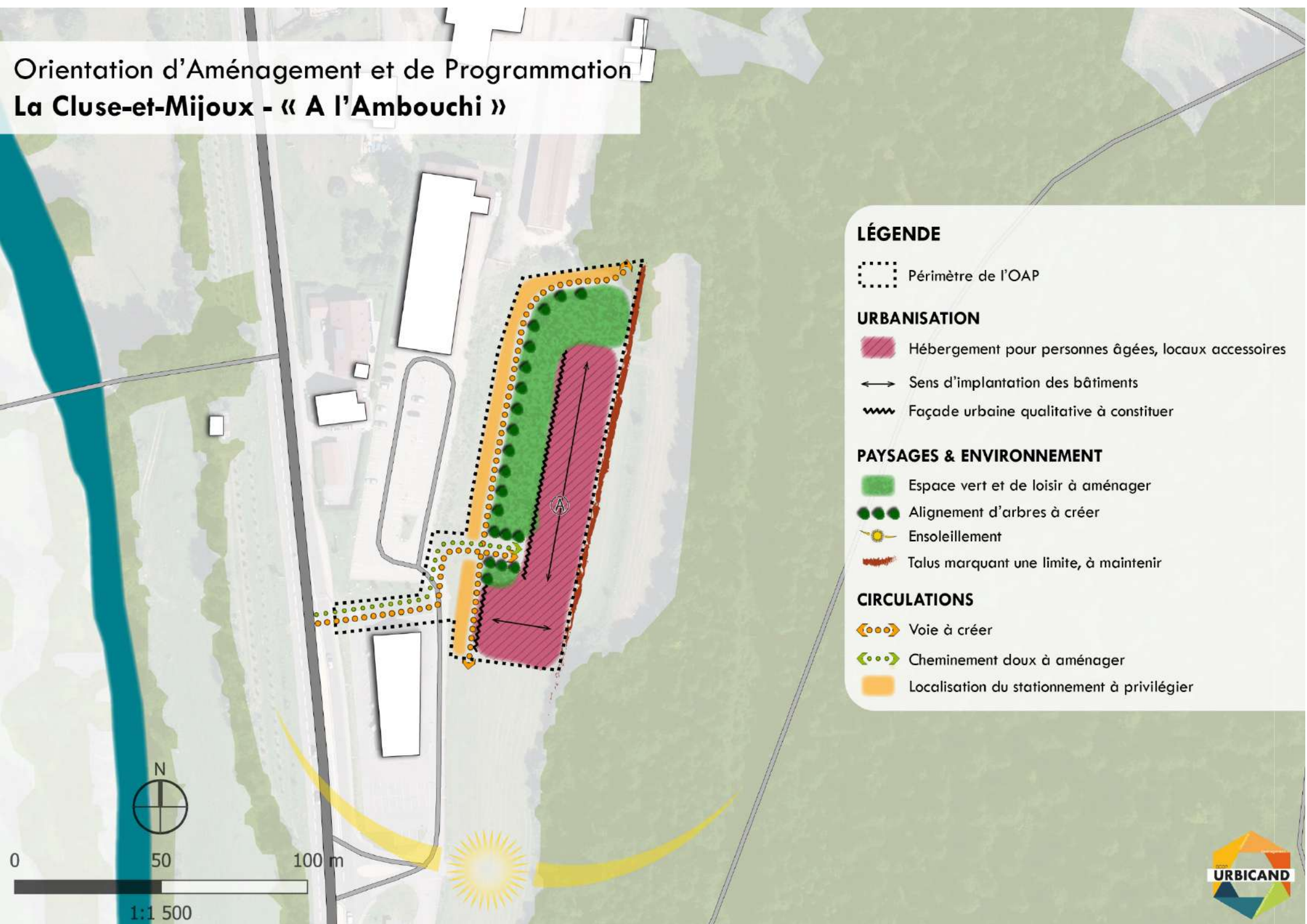
PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- L'urbanisation ne devra en aucun cas dépasser le talus naturel du Larmont avant aménagements. Les bâtiments devront respecter une distance suffisante avec ce dernier pour assurer la circulation de la petite faune terrestre. L'implantation des bâtiments devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment en arrière de ces derniers pour limiter les risques de ruissellement liés au Larmont et à l'imperméabilisation générée.
- Un espace vert sera aménagé en front des bâtiments à créer pour participer au cadre de vie des futurs résidents. Cet espace, maintenu en pleine terre, sera arboré.
- Un alignement d'arbre est à créer entre l'espace vert à aménager et les espaces de circulation internes à la zone, dans un double objectif d'intégration paysagère et de renforcement de la trame verte à l'échelle de la conurbation Pontarlier-Doubs.
- Les pré-bois situés à l'arrière du secteur doivent être maintenus et leur fonctionnalité écologique préservée.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,25 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	30
	Programmation attendue	Hébergements spécifiques pour personnes âgées, Locaux accessoires à l'activité d'hébergement spécifique
	Typologie urbaine	Résidence
	Typologie logements à produire	30 logements dédiés à l'accueil de personnes âgées
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	Volumétrie respectant les formes architecturales traditionnelles comtoises Maximum R+2
	Caractéristiques et spécificités	Sens d'implantation de la plus grande longueur de faitage parallèle à la RN57, possibilité de retour perpendiculaire pour former un bâtiment « en L » Façade urbaine et architecturale à traiter qualitativement pour favoriser la bonne intégration paysagère des bâtiments (favoriser l'emploi de matériaux naturels en façade : pierre, bois).

Orientation d'Aménagement et de Programmation La Cluse-et-Mijoux - « A l'Ambouchi »




LÉGENDE

 Périmètre de l'OAP

URBANISATION

 Hébergement pour personnes âgées, locaux accessoires

 Sens d'implantation des bâtiments


 Façade urbaine qualitative à constituer

PAYSAGES & ENVIRONNEMENT


 Espace vert et de loisir à aménager

 Alignement d'arbres à créer

 Ensoleillement

 Talus marquant une limite, à maintenir

CIRCULATIONS

 Voie à créer

 Cheminement doux à aménager

 Localisation du stationnement à privilégier

LA CLUSE-ET-MIJOUX – « Au Frambourg »

Superficie du site : 1,3 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 47
Densité moyenne : 36 logements / ha

CONTEXTE

L'entreprise Frambourg a cessé son activité sur place et est à reprendre. Le tènement est au cœur du village historique, au pied du château, à proximité immédiate du pôle d'équipement de la commune (école, salle polyvalente, mairie, terrains de sport), auquel on accède à pied en passant sous la voie ferrée.

Dans l'hypothèse où l'activité industrielle cesserait définitivement, et le tènement et son bâtiment seraient à vendre, une opération de renouvellement urbain sur le site serait une occasion unique de renforcer le centre urbain.

Le site est intégré dans le périmètre de protection du Monument Historique du château de Joux. Il est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, avec une zone rouge dans la partie basse (inconstructible) du terrain, bleue à la hauteur du bâtiment industriel existant (constructibilité sous conditions), jaune au-delà (zone de recommandation). Il est à proche de 2 zones Natura 2000 autour du château de Joux et de la Morte, des milieux humides de la Morte, en partie en ZNIEFF 1 ou Natura 2000.

Attention : le site est identifié dans la base BASIAS (n° FRC2501304 – source BRGM 2019) comme site industriel, abandonné ou non, susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement.

Pour toutes ces raisons, le site est particulièrement sensible et devra faire l'objet de soins attentifs.

OBJECTIFS

Dans l'hypothèse d'une cessation d'activités de l'industrie sur place, permettre une opération de renouvellement urbain avec une grande mixité fonctionnelle pour renforcer le cœur du village, en permettant la création de logements mais aussi la création d'une offre commerciale de proximité et de bureaux.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié dense, dont des logements aidés
- Moyenne surface commerciale dans l'îlot A et, éventuellement, quelques commerces complémentaires sur les îlots B et C, pour développer une offre de proximité et éviter aux habitants de se déplacer sur Pontarlier
- Éventuellement, des locaux de bureaux pour des activités de services.

PRINCIPES DIRECTEURS

Après démolition des bâtiments existants, organiser un espace public et de stationnement au droit de la RN57 autour duquel implanter des commerces ou bureaux, et des logements à l'étage. Les bâtiments des îlots A, B et C viendront encadrer et border cet espace de façon ordonnancée. Ces nouvelles façades urbaines, très visibles depuis la N57, devront donc être de grande qualité et présenter une harmonie d'ensemble dans l'équilibre général des volumes (qui n'exclue pas des différences) et des lignes dominantes des façades (percements, balcons filants ou non, terrasses en avancée ou non...) et dans la qualité des matériaux employés –le bois pouvant faire rappel des usages comtois-. Les façades commerciales et leurs enseignes seront soignées et harmonisées pour s'intégrer dans ce nouvel ensemble et contribuer à l'image de qualité.

Pour laisser les vues perçues depuis la N57 vers les monts alentour (en venant de Pontarlier), les bâtiments seront de faible hauteur à sa proximité et d'une hauteur supérieure en s'en éloignant, vers la voie ferrée.

Au centre du site (îlot A), une superposition des logements sur la moyenne surface commerciale envisagée et une partie de son stationnement est souhaitable.

La pointe sud du tènement, en zone rouge du PPRI (donc inconstructible) sera traité en parking paysagé inondable.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Un accès direct depuis la N57 sera aménagé et desservira les stationnements et espaces publics autour desquels organiser les bâtiments.
- La voie existante passant sous la voie ferrée sera aménagée pour les piétons et les deux roues, pour accéder en toute sécurité au pôle d'équipement communal. Ce chemin piéton sera prolongé jusqu'à la RN 57 et en arrière de l'îlot A, en direction des stationnements et de la rivière La Morte
- Des stationnements seront à créer sur la pointe sud inondable. Ils seront accessibles depuis la N57 via la première poche de stationnement créée. D'autres pourront être insérés dans les volumes bâtis de l'îlot A.
- En arrière de l'îlot A, des stationnements pourront être réservés aux résidents.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- La pointe sud, en zone rouge du PPRI, mixera stationnement et surfaces naturelles (ou espaces verts) et si besoin un bassin pour tamponner les eaux pluviales des îlots A et C. Le traitement de sol des stationnements permettra l'infiltration des eaux de pluie. Paysagé, il comprendra des arbres créant de l'ombre pour les voitures.
- La rigole existante en limite est de la parcelle 159, à proximité de la voie ferrée et coulant vers la rivière La Morte, sera préservée et remise en état si besoin, ainsi que le cordon végétal qui l'accompagne
- Le ou les bâtiments qui viendront s'adosser à la butte du monument aux morts s'encastrent discrètement dans sa pente, et ne dépasseront pas le haut de la butte au sol. Le sens des façades (ou de plus longue façade) seront parallèle à la pente.
- Le recul et l'étagement des hauteurs des bâtiments de l'îlot A rendra les bâtiments moins présents le long de la RN 57, pour laisser percevoir les reliefs de part et d'autre, et l'effet de cluse lié à la géographie (et non aux bâtiments).
- Les vues depuis les immeubles seront favorisées vers le sud et sa coulée verte, et vers le château de Joux.

URBANISATION






	Numéro de l'îlot	A	B	C
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,35 ha	0,12 ha	0,14
	Nombre approximatif de logements attendus	32	8	7
		Moyenne surface commerciale de 500m ² Surface de Vente maxi (voir OAP commerce)	Commerces ou Bureaux possibles en RdC	Bureaux possibles en RdC
	Typologie urbaine	Collectifs	Habitat groupé ou petit collectif	Habitat groupé ou petit collectif
	Typologie logements à produire	Au minimum 15 logements locatifs aidés et 15 logements en accession aidée Au minimum 15 petits logements (T1 à T3)		
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	R+1+C près de la RN 57 et R + 2 +C près de la voie ferrée	R + 1 + C	R+1 près de la RN57, R+1+C près de la voie ferrée
	Caractéristiques et spécificités	Logements construits et étagés au-dessus de la moyenne surface et en arrière. En plusieurs bâtiments si besoin Façade ordonnée bordant l'est de l'espace public - stationnement	Façade ordonnée bordant le sud de l'espace public - stationnement	Implantation parallèle à la pente de la butte Façade ordonnée bordant le nord de l'espace public - stationnement

Orientation d'Aménagement et de Programmation La Cluse-et-Mijoux - « Au Frambourg »








LÉGENDE

 Périmètre de l'OAP





URBANISATION

-  Habitat collectif
-  Dont commerces et bureaux
-  Habitat groupé ou mitoyen
-  Sens de la plus longue façade du bâtiment principal
-  Façade urbaine qualitative à constituer

PAYSAGES & ENVIRONNEMENT

-  Espace public à créer : parking végétalisé
-  Espace vert à aménager
-  Haie à préserver
-  Rigole à préserver
-  Ensoleillement
-  Point de vue à valoriser
-  Talus marquant une limite, à maintenir

CIRCULATIONS

-  Voie à créer
-  Cheminement doux à aménager
-  Localisation du stationnement à privilégier
-  Carrefour à (ré)aménager et à sécuriser



LA CLUSE-ET-MIJOUX – « Clos Philibert »

Superficie du site : 0,9 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 50
Densité moyenne : 55 logements / ha

CONTEXTE

Le secteur Clos Philibert se situe à l'entrée nord du village, en contrebas de la RN 57, avec une orientation sud qui offre une vue exceptionnelle sur le château de Joux. Il est en partie intégré dans les périmètres de protection des Monuments Historiques du château de Joux et du fort du Larmont inférieur.

Il est à proximité immédiate de la zone Natura 2000 autour du Doubs ; sa partie la plus basse est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation -zone rouge- ; sa partie la plus à l'est par un risque de glissement de terrain. Pour toutes ces raisons, le site est particulièrement sensible et devra faire l'objet de soins attentifs.

OBJECTIFS

- Permettre la création de logements diversifiés.
- Renforcer le secteur Clos Philippe, en entrée de village.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié dense

PRINCIPES DIRECTEURS

Implanter des bâtiments collectifs en contre-bas de la RN 57, avec des volumes pouvant être importants puisqu'ils ne seront pas trop visibles de la RN en surplomb.

Ils seront encastrés en partie dans la pente, avec le sens des faitages (ou des plus longues façades) le plus parallèle possible aux courbes de niveaux existantes. Ils seront très largement ouverts côtés sud pour que les logements bénéficient de la vue sur le château de Joux et de l'ensoleillement.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Un accès direct sur la RN 57 sera aménagé.
- La desserte interne sera organisée à l'arrière des bâtiments créés, le plus parallèlement possible aux courbes de niveaux existantes.
- Les stationnements seront le plus possibles souterrains. Ceux restant en surface seront situés à l'arrière des bâtiments, au nord, pour laisser les espaces sud dégagés.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- La bande sud du secteur sera laissée naturelle ou traitée en espace de jardin ou espaces verts, communs ou non. Le bosquet sur la pointe sud-ouest, situé en zone rouge du PPRI sera préservé et soigné si besoin.
- Les façades sud des immeubles seront le plus ouvertes possibles et offriront terrasses, balcons, jardinets au rez-de-chaussée.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A	B
PROGRAMME	Superficie approximative des îlots (ha)	0,4 ha	0,3 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	30	20
	Typologie urbaine	Collectifs	Collectifs
	Typologie logements à produire	Au minimum 10 logements en accession aidée Au minimum 15 petits logements (T1 à T3)	
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	R+1 ou 2 +C	
	Caractéristiques et spécificités	Implantation parallèle à la pente.	

Orientation d'Aménagement et de Programmation La Cluse-et-Mijoux - « Clos Philibert »



LÉGENDE

- ⬤ Périimètre de l'OAP

URBANISATION

- Habitat collectif
- ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT

- Espace vert à aménager
- Arbres, haie à préserver
- ☀ Point de vue sur le château de Joux à valoriser
- Talus marquant une limite, à maintenir
- ☀ Ensoleillement

CIRCULATIONS

- ➡ Accès à créer depuis la RN57
- ⬢ Carrefour à (ré)aménager et à sécuriser

PONTARLIER – « Les Marneaux »

Superficie du site : 7,3 ha (dont coulée verte 1 ha)
Nombre approximatif de logements attendus : 320 logements
Densité moyenne : 50 logements / ha

CONTEXTE

Le secteur des Marneaux se situe au sud-est de Pontarlier, sur une colline qui domine le secteur de l'hôpital en contrebas. Cette pente douce lui confère une bonne exposition à l'ouest et au nord-ouest et une large vue sur la ville et la chapelle de l'Espérance. Sa situation en promontoire et sa covisibilité depuis la chapelle de l'Espérance soulèvent des enjeux de bonne intégration paysagère des constructions dans le paysage.

Actuellement agricole, il comprend des haies, en particulier sur le haut de la colline qui souligne le relief et assure la transition avec le haut de la butte qui restera naturelle.

A l'entrée du secteur sud, au bout de la rue du Commandant Ploton, existe un bel espace naturel, arboré et bordé d'une haie, qui mérite d'être conservé. Un réservoir d'eau est situé au-dessus, en dehors du périmètre de l'OAP.

La partie basse du secteur, à l'approche du centre-ville, est comprise dans plusieurs périmètres de protection de Monuments Historiques.

La pointe nord est concernée par un risque moyen de glissement de terrain.

Ce secteur est l'un des plus importants prévus à urbaniser dans les prochaines années : la qualité de son aménagement et du programme à réaliser est importante pour la ville.

OBJECTIFS

L'aménagement de l'ensemble du secteur sera progressif, essentiellement à vocation résidentielle avec des produits logements variés.

La proximité avec les espaces agricoles et naturels sur le haut de la colline incite à laisser une place visible à la nature en ville, sous forme d'une esplanade à caractère naturel traversant le site à urbaniser, pour faciliter l'imbrication entre les deux.

La proximité avec le pôle de l'hôpital (faubourg St Etienne) et l'hyper-centre-ville, en contre-bas, incite quant à elle à laisser toute leur place aux modes de déplacements doux.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié : collectifs, groupés et individuels ; en accession libre ou aidée, et en locatif aidé
- Coulée verte.

PRINCIPES DIRECTEURS

- Créer différents sous-secteurs dans l'ensemble, pour créer des ambiances urbaines variées, en favorisant des densités bâties plus importantes au contact du centre historique de Pontarlier (faubourg St-Etienne, rue Colin) pour structurer cette nouvelle portion de ville.
- Créer une coulée verte descendant de la colline jusqu'au faubourg St-Etienne, autour de laquelle on pourra ordonnancer les implantations bâties et les circulations douces. Cette coulée verte pourra conserver un caractère très naturel (de type prairie), en favorisant des aménagements légers et perméables au besoin (cheminements doux, mobilier urbain, petits espaces de loisirs, ...).
- À proximité des rues Colin et du faubourg St Etienne (secteurs A, B, C et C' sur le schéma), créer des petits bâtiments intermédiaires et collectifs, dans des volumétries proches de celles rencontrées dans ces quartiers (R+1+combles pour l'habitat groupé et R+2+combles ou attique pour le collectif).
- A l'inverse, pour s'inscrire au mieux dans le paysage lointain, et en particulier depuis la chapelle de l'Espérance d'où le quartier est très visible, maîtriser la hauteur des bâtiments construits sur le haut du site (secteurs F et F', avec R+1+C ou attique).

- Du côté sud de l'esplanade naturelle pourront être construits des petits bâtiments collectifs aux volumétries comtoises traditionnelles (îlot E, avec R+2+combles ou attique) qui structureront l'axe à créer en direction de la rue du Commandant Ploton, et des petits bâtiments collectifs de hauteur plus faible (îlot F'', avec R+1+C) pour assurer une transition douce avec les quartiers existants.
- En vis-à-vis des quartiers pavillonnaires existants, créer des logements individuels (mitoyens, ou groupés - secteurs D et D' sur le schéma) de faible hauteur (R+1+C ou attique), pour harmoniser l'ensemble. L'implantation de ces volumes se fera de façon harmonieuse le long des nouvelles voies créées pour reconstituer des rues dans l'esprit des faubourgs historiques de Pontarlier.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Desservir le quartier depuis les 4 voies existantes au pourtour : créer progressivement un bouclage entre la rue Colin au nord et les rues Gaspard Monge et du Commandant Ploton au sud ; puis créer une liaison jusqu'à la rue du 3ème Régiment de Tirailleurs d'Afrique au nord-est.
- Créer un axe piéton central au sein de la coulée verte, qui permette de descendre jusqu'au faubourg St-Etienne, par un accès au futur parking prévu entre les rues du faubourg St-Etienne, Colin et du Rhin. Un accès piéton et cycles est aussi possible pour rejoindre la rue Colin depuis la petite voie existant dans l'axe de la rue du Gros Tilleul.
- Laisser des voies en attente au nord et au sud pour permettre l'éventuelle prolongation de l'urbanisation sur la colline, au-delà du présent PLUi-H.
- Au niveau des îlots d'habitat collectif ou intermédiaire (A, B, C et C'), aménager les espaces de stationnement côté nord, plus ou moins encastrés dans la pente ou sous les immeubles, pour en minimiser la présence en surface. Si possible, faire de même sur tous les autres îlots pour réserver les espaces sud des bâtiments à des usages de jardins, privés ou publics.
- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- La coulée verte dégringole depuis les prés du haut de la colline jusqu'au talus du faubourg St-Etienne (surplombant le parking public). Elle est de belle largeur et traitée le plus possible en prairie naturelle, sans chahutement de la pente et des sols, à l'image des prés. Elle peut comprendre des jardins partagés, aires de jeux diverses, ainsi que des aménagements le plus naturels possibles pour retenir les eaux pluviales (mares, vastes bassins naturels, petites retenues collinaires, noues...) ... A l'approche du faubourg, elle peut prendre un aspect plus jardiné et urbain.
- Sur la partie haute du quartier (îlots E et F notamment), laisser une place importante à la végétation pour favoriser la bonne intégration paysagère des bâtiments.
- Une haie arborée, aux essences mixtes, est créée en bordure sud des secteurs E, F et F' pour traiter la transition avec le pré maintenu sur la colline.
- Une trouée limitée est faite dans la haie d'arbre existant rue du Commandant Ploton pour permettre l'accès par le sud ; le reste de la haie étant préservée.
- Le talus arboré existant au-dessus du futur parking près de l'hôpital (en bordure ouest du secteur A) sera au maximum préservé, le chemin venant s'inscrire dans la pente (pente en lacet et/ou escalier)
- De manière générale, favoriser l'exposition sud des logements en intégrant les bâtiments dans la pente, parallèlement à celle-ci. Planter les espaces verts privés des immeubles collectifs et/ou intermédiaires au sud de ces derniers dès que cela est possible.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A + B + C & C'	D + D'	E	F + F' + F''
PROGRAMME	Superficie approximative de l'îlot (ha)	2 ha	1,5 ha	0,5 ha	1,5 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	150 logements	30 logements	60 logements	80 logements
	Typologie urbaine	Intermédiaire ou collectif	Habitat individuel mitoyen	Collectif	Intermédiaire ou collectif
	Typologie logements à produire	Au minimum 60 logements locatifs aidés et 60 logements en accession aidée Au minimum 95 petits logements (T1 à T3)			
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	R+2+Combles	R+1 (+C)	R+2+Combles	R+1 +C
	Caractéristiques et spécificités	Intégration des constructions dans la pente avec parkings enterrés à privilégier	Alignement sur rue des constructions	Intégration des constructions dans la pente avec parkings enterrés à privilégier	Favoriser des constructions groupées ou mitoyennes

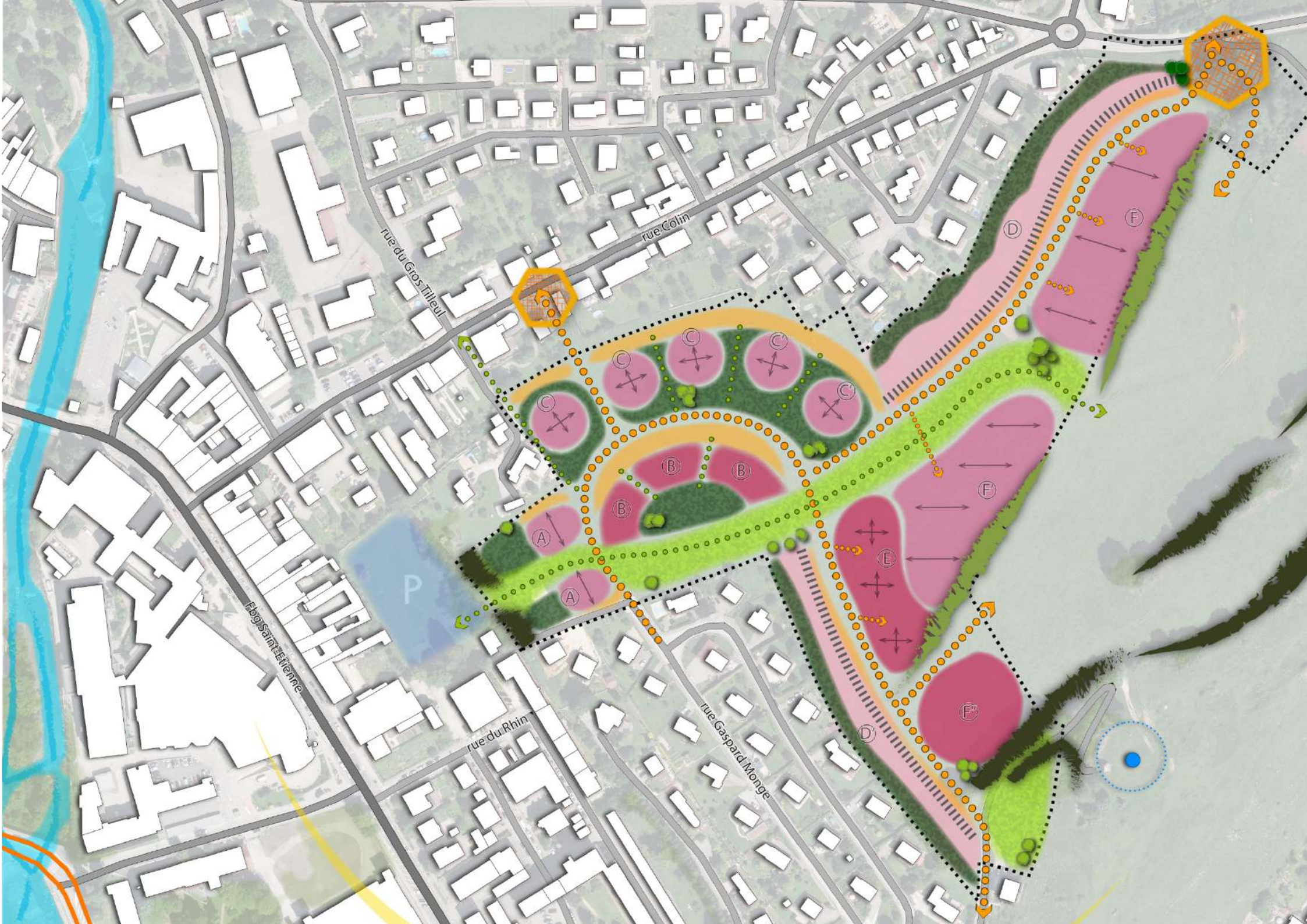
PHASAGE

L'aménagement se fera en plusieurs tranches, en commençant par le bas du secteur (îlots A, B et C), pour structurer cet espace stratégique pour l'ensemble du site d'OAP, en calibrant notamment de manière suffisante la base de l'esplanade centrale végétalisée (en vue de son prolongement lors des phases suivantes). L'accès se fera dans un premier temps depuis la rue Colin et la rue Gaspard Monge.

Lorsque la première phase sera finalisée, l'opération pourra se dérouler vers l'est pour être reliée dans un second temps à la rue du Commandant Ploton, l'objectif étant d'assurer assez rapidement la jonction entre ces deux accès ; et vers le nord et la rue du 3ème Régiment de Tirailleurs d'Afrique.

La délimitation précise des tranches sera fonction de la maîtrise foncière des terrains par l'aménageur et pourra être remise en cause pour des raisons de faisabilité opérationnelle.





rue du Gros Tilleul

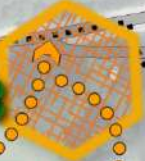
rue Colin

Fbg Saint Etienne

rue du Rhin

rue Gaspard Monge

P



SCHEMAS ET IMAGES DE REFERENCE (NON PRESCRIPTIFS)

Exemple de plan masse respectant les principes de l'OAP



Retenue collinaire - images de référence



PONTARLIER – « Malraux »

Superficie du site : 2 ha (renouvellement urbain)	
Nombre approximatif de logements attendus :	N/A
Densité moyenne :	N/A

CONTEXTE

Situé au sud de Pontarlier, en direction de La Cluse-et-Mijoux puis de la Suisse, le secteur « Malraux » est constitué d'espaces déjà urbanisés dont la vocation est amenée à muter pour répondre aux usages et aux besoins actuels des populations. Le site s'articule notamment autour du collège Malraux et d'un espace de stationnement majoritairement utilisé par les frontaliers pour la pratique du covoiturage.

Il est localisé à proximité directe de la RN57, constituant un axe de transport majeur à l'échelle régionale puisqu'assurant la connexion entre Besançon et la Suisse. Subissant un fort trafic journalier dû aux déplacements domicile-travail réalisés en voiture individuelle, les services de l'État ont précédemment réalisé une étude de réaménagement de la route nationale au niveau de l'entrée sud de Pontarlier. Les résultats de cette étude prévoient notamment des aménagements routiers pour améliorer la fluidité du trafic, mais également des objectifs de renouvellement du quartier environnant pour l'adapter à la nouvelle fonctionnalité du secteur.

Il comporte actuellement sur sa partie sud un bâtiment d'activité commerciale vacant, destiné à être déconstruit. Au nord du collège, une friche pourra être mobilisée pour la réalisation d'aménagements d'intérêt public.

Le site présente une forte sensibilité paysagère, étant situé au pied du Larmont, fortement visible depuis le territoire du Grand Pontarlier et depuis la rue principale de la ville-centre (rue de la République).

OBJECTIFS

- Créer une entrée de ville paysagère.
- Réaménager le secteur pour assurer la sécurité des élèves du collège.
- Assurer la fonctionnalité du projet de réaménagement de la RN57.
- Améliorer les fonctionnalités existantes, en particulier liées aux échanges multimodaux : stationnement des intervenants du collège ; accueil des élèves arrivant en voiture, en vélo, à pied ou en bus ; aire de covoiturage pour les déplacements frontaliers.
- Garantir la bonne cohabitation des fonctions urbaines sur site (équipements, commerce, stationnement...) et à proximité immédiate (logements).
- Accueillir la relocalisation d'un espace commercial préexistant, contraint par le projet de réaménagement de la RN57.
- Aménager un espace vert de loisirs au sein de l'opération pour améliorer le cadre de vie de ce secteur de la commune.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Bâtiment d'activité commerciale
- Stationnement public et privé
- Pôle multimodal transports en commun (bus)
- Aire de covoiturage
- Espaces verts et de loisirs
- Bassin de rétention des eaux
- Réaménagements routiers.

PRINCIPES DIRECTEURS

Le renouvellement urbain du secteur prévoira la réalisation d'un bâtiment à vocation principale commerciale (boulangerie, îlot A sur le schéma ci-après), qui bénéficiera d'un accès piétonnier privilégié depuis le collège mais également depuis la RN57 et depuis l'aire de covoiturage à créer.

- L'aspect du bâtiment gagnera à valoriser les qualités paysagères du site d'insertion, notamment en maîtrisant les hauteurs bâties dans un souci de préservation des vues sur le Larmont. Le bâtiment pourra faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif respectueux du caractère comtois du secteur, en privilégiant notamment des matériaux qualitatifs en façade (pierre, bois, verre, ...) et en privilégiant une toiture à pans rappelant celle des fermes comtoises traditionnelles. Il est vivement conseillé d'éviter le recours au toit plat, largement utilisé sur les bâtiments d'activité économique.

Son implantation sera étudiée au regard des capacités d'accueil du site, mais méritera d'être cohérente avec la localisation du collège. Notamment, il pourra être envisagé une vitrine dont l'emplacement permet à la fois une bonne visibilité depuis la RN57 mais permet aussi de bonnes conditions d'accessibilité et de visibilité depuis le collège.

Une terrasse pouvant être utilisée par l'activité commerciale pourra être aménagée aux abords du bâtiment, de préférence selon une localisation permettant des vues sur l'environnement naturel et éloignée des nuisances liées au trafic routier.

Ce bâtiment pourra, si les besoins du quartier le démontrent, accueillir une vocation secondaire de logements, à placer préférentiellement en premier étage du bâtiment d'activité.

Le programme intégrera l'aménagement d'espaces verts à destination des collégiens mais également ouverts aux habitants du secteur, ce dernier étant peu pourvu en espaces de loisirs. Un terrain de football pourra notamment être aménagé sur la parcelle au nord du collège. En complément, un espace vert arboré permettra d'enrichir la trame verte tout en créant des espaces végétalisés et ombragés propices à la détente en période estivale.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

Le bon fonctionnement urbain du secteur pourra être garanti par les orientations suivantes :

- Prévoir le réaménagement de la RN57 et en particulier des deux intersections majeures à sécuriser : carrefour giratoire entre la RN57 et l'avenue de l'Armée de l'Est et intersection entre la RN57 et le chemin du Larmont (portant l'accès principal du collège), à aménager en respect des orientations définies par la DREAL 25 au sein de l'étude dédiée, sous forme d'un nouveau giratoire.
- Le site sera maillé par des cheminements doux sécurisés, adaptés aux circulations des piétons et des cyclistes. Ces cheminements seront préférentiellement séparés physiquement de la chaussée (bande végétalisée, bordure infranchissable ou barrière, ...), en particulier aux abords de la route nationale.
- L'opération veillera à maintenir des conditions d'accessibilité motorisée aux deux logements existant immédiatement au sud du collège, via la réalisation d'une desserte dédiée et selon une logique de partage de la voie avec les modes actifs (au regard du faible nombre de flux motorisés attendus sur cette voie).
- Les réaménagements du chemin du Larmont devront être adaptés à la circulation des bus, dont le nombre et la fréquence appellent au renforcement des aménagements (largeur de voirie, matériaux et terrassements, revêtement de chaussée, ...).

Par le biais d'aménagements offrant qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle, l'opération prévoira les espaces de stationnement nécessaires :

- À l'accueil des véhicules des intervenants du collège (environ 45 places), en favorisant une connexion directe à l'établissement donc en évitant le franchissement d'obstacles routiers. La parcelle située au nord du collège, accessible depuis l'avenue de l'Armée de l'Est, semble être une localisation propice à cet effet ;
- Au « dépôt-minute » des enfants scolarisés au collège en favorisant également une connexion directe à l'établissement en évitant les franchissements routiers, si possible le long du chemin du Larmont ;
- À l'accessibilité des bus et cars scolaires assurant notamment la liaison entre le collège et les équipements publics de centre-ville. Le site devrait comporter une capacité minimale de 12 emplacements suffisamment calibrés pour les cars. Sa localisation sera privilégiée à proximité de l'entrée du collège pour renforcer son accessibilité et la sécurité des déplacements des collégiens ;
- À la pratique quotidienne du covoiturage notamment pour les travailleurs frontaliers. Cet espace sera préférentiellement situé dans un espace dédié d'un seul tenant, présentant un revêtement de sol de préférence perméable (exemple : sable ou gravier stabilisé) puisque ne nécessitant pas spécifiquement de marquage au sol. Il pourra bénéficier de la proximité de la cellule commerciale ;
- À l'arrêt-minute des clients du commerce de proximité à créer, à raison de quelques places situées au pied du bâtiment programmé ;
- Aux cycles des élèves et des intervenants du collège, à placer prioritairement à proximité de l'entrée du collège, et en favorisant un aménagement de qualité permettant sécurité et confort.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Pour favoriser la bonne intégration paysagère et environnementale du projet, et la faciliter cohabitation des différentes fonctions urbaines existant sur le site comme dans son environnement proche :

- Des bandes tampon végétalisées seront aménagées sur les pourtours du site. Ils pourront notamment prendre la forme de haies ou d'alignements d'arbres, suffisamment denses et hauts pour garantir la séparation visuelle et fonctionnelle des différents espaces.
- L'alignement d'arbres existant au début de l'avenue de l'Armée de l'Est sera préservé ou remplacé si besoin par un traitement paysager équivalent.
- Un bassin de rétention des eaux, suffisamment calibré au regard des besoins du site (RN57, sols imperméabilisés, ...), devra être créé en entrée sud du site, à proximité du nouveau giratoire.
- L'espace vert à destination des collégiens, au nord du collège, sera arboré pour favoriser la présence d'ombre et de fraîcheur en été.
- Les espaces de stationnement, au regard de la superficie qu'ils représentent sur le site, seront dans la mesure du possible réalisés sous forme d'aménagements perméables, ou devront prévoir des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, par exemple : noues paysagères, dalles enherbées, bassins de rétention, espaces de pleine terre, ...
- À l'est du site, le boisement marquant le début de l'itinéraire vers le Larmont (autour du chemin du Larmont) sera préservé et gagnera à être mis en valeur par les aménagements réalisés. Il constitue en effet une « porte d'entrée » vers l'espace montagnard et permet de marquer une transition douce entre l'espace urbanisé et l'environnement naturel.

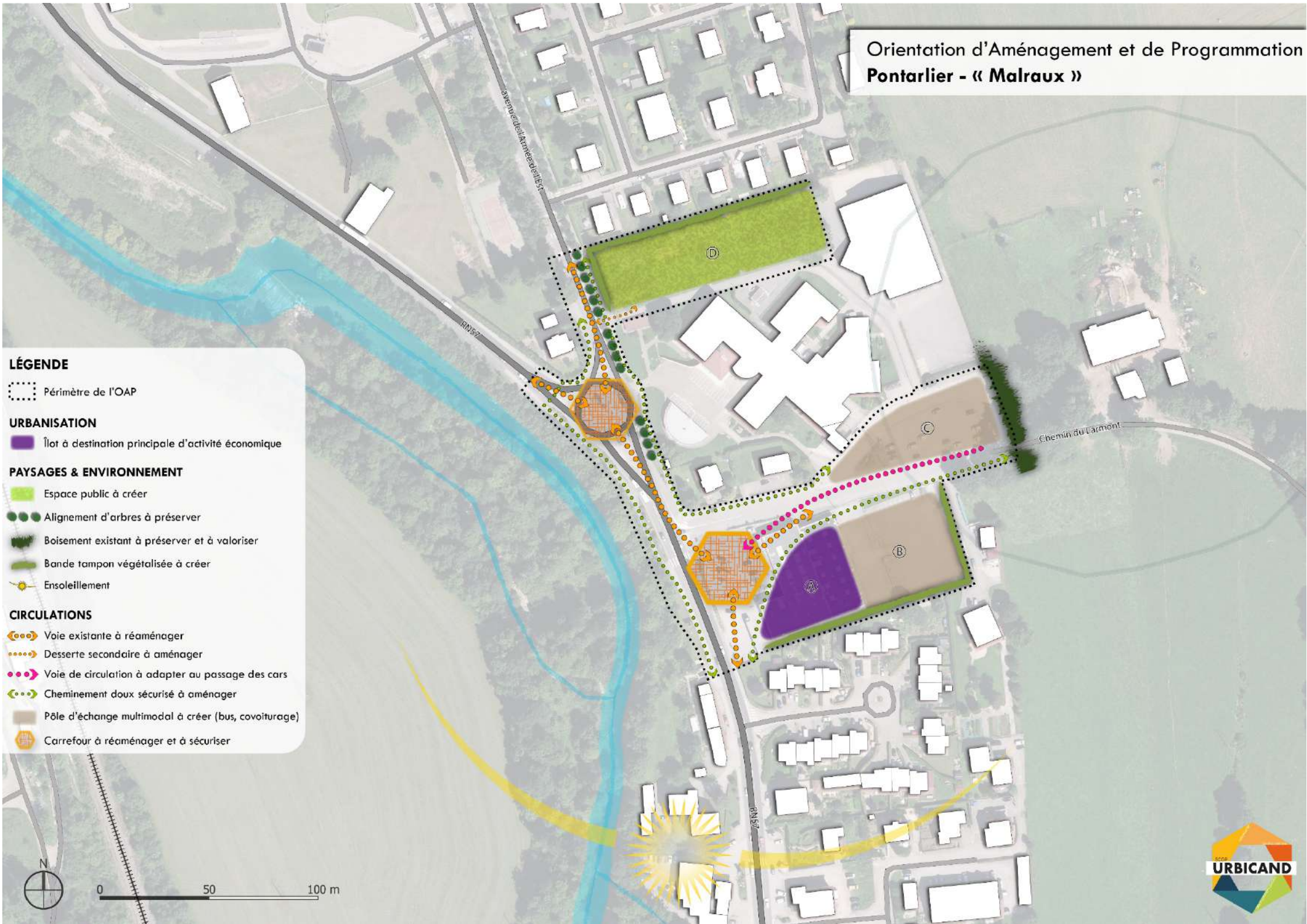
URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A	B	C	D
PROGRAMME	Superficie approximative de l'îlot (ha)	~ 0,5 ha	~ 0,5 ha		~ 0,40 ha
	Orientation de programmation de l'îlot	Bâtiment à vocation commerciale, parvis et terrasse	Aire de covoiturage Pôle multimodal dédié à l'arrêt et au stationnement de bus scolaires		Espace public comprenant du stationnement destiné aux intervenants du collège, un espace vert et un terrain de sport à destination des collégiens
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	Hauteur limitée pour préservation des vues sur le Larmont	-		-
	Caractéristiques et spécificités	Privilégier les caractéristiques architecturales comtoises et qualitatives pour valoriser au mieux le site et l'entrée de ville. Intégrer un bassin de rétention des eaux de ruissellement et un espace vert public	Au minimum 12 quais dédiés aux bus.		Environ 45 places de stationnement Arborisation de l'espace vert

Orientation d'Aménagement et de Programmation Pontarlier - « Malraux »

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- URBANISATION**
- Îlot à destination principale d'activité économique
- PAYSAGES & ENVIRONNEMENT**
- Espace public à créer
- Alignement d'arbres à préserver
- Boisement existant à préserver et à valoriser
- Bande tampon végétalisée à créer
- ☀ Ensoleillement
- CIRCULATIONS**
- Voie existante à réaménager
- Desserte secondaire à aménager
- Voie de circulation à adapter au passage des cars
- Cheminement doux sécurisé à aménager
- Pôle d'échange multimodal à créer (bus, covoiturage)
- ☀ Carrefour à réaménager et à sécuriser



SCHEMAS ET IMAGES DE REFERENCE (NON PRESCRIPTIFS)

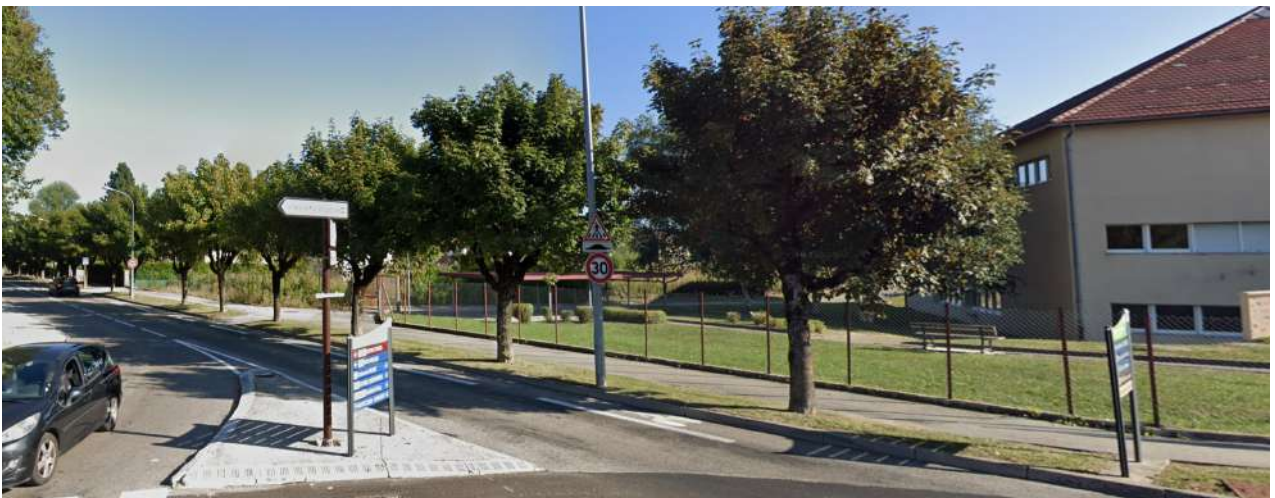
Vue actuelle du site depuis l'intersection entre la RN57 et le chemin du Larmont (source : Google 2019) :



Vue du boisement à préserver bordant le chemin du Larmont à l'est du site (source : Google 2019) :



Alignement d'arbres à préserver avenue de l'Armée de l'Est (source : Google 2019) :



Esquisse de programmation urbaine (source DREAL BFC, réalisation JDM) non prescriptive :



PONTARLIER - Aménagement du parvis du Collège Malraux et de l'ancienne parcelle Carrefour Market
ESQUISSE DE PROGRAMMATION URBAINE - Variante D

RN87 Aménagement Sud de Pontarlier

ESQUISSE	
A	26/02/2020
Index	Date
	Auteur
	Verif.
	Approb.

Echelle : 1/1000

Maitre d'ouvrage

DREAL Bourgogne-Franche-Comté
 TRAM, Travaux de Modernisation et de Sécurité
 CS 3-289
 2000 BESANCON CD00X

Maitre d'oeuvre

JDM
 Agence JDM Topographes

Page :

PONTARLIER – « Plans Battelin »

Superficie du site : 3,5 ha dont 1 ha d'espaces non constructibles (topographie, jardins partagés)
Nombre approximatif de logements attendus : 55
Densité moyenne : 22 logements / ha

CONTEXTE

Le secteur des Plans Battelin se situe à l'est du quartier des Pareuses, et surplombe Pontarlier depuis les pentes du Larmont. Cette pente lui confère une bonne exposition au sud et accroît sa visibilité, ce qui soulève des enjeux de bonne intégration paysagère des constructions dans le paysage.

Le secteur présente un enjeu de diversification de l'offre de logements, pour développer des produits complémentaires au logement collectif, majoritaire sur la zone. Les jardins partagés qui occupent actuellement une partie du site devront être mis en valeur et/ou déplacés à proximité.

Les Plans Battelin sont propices à l'aménagement d'un éco-quartier et les constructions devront pouvoir être alimentées grâce à une chaufferie biomasse collective.

Le site se trouve en continuité de l'urbanisation existante, dans le prolongement direct du secteur de développement urbain récent des Pareuses (moins de 30 mètres séparent les constructions existantes et les constructions projetées), et le long d'un axe routier où sont présents les réseaux publics (cette zone était déjà constructible sous le précédent PLU de Pontarlier).

OBJECTIFS

- Renforcer la mixité sociale du quartier des Pareuses
- Mettre sur le marché une offre de logements individuels sur Pontarlier
- Valoriser la silhouette urbaine à créer

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié
- Chaufferie biomasse collective
- Espaces verts, jardins partagés

PRINCIPES DIRECTEURS

- Implanter des petits bâtiments collectifs ou intermédiaires en contrebas de la rue des Pareuses (secteur A sur le schéma), de façon à assurer la transition avec le quartier d'habitat collectif existant. Bien intégrer les volumes construits à la pente, sans la dénaturer.
- À l'extrémité est des Plans Battelin (B sur le schéma), prévoir la construction de maisons individuelles (isolées, groupées ou accolées) dans un esprit « village » et implantées parallèlement à la pente (sans la dénaturer).
- Si les contraintes du secteur le permettent, garder la possibilité de construire quelques maisons individuelles au sud du secteur (C sur le schéma), en prenant également en compte les enjeux d'intégration des constructions dans la pente.
- Favoriser des aménagements perméables pour limiter le ruissellement des eaux de surface vers la rue des Lavaux.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Créer un accès au secteur depuis la rue des Pareuses, et aménager la rue parallèlement à cette dernière. Prévoir un espace de retournement à l'extrémité est de la zone et permettre une sortie sur la rue des Pareuses. Desservir l'îlot d'habitat individuel C, au sud, depuis ce nouvel axe nord-est/sud-ouest.

- Au niveau des îlots d'habitat collectif ou intermédiaire (A), aménager les espaces de stationnement côté nord, plus ou moins encastrés dans la pente ou sous les immeubles, en transition avec la route.
- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.
- Doubler les axes routiers à créer de cheminements aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles), de façon à favoriser les déplacements non motorisés.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT


- Préserver par portions les haies arborées bordant le site, notamment entre la rue des Pareuses et les habitations à créer, mais également en partie sud du secteur pour favoriser sa bonne intégration paysagère.
- Aménager des espaces publics végétalisés, à destination des résidents, sur le côté sud de la voie d'accès principale à créer. Conserver en partie les jardins partagés existants pour donner un caractère villageois au quartier nouveau et encourager une alimentation locale. Ces jardins favoriseront l'infiltration des eaux de pluie et limiteront le ruissellement sur la rue des Lavaux.
- Créer une chaufferie biomasse à destination des logements à créer, en entrée de zone pour faciliter son entretien/approvisionnement. Privilégier une architecture qualitative et/ou la végétalisation du tènement pour rendre l'entrée de zone attractive.
- De manière générale, favoriser l'exposition sud des logements en intégrant les bâtiments dans la pente, parallèlement à celle-ci. Implanter les espaces verts privés des immeubles collectifs et/ou intermédiaires au sud, en transition avec la rue à créer.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A	B	C
PROGRAMME	Superficie approximative de l'îlot (ha)	0,8 ha	0,9 ha	0,4 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	30	18	6
	Typologie urbaine	Collectif ou intermédiaire	Individuel	Individuel
	Typologie logements à produire	Au minimum 10 logements locatifs aidés et 10 logements en accession aidée Au minimum 15 petits logements (T1 à T3)		
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	R+1 ou 2 (+Combles)	R+1 (+C)	R+1 (+C)
	Caractéristiques et spécificités	Intégration des constructions dans la pente (parallèlement) Orientation sud à respecter	Intégration des constructions dans la pente (parallèlement) Orientation sud à respecter Favoriser des constructions groupées ou mitoyennes	Intégration des constructions dans la pente

Orientation d'Aménagement et de Programmation Pontarlier - « Plans Battelin »


LÉGENDE


 Périmètre de l'OAP

URBANISATION


 Habitat collectif ou intermédiaire


 Habitat individuel


 Equipement public : chaufferie biomasse


 Sens de la plus longue façade du bâtiment principal


PAYSAGES & ENVIRONNEMENT

 Espace public à créer : espace vert ou jardins potagers


 Localisation préférentielle des espaces verts privés


 Haie à préserver


 Point de vue à valoriser

 Ensoleillement

CIRCULATIONS

 Voie à créer

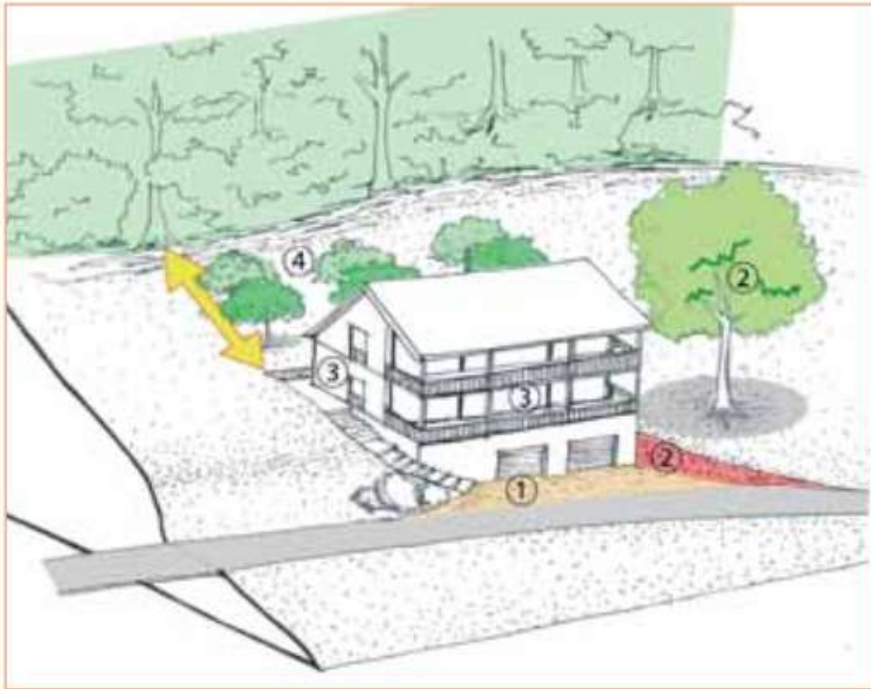
 Cheminement doux à aménager

 Localisation du stationnement à privilégier

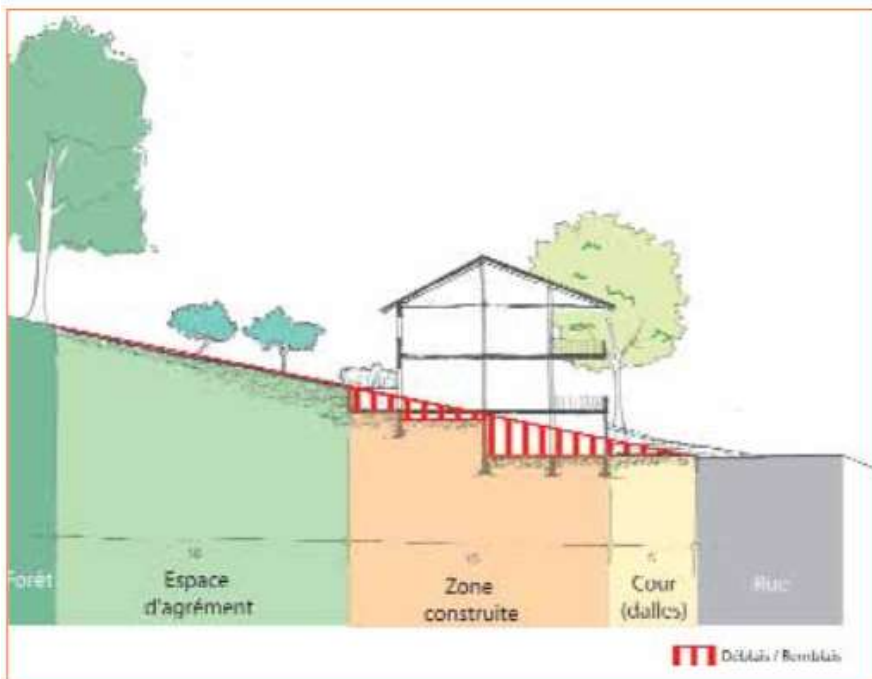


SCHEMAS ET IMAGES DE REFERENCE (NON PRESCRIPTIFS)

INTÉGRATION RECOMMANDÉE



- 1-Cour en dalles ou gravillons donnant directement sur la rue : distinction entre espaces privé et public, impact paysager réduit.
- 2-Mur de soutènement vertical en pierre sèche calcaire : aspect traditionnel et esthétique, économie de surface (le vieux noyer a pu être conservé).
- 3-Façade principale tournée vers la vallée, véritable espace d'agrément, utilisation traditionnelle et modérée du bois.
- 4-Espace privatif entre la maison et la forêt conséquent : conservation du verger permettant une transition avec la forêt, espace d'agrément suffisant.



CAUE 25



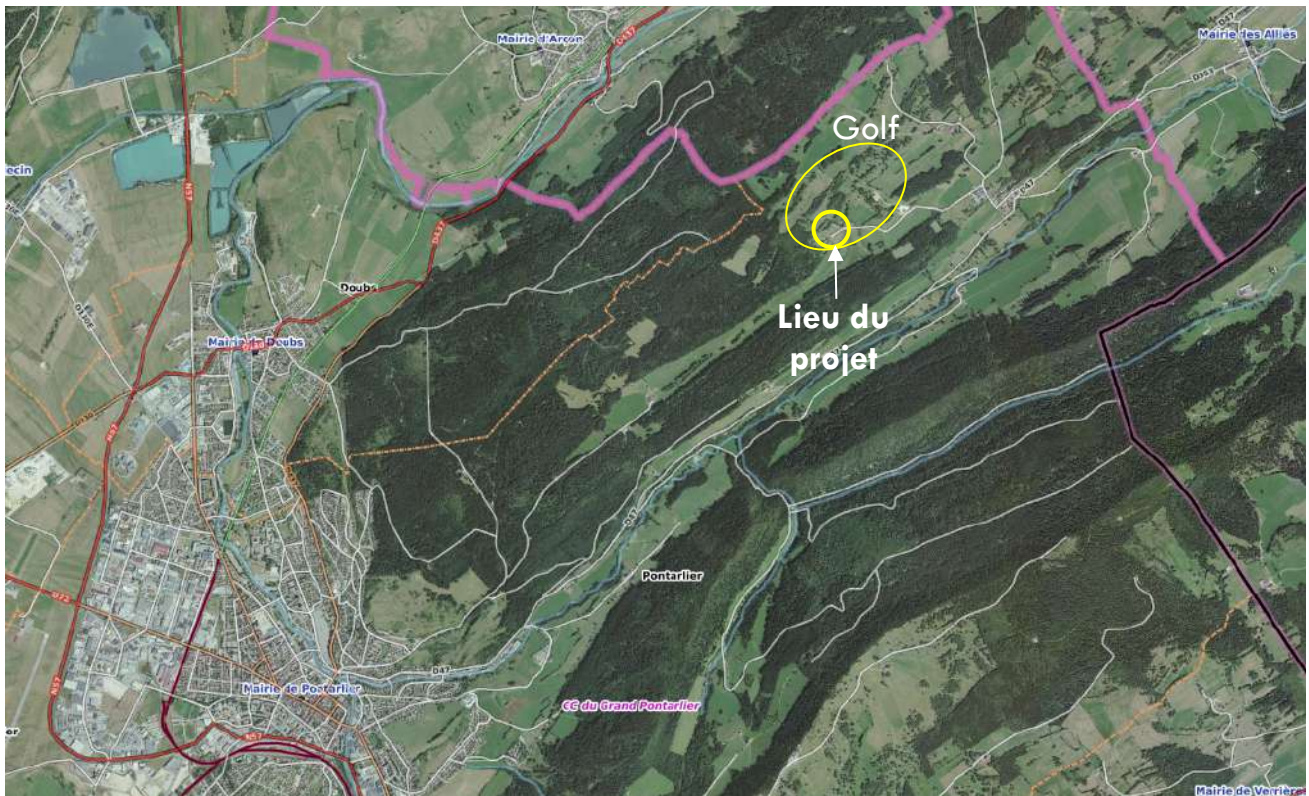
Exemple d'habitat intermédiaire intégré à la pente – Fabienne Gros Architecte – Atelier Gallois Architecte – AKOE – KEOPS – BAL & ACKERMANN

PONTARLIER - UTNI « Le Golf »

Superficie du site : 2,3 ha

1. ETAT DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES, DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le golf de Pontarlier est situé à l'Est de la ville, en retrait de la route D47 reliant Pontarlier aux Alliés. Il ne présente à ce titre aucune covisibilité avec d'autres constructions, étant éloigné et séparé de la ville et des autres écarts par des massifs forestiers conséquents.



2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET ET DE LA DEMANDE A SATISFAIRE

Pour répondre à une demande croissante en hébergement touristique haut-de-gamme en montagne, peu représentée sur le territoire du Grand Pontarlier, la Communauté de Communes souhaite faciliter le développement d'un équipement existant : Le Golf de Pontarlier.

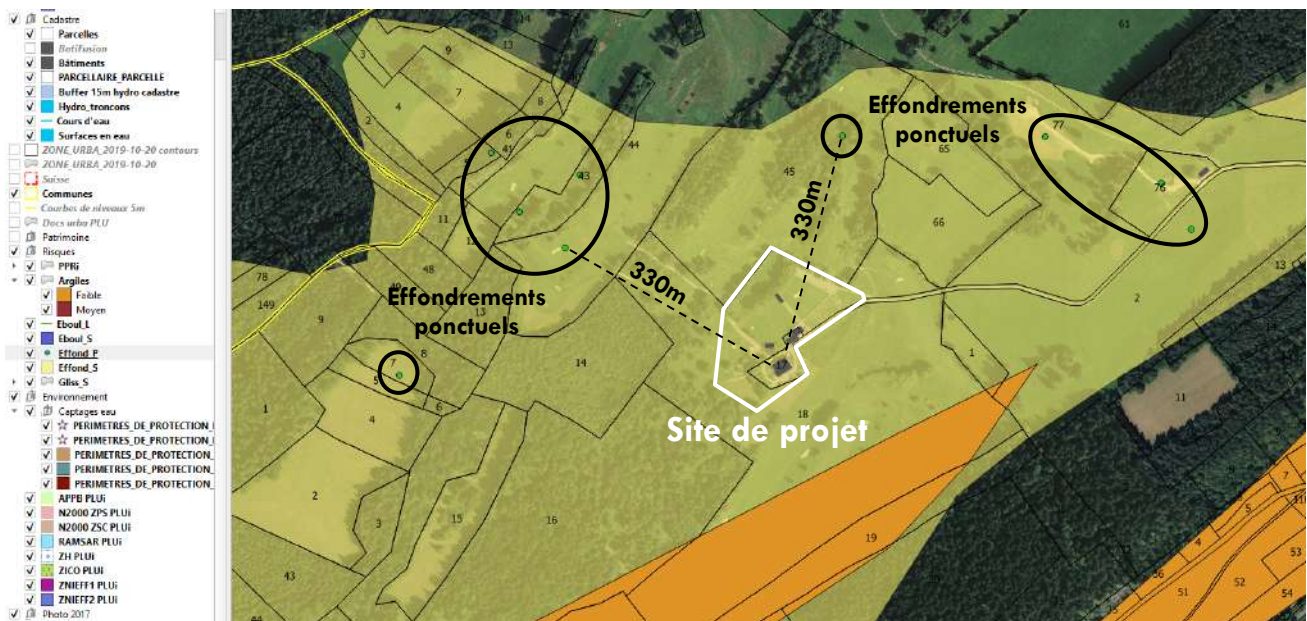
Le projet consiste à compléter l'offre de service existante pour positionner l'établissement dans un segment de marché plus large et complémentaire avec l'offre en hébergement touristique similaire aux alentours. Le projet projette de :

- **Rénover et transformer le bâtiment principal** en :
 - Lobby-réception, bar, salon-bibliothèque
 - Hébergement hôtelier (env. 25 chambres)
 - Restaurant et cuisine (capacité 70 couverts)
 - Espace dédié à l'accueil de séminaires et autres évènements de cette nature (environ 120m²)
 - Piscine intérieure et salle de fitness
- **Construire un nouveau bâtiment dédié au bien-être** (environ 250m² d'emprise au sol, hauteur totale inférieure à 6m), à proximité de l'établissement existant, pour y développer une offre nouvelle et stratégique pour la réussite du projet. (jacuzzi, sauna, hammam, bassin, vestiaires, salles de soins, etc.).
- **Construire 4 à 6 éco-lodges** sur les hauteurs du terrain (éloigné d'environ 100m du bâtiment principal et des services de l'hôtel) pour valoriser la vue sur les montagnes. Ces hébergements doivent permettre de toucher un public différent. Ainsi, le projet prévoit, dans un premier temps, la réalisation de :

- Deux éco-lodges de type studio (capacité 2 personnes)
- Deux éco-lodges de 2 pièces (capacité 4 à 5 personnes).
- Un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère de ces constructions, notamment par la plantation de haies pour limiter les vis-en-vis entre les lodges.

3. RISQUES NATURELS AUXQUELS LE PROJET PEUT ETRE EXPOSE ET MESURES NECESSAIRES POUR LES PREVENIR

Le secteur de projet est concerné par le risque d'effondrement à cause de la nature karstique du sous-sol. Si la zone de présomption englobe l'ensemble du site du golf, les manifestations physiques en surface (trou, dolines) demeurent éloigné du secteur concerné par le projet (330m pour les plus proche). Les études de sols à réaliser permettront de confirmer ou non la capacité du sol à accueillir les nouvelles constructions projetées.

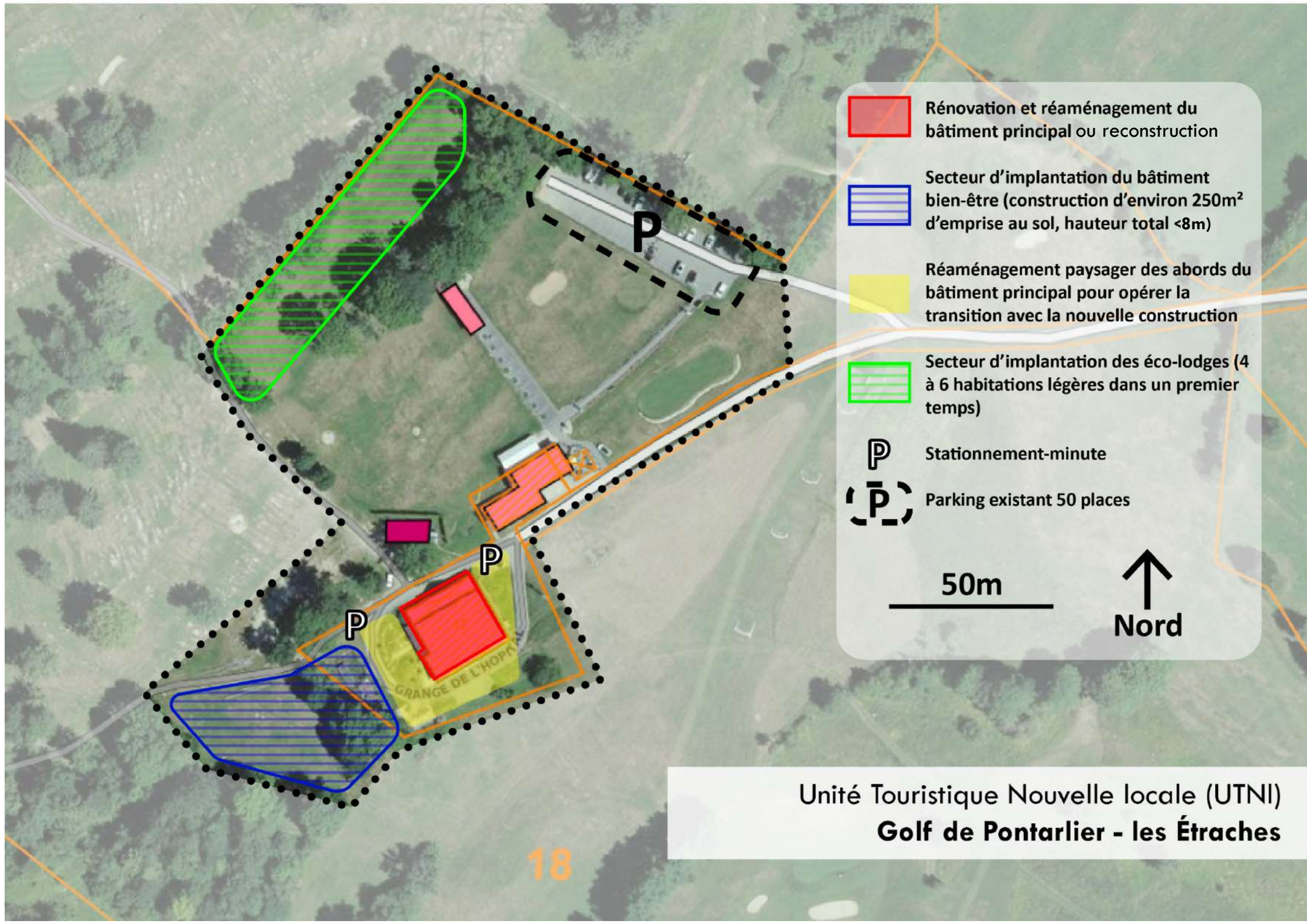


4. EFFETS PREVISIBLES DU PROJET, MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER, LES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le secteur de projet n'est pas situé dans un secteur de protection de biodiversité particulier : absence de protection Natura 2000, de ZNIEFF (la plus proche, de type 2 et au Sud, se situe à 1,2km), de zone humide, d'APPB, etc.

Le projet est pensé pour limiter ses impacts sur l'environnement :

- **En matière de construction** : la construction de l'espace bien-être sera située dans le prolongement du bâtiment principal pour limiter l'effet de mitage dans le paysage. Aussi, sa hauteur n'excèdera pas celle du bâtiment principal.
- **En matière d'environnement** : le projet s'attachera à protéger les arbres existants sur le site. Si des arbres devaient être impactés par les travaux, il est attendu la replantation sur site ou aux alentours du même nombre d'arbres.
- **En matière de stationnement**, le projet prévoit la création de stationnement-minute ou PMR aux abords des différents programmes, mais le stationnement longue-durée pour l'ensemble des prestations proposées est regroupés au sein du parking existant à l'entrée du site.



-  Rénovation et réaménagement du bâtiment principal ou reconstruction
-  Secteur d'implantation du bâtiment bien-être (construction d'environ 250m² d'emprise au sol, hauteur total <8m)
-  Réaménagement paysager des abords du bâtiment principal pour opérer la transition avec la nouvelle construction
-  Secteur d'implantation des éco-lodges (4 à 6 habitations légères dans un premier temps)
-  Stationnement-minute
-  Parking existant 50 places

50m  Nord

Unité Touristique Nouvelle locale (UTNI)
Golf de Pontarlier - les Étraches

SAINTE-COLOMBE – « Le Bourbouillon »

Superficie du site : 1,2 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 20 logements
Densité moyenne : 17 logements / hectare

CONTEXTE

Localisé à l'entrée ouest du village de Sainte-Colombe, le site du Bourbouillon se trouve en légère pente nord-est/sud-ouest et s'offre à la vue depuis la RD47 à l'entrée du village. Entre la voie ferrée et la Grande Rue (RD47) le site présente des enjeux d'intégration paysagère et de maîtrise des nuisances sonores. Il présente un intérêt fort pour la constitution d'une façade urbaine qualitative, la commune étant une porte d'entrée importante sur le territoire du Grand Pontarlier.

OBJECTIFS

- Constituer une façade urbaine de qualité, rappelant l'urbanisation traditionnelle du village comtois
- Assurer des transitions qualitatives entre espaces habités et fonctionnels (voie ferrée, axe routier, ...)
- Aménager des espaces ouverts et végétalisés pour dynamiser la vie du village et valoriser le bâti

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat mixte : petits immeubles collectifs et habitat groupé ou mitoyen.
- Espaces verts publics de transition : en entrée de secteur, le long de la voie ferrée, et de l'espace agricole.

PRINCIPES DIRECTEURS

Pour constituer une entrée de ville attractive, et assurer la bonne cohabitation entre l'habitat et d'autres fonctions urbaines et rurales (circulations, activité agricole, etc.), seront privilégiés :

- La construction de deux immeubles respectant les volumétries et caractéristiques architecturales comtoises (îlots A et B), implantés en quinconce et s'insérant dans la pente. Leur disposition « décalée » rythmera la silhouette de village, et le bâtiment le plus proche du cœur du village sera implanté à proximité de la Grande Rue pour marquer l'entrée en zone habitée (et de fait participer à réduire les vitesses de circulation).
- À proximité de la voie ferrée, la construction d'habitations individuelles accolées orientées au sud (îlots C et D) formera un secteur plus intime et aéré, séparé des voies grâce au maintien de la haie boisée existante.
- Pour raccorder le secteur au reste de la commune, le site bénéficiera d'un maillage de cheminements doux en interne et à raccorder aux itinéraires doux communaux et intercommunaux.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Aménager le carrefour d'entrée de ville en « patte d'oie » pour sécuriser l'accès à la zone et apaiser la circulation à l'approche de la centralité villageoise. Un emplacement sera réservé à cet effet.
- Aménager une voie centrale au sein de l'opération, donnant notamment accès à un espace de stationnement mutualisé à destination des deux immeubles de type comtois, en laissant la possibilité de la prolonger pour une éventuelle poursuite de l'urbanisation au sud-ouest.
- Adapter la desserte interne du secteur au passage des engins de déneigement en créant au besoin des placettes de retournement de gabarit suffisant.

- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.
- Aménager des cheminements doux pour mailler le quartier, en particulier :
 - En pied de la voie ferrée pour amener un itinéraire de promenade aux résidents, à prolonger jusqu'à la trémie de la rue des étangs.
 - Sur la face nord-est du secteur, sur toute la longueur du site et en veillant à préserver la perméabilité du terrain pour absorber les eaux de ruissellement (ex : utilisation possible de noues ou préservation d'espaces enherbés).
 - En lisière de l'espace urbain, pour assurer une transition douce avec l'espace agricole et mettre en valeur les grands paysages. Il s'agira de prévoir le raccordement des cheminements doux à créer aux autres itinéraires de promenade de la commune.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Dégager un petit espace végétalisé à l'entrée du secteur pour donner un caractère naturel et optimiser la visibilité et l'accessibilité du nouveau quartier. Aménager sur cet espace un équipement de gestion douce des eaux de ruissellement (ex : bassin de rétention). Un espace enherbé ou une noue végétalisée sera créé(e) le long de la face nord-est du secteur pour favoriser l'absorption des eaux de ruissellement, puisque situé en contrebas du secteur ouvert à l'urbanisation.
- Aménager un espace végétalisé et mutualisé entre les îlots A et B pour mettre en valeur les immeubles de caractère comtois à construire et rappeler les espaces de respiration caractéristiques du village.
- Créer des jardins potagers en bande large (environ 2500 m²) et en transition avec l'espace rural pour favoriser la vie de quartier, développer une agriculture de proximité, mettre en valeur l'entrée de ville et limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole.
- Préserver la haie boisée assurant la réduction des nuisances sonores et visuelles potentiellement générées par la voie ferrée.
- Pour marquer l'entrée du village, constituer une façade urbaine qualitative par les constructions et la végétalisation, favoriser une architecture de qualité et des façades rythmées par des ouvertures suffisantes (pas de pignon aveugle donnant sur la RD47).

URBANISATION

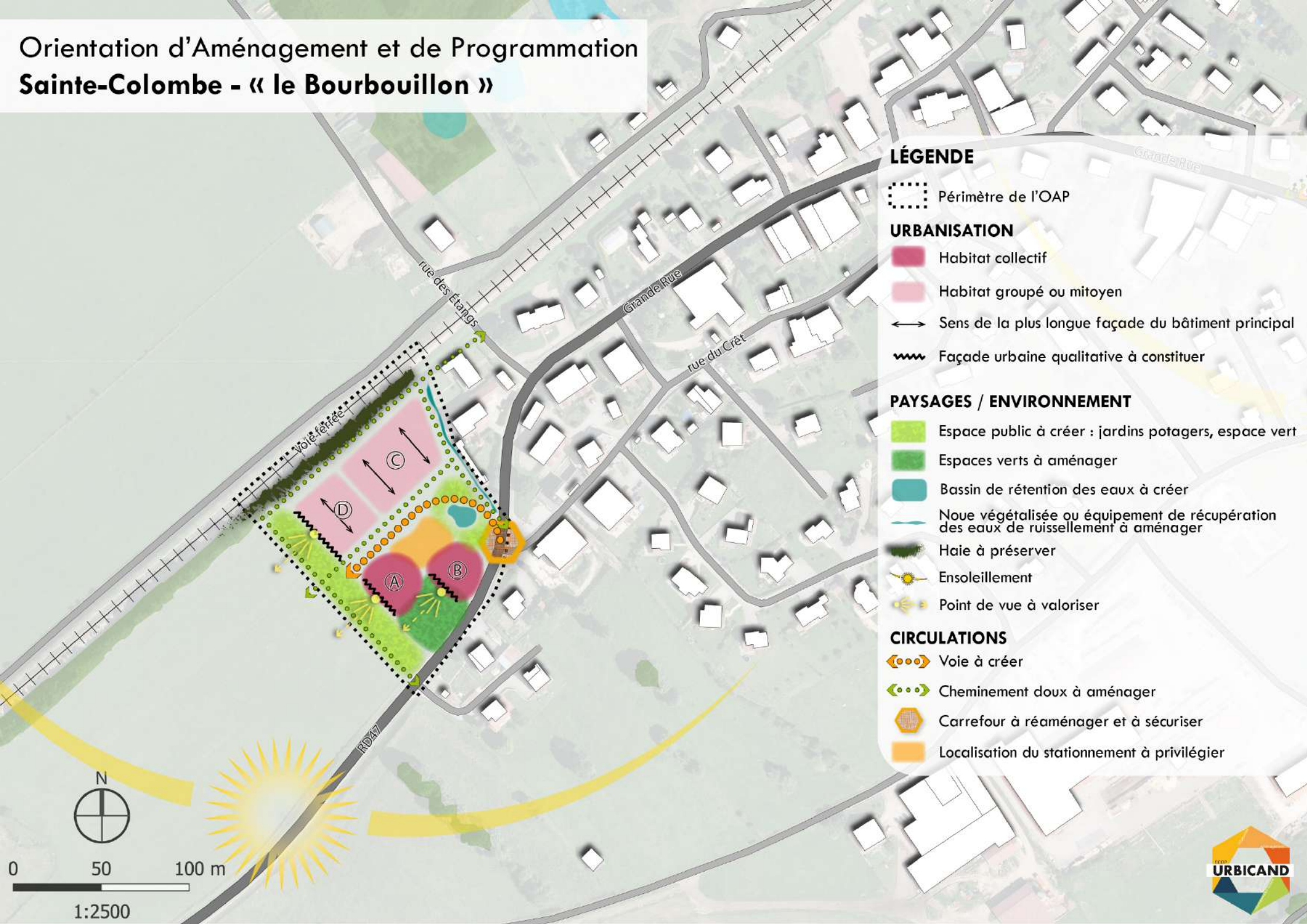
	Référence de l'îlot	A	B	C	D
PROGRAMME	Superficie approximative de l'îlot (ha)	0,15 ha	0,15 ha	0,2 ha	0,15 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	6	8	4	2
	Typologie urbaine	Habitat collectif	Habitat collectif	Habitat groupé ou mitoyen	Habitat groupé ou mitoyen
	Typologie logements à produire	Au minimum 6 logements locatifs aidés			
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	Respect des volumétries comtoises R+1		R à R+1 ou Combles	R à R+1 ou Combles
	Caractéristiques et spécificités	Inscription du volume bâti dans la pente Orientation préférentielle des logements au sud Façades sud de l'opération à traiter qualitativement pour valoriser la silhouette et l'entrée du village (front bâti rythmé, végétalisation, ...)	Inscription des volumes dans la pente Orientation préférentielle des logements au sud Façade sud de l'opération à traiter qualitativement (front bâti rythmé, végétalisation, ...)		Façades sud de l'opération à traiter qualitativement (front bâti rythmé, végétalisation, ...)

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

De manière à assurer la qualité d'ensemble des aménagements prévus sur le secteur, et pour pouvoir répondre aux besoins des nouveaux habitants, l'ouverture à l'urbanisation du secteur est phasée selon les principes suivants :

- Dans un premier temps seront réalisés les îlots B et C, l'espace de stationnement dédié à l'habitat collectif, de pair avec le réaménagement de l'intersection d'entrée de zone et la réalisation de l'espace végétalisé portant le bassin de rétention des eaux de pluie et la noue éventuelle.
- Dans un second temps, lorsque l'approvisionnement en eau potable et les capacités de traitement des eaux usées seront suffisants et garantis à long terme, sera possible l'urbanisation des îlots A et D, accompagnée de la réalisation des jardins potagers et de l'espace vert mutualisé entre les deux immeubles collectifs (îlots A et B).

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sainte-Colombe - « le Bourbouillon »





LÉGENDE


 Périmètre de l'OAP

URBANISATION


 Habitat collectif


 Habitat groupé ou mitoyen

 Sens de la plus longue façade du bâtiment principal


 Façade urbaine qualitative à constituer

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT


 Espace public à créer : jardins potagers, espace vert

 Espaces verts à aménager

 Bassin de rétention des eaux à créer

 Noue végétalisée ou équipement de récupération des eaux de ruissellement à aménager

 Haie à préserver


 Ensoleillement


 Point de vue à valoriser

CIRCULATIONS

 Voie à créer

 Cheminement doux à aménager

 Carrefour à réaménager et à sécuriser

 Localisation du stationnement à privilégier



0 50 100 m

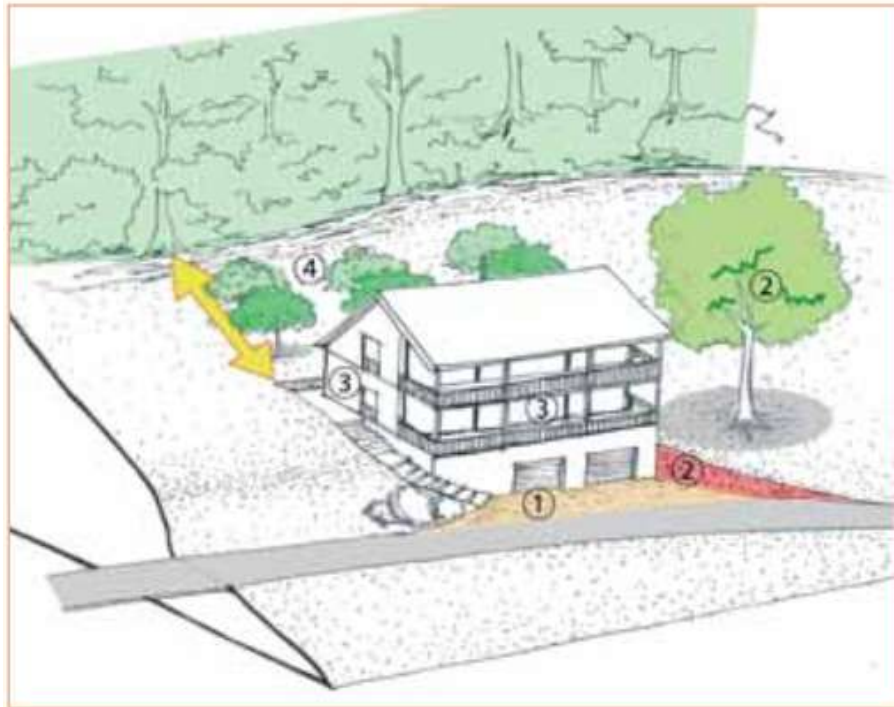
1:2500

SCHEMAS ET IMAGES DE REFERENCE (NON PRESCRIPTIFS)

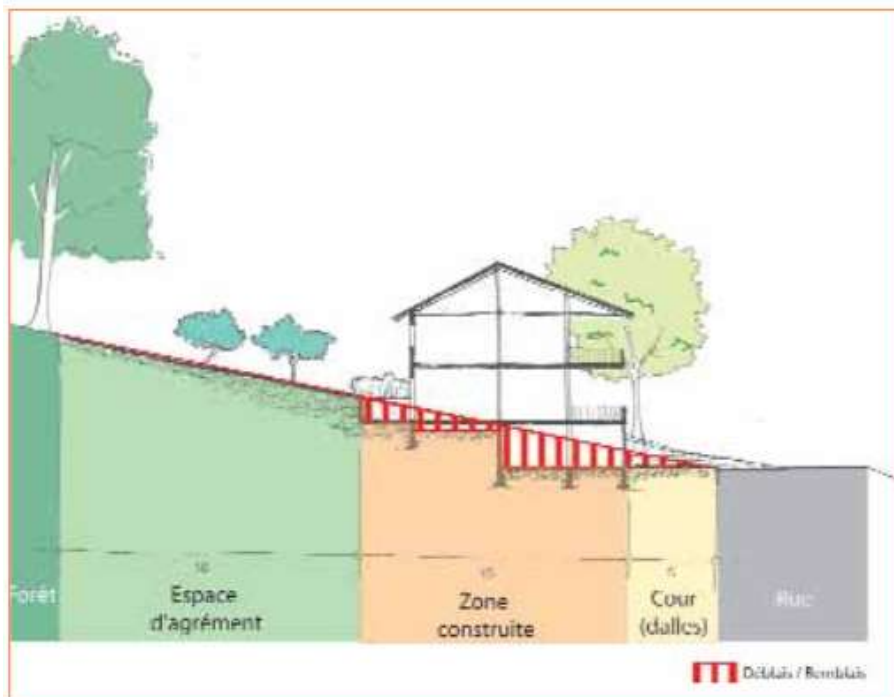
Plan de composition imaginaire



INTÉGRATION RECOMMANDÉE



- 1-Cour en dalles ou gravillons donnant directement sur la rue : distinction entre espaces privé et public, impact paysager réduit.
- 2-Mur de soutènement vertical en pierre sèche calcaire : aspect traditionnel et esthétique, économie de surface (le vieux noyer a pu être conservé).
- 3-Façade principale tournée vers la vallée, véritable espace d'agrément, utilisation traditionnelle et modérée du bois.
- 4-Espace privatif entre la maison et la forêt conséquent : conservation du verger permettant une transition avec la forêt, espace d'agrément suffisant.



(CAUE 25)

SAINTE-COLOMBE - « Les Tatets »

Superficie du site : 0,5 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 20 logements
Densité moyenne : 40 logements / hectare

CONTEXTE

Situé à l'entrée est du village, perpendiculairement à la Grande Rue (RD47), le secteur « Les Tatets » occupe une place stratégique pour la commune et son image, car très visible depuis la RD47. Toute construction participera à la qualité de la silhouette et de la façade villageoise de Sainte-Colombe. Marqué par une légère pente est-ouest, il présente donc un enjeu de traitement des hauteurs bâties pour rythmer la silhouette du village.

Sainte-Colombe bénéficie par ailleurs d'une halte ferroviaire desservant Pontarlier, facilitant l'accueil d'une population assez diversifiée.

OBJECTIFS

- Constituer une façade urbaine de qualité, rythmée par des formes urbaines diversifiées
- Connecter le secteur aux quartiers voisins via les attentes de voirie existantes pour faciliter les déplacements tous modes
- Développer des logements diversifiés pour faciliter le parcours résidentiel à l'échelle de la commune.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié à la fois dans les formes urbaines, la typologie et le mode d'occupation des logements
- Maillage de cheminements doux offrant des vues sur l'espace rural au nord et au sud-est

PRINCIPES DIRECTEURS

Pour constituer une façade urbaine de qualité, rythmée et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère, seront privilégiés :

- La cohabitation de formes urbaines diversifiées, avec de l'habitat individuel (îlot C) et de l'habitat groupé ou mitoyen (îlot B) alignés sur une voie de desserte partagée à créer. Cette disposition permettra de donner à voir l'arrière des habitations, bien intégrées dans le paysage grâce à la présence des jardins privés végétalisés qui assureront la transition douce avec l'espace agricole.
- La construction d'un immeuble collectif (îlot A) d'aspect qualitatif, respectant les volumétries comtoises traditionnelles, et marquant la fin de la silhouette du village sur sa pointe Est.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Aménager une voie de desserte depuis la Grande Rue et réaliser le bouclage jusqu'à la rue S. Pecllet. Prolonger la voie en attente vers le nord du site, pour une éventuelle urbanisation future du secteur, à très long terme et au-delà du présent PLUi.
- Réaliser le maillage piétonnier et cyclable également depuis la Grande Rue, et assurer la perméabilité du front bâti en prévoyant, entre les îlots bâtis, des cheminements doux en direction de l'espace agricole au sud-est.
- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- De manière générale, les logements seront orientés au sud-est grâce au sens d'implantation des bâtiments (voir schéma d'OAP).
- Les constructions s'inséreront dans la pente sans dénaturer la topographie naturelle du site.
- Les habitations individuelles, groupées ou mitoyenne (îlots B et C) respecteront le même alignement pour constituer un front bâti ordonné sur la voie centrale à créer, et pour conférer un caractère villageois au secteur.
- Dégager les espaces de jardins privés au sud en privilégiant des clôtures végétalisées d'essences locales mixtes. Favoriser l'intégration paysagère de l'immeuble collectif (îlot A) à construire par la plantation d'arbres ou d'arbustes en façade sud-est.
- Veiller à la qualité architecturale du bâtiment collectif (îlot A) et notamment de sa façade orientée sud-est, puisqu'elle occupera un rôle majeur dans la silhouette du village. En particulier, un nombre et une taille d'ouvertures suffisants participeront à rendre la façade bâtie animée et qualitative.
- Aménager un petit espace vert public au niveau du décrochage parcellaire au flanc ouest du secteur, de façon à dégager un petit espace de loisirs à destination des résidents, créer un espace de transition avec les habitations existantes, et permettre le stockage de la neige en période hivernale.

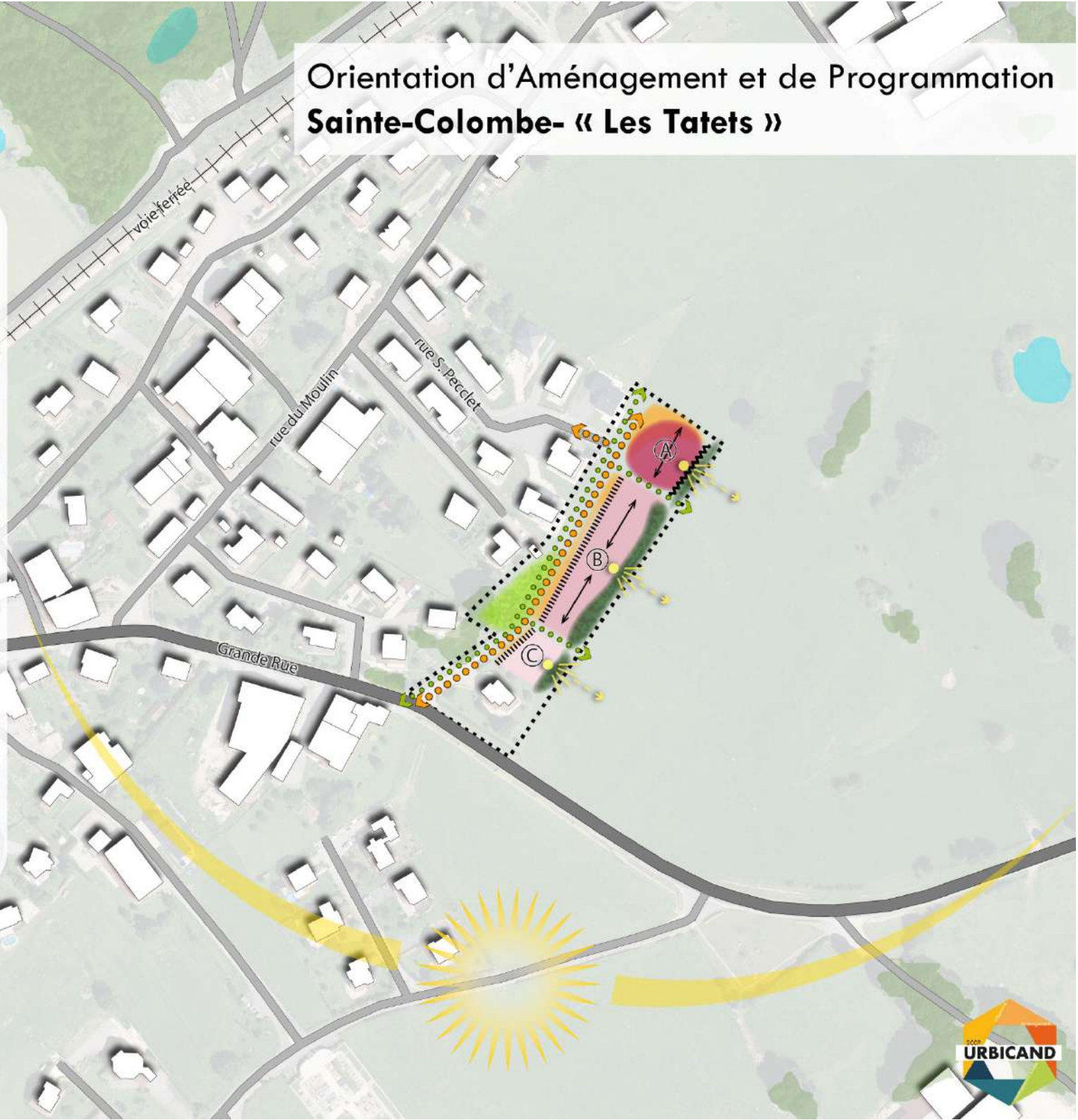
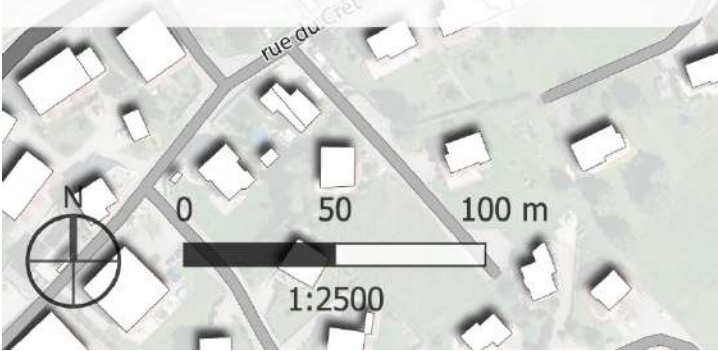
URBANISATION

	Référence de l'îlot	A	B	C
PROGRAMME	Superficie approximative de l'îlot (ha)	0,15 ha	0,45 ha	0,05 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	12	6	1
	Typologie urbaine	Habitat collectif	Habitat groupé ou mitoyen	Habitat individuel
	Typologie logements à produire	Au minimum 5 logements locatifs aidés et 2 logements en accession aidée		
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	Respect des volumétries comtoises R+1+C	R à R+1 ou Combles	R à R+1 ou Combles
	Caractéristiques et spécificités	Inscription du volume bâti dans la pente Sens dominant du faîtage du bâtiment principal nord-est/sud-ouest Façade urbaine qualitative pour valoriser la silhouette du village	Création d'un front bâti sur rue (alignement) Orientation nord-est/sud-ouest des constructions Dégagement de jardins au sud-est en transition avec l'espace agricole	Alignement du bâti avec les constructions voisines Dégagement de jardins au sud-est en transition avec l'espace agricole

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sainte-Colombe- « Les Tatets »

LÉGENDE

- ⋯ Périimètre de l'OAP
- URBANISATION**
 - Habitat collectif
 - Habitat groupé ou mitoyen
 - Habitat individuel
 - ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal
 - ▬ Alignement du bâti à respecter
 - ⋈ Façade urbaine qualitative à constituer
- PAYSAGES / ENVIRONNEMENT**
 - Espace public à créer : placette végétalisée
 - Localisation préférentielle des jardins privés
 - ☀ Ensoleillement
 - 👁 Point de vue à valoriser
- CIRCULATIONS**
 - ➡ Voie à créer
 - ➡ Cheminement doux à aménager
 - 🅐 Localisation du stationnement à privilégier



EXEMPLE DE PLAN DE COMPOSITION (SCHEMA NON PRESCRIPTIF)



LES VERRIERES DE JOUX - « Le Bourgeau »

Superficie du site : 0,9 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 15
Densité moyenne : 17 logements / ha

CONTEXTE

Le hameau du Bourgeau est organisé le long de la rue éponyme. Deux maisons comtoises de très belle facture s'alignent sur le bas de la rue, côté sud, et lui donnent tout son cachet.

La pente s'accroît à la sortie du hameau, vers le mont des Verrières.

Le hameau a connu récemment un développement important avec l'aménagement d'un lotissement d'une trentaine de maisons.

OBJECTIFS

- Poursuivre, et finir, le renforcement de ce hameau, très proche du bourg et de l'école.
- Créer des logements en affirmant le caractère comtois du hameau.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié dont 30% de logements aidés

PRINCIPES DIRECTEURS

Poursuivre l'organisation urbaine du hameau en s'inspirant de l'implantation et volumétries des 2 belles maisons comtoises existantes sur la même rue un peu plus bas, en :

- créant des volumétries identiques leur répondant de l'autre côté de la rue, donc des formes d'habitat collectif et assez hautes (R+1+C),
- implantant les nouveaux bâtiments sur l'alignement des bâtiments préexistants dans le bas de la rue (tel qu'indiqué au schéma), et des retours perpendiculaires, en particulier à l'angle de la rue du Bourgeau et du chemin rural existant (voir schéma), pour qu'ils soient bien présents et visibles depuis le bas de la rue,
- gardant l'aspect rural de la rue.

L'ensemble devrait prolonger la perspective générale d'une rue bien bordée de beaux volumes alignés sur rue, répartis de part et d'autre de la voie, par paire.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- S'organiser le long des voies existantes
- Pour les 2 bâtiments collectifs, créer le stationnement si possible en sous-sol, encastré dans la pente sous les 2 immeubles construits, et en arrière desdits bâtiments (pas directement sur la rue du Bourgeau, pour lui laisser son aspect rural).
- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Pour garder l'aspect rural de la rue :

- Garder enherbée la bande entre immeubles et rue du Bourgeau.
- Préserver l'arbre respectable présent à l'angle de la rue du Bourgeau et la petite voie existante.
- Créer un espace vert commun aux immeubles créés en arrière de la parcelle, à l'approche des prés voisins. En son sein, des jardins potagers ou vergers pourraient être partagés.

URBANISATION

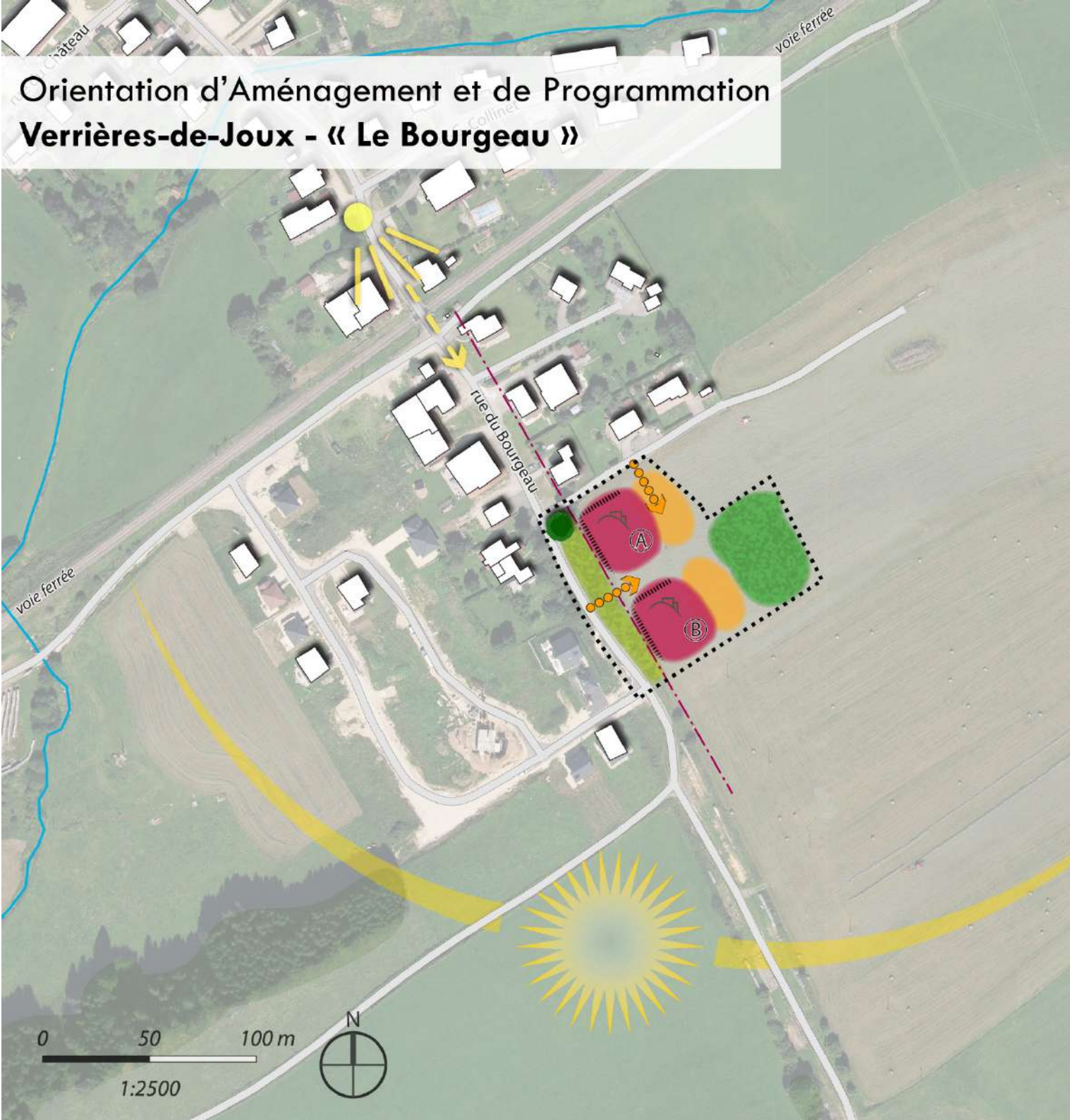
	Numéro de l'îlot	A + B
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,30 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	15
	Typologie urbaine	Collectifs
	Typologie logements à produire	Au minimum 2 logements locatifs aidés et 5 logements en accession aidée Au minimum 5 petits logements (T1 à T3)
QUALITÉS URBAINES	Volumétrie	S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+1+C
	Caractéristiques et spécificités	Front de rue à constituer sur la rue du Bourgeau

PHASAGE

L'aménagement du secteur sera phasé dans le temps, en prévoyant :

- Dans un premier temps, la réalisation de l'îlot A et l'aménagement des équipements (réseaux, stationnement) nécessaires à son bon fonctionnement ;
- Dans un second temps, l'urbanisation de l'îlot B lorsque l'îlot A sera intégralement construit et lorsque les réseaux auront été suffisamment calibrés pour desservir l'ensemble de l'opération.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Verrières-de-Joux - « Le Bourgeau »



LÉGENDE

Périmètre de l'OAP

URBANISATION

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Alignement du bâti à respecter
- Axe d'alignement sur rue à respecter
- Construction à bien insérer dans la pente

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT

- Point de vue à préserver et à valoriser
- Espace public à créer : usoirs enherbés
- Arbre à préserver
- Espace vert à aménager : jardin potager ou verger
- Ensoleillement

CIRCULATIONS

- Voie à créer
- Cheminement doux à aménager
- Localisation du stationnement à privilégier



SCHEMA DE REFERENCE (NON PRESCRIPTIF)

Plan de composition imaginé

- 2 points Forts
- 1) L'alignement des 2 grosses et belles maisons combées sur la rue → à poursuivre
 - 2) L'arbre à l'angle
- 1 impératif = inscrire les bâtis de la pente discontinue



LES VERRIERES DE JOUX - « Les Douanes »

Superficie du site : 1 ha au total dont 0,6 ha en extension urbaine (hors tènement du bâtiment des Douanes)
Nombre approximatif de logements attendus : 35
Densité moyenne : 35 logements / ha (sur les terrains en extension urbaine comme sur l'ancien bâtiment des Douanes)

CONTEXTE

L'ancien bâtiment des Douanes est aujourd'hui inoccupé et appartient à un propriétaire privé. Il comprenait une quinzaine de logements du temps où il était habité. Le bâtiment est globalement, et sous réserve d'expertise plus poussée, en bon état.

Le terrain au-dessus, actuellement en prairie, pourrait être accessible depuis la route : un emplacement était réservé à cet effet dans l'ancien PLU communal et reste inscrit dans le présent PLUi-H.

OBJECTIFS

- Réhabiliter l'ensemble du bâtiment des Douanes (A sur le schéma), inoccupé depuis longtemps et de belle facture, pour (re)créer une douzaine de logements
- Construire un bâtiment en arrière, sur une terrasse en surplomb (B sur le schéma). Puis, à plus long terme, un second (C).
- L'ensemble confortera le développement du village.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié

PRINCIPES DIRECTEURS

Réhabiliter l'ancien bâtiment des Douanes en préservant le bâtiment, en particulier la façade sur rue.

Les bâtiments construits en arrière se feront discrets dans le paysage, en se glissant dans la pente et en se végétalisant (toitures, façades, jardins et terrasses).

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- L'ancien bâtiment des Douanes est desservi directement depuis la rue de Franche-Comté (RD 67b), par le porche à droite. Les stationnements seront placés à l'arrière de la parcelle, et une partie encastrés dans la pente s'il est possible de mutualiser cette opération avec la construction de l'immeuble sur l'îlot A (parcelle 93) au-dessus. Cet accès pourra se poursuivre, si besoin, pour desservir le terrain constructible au-dessus.
- Une petite voie est créée sur la limite ouest de la parcelle 92 pour accéder aux terrains constructibles à l'arrière (îlots A et B). Un emplacement réservé est réservé à cet effet.
- L'aménagement de ces 2 voies d'accès de part et d'autre de l'ancien bâtiment des Douanes, nécessite de démolir 2 petits bâtiments existants abritant des garages (2x3) et sans intérêt.
- Les circulations et stationnement nécessaires aux bâtiments créés plus haut sont gérés en arrière des bâtiments (au nord) pour dégager des espaces verts devant.

- Si besoin, une deuxième voie de desserte pourra être créée le long de la salle des fêtes, sur du terrain communal, afin d'éventuellement mieux desservir le 2^{ème} bâtiment créé.
- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Terrasser le sol le plus discrètement possible, parallèlement à la pente, pour permettre l'accueil des bâtiments. Ce terrassement permet de créer comme des terrasses au sud des bâtiments. Les végétaliser pour qu'elles servent de jardins, privatifs ou non.

Les façades sud sont bien ouvertes (balcons, terrasses, grandes baies vitrées) pour permettre aux futurs habitants de bénéficier de la belle vue sur le mont des Verrières.

On pourra créer une haie mixte, le long des prés en limite nord.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A	B	C
PROGRAMME	Superficie approximative des îlots (ha)	0,21 ha	0,25 ha	0,25 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	12 à 14	10 à 12	10 à 12
	Typologie urbaine	Collectifs	Collectifs ou intermédiaires	Groupés
	Typologie logements à produire	Au minimum 5 logements locatifs aidés et 5 logements en accession aidée Au minimum 10 petits logements (T1 à T3)		
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	Existante	Basse, en partie encastrée dans la pente (les parkings). R+1. Simple, en longueur, parallèlement à la pente	
	Caractéristiques et spécificités	Démolition des 2 petits bâtiments (garages ?) Préservation de la façade sur rue et du porche à droite du bâtiment qui assure la continuité de l'alignement sur rue.		Architecture contemporaine souhaitable, basse, discrète, végétalisée

PHASAGE

L'urbanisation de la partie ouest de l'OAP (îlot B) se fera à plus long terme.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Verrières-de-Joux - « Les Douanes »

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de l'OAP conditionné au passage de la zone 2AU en 1AU

URBANISATION

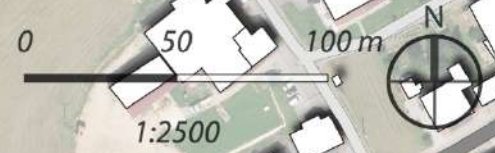
- Habitat collectif
- Habitat collectif ou groupé
- ↔ Sens de la plus longue façade du bâtiment principal
- Ensemble bâti patrimonial à préserver
- Élement bâti à démolir

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT

- Espace vert à aménager
- ☀ Point de vue à valoriser
- ☀ Ensoleillement

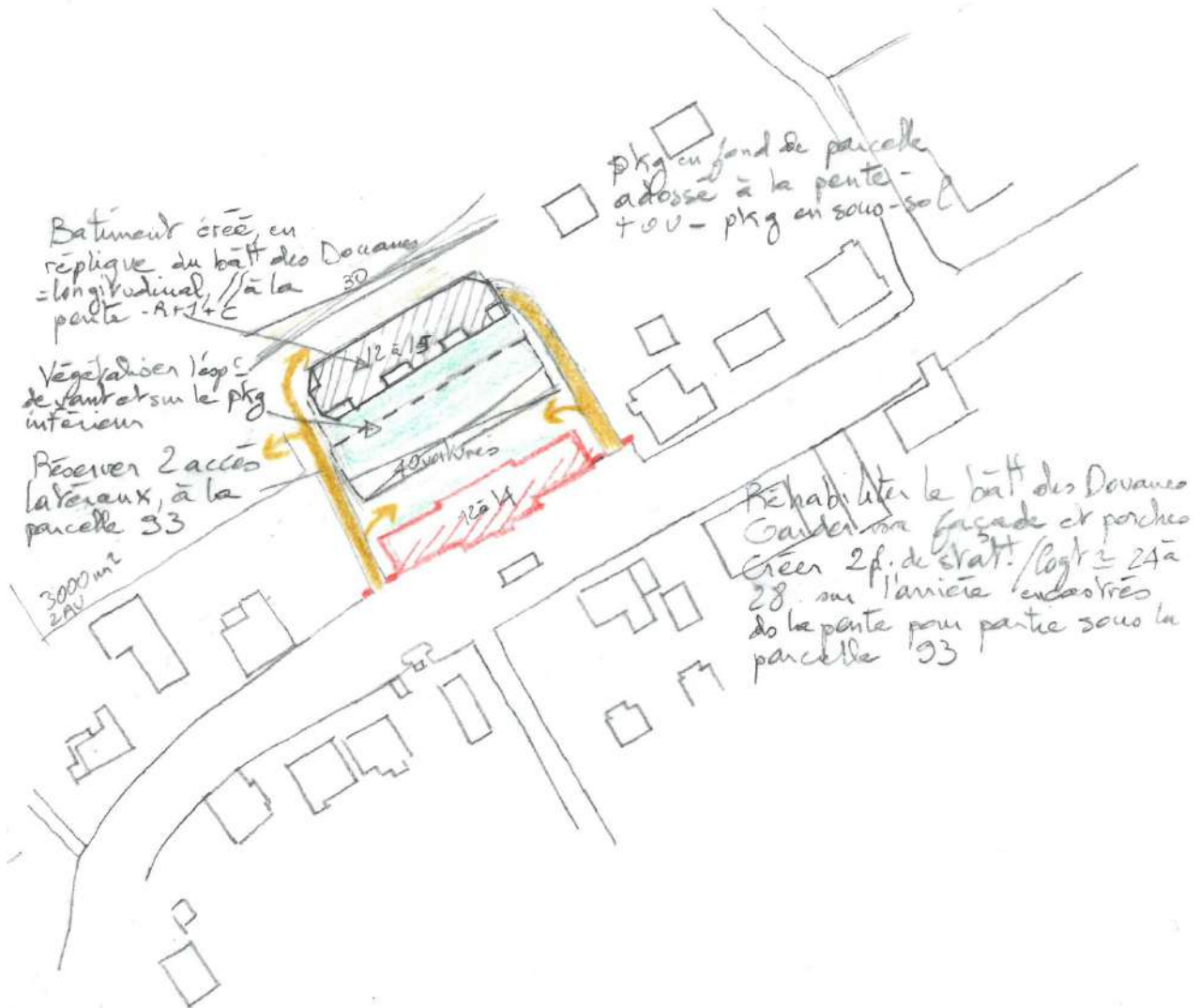
CIRCULATIONS

- ☉ Voie à créer
- Localisation préférentielle des espaces de stationnement
- ☉ Carrefour à réaménager et à sécuriser



SCHEMA DE REFERENCE (NON PRESCRIPTIF)

Plan de composition imaginé

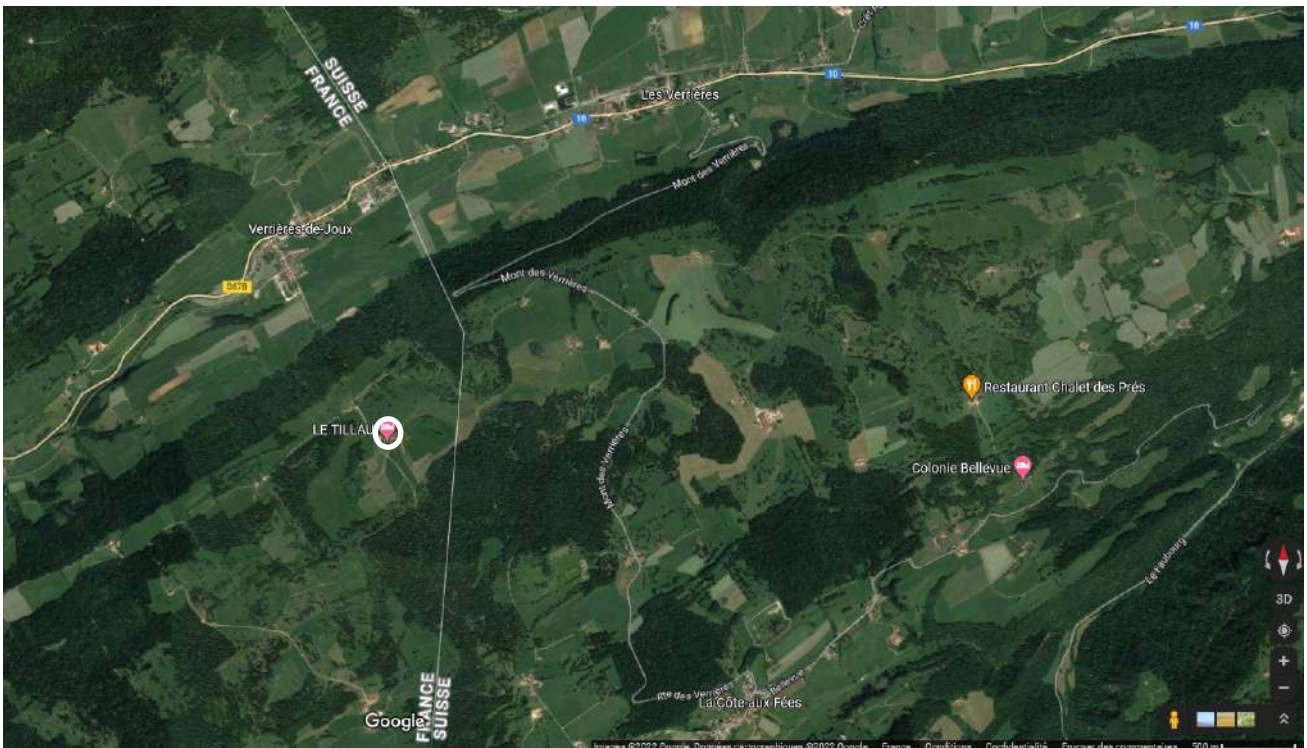


LES VERRIERES-DE-JOUX - UTNI « Le Tillau »

Superficie du site : 0,6 ha

5. ETAT DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES, DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

L'hôtel-restaurant du Tillau est situé sur la commune des Verrières-de-Joux, à la frontière Suisse. Il est localisé sur les hauteurs de la commune, constituant un écart isolé au sud du bourg. Il ne présente à ce titre aucune covisibilité avec d'autres constructions, étant éloigné et séparé du bourg comme des autres écarts par des massifs forestiers conséquents.



6. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET ET DE LA DEMANDE A SATISFAIRE

Pour répondre à une demande croissante en hébergement touristique haut-de-gamme en montagne, peu représentée sur le territoire du Grand Pontarlier (à Pontarlier, le Gounefay ni le Golf des Étraches ne proposent d'hébergement touristique), la Communauté de Communes souhaite faciliter le développement d'un équipement existant : l'Hôtel-Restaurant du Tillau.

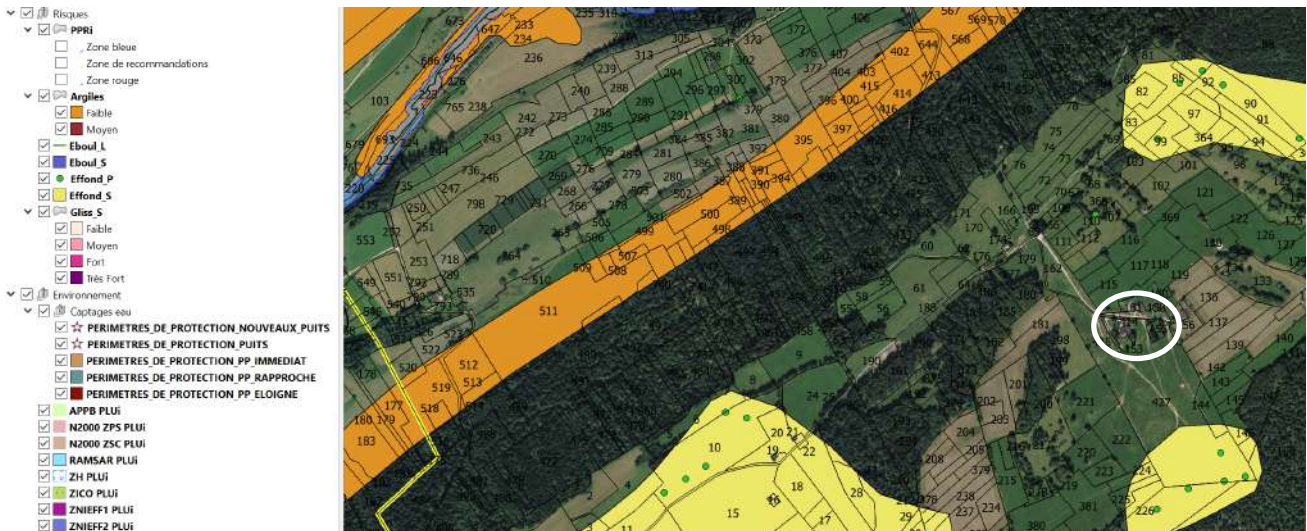
Le projet d'extension de l'activité touristique consiste en la création d'un bâtiment supplémentaire, d'environ 500 m² d'emprise au sol et 900 m² environ de surface de plancher totale, comprenant :

- 1 hôtel 20 chambres avec spa
- 1 salle de réception avec cuisine équipée pour cours de cuisine
- 6 chambres dédiées aux salariés pour limiter les déplacements quotidiens
- Une ferme ultraponique pour produire en agriculture biologique et en toutes saisons
- 1 bâtiment technique de stockage
- 1 parking couvert d'une capacité de 6 voitures.

Le projet permettra ainsi d'accueillir 60 couverts et 120 personnes en réception (contre 60 couverts uniquement aujourd'hui), de bénéficier de 3 salles de réunion (1 aujourd'hui), et passera de 11 chambres aujourd'hui à 20 chambres d'hébergement.

7. RISQUES NATURELS AUXQUELS LE PROJET PEUT ETRE EXPOSE ET MESURES NECESSAIRES POUR LES PREVENIR

Le secteur de projet n'est concerné par aucun risque naturel connu (effondrement, retrait/gonflement des argiles, glissement de terrain, éboulement, inondation, ...). La zone à risque la plus proche (glissement de terrain) est située à plus de 250 mètres au sud du projet. La doline la plus proche est située à plus de 300 mètres au nord du site.



8. EFFETS PREVISIBLES DU PROJET, MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER, LES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le secteur de projet n'est pas situé dans un secteur de protection de biodiversité particulier : absence de protection Natura 2000, de ZNIEFF, de zone humide, d'APPB, etc.

Le projet est pensé pour limiter ses impacts sur l'environnement : il consiste en la création d'un deuxième volume bâti accolé au premier par une galerie, dans un double objectif de regrouper les constructions (éviter le mitage) et de rattraper les niveaux du bâtiment existant en insérant la construction dans la pente.

Le projet permet d'éviter la destruction des arbres remarquables repérés sur le site, et les terrasses prévues autour du bâtiment sont peu étendues pour éviter l'artificialisation du secteur.

L'aire de stationnement consistera en le réaménagement d'une zone déjà aménagée et concernée par cet usage (sol concassé).

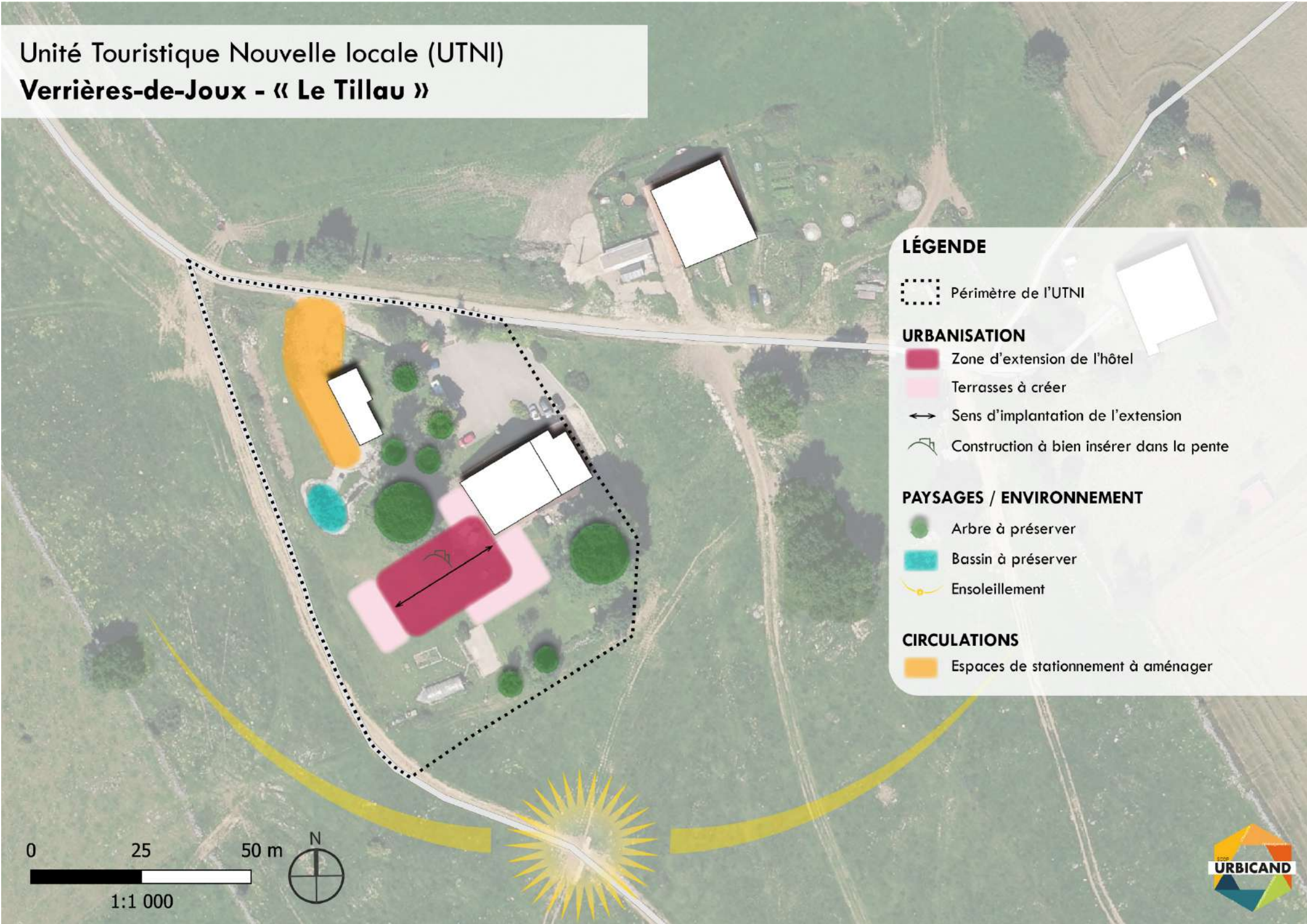
Le projet prévoit le maintien du bassin de rétention existant à proximité du parking.

La hauteur de l'extension (9 mètres au faîtiage – R+1+C, sur sous-sol aménagé) n'excèdera pas celle du bâtiment existant (12 mètres au faîtiage) et l'insertion du bâtiment dans la pente permet une insertion visuelle limitant largement les impacts sur les paysages.

9. CONDITIONS GENERALES DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER DU PROJET

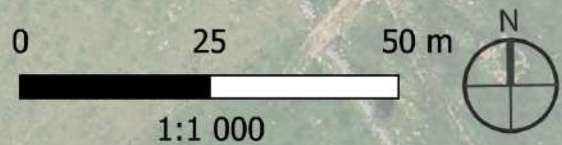
Le projet permettra de créer 6 à 8 postes employés supplémentaires (14 employés actuellement). Le financement du projet est réalisé en fonds propres privés. L'augmentation attendue de la fréquentation du complexe touristique participera à assurer l'équilibre financier du projet sur le long terme.

Unité Touristique Nouvelle locale (UTNI) Verrières-de-Joux - « Le Tillau »



LÉGENDE

- Périmètre de l'UTNI
- URBANISATION**
 - Zone d'extension de l'hôtel
 - Terrasses à créer
 - Sens d'implantation de l'extension
 - Construction à bien insérer dans la pente
- PAYSAGES / ENVIRONNEMENT**
 - Arbre à préserver
 - Bassin à préserver
 - Ensoleillement
- CIRCULATIONS**
 - Espaces de stationnement à aménager



VUILLECIN - « Champ au Clerc »

Superficie du site : 1,1 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 20
Densité moyenne : 18 logements / ha

CONTEXTE

Terrain sur le coteau, entre 2 lotissements construits de part et d'autre, et accessibles par des rues différentes. Le bouclage entre ces 2 parties était déjà prévu au précédent PLU et nécessite des aménagements assez légers d'extension et bouclage des réseaux.

OBJECTIFS

- Remplir une dent creuse au sein du tissu urbain du village, sur le coteau.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat diversifié

PRINCIPES DIRECTEURS

Rester dans l'aspect résidentiel et pavillonnaire environnant, tout en permettant une légère densification avec principalement de l'habitat groupé ou mitoyen (îlot B). Un petit secteur au nord (îlot A) sera réservé pour une forme d'habitat plus groupé, avec du petit collectif (R+1 ou 2+C).

Insérer discrètement les maisons dans la pente en respectant autant que faire se peut la topographie.

Se servir d'une place centrale pour organiser le bouclage des voies à créer pour la desserte interne. Les bâtiments construits autour seront alignés de façon cohérente pour bien l'encadrer et présenteront sur chaque face une harmonie architecturale.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Créer une jonction entre les rues du bois joli (au sud) et du champ au Clerc au nord après acquisition des emprises d'accès concernées, aujourd'hui privées.
- Créer une place centrale au milieu du secteur environ pour gérer la jonction des voies d'accès, l'une arrivant par le haut (depuis la rue du Champ au Clerc), l'autre par le bas (depuis la rue du Bois Joli). Des espaces de stationnement pour les visiteurs seront envisagés de façon à maîtriser et intégrer la place de la voiture dans l'espace public.
- D'une façon générale, les stationnements en surface sont placés au nord et à l'est des bâtiments construits pour laisser les surfaces au sud et à l'ouest aux jardins ou espaces verts.
- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

L'espace public central est particulièrement soigné, végétalisé et planté en partie ou totalité. Il doit permettre de créer un lieu de rencontre. Les bâtiments construits encadrent la place, en s'alignant sur la rue sur chaque face.

URBANISATION

		Numéro de l'îlot	A	B
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)		0,15 ha	0,6 ha
	Nombre approximatif de logements attendus		10	10
	Typologie urbaine		Collectifs	Individuel groupé ou accolé
	Typologie logements à produire		Au minimum 5 logements locatifs aidés et 5 logements en accession aidée Au minimum 5 petits logements (T1 à T3)	
QUALITÉS URBAINES	Volumétrie		S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+2 + C ou R+1+C	
	Caractéristiques et spécificités			

Orientation d'Aménagement et de Programmation Vuillecin - « Champ au Clerc »



LÉGENDE

⋯⋯⋯ Périmètre de l'OAP

URBANISATION

- Habitat collectif
- Habitat groupé ou mitoyen
- Façade urbaine qualitative à constituer

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT

- Espace public à créer : placette végétalisée
- Localisation préférentielle des jardins privés
- Arbres et boisement à préserver
- Ensoleillement

CIRCULATIONS

- Voie à créer
- Localisation du stationnement à privilégier





VUILLECIN - « Rue du Vieux Chalet »

Superficie du site : 0,85 ha
Nombre approximatif de logements attendus : 21
Densité moyenne : 25 logements / ha

CONTEXTE

Le site est une dent creuse dont la configuration en longueur fait le lien entre le centre ancien (anciennes fermes comtoises dont un bâtiment d'élevage qui cesse son activité et permet l'urbanisation du site) et les derniers lotissements de la commune. Une haie bien constituée sépare le site en deux parties, dont les accès se font respectivement par la rue Fontenelle et la rue du Vieux Chalet.

OBJECTIFS

- Remplir une dent creuse au sein du tissu urbain du village, sur le coteau.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat collectif
- Espace vert

PRINCIPES DIRECTEURS

Garantir la densification urbaine de la commune via la valorisation d'une dent creuse importante, permettant la réalisation de bâtiments respectant le caractère architectural historique de la région (volumes comtois).

Respecter le caractère naturel du site via la préservation de la haie existante, bien visible depuis l'extérieur de la commune, et des arbres existant aux abords du site.

Assurer une couture urbaine cohérente en aménagement une liaison douce entre les quartiers d'habitat ancien et le lotissement récent au nord, sur le coteau.

Constituer des fronts bâtis qualitatifs sur les rues environnantes (îlots A et C) pour assurer la cohérence des coutures urbaines et pour préserver le caractère villageois des rues concernées (les bâtiments construits « tenant la rue »).

ORGANISATION DES CIRCULATIONS (TOUS MODES)

- Assurer l'accès aux bâtiments des îlots A et B via l'aménagement d'une voie depuis la rue Fontenelle.
- Assurer l'accès à l'îlot urbanisé C via la rue du Vieux Chalet.
- Privilégier l'aménagement d'espaces de stationnement mutualisés entre les bâtiments, pour optimiser les aménagements réalisés et limiter l'imperméabilisation des sols. Favoriser leur localisation du côté nord des bâtiments.
- Aménager des places de stationnement publiques au sein du site de l'opération (diffuses ou regroupées au sein d'un même espace facilement accessible), à destination des visiteurs. Le nombre de places à aménager sera suffisamment calibré au regard du nombre de logements créés sur le secteur.
- Aménager un cheminement doux (piéton et cyclable) le long de la haie pour connecter la rue du Bois Joli au nord à la rue du Vieux Chalet au sud. Favoriser un aménagement perméable et respectant le caractère naturel du site.

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Recréer une haie haute entre les îlots constructibles B et C pour préserver l'intégration paysagère du coteau et délimiter l'emplacement de la liaison douce à créer.
- Préserver également les arbres existant aux abords du site, pour donner un caractère végétal aux entrées du site : rue de Fontenelle, rue du Vieux Chalet.
- Réserver l'espace situé au nord de la haie à préserver pour l'aménagement de jardins privés, à destination préférentielle des habitations situées rue du Bois Joli.
- Dégager un petit espace public végétalisé (aux aménagements minimalistes) du côté sud de la haie, pour assurer la qualité du cadre de vie et favoriser l'intégration paysagère de l'ensemble urbain (îlot C notamment).
- Privilégier l'aménagement d'espaces verts perméables (publics ou privés) sur la face sud des îlots A et B, dans un souci de création d'espaces tampon avec les habitations existantes au sud et pour valoriser les espaces non-bâties les mieux exposés.

URBANISATION

	Numéro de l'îlot	A	B	C
PROGRAMME	Superficie approximative (ha)	0,15 ha	0,15 ha	0,15 ha
	Nombre approximatif de logements attendus	7	7	7
	Typologie urbaine	Collectif	Collectif	Collectif
	Typologie logements à produire	Au minimum 4 logements locatifs aidés et 3 logements en accession aidée Au minimum 10 petits logements (T1 à T3)		
QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES	Volumétrie	S'inspirer des volumétries comtoises traditionnelles R+2 + C ou R+1+C		
	Caractéristiques et spécificités	Constituer un front bâti qualitatif sur la rue Fontenelle, en préservant un espace végétalisé en front de rue		Constituer un front bâti qualitatif sur la rue Fontenelle, en préservant notamment les arbres existants en front de rue

Orientation d'Aménagement et de Programmation Vuilcin - « Rue du Vieux Chalet »



LÉGENDE

- ⋯⋯⋯ Périmètre de l'OAP
- URBANISATION**
 - Habitat collectif
 - ⋯⋯⋯ Front bâti qualitatif à constituer
- PAYSAGES / ENVIRONNEMENT**
 - Espace vert à créer
 - Localisation préférentielle des jardins privés
 - Haie à créer
 - Arbre à préserver
 - ☀ Ensoleillement
- CIRCULATIONS**
 - ⤵⋯⋯⤵ Cheminement doux à aménager
 - ⤵⋯⋯⤵ Voie à créer
 - Localisation du stationnement à privilégier



