

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Elaboration prescrite par la délibération du Conseil
Communautaire du 15 décembre 2015

1.2 JUSTIFICATIONS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire
du 18 décembre 2019

Modifié par délibération complémentaire
du 22 juillet 2020

**VERSION
SURLIGNEE**

GRAND DOLE
Communauté d'agglomération

Signature et cachet

SOMMAIRE

PARTIE 1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PROJET	5
1. Choix qui prévalent à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	6
1.1 Articulation du projet avec les autres documents, plans et programmes	6
1.2 Grands principes.....	7
2. Modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain.....	24
2.1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers des dix dernières années	24
2.2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis résidentiels.....	38
2.3 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis économiques.....	47
2.4 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	49
2.5 Evolution du potentiel foncier entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.....	60
2.6 Focus sur des secteurs à enjeu.....	61
3. Choix retenus pour la définition du règlement écrit et graphique. 77	
3.1 Principaux changements par rapport aux anciens documents d'urbanisme pour l'ensemble des zones.....	77
3.2 Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis densifiables ou mutables	85
3.3 Choix des zones.....	94
3.4 Les zones urbaines (U)	94
3.5 Les zones à urbaniser (AU).....	99
3.6 Les zones agricoles (A)	101
3.7 Les zones naturelles et forestières (N).....	106
3.8 Bilan des surfaces du PLUi.....	109
4. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées	129
4.8 Caractérisation des STECAL.....	129
4.9 Aires d'accueil et terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.....	131
4.10 Site du Mont Roland (NL1) à Jouhe / Sampans.....	138
4.11 Equipements légers de tourisme (NL2) à Dole.....	140
4.12 Hébergements touristiques (NL3).....	141
4.13 Activités sportives et de loisirs (NL4)	148
5. Secteurs soumis à une étude d'entrée de ville.....	156
6. Surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP	158
7. Eléments graphiques du plan de zonage	160
7.8 Eléments remarquables du paysage à protéger, conserver, valoriser ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	160

7.9	Caractéristiques urbaines, architecturales, patrimoniales et environnementales	165	2.4	Organisation des déplacements.....	234
7.10	Eléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	166	3.	Analyse des incidences cumulées du PLUi par thématiques environnementales et présentation des mesures en faveur de l'environnement	235
7.11	Tracé et caractéristiques des chemins (article L.151-38 du Code de l'Urbanisme	168	3.1	Incidences du PLUi sur la consommation d'espace	235
7.12	Emplacements réservés	169	3.2	Incidences du PLUi sur les espaces agricoles	238
7.13	Autres éléments	175	3.3	Incidences du PLUi sur les milieux naturels	240
8	Choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation	176	3.4	Incidences du PLUi sur les paysages et le patrimoine.....	267
8.8	OAP commerce.....	176	3.5	Incidences sur la ressource en eau	270
8.9	OAP relatives au développement résidentiel et mixte	187	3.6	Incidences potentielles du PLUi en matière de risque.....	276
8.10	OAP relatives au développement économique.....	214	3.7	Incidences du PLUi sur l'ambiance sonore et la qualité de l'air	281
PARTIE 2- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....		215	3.8	Incidences potentielles du PLUi sur la consommation d'énergie	284
1.	Profil environnemental du territoire et perspectives d'évolution	217	3.9	Incidences du PLUi sur l'exploitation des sols et des sous-sols	286
1.1	Synthèse des enjeux environnementaux	217	3.10	Incidences du PLUi sur la gestion des déchets.....	287
1.2	Perspectives d'évolution en l'absence de la mise en œuvre du PLUi.....	222	4.	Analyse des incidences spécifiques des OAP et des principaux sites d'extension	287
2.	Analyse des incidences de chaque composante du projet sur l'environnement.....	229	4.1	Définition des critères de sensibilité.....	287
2.1	Choix en matière de développement démographique et d'armature urbaine	229	4.2	Analyse des sites	291
2.2	Choix en matière de développement résidentiel.....	230	5.	Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur les sites Natura 2000.....	299
2.3	Choix en matière de développement économique.....	232	5.1	Sites Natura 2000 sur le territoire	299

5.2	Basse vallée du Doubs – FR4301323 et FR4312007	301	8.1	Cadre méthodologique général	340
5.3	Massif de la Serre – FR4301318 et FR4312021	304	8.2	Evaluation environnementale du PLUi.....	340
5.4	Forêt de Chaux – FR412005 et Vallons forestiers, rivières, ruisseaux, milieux humides et temporaires de la forêt de Chaux - FR4301317.....	308	9.	Résumé non technique	354
5.5	Bresse Jurassienne nord – FR4312008 et FR4301306.....	311	9.1	Synthèse des enjeux environnementaux.....	354
6.	Articulation du PLUi avec les autres schémas, plans et programmes	313	9.2	Analyse des incidences du PLUi sur l’environnement.....	356
6.1	Compatibilité avec les schémas, plans et programmes	313	9.3	Analyse des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000.....	366
6.2	Prise en compte des schémas, plans et programmes	326	9.4	Articulation avec les schémas, plans et programmes.....	369
7.	Indicateurs de suivi	335	9.5	Indicateurs de suivi	370
7.1	Liste des indicateurs	336	9.5.1	Liste des indicateurs.....	370
7.2	Etat zéro	339	9.5.2	Etat zéro	372
8.	Méthodes employées.....	340	9.6	Méthodologie employée.....	373

PARTIE 1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PROJET

Reprise URBICAND Juin 2020 : Contrôle de légalité + OAP Vriange

1. Choix qui prévalent à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.1 Articulation du projet avec les autres documents, plans et programmes

1.1.1 Compatibilité et prise en compte des documents, plans et programmes en l'absence de SCOT

Le territoire n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale, le PLUi doit assurer la prise en compte et la compatibilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur.

Le PLUi doit être compatible avec :

- Le SDAGE Rhône-Méditerranée
- Le PGRI Rhône-Méditerranée
- Les dispositions particulières des zones de bruit des aérodromes.

Il doit prendre en compte :

- Le SRCE Bourgogne-Franche-Comté
- Le Schéma régional des carrières
- Le Plan Climat Air Energie Territorial.

Concernant le SRADDET et le PCET, ces derniers étant en cours d'élaboration, la compatibilité et la prise en compte ne peuvent être évaluées. Cf. *Partie 2 – 6.*

La communauté d'agglomération ne dispose pas d'un Plan de Déplacements Urbains.

Aussi, la compatibilité et la prise en compte avec ces documents ne peuvent être évaluées.

Enfin, en l'absence de SCOT, le PLUi du Grand Dole a établi une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui comporte les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux.

1.1.2 Programme Local de l'Habitat

Le PLUI doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat du Grand Dole arrêté le 19 septembre 2019. Les travaux d'élaboration ont été menés conjointement avec ceux du PLUi, en particulier en phase de diagnostic et d'orientations du PADD.

Le cap fixé par le PADD du PLUi du Grand Dole est de poursuivre la croissance démographique, en stabilisant la population du cœur d'agglomération, pour approcher les 55 000 habitants à l'horizon 2035.

Cette croissance est comparable à celle mesurée ces 15 dernières années et repose sur plusieurs éléments :

- Le réinvestissement des parcs publics et privés les moins attractifs, avec la reconquête du parc vacant du centre historique de Dole, la réhabilitation du parc social et la montée en gamme énergétique des logements ;
- Le renouvellement de l'offre d'habitat, en promouvant les logements intermédiaires et en développant l'habitat adapté en direction des seniors et des jeunes en mobilité, pour répondre aux évolutions de la demande ;
- La poursuite du développement de l'offre locative, avec un léger recul du taux de logement social dans la ville-centre suite à la restructuration et la déconstruction de patrimoines peu attractifs,

et une progression modérée encouragée dans les pôles de l'armature urbaine ;

- La maîtrise du foncier à vocation d'habitat et la coordination du développement résidentiel pour prévenir la mise en concurrence potentielle des différentes opérations de logements dans un marché relativement détendu.

L'objectif de 3 200 logements est précis, compte tenu des objectifs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat du Grand Dole 2018-2023.

La croissance retenue par le PLUi se traduit par une production de près de 3 200 logements entre 2018 et 2035, distribués en deux séquences :

- La première séquence (2018-2023) qui relève du PLH accorde la priorité au parc existant avec une action renforcée sur la vacance et la restructuration du parc obsolète et la production de 195 logements par an. L'objectif total de construction est de 1175 logements ;
- La seconde séquence (2024-2035) se veut plus active, avec 225 logements en moyenne annuelle, tirant bénéfice de la dynamique résidentielle favorisée par la première séquence.

La première séquence de développement résidentiel définie par le PADD a permis de fixer des objectifs de construction modérés. Ceux-ci représentent essentiellement les projets engagés et le diffus, dont le volume est limité. Il s'agit surtout de préparer les conditions de la relance de la construction dans un temps ultérieur à ce PLH, deuxième séquence du PLUi.

1.2 Grands principes

1.2.1 Ambitions premières

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique de développement du territoire doleis. Il a pour objet de répondre aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire, tout en tenant compte des enjeux d'échelle supra communale.

Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles (Programme Local de l'Habitat et Plan Climat Energie Territorial en cours d'élaboration), dans une logique de développement durable.

Plusieurs grandes ambitions ont guidé l'élaboration du projet de développement de territoire définie au PLUi :

✦ EQUILIBRES

La nécessité de retrouver des équilibres dans le territoire s'est exprimée sous l'angle sectoriel, temporel et spatial : redonner au cœur d'agglomération les conditions d'une attractivité résidentielle et commerciale ; garder un positionnement régional identifié en matière d'accessibilité, de déplacements, d'équipements et de dynamiques économiques-touristiques.

En filigrane, les choix retenus ont veillé à ce que les efforts de revitalisation de la ville de Dole (fonctions administratives, commerciales et touristiques) puissent être visibles et durables sur le moyen et long terme. En complément de la vitalité du « cœur », la recherche d'une organisation plus solidaire du territoire doit permettre à tous d'accéder aux emplois, services, équipements au plus près de chez eux sans réaliser de longs déplacements (territoire des courtes distances).

Dès lors, les attendus ont porté sur :

- le repositionnement de la stratégie en matière d'habitat (logements, diversification du parc, mode de production, mobilisation du foncier), en lien avec la révision du 1^{er} Programme Local de l'Habitat,
- sur l'affirmation d'une armature urbaine à plusieurs niveaux (à même d'assurer, autour de la ville-centre, un maillage de pôles secondaires permettant une relative proximité des services et des fonctions),
- la nécessité de répondre au défi de maîtrise des déplacements automobiles individuels par une réorientation spatiale du développement de l'urbanisation en fonction des dessertes en transports collectifs ou en mode doux existantes et futures.

✦ STRATEGIE HABITAT

Le PLUi, même s'il ne vaut pas PLH, définit des ambitions largement fondées sur le bilan du précédent PLH. Dès lors, le projet politique a veillé à redéfinir des capacités et modalités de production de logements/hébergements pour maintenir la population en place et en accueillir de nouvelles, dans une logique de renforcement de l'armature territoriale.

L'ambition démographique inscrite au PLUi est comparable à celle mesurée ces 15 dernières années et repose sur plusieurs éléments :

- Le réinvestissement des parcs publics et privés les moins attractifs, avec la reconquête du parc vacant du centre historique de Dole, la réhabilitation du parc social et la montée en gamme énergétique des logements ;
- Le renouvellement de l'offre d'habitat, en promouvant les logements intermédiaires et en développant l'habitat adapté en direction des seniors et des jeunes en mobilité, pour répondre aux évolutions de la demande ;

- La poursuite du développement de l'offre locative, avec un léger recul du taux de logement social dans la ville-centre suite à la restructuration et la déconstruction de patrimoines peu attractifs, et une progression modérée encouragée dans les pôles de l'armature urbaine ;
- La maîtrise du foncier à vocation d'habitat et la coordination du développement résidentiel pour prévenir la mise en concurrence potentielle des différentes opérations de logements dans un marché relativement détendu.

✦ QUALITE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE :

Les élus ont conscience de la diversité et de la qualité des composantes de leur territoire, à la fois paysagères, environnementales, économiques, etc. Ainsi le projet vise-t-il à préserver la qualité du cadre de vie qui participe à l'image positive de l'agglomération (préservation et embellissement du cadre urbain et paysager), à pérenniser les ressources naturelles/énergétiques et à valoriser le potentiel économique notamment les espaces d'activités « vitrines » (industrie, tertiaire, agriculture/sylviculture).

✦ LIMITE A L'ETALEMENT URBAIN

Depuis plusieurs années s'opère la prise de conscience, du local au national, de la finitude des ressources (sol, énergie, eau). Elle conduit la collectivité à œuvrer pour réduire l'impact du développement urbain sur son environnement. C'est en ce sens que le Plan Climat Energie Territorial est engagé.

Au-delà de l'économie des ressources et de la préservation de la biodiversité, des débats ont pu être engagés, même sur un territoire rural et étendu, pour limiter l'éloignement des populations et affirmer le rôle structurant des centralités, pour promouvoir le renouvellement urbain

avant de développer des extensions urbaines, consommatrices de foncier agricole, naturel ou forestier.

En s'appuyant sur ces principales lignes directrices, le PADD a été organisé en trois axes :

- Faire jouer pleinement à Dole son rôle de ville moyenne, en relation étroite avec son bassin de vie
- Concilier vie en ville, vie dans les villages au sein d'une armature solidaire
- Faire du bien-vivre un vecteur de développement.

1.2.2 Cohérence des enjeux du diagnostic, orientations du PADD et traduction règlementaire

Ambition 1 : faire jouer pleinement à Dole son rôle de ville moyenne, en relation étroite avec son bassin de vie

Le diagnostic a mis en évidence la présence d'infrastructures routières, ferroviaires, aéroportuaires et fluviales, reconnues au niveau régional pour leur diversité et leur qualité ; un terreau fertile d'activités historiques d'excellence dans leur domaine et d'expérimentation (biotechnologies, stockage hydrogène, éco-activités, énergies renouvelables) ; un niveau de services administratifs, sportifs, culturels et de loisirs élevé.

La promotion de ces éléments phares ressort comme un enjeu majeur pour conforter le positionnement du territoire du Grand Dole.

La déclinaison de ces objectifs dans le PADD, les OAP et le règlement se fait de la manière suivante :

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>Réflexion à la fois sur le rôle économique et touristique que doivent jouer l'aéroport et la gare ferroviaire dans le territoire,</p> <p>Réflexion sur une approche cohérente de la mobilité dans le centre-ville et les modes doux (dont le potentiel demande à être optimisé et mieux connecté aux bourgs,</p>	<p>1.1. Mettre à profit le bon niveau de desserte et d'équipements du bassin de vie</p>	<p>Aéroport Dole-Jura REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : Homogénéisation du zonage sur l'emprise de l'aéroport (UW, auparavant UW1 et UW2) + renforcement des zones d'activités aux abords et/ou sur les emprises de l'aéroport : permettant des fonctions complémentaires compatibles (Tavaux, Gevry) + extension de la zone Innovia (UZa1 et 1AUZa1) jusqu'au canal</p> <p>Gare TGV de Dole REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : - Absence de hauteur maximale pour encourager des projets innovants</p>

<p>grandes infrastructures et circuits de découverte)</p> <p>Mise en adéquation entre le niveau élevé de services administratifs, sportifs, culturels et de loisirs de l'agglomération d'une part et l'attractivité résidentielle d'autre part (baisse des effectifs démographiques du cœur d'agglomération, perte d'attractivité vis-à-vis des étudiants, jeunes actifs, familles).</p>		<p>- Renforcement des axes d'arrivée sur le centre-ville (classement en UAa pour renforcer l'intensité urbaine du secteur)</p> <p>OAP : Secteur de projet sur la « Gare secteur Nord » permettant un renforcement de l'attractivité du quartier avec des activités urbaines mixtes (bureaux, services, équipements ou encore habitat) Localisation préférentielle d'implantations commerciales ajusté au périmètre de l'ORT (quartier gare notamment)</p> <p>Voies vertes et eurovéloroutes REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : Délimitation de l'Eurovéolo6 et des voies vertes Grévy et de la Bresse en zone NL</p> <p>Equipements REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : Elargissement des vocations de la zone UE, aux activités hospitalières de façon à permettre le changement de destination de ces bâtiments vers d'autres types d'équipements (exemple de l'ancien site hospitalier de St-Ylie à Dole) + zone NL sur la rive gauche (parti pris fort de continuité écologique et touristique faisant le lien entre la commanderie et l'aquaparc)</p> <p>Localisation de 7 secteurs dédiés à des besoins de création-agrandissement d'équipements publics (santé, sport-loisirs) sur une superficie totale de 9 ha</p> <p>Localisation de 115 emplacements réservés pour une superficie totale de 35,8 ha : les besoins concernent l'amélioration du réseau routier (18 hectares environ), l'extension/création d'équipements et espaces publics (13 hectares environ), la mise en place de liaisons douces (1 hectare environ), l'extension/création d'équipements d'assainissement et de gestion du ruissellement (2.2 hectares), des aménagements paysagers (1.5 hectares)</p>
<p>Renouvellement urbain de la ville de Dole sur elle-même, afin de redonner une armature urbaine claire à cette ville évolutive, tout en préservant l'attractivité de son centre historique</p> <p>S'occuper du cadre urbain : qualité et dynamisme du centre-ville, offre commerciale, de loisirs et d'habitat</p>	<p>1.2. Faire rayonner la qualité patrimoniale du territoire</p>	<p>Qualité urbaine et paysagère de l'ensemble des communes REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : Localisation des secteurs de développement prenant en compte les critères de renforcement des centralités, de non-étirement linéaire, d'intérêt paysager et patrimonial</p> <p>Un équilibre du potentiel foncier entre densification et extension (50%/50% pour les 47 communes, dont 62-38% pour la ville de Dole)</p> <p>Extension supérieure à la densification pour l'implantation-extension d'équipements : rapport de 41%-59%</p>

<p>de qualité et diversifiée, performance du réseau de transport, ...</p> <p>Préservation du cadre de vie et des qualités patrimoniales des villages et des bourgs</p> <p>Renforcer cette identité touristique et résidentielle, à forger une image forte à côté de villes gastronomes, touristiques et patrimoniales d'intérêt international.</p>		<p>Préservation des éléments de patrimoine dans chaque commune, sur la base d'un repérage très riche (édifices civils et religieux, publics et privés, patrimoine industriel), remarquables pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19) : 355 édifices civils et religieux remarquables (hors Monument Historique) ; 24 ensembles de façades d'intérêt ; 39 cônes de vue à préserver ; 23 espaces publics paysagers (cités ouvrières Solvay à Tavaux et des carrières à Damparis) ; 355 linéaires bâtis à préserver, totalisant 33 km de long.</p> <p>Éléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L.151.23) : 68 arbres remarquables ; 192 km de haies ; ripisylves et alignements d'arbres, 157 ha de bosquets, boisements ; 3 302 ha de zones humides (soit 7,7 % de la superficie du territoire du Grand Dole) ayant fait l'objet d'inventaires (DREAL, fédération de chasse du Jura et inventaires terrains dans le cadre du PLUi) ; 24,5 ha de vergers, cœurs d'îlot verts, vignes et jardins ; 268 ha de milieux ouverts d'intérêt communautaire (soit 0,6 % de la superficie du Grand Dole) ; 444 km linéaire de cours d'eau, qui jouent un rôle tant dans les fonctionnalités écologiques que dans le paysage du territoire.</p> <p>Appréciation des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères selon les morphologies bâties des différentes entités paysagères du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traduction d'éléments graphiques : sens d'implantation Nord-Sud ou Est-Ouest (communes du Finage et débouché de la Loue), ligne de construction • Traduction écrite dans chaque zone : volumétrie et implantation des constructions ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions • Identification de zones urbaines « plus denses et minérales » (historiques ou non) en UA/UB/UC ou « plus vertes » en UD/UJ/UP/UV <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • 89 Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 45 communes, dont 86 à vocation résidentielle pure ou mixte ; 3 à vocation économique. L'équivalent de 60% du potentiel foncier couvert par des OAP • OAP avec un niveau de précision sur la qualité paysagère, l'intégration environnementale et écologique de l'opération et sur la qualité urbaine : ambiance recherchée (cadre urbain/rural/champêtre,...), typologies d'habitat • Des principes d'accès et de desserte ; paysagers, environnementaux et patrimoniaux ; principes d'urbanisation
--	--	--

		<p>Valorisation touristique et de loisirs du territoire Identification de 16 secteurs (zonages NL1 à NL4) liés aux activités sportives et de loisirs, activités et sites sportifs, ainsi qu'aux infrastructures de découverte du territoire, répartis dans 16 communes correspondant</p> <p>Ville de Dole REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none">• Limite de la traduction des orientations du PADD : pas de délimitation possible du centre historique (servitude du secteur patrimonial remarquable)• Extension de la zone UAa (périmètre des abords du secteur patrimonial remarquable)• Secteurs des quartiers patrimoniaux en UAb (Azans, Landon, St-Ylie, Beauregard,...)• Quartiers à forte mutation urbaine en UAc (gare, rive gauche, Mesnils-Pasteur) <p>Bourgs et villages REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none">• UBa : centres villageois à forte densité ;• UBd : axes structurants et sites à densifier, correspondant aux axes des communes du Deschaux, de Parcey et de Saint-Aubin.
--	--	---

Estimation des besoins économiques

L'objectif de création d'emplois de 500 emplois se fonde sur un scénario économique de dynamique économique (les deux autres ayant été écartés : fil de l'eau, stabilisation de l'emploi). Le territoire ayant perdu en solde net 445 emplois entre 2008 et 2013, les élus retiennent dans le PADD

la fourchette haute, de façon à revenir au poids économique d'avant la crise économique (2008) : maintien de 22 798 emplois (Insee 2013) et création de 500 emplois supplémentaires

Les besoins fonciers sont estimés à 182 ha à horizon 15 ans dont 124 ha pour les sites d'intérêt majeur et 57 ha pour les sites d'agglomération et de proximité.

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>Réponse aux besoins de développement des filières d'excellence (chimie-hydrogène, éco-activités et énergies renouvelables), notamment en anticipant les besoins en matière d'urbanisme (extension, prévention des friches, optimisation foncière...)</p> <p>Recherche de rééquilibrage du développement commercial à l'échelle de l'agglomération et du territoire : revitalisation des centres-villes, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité</p> <p>Renforcement de la vocation tertiaire de l'agglomération dans toutes ses dimensions, en tirant parti des sites stratégiques : gare, reconquête de la zone portuaire (rive gauche du</p>	<p>1.3. Conforter les dynamiques et filières économiques historiques et émergentes (<i>domaines d'excellence, sites et infrastructures structurantes des leviers de développement, capacités d'accueil immobilières et foncières</i>)</p> <p>+</p> <p>3.1 Valoriser les ressources et les savoirs faire au service d'une économie positive (<i>dynamiques commerciales de proximité, économie résidentielle, filière bois, vocations agricole et agroalimentaire</i>)</p>	<p>Développement économique REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maillage de zones d'activités respectant l'organisation multipolaire, avec des zonages UW, UZ (7 secteurs et 3 sous-secteurs), 1AUZ (2 secteurs et 2 sous-secteurs) et 2AUZ • Favoriser la proximité emplois/espaces de vie dans les zones UA/UB préférentiellement en UAa, UAc, UAd et UBd • Tolérer l'implantation d'activités non nuisantes en tissu urbain en UBa, UC, UV et exceptionnellement par changement d'affectation en UP • Potentiel foncier à vocation économique de 182 ha dont 16 ha en densification (UYz) et 166 ha en extension • Règles de densification : normes de stationnement plus contraignantes sur les zones UZ et 1AUz, assouplissement des règles d'implantation, possibilité d'implantation en pilotis,... <p>Développement commercial OAP COMMERCE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seuils relatifs aux conditions d'implantations commerciales soumises ou non à autorisation d'exploitation commerciale : <ul style="list-style-type: none"> • de plus de 1000 m² de vente pour le centre-ville et axes structurants de la ville de Dole (localisation n°1), • à 1 500 m² pour le transfert-agrandissement du supermarché de Damparis (N°10),

<p>centre-ville), îlot Jeanne d'arc, cœur de ville,...</p> <p>Equilibrage de l'offre en développement économique et commercial hors cœur d'agglomération, en tant compte des projets ou intentions économiques, mais aussi des intérêts paysagers et urbains</p>		<ul style="list-style-type: none"> de moins de 1 000 m² pour le « secteur d'hypermarché de Choisey » (N°4) et le bourg de Foucherans (N°6), entre 400 et 1 000 m² pour les zones des Epenottes à Dole (N°3), les « zones commerciales de Choisey » (N°5), « Les Charmes d'Amont », Tavaux (N°7) à moins de 400 m² pour les autres bourgs (N°8-9 et 11 à 18). <ul style="list-style-type: none"> 18 localisations préférentielles d'implantations commerciales Interdiction d'extension/création de galeries commerciales, sauf en UAa (N°1 « Centre-ville et axes structurants ») et UA1 (N°2 « Rive gauche ») Orientations environnementales, paysagères et urbaines relatives aux localisations préférentielles <p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maillage de zones commerciales d'activités respectant l'organisation multipolaire, avec un zonage UY (3 secteurs) et 1AUY Rive gauche : OAP et périmètre d'attente de projet sur une superficie de 7,3 ha, actuellement occupé par des industries, déchetterie et activités tertiaires Potentiel foncier de 8 ha dont 6 ha en densification (UYc) et en extension 1AUY (projet d'une enseigne de supermarché de 1 500 m² de surface de Damparis) <p>Développement agricole et forestier</p> <p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préservation de 18 609 ha de terres agricoles et bâtiments d'exploitation et de 19 161 ha d'espaces naturels et forestiers (dont 841 ha de carrières, zones naturelles de loisirs et sites d'accueil des gens du voyage) Besoins fonciers de tous les projets d'urbanisation sur une superficie totale de 496 ha (en intégrant la rétention foncière moyenne de 14%), soit une consommation foncière globale en augmentation de +37 %, toutes vocations confondues, à l'horizon 2035 Non-atteinte substantielle aux productions sous AOP « Comté » et « Morbier », ni même aux conditions de production des appellations : réduction de 0,6% des surfaces affectées aux productions des appellations.
--	--	--

Ambition 2 : concilier des lieux de vie en ville et dans les villages

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>Maîtrise des dynamiques de développement urbain sur l'ensemble du territoire tout en considérant les besoins propres aux villages, aux pôles urbains intermédiaires et à l'agglomération</p>	<p>2.1. Viser une armature solidaire du territoire</p>	<p>OAP COMMERCE / OAP / REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : cf. traduction règlementaire des autres parties. Déclinaison au travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du renforcement des centralités urbaines : besoins de productions de logements et de foncier renforcés, • du renforcement des capacités de développement économique, • de zonages adaptés pour conforter la densité, la mixité dans les centralités et les axes (UAa, UAb, UAc / UBa, UBb • de l'amélioration des conditions de déplacements et de transport
<p>Meilleure hiérarchisation fonctionnelle afin de dissuader le trafic de transit local par le centre-ville et le transit national par la rocade</p> <p>Meilleure pacification de la voirie et un meilleur partage de l'espace public entre tous les modes de transport, et en particulier les modes actifs</p> <p>Limitation de la place du stationnement de longue durée en surface en hypercentre de Dole afin de redonner un caractère plus agréable et plus marchable au cœur de ville</p> <p>Définition d'une politique de stationnement visant à développer le report modal et l'intermodalité avec les transports en commun et modes actifs et initier ainsi un changement de</p>	<p>2.2. Améliorer la mobilité et répondre aux usages</p>	<p>OAP COMMERCE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • normes de stationnement pour les nouveaux projets d'implantation réduites aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente. • déplacement de l'arrêt de bus à étudier dans le périmètre de l'OAP « quartier de Vergers » à Damparis pour le futur supermarché (1AUJ). <p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Principes d'accessibilité et de desserte pour les 89 OAP (dont 3 à vocation économique) • Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles précisent également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération. <p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certains zonages délimités le long des axes de déplacements pour renforcer la mixité fonctionnelle dans ces espaces et adapter la forme urbaine au statut souhaité des axes de déplacements (à intensifier, à apaiser) : UAc, UAd, UBd, UCd, UYb • Desserte interne des opérations de manière privilégiée en statut partagé

<p>comportement et de réflexe de mobilité ;</p> <p>Meilleure organisation du stationnement dans certaines communes et de redonner l'espace dévolu au stationnement aux autres usagers afin de préserver une certaine qualité de vie dans les villages</p> <p>Mise en œuvre les conditions permettant de conquérir de nouveaux usagers des transports collectifs sur les secteurs où l'offre est la plus performante</p> <p>Favoriser l'intermodalité tous modes et entre réseau urbain et interurbain à la gare de Dole</p> <p>Amélioration de la connaissance de l'offre de transports en commun sur le territoire et l'information multimodale pour en faciliter l'usage</p> <p>Amélioration et sécurisation des conditions de déplacement en modes actifs grâce à un meilleur confort des cheminements et une meilleure cohabitation entre les usagers de la voirie</p> <p>Développement de la pratique cyclable par la mise en place d'un véritable maillage structuré autour de la véloroute et dans les pôles</p> <p>Développement des services à la mobilité</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Normes de stationnement avec un maximum et non un minimum • Normes de stationnement différenciées entre la ville de Dole (1,5 places par logement) et les bourgs et villages (2 places) • Mutualisation et foisonnement des stationnements encouragés dans les zones UAc (gare secteur Nord, rive gauche, Mesnils-Pasteur), UYb et 1AUa • Normes de stationnement pour les salariés de nouveaux projets d'implantation en zone UZa1 réduites aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments. • Localisation de 115 emplacements réservés pour une superficie totale de 35,8 ha : dont les besoins concernent l'amélioration du réseau routier (18 hectares environ), l'extension/création d'équipements et espaces publics (13 hectares environ) et la mise en place de liaisons douces (1 hectare environ) • Délimitation des emprises ferrées, des embranchements privés, des gares voyageurs et marchandises et des anciennes haltes ferroviaires dont les emprises sont maintenues pour ne pas obérer l'avenir (Champvans, Audelage dont une à déplacer à Rochefort-sur-Nenon à côté de la cimenterie : zonage UZf • Délimitation des activités liées aux infrastructures autoroutières : zonage UZx • Délimitation des voies vertes et Eurovélo6 : zonage NL • Localisation de 136 ha de potentiel foncier économique à caractère multimodal : Innovia, aéroport dont fret camionné, ZA de Rochefort-sur-Nenon dont les Toppes, Les Genêtes (triage de Brevans), ... • Localisation de chemins dont le tracé et les caractéristiques des voies doivent être conservés.
---	--	---

Estimation des besoins démographiques et résidentiels

Le cap fixé par le PADD est de poursuivre la croissance démographique, en stabilisant la population du cœur d’agglomération, pour approcher les 55 000 habitants à l’horizon 2035.

Ce scénario s’appuie une vision partagée des objectifs démographiques du PLUi et du PLH. Ce scénario se base également sur des hypothèses qualitatives déclinées dans le projet de PLUi : développement multipolaire, optimisation des équipements, maintien d’une attractivité économique, renforcement des aménités liées au cadre de vie, etc.

NB 1 : L’horizon fixée à 2035 (échéance 15 ans) est en réalité à considérer à 2035 pour le PLUi dans la mesure où le PLUi sera approuvé en 2020.

NB 2 : le PADD fixe deux séquences : 1ère séquence (2018-2023) qui accorde la priorité au parc existant avec une action renforcée sur la vacance et la restructuration du parc obsolète et la production de 195 logements par an. L’objectif total de construction est de 1175 logements ; la 2nde séquence (2024-2033) se veut plus active, avec 225 logements en moyenne annuelle, tirant bénéfice de la dynamique résidentielle favorisée par la 1^{ère} séquence (mise en œuvre du PLH).

Cela permet de garantir l’opérationnalité de la production de logements dans le territoire, notamment avec les « coups partis » (près de 300 logements dans quatre sites, en cours de commercialisation ou démarrage des travaux), le diffus et quelques opérations (locatif, logements spécifiques).

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l’état initial de l’environnement	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>Favoriser un développement résidentiel durable et de qualité permettant une répartition équilibrée des dynamiques de croissance au sein du Grand Dole</p> <p>Réinvestissement des logements énergivores et inconfortables, dans les parcs privé et public, pour en accroître l’attractivité</p> <p>Accompagnement des évolutions démographiques du territoire par une offre d’habitat adaptée</p>	<p>2.3. Fixer les équilibres résidentiels du Grand Dole</p>	<p>Qualité urbaine et paysagère de l’ensemble des communes</p> <p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localisation des secteurs de développement prenant en compte les critères de renforcement des centralités, de non-étirement linéaire, d’intérêt paysager et patrimonial • Quasi-équilibre du potentiel foncier entre densification et extension (48%/52% pour les 47 communes, dont 61-39% pour la ville de Dole) • Zonages qui permettent la densification : UA/UB/UC (historiques ou non) • Appréciation des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères selon les morphologies bâties des différentes entités paysagères du territoire : sens d’implantation Nord-Sud ou Est-Ouest (communes du Finage et débouché de la Loue), ligne de construction • Traduction écrite dans chaque zone : volumétrie et implantation des constructions ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

		<p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • 89 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation résidentielle pure ou mixte : soit la production de 2 040 à 2 070 logements sur les 3210 logements totaux. Cela représente 64% de la production de logements ; • Densités urbaines plus élevées (entre 10 et 22 logements/ha selon le niveau de polarités) • OAP avec des principes d'urbanisation : nombre de logements à réaliser par OAP ou par îlot, typologies d'habitat (mitoyen, intermédiaire, collectif) ; • Objectifs de 22% de logements locatifs sociaux dans l'OAP « La Vuillardière » à Tavaux. • Principes paysagers, environnementaux et patrimoniaux don l'ambiance recherchée (cadre urbain/rural/champêtre,...), ainsi que des principes d'accès et de desserte ; permettant de renforcer la qualité urbaine des opérations • Pas de phasage, hormis pour les OAP « Jardin fontaine » et « Maulasse » de Champvans. Les zones 2AUB de Tavaux (Augerolle, cité) nécessiteront une modification du PLUi.
--	--	--

Ambition 3 : faire du bien-vivre un vecteur de développement

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>L'exploitation primaire des ressources (agriculture, sylviculture) constitue une autre spécificité économique du territoire, avec un potentiel de développement intéressant en particulier sur la valorisation locale (transformation industrielle et artisanale, vente directe, développement de filières courtes). La compétitivité des exploitations agricoles passe aussi par l'agrandissement de la structure foncière ou encore par de plus petites structures (maraîchage par exemple).</p>	<p>3.1. Valoriser les ressources et les savoirs faire au service d'une économie positive (<i>dynamiques commerciales de proximité, économie résidentielle, filière bois, vocations agricole et agroalimentaire</i>)</p> <p>1.3. Conforter les dynamiques et filières économiques historiques et</p>	<p>Développement économique REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maillage de zones d'activités respectant l'organisation multipolaire, avec des zonages UW, UZ (7 secteurs et 3 sous-secteurs), 1AUZ (2 secteurs et 2 sous-secteurs) et 2AUZ • Favoriser la proximité emplois/espaces de vie dans les zones UA/UB préférentiellement en UAa, UAc, UAd et UBd • Tolérer l'implantation d'activités non nuisantes en tissu urbain en UBa, UC, UV et exceptionnellement par changement d'affectation en UP • Potentiel foncier à vocation économique (hors commerce) de 173 ha dont 22 ha en densification (UYz) et 151 ha en extension

<p>Ce développement doit toutefois prendre en compte la nécessité de respecter le fonctionnement du territoire en termes de qualité environnementale. A l'inverse, les espaces agricoles, naturels et paysagers doivent être préservés du grignotage de l'urbanisation</p>	<p>émergentes (<i>domaines d'excellence, sites et infrastructures structurantes des leviers de développement, capacités d'accueil immobilières et foncières</i>)</p>	<p>Développement commercial OAP COMMERCE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seuils relatifs aux conditions d'implantations commerciales soumises ou non à autorisation d'exploitation commerciale : <ul style="list-style-type: none"> • de plus de 1000 m² de vente pour le centre-ville et axes structurants de la ville de Dole (localisation n°1), • à 1 500 m² pour le transfert-agrandissement du supermarché de Damparis (N°10), • de moins de 1 000 m² pour le « secteur d'hypermarché de Choisey » (N°4) et le bourg de Foucherans (N°6), • entre 400 et 1 000 m² pour les zones des Epenottes à Dole (N°3), les « zones commerciales de Choisey » (N°5), « Les Charmes d'Amont », Tavaux (N°7) • à moins de 400 m² pour les autres bourgs (N°8-9 et 11 à 18). • 18 localisations préférentielles d'implantations commerciales • Interdiction d'extension/création de galeries commerciales, sauf en UAa (N°1 « Centre-ville et axes structurants ») et UAc1 (N°2 « Rive gauche ») • Orientations environnementales, paysagères et urbaines relatives aux localisations préférentielles <p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maillage de zones commerciales d'activités respectant l'organisation multipolaire, avec un zonage UY (3 secteurs) et 1AU Y • Potentiel foncier de 8 ha dont 6 ha en densification (UYc) et 1,7 ha en extension 1AU Y (projet d'une enseigne de supermarché de 1 500 m² de surface de Damparis) <p>Développement agricole et forestier REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préservation de 18 609 ha de terres agricoles et bâtiments d'exploitation et de 19 160 ha d'espaces naturels et forestiers (dont quelques exploitations forestières) • Besoins fonciers de tous les projets d'urbanisation sur une superficie totale de 488 ha (en intégrant la rétention foncière moyenne de 13%), soit une consommation foncière globale en augmentation de +6 %, toutes vocations confondues, à l'horizon 2035 <p>Non-atteinte substantielle aux productions sous AOP « Comté » et « Morbier », ni même aux conditions de production des appellations : réduction de 0,6% des surfaces affectées aux productions des appellations.</p>
--	--	---

<p>Préservation et mise en valeur de la diversité des paysages naturels et urbains dans les secteurs particulièrement sensibles aux évolutions urbaines : villages proches de Dole, entrées de villes, couronne boisée du Mont Roland, et versants du Massif de la Serre</p> <p>Préservation du cadre de vie et des qualités patrimoniales des villages et des bourgs :</p> <p>Renouvellement urbain de la ville de Dole sur elle-même et nécessaire évolution de sa trame urbaine et de son tissu urbanisé afin de redonner une armature urbaine claire à cette ville évolutive et de répondre à ses besoins en logements, culturels et économiques, tout en préservant l'attractivité de son centre historique.</p>	<p>3.2. Mettre en scène un patrimoine paysager positif</p>	<p>Qualité naturelle et paysagère de l'ensemble des communes</p> <p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <p>Localisation des secteurs de développement prenant en compte les critères de renforcement des centralités, de non-étirement linéaire, d'intérêt paysager et patrimonial</p> <p>Un équilibre du potentiel foncier entre densification et extension (50%/50% pour les 47 communes, dont 62-38% pour la ville de Dole)</p> <p>Extension supérieure à la densification par l'implantation-extension d'équipements : rapport de 40%-60%</p> <p>Préservation des éléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L.151.23) : 68 arbres remarquables ; 192 km de haies ; ripisylves et alignements d'arbres, 157 ha de bosquets, boisements ; 3 302 ha de zones humides (soit 7,7 % de la superficie du territoire du Grand Dole) ayant fait l'objet d'inventaires (DREAL, fédération de chasse du Jura et inventaires terrains dans le cadre du PLUi) ; 24,5 ha de vergers, cœurs d'îlot verts, vignes et jardins ; 268 ha de milieux ouverts d'intérêt communautaire (soit 0,6 % de la superficie du Grand Dole) ; 444 km linéaire de cours d'eau, qui jouent un rôle tant dans les fonctionnalités écologiques que dans le paysage du territoire.</p> <p>Préservation des éléments de patrimoine dans chaque commune, sur la base d'un repérage très riche (édifices civils et religieux, publics et privés, patrimoine industriel), remarquables pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19) : 355 édifices civils et religieux remarquables (hors Monument Historique) ; 24 ensembles de façades d'intérêt ; 39 cônes de vue à préserver ; 23 espaces publics paysagers (cités ouvrières Solvay à Tavaux et des carrières à Damparis) ; 355 linéaires bâtis à préserver, totalisant 33 km de long.</p>
<p>Des espaces naturels remarquables mais des pressions ponctuelles sur les fonctionnalités écologiques</p> <p>Des risques de différentes natures au contact de l'agglomération</p> <p>Une ressource en eau stratégique mais sous pression qualitative</p> <p>Des atouts pour amorcer la transition énergétique</p>	<p>3.2. Mettre en scène un patrimoine naturel positif</p>	<p>Zone A et ses 2 secteurs / Zone N et ses 5 secteurs (et 5 sous-secteurs)</p> <p>Appréciation des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères selon les morphologies bâties des différentes entités paysagères du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traduction d'éléments graphiques : sens d'implantation Nord-Sud ou Est-Ouest (communes du Finage et débouché de la Loue), ligne de construction • Traduction écrite dans chaque zone : volumétrie et implantation des constructions ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions • Identification de zones urbaines « plus denses et minérales » (historiques ou non) en UA/UB/UC ou « plus vertes » en UD/UJ/UP/UV

		<p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • 89 Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 45 communes, dont 86 à vocation résidentielle pure ou mixte ; 3 à vocation économique. L'équivalent de 64% des logements seront produits dans les périmètres d'OAP • OAP avec un niveau de précision sur la qualité paysagère, l'intégration environnementale et écologique de l'opération et sur la qualité urbaine : ambiance recherchée (cadre urbain/rural/champêtre,...), typologies d'habitat • Des principes d'accès et de desserte ; paysagers, environnementaux et patrimoniaux ; principes d'urbanisation <p>Valorisation touristique et de loisirs du territoire Identification de 17 secteurs (zonages NL1 à NL4) liés aux activités sportives et de loisirs, activités et sites sportifs pour une superficie de 66,9 ha (NL1 à NL2), ainsi qu'aux infrastructures de découverte du territoire, répartis dans 16 communes</p> <p>Ville de Dole REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limite de la traduction des orientations du PADD : pas de délimitation possible du centre historique (servitude du secteur patrimonial remarquable) • Extension de la zone UAa (périmètre des abords du secteur patrimonial remarquable) • Secteurs des quartiers patrimoniaux en UAb (Azans, Landon, St-Ylie, Beauregard,...) • Quartiers à forte mutation urbaine en UAc (gare, rive gauche, mesnils-Pasteur) <p>Bourgs et villages REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UBa : centres villageois à forte densité ; • UBd : axes structurants et sites à densifier, correspondant aux axes des communes du Deschaux, de Parcey et de Saint-Aubin.
	3.3. Viser un territoire aux énergies positive	<p>Qualité urbaine et paysagère de l'ensemble des communes REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localisation des secteurs de développement prenant en compte les critères de renforcement des centralités, de non-étirement linéaire, d'intérêt paysager et patrimonial • Zonages qui permettent la densification : UA/UB/UC (historiques ou non) • Appréciation des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères selon les morphologies bâties des différentes entités paysagères du territoire : sens

		<p>d'implantation Nord-Sud ou Est-Ouest (communes du Finage et débouché de la Loue), ligne de construction</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traduction écrite dans chaque zone : volumétrie et implantation des constructions ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions • Desserte interne des opérations de manière privilégiée en voie partagée • Normes de stationnement avec un maximum et non un minimum • Normes de stationnement différenciées entre la ville de Dole (1,5 places par logement) et les bourgs et villages (2 places) • Mutualisation et foisonnement des stationnements encouragé dans les zones UAc, UYb et 1AUa • Localisation de 115 emplacements réservés pour une superficie totale de 35,8 ha : dont les besoins concernent l'amélioration du réseau routier (18 hectares environ), l'extension/création d'équipements et espaces publics (13 hectares environ) et la mise en place de liaisons douces (1 hectare environ). • Délimitation des emprises ferrées, des embranchements privés, des gares voyageurs et marchandises et des anciennes haltes ferroviaires dont les emprises sont maintenues pour ne pas obérer l'avenir (Champvans, Audelange dont une à déplacer à Rochefort-sur-Nenon à côté de la cimenterie° : zonage UZf • Délimitation des activités liées aux aires d'autoroutes et aux échangeurs : zonage UZx • Délimitation des voies vertes et Eurovélo6 : zonage NL • Localisation de 136 ha de potentiel foncier économique à caractère multimodal : Innovia, aéroport dont fret camionné, ZA de Rochefort-sur-Nenon dont les Toppes, Les Genêtes (triage de Brevans),... • Localisation de chemins dont le tracé et les caractéristiques des voies doivent être conservés. • Possibilité d'imposer le raccordement de certaines opérations au quartier au réseau de chaleur (Dole, Foucherans) <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densités urbaines plus élevées que par le passé (entre 10 et 22 logements/ha selon le niveau de polarités) • OAP avec des principes d'urbanisation : typologies d'habitat (mitoyen, intermédiaire, collectif) ; • Principes paysagers, environnementaux et patrimoniaux don l'ambiance recherchée (cadre urbain/rural/champêtre,...), ainsi que des principes d'accès et de desserte ; permettant de renforcer la qualité urbaine des opérations • Principes d'accessibilité et de desserte pour les 89 OAP (dont 3 à vocation économique)
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none">• Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles précisent également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.
--	--	--

2. Modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

2.1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers des dix dernières années

2.1.1 Méthode de la consommation d'espaces

L'évaluation de la consommation foncière sur les dix dernières années a été réalisée par photo-interprétation des photos aériennes de 2001 et 2013.

Puis, l'analyse a été actualisée avec les bases cadastrales de 2015 et de 2019. La méthodologie proposée s'appuie donc sur **une comparaison des enveloppes urbaines de l'année 2001 et l'année 2015**, sur une période de 15 ans, puis sur une période 4 ans entre 2016 et 2019 (version du mois de juillet).

Aucune photoaérienne n'étant disponible aux environs de la période 2009, ni de bd topo ou cadastre, la méthode retenue est d'avoir étendu et actualisé l'analyse de la consommation foncière sur une période récente (2016-2019), puis d'avoir proratisé le résultat sur 10 ans.

L'enveloppe urbaine intègre les espaces agglomérés des différentes villes, bourgs et villages, ainsi que de quelques hameaux (communes de Audelage, Biarne, Champagny, Dole, Eclans-Nenon, Falletans, Lavans-lès-Dole, Malange et Rochefort-sur-Nenon).

La délimitation de l'enveloppe urbaine s'est appuyée sur la définition de la « Partie Actuellement Urbanisée ».

Les parcelles situées à plus de 100 mètres du bâtiment le plus proche en bordure de route ont été considérées en extension et non pas en continuité bâtie.

Par contre, les enclaves agricoles bordées des quatre côtés par des parcelles bâties ont été intégrées à l'enveloppe urbaine. C'est le cas du secteur de la plaine du Finage et du Val d'Amour.

Cette délimitation a également servi à identifier le potentiel de densification.

Cette analyse permet de repérer très précisément les surfaces agricoles, naturelles et forestières cédées pour artificialisation, de deux points d'analyse :

- Leur origine : agricole, naturel/forestier, friches et jardins, densification,
- Leur destination : habitation, activités économiques dont les carrières, équipements, grandes infrastructures, bâtiments agricoles dont les logements de fonction, autres bâtis et friches.

Les observations suivantes peuvent être dégagées :

- le territoire présente une artificialisation des sols à hauteur de 3693 ha, soit 9% de la superficie totale du territoire,
- l'artificialisation des bans communaux est très variable selon les communes, du fait de la diversité des types et des tailles de communes présentes dans la Communauté d'Agglomération : certaines, caractérisées par leur ruralité, sont peu artificialisées (entre 2 et 10% d'artificialisation); d'autres, plus urbaines et périurbaines, sont très artificialisées (entre 10 et 30% d'artificialisation). Pour information, la superficie totale moyenne des communes du Grand Dole est de 9,08 km², quand celle à l'échelle nationale est de 14 km².
- les communes les plus artificialisées sont Dole (30% du territoire communal), Foucherans (20%), Abergement-la-Ronce (28%), Tavaux (20%) et Damparis (17%). Pour les trois dernières, l'artificialisation est liée à la présence de l'usine Solvay qui occupe une grande surface.

Estimation des superficies artificialisées en 2015			
COMMUNE	Surface totale (en ha)	Surface artificialisée (en ha)	Rapport
Abergement-la-Ronce	710	196	28%
Amange	675	29	4%
Archelange	495	20	4%
Audelange	467	35	7%
Aumur	915	27	3%
Authume	759	72	9%
Auxange	515	19	4%
Baverans	340	37	11%
Biarne	624	25	4%
Brevans	363	48	13%
Champagney	1551	32	2%
Champdivers	770	44	6%
Champvans	1438	98	7%
Chevigny	786	15	2%
Choisey	844	100	12%
Châtenois	800	29	4%
Crissey	472	60	13%
Damparis	890	148	17%
Dole	3816	1148	30%
Eclans-Nenon	2606	35	1%
Falletans	2476	34	1%
Foucherans	770	154	20%
Frasne-les-Meulières	486	7	2%
Gevry	561	51	9%

Gredisans	235	10	4%
Jouhe	600	34	6%
Lavangeot	235	12	5%
Lavans-lès-Dole	1026	29	3%
Le Deschaux	868	104	12%
Malange	847	23	3%
Menotey	499	20	4%
Moissey	1077	34	3%
Monnières	210	28	14%
Nevy-lès-Dole	705	21	3%
Parcey	930	109	12%
Peintre	651	11	2%
Peseux	549	30	5%
Pointre	652	16	2%
Rainans	371	16	4%
Rochefort-sur-Nenon	995	98	10%
Romange	547	20	4%
Saint-Aubin	3375	179	5%
Sampans	747	59	8%
Tavaux	1397	284	20%
Villers-Robert	999	29	3%
Villette-lès-Dole	455	53	12%
Vriange	589	13	2%
CADG	42 683	3693	9%

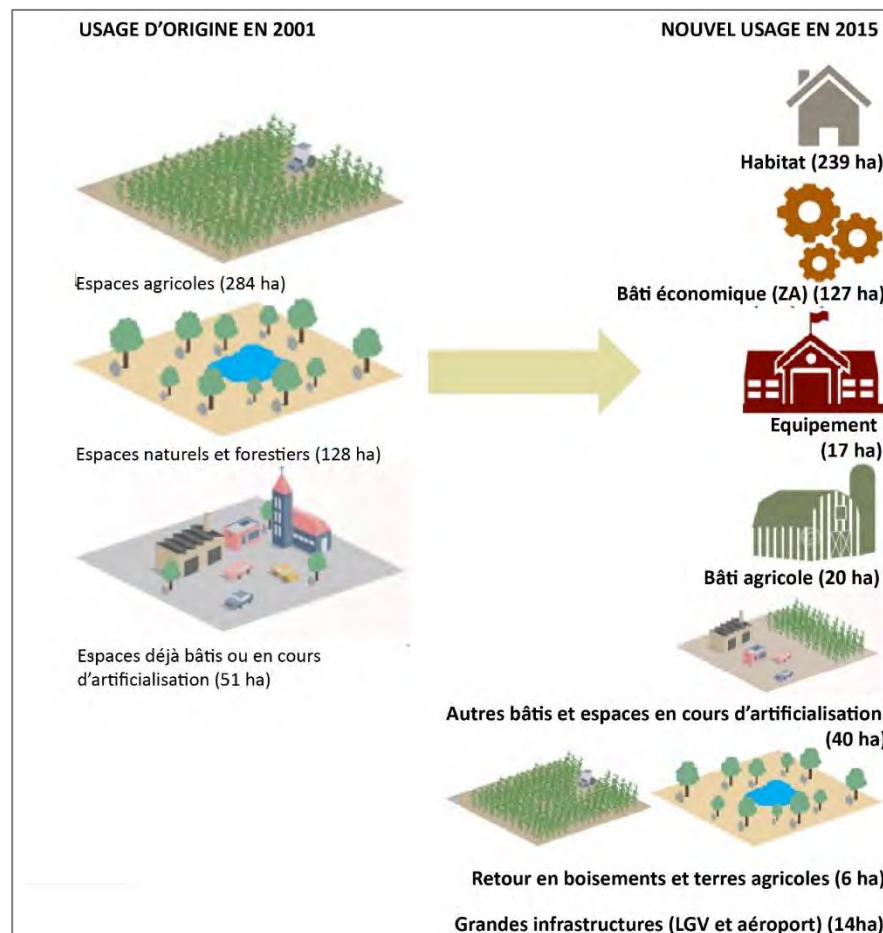
Source : Bd orthophoto 2001 et 2013, Cadastre 2015

2.1.2 Résultats de la consommation d'espaces

En tout, 457 hectares ont été artificialisés sur une période de 14 ans, ce qui correspond à un rythme d'artificialisation d'environ 326 ha sur 10 ans, soit 33 ha par an.

L'occupation des sols d'origine des parcelles artificialisées concerne :

- pour plus de la moitié, des espaces agricoles (63% des parcelles artificialisées) ;
- pour un tiers, des espaces naturels (boisements, et prairies naturelles) (28% des parcelles artificialisées) ;
- pour 10%, des surfaces déjà bâties (densification), ou en cours d'artificialisation dont la fonction n'est pas encore connue (abords de bâtiments économiques, à vocation de stockage ou de parkings temporaires par exemple). A ce titre, renouvellement urbain et densification représentent une part appréciable (respectivement 5% et 1%) du développement urbain qui doit néanmoins être poursuivie. Ces deux phénomènes se concentrent essentiellement dans la commune de Dole (10 ha en renouvellement urbain, 3 ha en densification).



Surface consommée entre 2001 et 2015 et occupation des sols d'origine					
Commune	Total surfaces consommées (ha)	Détail surfaces consommées (ha)			
		Espaces agricoles	Espaces naturels	Friches et jardins	Densification
Abergement-la-Ronce	6,9	4,1	1,3	1,4	0,0
Amange	8,4	6,8	1,5	0,1	0,0
Archelange	1,9	1,4	0,4	0,1	0,0
Audelange	18,3	15,1	3,0	0,1	0,0
Aumur	3,5	3,0	0,5	0,0	0,0
Authume	6,6	2,5	3,3	0,8	0,0
Auxange	3,5	3,1	0,3	0,1	0,0
Baverans	7,1	5,0	1,2	0,7	0,2
Biarne	5,6	4,1	1,3	0,1	0,0
Brevans	7,4	4,3	2,2	0,6	0,3
Champagney	13,6	10,8	2,4	0,3	0,1
Champdivers	4,8	2,6	1,8	0,3	0,0
Champvans	6,1	2,5	2,9	0,6	0,1
Châtenois	3,7	2,8	0,7	0,1	0,0
Chevigny	1,4	0,8	0,5	0,1	0,0
Choisey	20,5	12,8	6,8	0,7	0,1
Crissey	4,2	2,9	0,4	0,8	0,2
Damparis	16,0	10,5	3,8	1,7	0,0
Dole	90,6	44,9	28,7	13,5	3,4
Eclans-Nenon	6,6	2,3	4,3	0,0	0,0
Falletans	2,7	0,6	2,1	0,1	0,0
Foucherans	22,1	10,2	8,4	3,3	0,2

Frasne-lès-Meulières	3,2	3,0	0,2	0,0	0,0
Gevry	5,0	3,5	1,0	0,3	0,1
Gredisans	1,2	0,2	0,9	0,0	0,0
Jouhe	4,1	3,1	0,4	0,5	0,0
Lavangeot	1,8	1,8	0,0	0,0	0,0
Lavans-lès-Dole	4,0	2,0	1,9	0,1	0,0
Le Deschaux	12,9	9,6	2,0	1,3	0,1
Malange	5,5	2,8	1,0	1,7	0,0
Menotey	2,5	1,0	1,3	0,2	0,0
Moissey	5,9	3,1	2,0	0,8	0,0
Monnières	11,0	8,4	2,5	0,1	0,0
Nevy-lès-Dole	4,3	4,1	0,3	0,0	0,0
Parcey	7,3	4,0	2,1	1,2	0,0
Peintre	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0
Peseux	5,7	4,5	0,3	1,0	0,0
Pointre	21,7	9,2	12,5	0,1	0,0
Rainans	3,9	3,5	0,3	0,0	0,1
Rochefort-sur-Nenon	22,7	14,1	8,2	0,4	0,0
Romange	4,2	3,1	1,0	0,1	0,0
Saint-Aubin	13,1	9,3	2,8	0,8	0,1
Sampans	14,9	12,4	1,7	0,6	0,2
Tavaux	26,5	19,3	3,6	3,3	0,3
Villers-Robert	7,5	6,2	1,2	0,1	0,1
Villette-lès-Dole	4,5	1,4	2,7	0,5	0,0
Vriange	1,1	0,9	0,0	0,1	0,0

CADG	456,7	284,4	127,9	38,8	5,6
-------------	--------------	--------------	--------------	-------------	------------

Source : Bd orthophoto 2001 et 2013, cadastre 2015

L'artificialisation de l'espace a permis le développement urbain du territoire majoritairement à destination de l'habitat (52%) et, dans une moindre mesure, du développement économique avec respectivement 238,9 ha et 127,1 ha de foncier consommé (28%), soit 80% de la consommation totale. La forte consommation d'espaces liés au développement économique s'explique à la fois par le développement des zones d'activités et par l'activité des carrières qui ont consommé près de 35.6 ha.

D'autres besoins ont mobilisé du foncier selon une répartition équivalente :

- la création d'équipements a nécessité 16,7 ha (équipements sportifs, extension d'hôpitaux, équipements culturels tels que la Commanderie, écoles...).
- la construction de grandes infrastructures : la LGV a mobilisé 12 ha à Pointre, l'aéroport s'est développé sur 2 ha à Tavaux.
- l'installation-transfert-extension de bâtiments agricoles a induit une consommation de 19.9 ha.

La consommation foncière à destination de l'habitat représente 239 ha soit une consommation de 17 ha par an. Elle est relativement importante au regard de la construction neuve de logement : plus de 2550 logements commencés entre 2004 et 2013 (source sitadel), soit une densité de logements estimée de 10 à 11 logements à l'hectare.

Cependant, cette urbanisation n'a pas toujours permis de générer de la croissance démographique. Entre 1999 et 2012, plusieurs communes perdent des habitants : Dole (moins 1264 habitants), Tavaux (moins 207 habitants), Rochefort-sur-Nenon (moins 74 habitants), Damparis (moins 40 habitants) notamment.

Si l'habitat a généré de la consommation d'espaces, il faut aussi noter qu'il a été développé sous la forme de renouvellement urbain et de densification du tissu existant respectivement à hauteur de 7 ha et 3 ha. C'est notamment à Dole que ces phénomènes apparaissent le plus fréquemment

à travers les opérations de renouvellement dans les quartiers des Ménils Pasteur et Saint Germain et des opérations de densification plus ponctuelles dans le tissu urbain : par exemple dans le quartier des Perrières. Si les surfaces en densification restent réduites, elles génèrent parfois de plus grandes densités de logements par l'introduction de logements collectifs ou mitoyens, assez rares dans les périphéries urbaines.

Concernant la destination d'activités économiques, elle a engendré une consommation de 127 ha sur 14 ans soit 9 ha par an. Cette consommation foncière s'explique par l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones d'activités ces dernières années, notamment à Dole (les Epenottes avec 28.8 ha), à Rochefort-sur-Nenon, et la zone Innovia. Cependant, 28% des surfaces consommées pour de l'activité économique sont liées au développement des carrières qui nécessitent beaucoup d'espaces.

Sur la période 2016-2019, la consommation foncière a représenté environ 60 ha (habitat, activités, équipements), essentiellement sur les communes de Dole (1/3 de la consommation foncière), entre 2 et 5 ha pour les certaines communes à forte attractivité (Foucherans, St-Aubin, Champvans, Gevry et Tavaux), et moins de 2 ha en dans les autres communes. 8 communes n'ont connu aucune nouvelle construction. *Cf. détail pages suivantes*

En termes de spatialisation des pressions foncières, on retrouve :

- **Des consommations importantes à Dole, au nord et à l'ouest de son agglomération à la fois pour de l'activité économique et de l'habitat** avec 173.5 ha, soit 38% de la consommation foncière : Dole (90.6 ha mélangeant habitat et activité), Foucherans (22.1 ha mélangeant habitat et activité), Choisey (20.5 ha surtout pour de l'activité), Sampans (14.9 ha principalement pour de l'habitat).
- **Des consommations importantes dans les pôles urbains secondaires de Tavaux et Damparis** avec respectivement 26.5 ha et 16 ha à parts presque égales pour l'activité et l'habitat.
- **Des consommations plus modérées, essentiellement pour de l'habitat et mélangeant lotissements et habitat diffus dans les bourgs-centres de la communauté d'agglomération** : Champagny, Saint-Aubin, Le Deschaux, Parcey, Champvans, Moisse.
- **Des consommations moindres sur le reste du territoire** à travers deux logiques : dans la vallée des anges (Amange, Romange, Malange), une consommation mélangeant lotissements et habitat diffus, au sud et à l'ouest, une consommation sous forme d'habitat diffus et très étalé (Villers-Robert, Villette-les-Dole).
- **Des consommations importantes sur des communes spécifiques, en lien avec les activités de carrière et la construction d'infrastructures** : Rochefort, Audelange, Monnières, Authume pour les carrières, Pointre avec le passage de la LGV.

Enfin, il est à noter un retour à l'état agricole ou naturel de certaines surfaces artificialisées à hauteur de 6 ha, sous la forme de création d'étang, d'enfrichement et de revalorisation de terres agricoles. Ce retour à l'état naturel a été identifié dans certaines communes en particulier : Dole (2.1 ha), Tavaux (1.6 ha), Damparis (0.8 ha) notamment.

Destination des surfaces consommées entre 2001 et 2015								
Commune	Habitat	Activités	Dont carrière	Equipements	Grandes infrastructures (Aéroport et LGV)	Bâtiments agricoles	Autres bâtis et friches	TOTAL
Abergement-la-Ronce	5,1	0,6	0,0	0,5	0,0	0,1	0,6	6,9
Amange	4,9	0,0	0,0	0,4	0,0	1,1	2,0	8,4
Archelange	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	1,9
Audelage	3,4	13,6	12,2	1,2	0,0	0,1	0,0	18,3
Aumur	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,2	3,5
Authume	3,2	1,4	1,4	0,2	0,0	0,1	1,7	6,6
Auxange	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,1	3,5
Baverans	6,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	7,1
Biarne	4,1	0,1	0,0	0,8	0,0	0,4	0,1	5,6
Brevans	2,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,2	2,8	7,4
Champagney	8,6	0,0	0,0	0,8	0,0	1,0	3,2	13,6
Champdivers	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,3	4,8
Champvans	4,7	0,2	0,0	0,0	0,0	0,6	0,5	6,1
Châtenois	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	3,7
Chevigny	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,2	1,4
Choisey	3,4	16,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,2	20,5
Crissey	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	4,2
Damparis	6,5	7,4	0,0	0,0	0,0	0,1	2,0	16,0
Dole	46,1	29,9	0,0	3,3	0,0	0,3	10,9	90,6
Eclans-Nenon	6,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,6
Falletans	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	2,7
Foucherans	12,3	8,5	0,0	0,3	0,0	0,2	0,8	22,1
Frasne-les-Meuilières	2,8	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Gevry	3,7	1,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	5,0

Gredisans	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,2
Jouhe	3,9	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	4,1
Lavangeot	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	1,8
Lavans-lès-Dole	2,3	1,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4	4,0
Le Deschaux	11,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,2	1,4	12,9
Malange	3,5	1,5	0,0	0,1	0,0	0,4	0,0	5,5
Menotey	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	2,5
Moissey	3,7	0,0	0,0	2,2	0,0	0,1	0,0	5,9
Monnières	2,5	7,5	7,5	0,9	0,0	0,0	0,0	11,0
Nevy-lès-Dole	3,7	0,0	0,0	0,2	0,0	0,4	0,0	4,3
Parcey	4,6	0,8	0,0	0,2	0,0	0,4	1,4	7,3
Peintre	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0	0,8
Peseux	3,2	0,9	0,0	0,1	0,0	1,5	0,0	5,7
Pointre	2,6	0,0	0,0	0,0	12,0	0,1	7,0	21,7
Rainans	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9
Rochefort-sur-Nenon	1,1	18,1	14,6	1,8	0,0	0,2	1,5	22,7
Romange	1,9	0,0	0,0	1,4	0,0	0,8	0,0	4,2
Saint-Aubin	8,0	1,4	0,0	0,0	0,0	2,9	0,7	13,1
Sampans	11,6	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	14,9
Tavaux	12,4	10,2	0,0	1,3	2,0	0,2	0,5	26,5
Villers-Robert	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	7,5
Villette-lès-Dole	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	4,5
Vriage	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
CAGD	238,9	127,1	35,6	16,7	14,0	19,9	40,0	456,7

Source : Bd orthophoto 2001 et 2013, cadastre 2015

Destination des surfaces consommées entre 2016 et 2019

Commune	Habitat	Activités (hors carrière)	Equipements	Total (ha)
ABERGEMENT-LA-RONCE	0,3			0,3
AMANGE	0,4			0,4
ARCHELANGE	0,3			0,3
AUDELANGE	0,2			0,2
AUMUR	0,3			0,3
AUTHUME	0,2			0,2
AUXANGE	0,3			0,3
BAVERANS	0,5			0,5
BIARNE	0,3			0,3
BREVANS	0,1	0,3		0,4
CHAMPAGNEY	0,6			0,6
CHAMPDIVERS	0,5			0,5
CHAMPVANS	3,0			3,0
CHATENOIS	0,2			0,2
CHEVIGNY	0,5			0,5
CHOISEY	0,7	1,2		1,9
CRISSEY	1,5			1,5
DAMPARIS	0,6	0,6		1,2
DOLE	16,7	0,9	1	18,6
ECLANS NENON	0,4			0,4
FALLETANS				
FOUCHERANS	4,3	0,5		4,8
FRASNE-LES-MEULIERES				
GEVRY	0,9	1,8		2,8
GREDISANS				
JOUHE	0,1			0,1
LAVANGEOT				
LAVANS-LES-DOLE				

LE DESCHAUX	2,4			2,4
MALANGE				
MENOTEY	0,3			0,3
MOISSEY	0,1			0,1
MONNIERES	0,4			0,4
NEVY-LES-DOLE	0,5			0,5
PARCEY	1,2			1,2
PEINTRE	0,8			0,8
PESEUX	0,4			0,4
POINTRE	1,0			1,0
RAINANS	0,0			
ROCHEFORT-SUR-NENON	0,3	0,9		1,1
ROMANGE				
SAINT-AUBIN	2,4	1		3,4
SAMPANS	1,2			1,2
TAVAU	1,8	0,5		2,3
VILLERS-ROBERT	1,6			1,6
VILLETTE-LES-DOLE	1,6			1,6
VRIANGE	0,3			0,3
TOTAL PLUI	48,8	7,6	1,1	57,4

Source : Cadastre 2015 et 2019

Bilan consommation foncière entre 2001 et 2019
(vocations économique, résidentielle et mixte) en ha

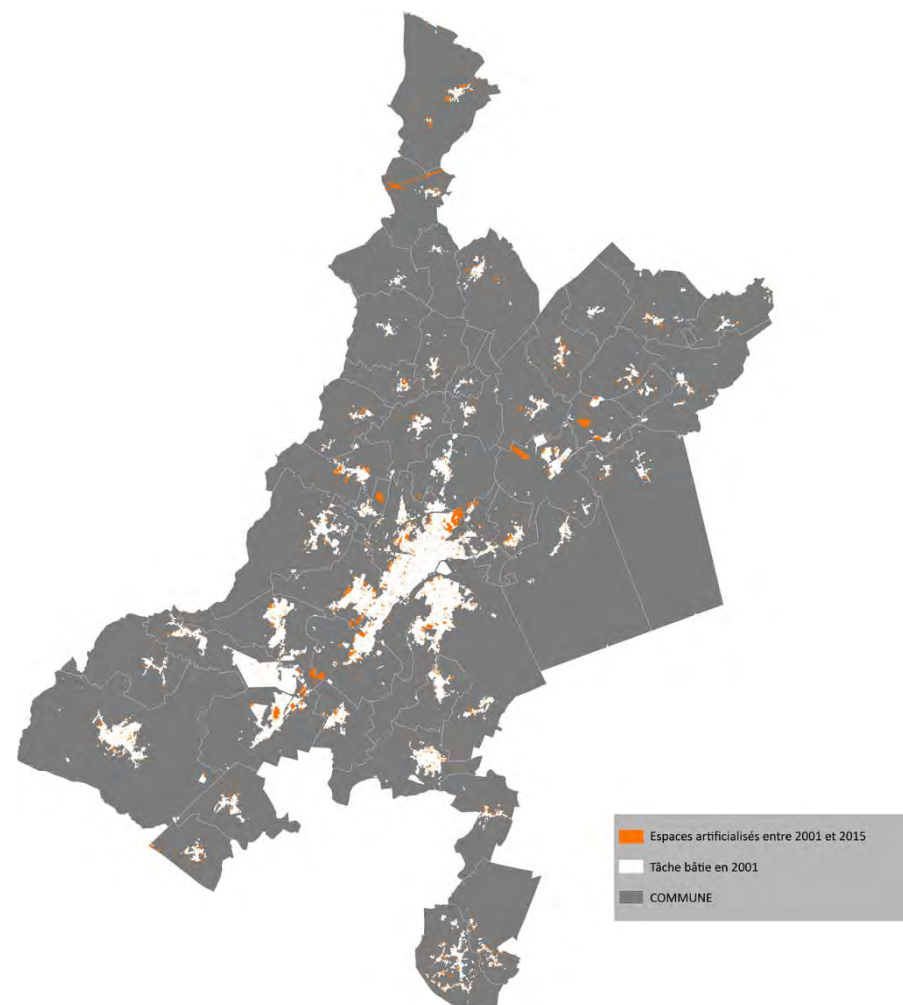
Commune	Habitat	Activités (hors carrière)	Equipement (dont Grandes infrastructures et autres friches)	Total (ha)
TOTAL PLUI	287,7	99,1	71,8	458,6

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers rapportée sur les dix années précédant l'approbation du PLUi, se traduit de la façon suivante : 458,6 ha ont été consommés (vocation d'habitat, de développement économique hors carrière et équipements) sur la période 2001-2019, soit un équivalent de 24 ha/an.

Pour rappel, aucune photoaérienne n'étant disponible aux environs de la période 2009, ni de bd topo ou cadastre, la méthode retenue a consisté à étendre et actualiser l'analyse de la consommation foncière sur une période récente (2016-2019), puis à proratiser le résultat sur 10 ans.

Ainsi, ce bilan (période 2001-2015, puis 2016-2019) rapporté sur une période de dix années, équivaut à 241 ha, soit 24 ha/an entre 2009 et 2019, dont :

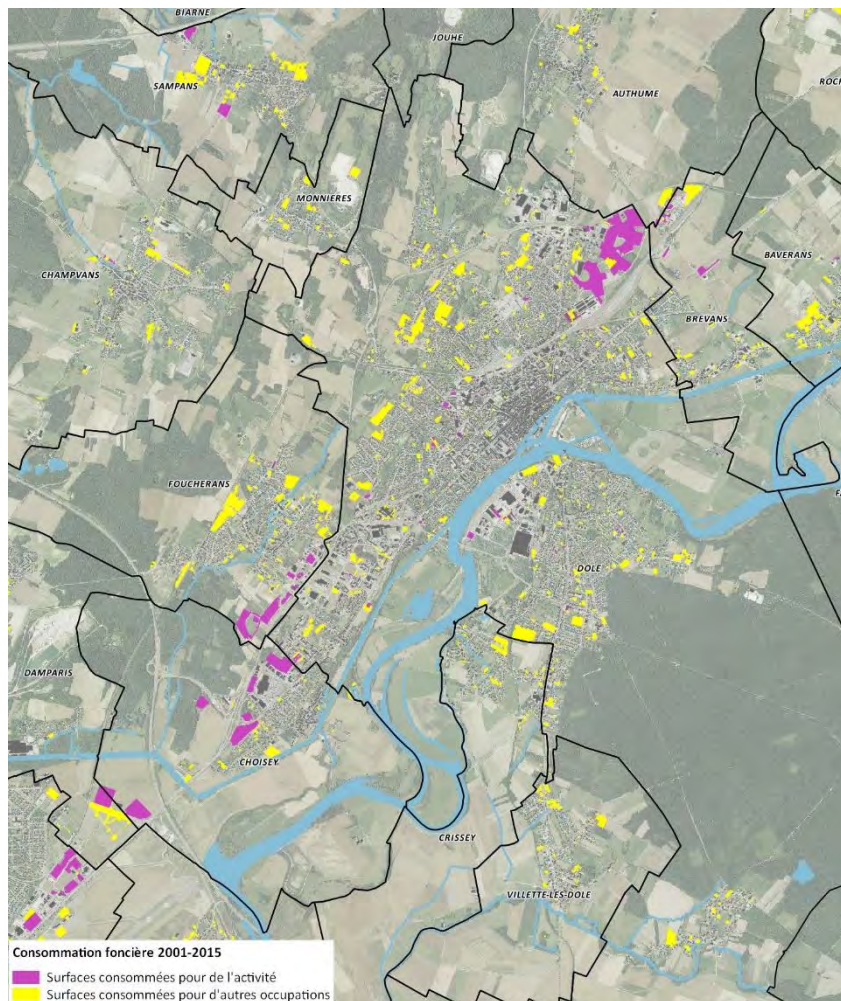
- 15 ha/an pour l'habitat
- 5 ha/an pour les activités (hors carrière)
- 4 ha/an pour les équipements et divers.



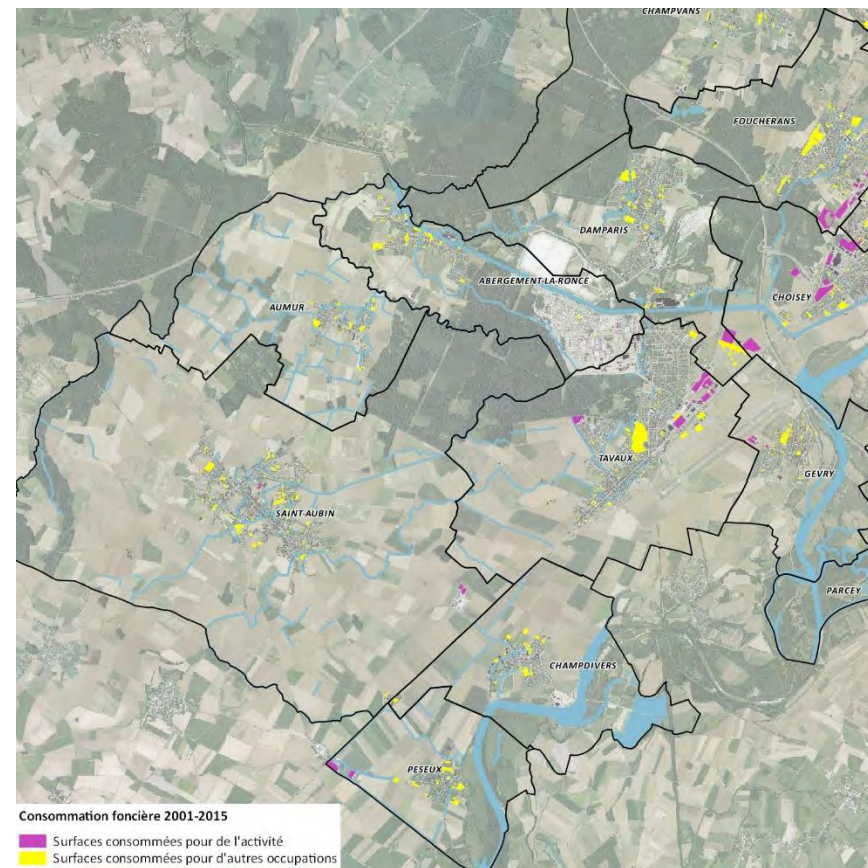
On voit une décélération de la consommation foncière sur la période la plus récente (de 12 ha/an). En parallèle, au moins 6 hectares sont retournés à l'état naturel.

Retour à l'état naturel entre 2001 et 2015			
Commune	Retour à l'état agricole	Retour à l'état naturel	TOTAL
Abergement-la-Ronce	0,0	0,1	0,1
Châtenois	0,0	0,1	0,1
Choisey	0,0	0,5	0,5
Crissey	0,0	0,1	0,2
Damparis	0,4	0,4	0,8
Dole	0,0	2,1	2,1
Gevry	0,0	0,1	0,1
Parcey	0,0	0,1	0,1
Rocheft-sur-Nenon	0,0	0,2	0,2
Saint-Aubin	0,0	0,1	0,1
Tavaux	0,7	1,0	1,8
Villette-lès-Dole	0,0	0,0	0,1
CAGD	1,2	4,9	6,1

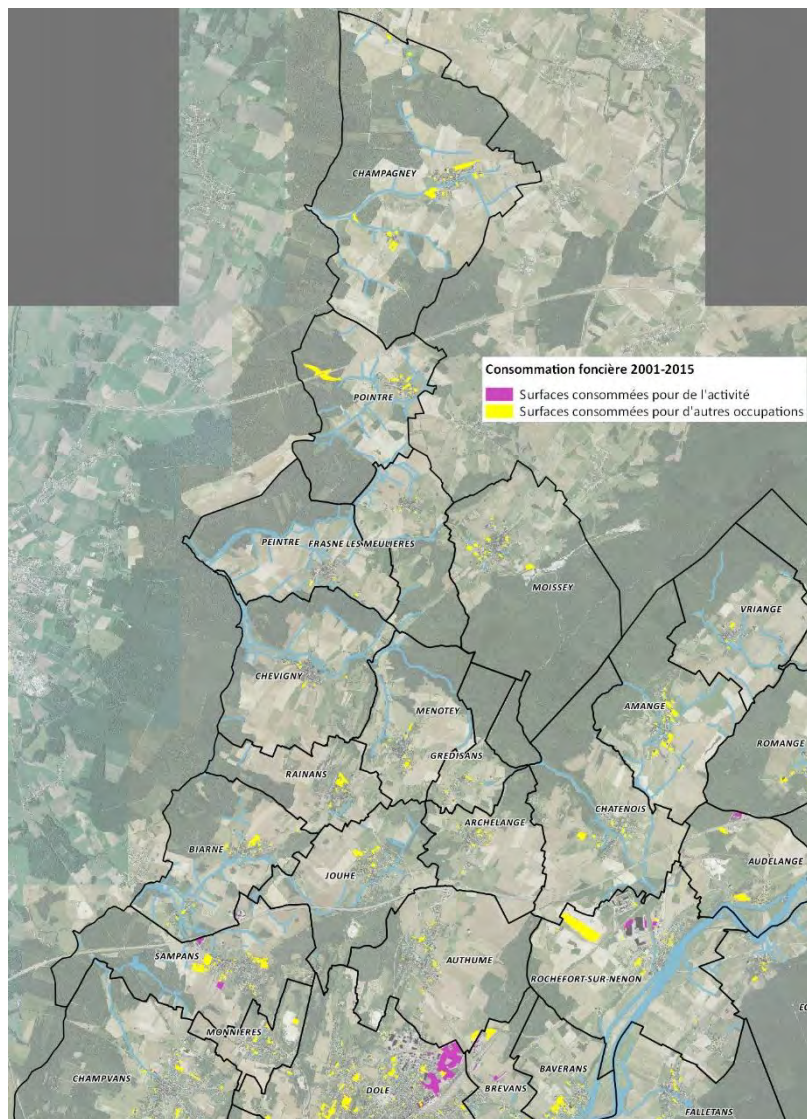
Cœur d'agglomération



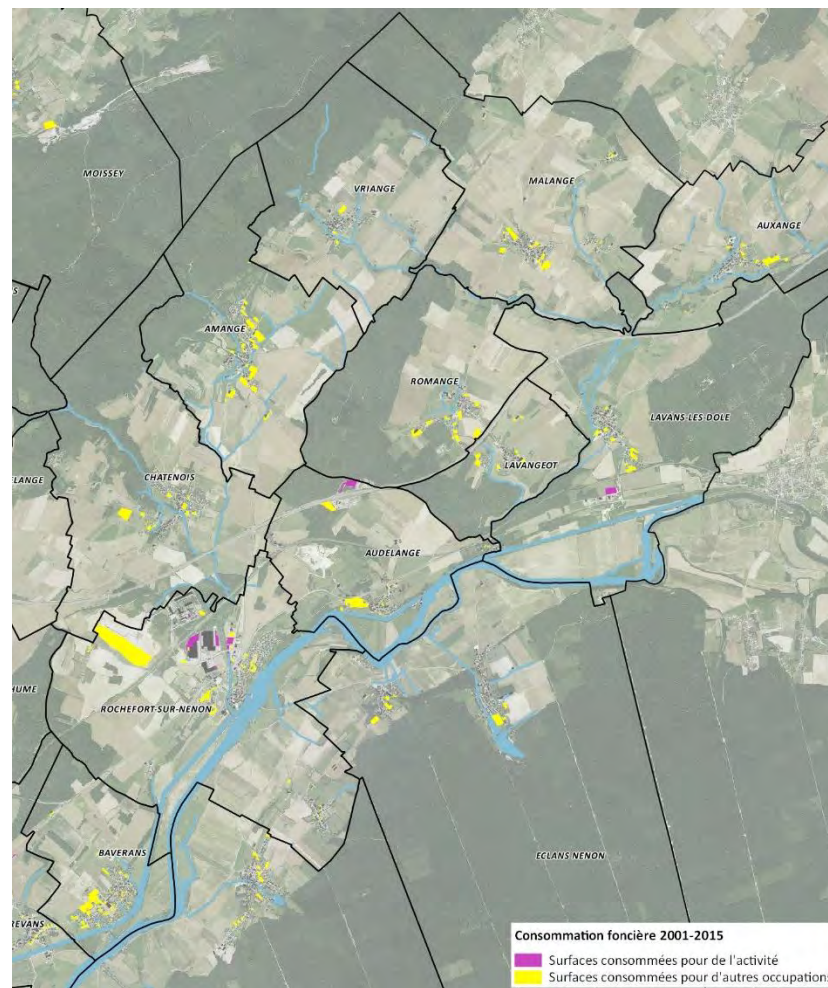
Secteur Ouest



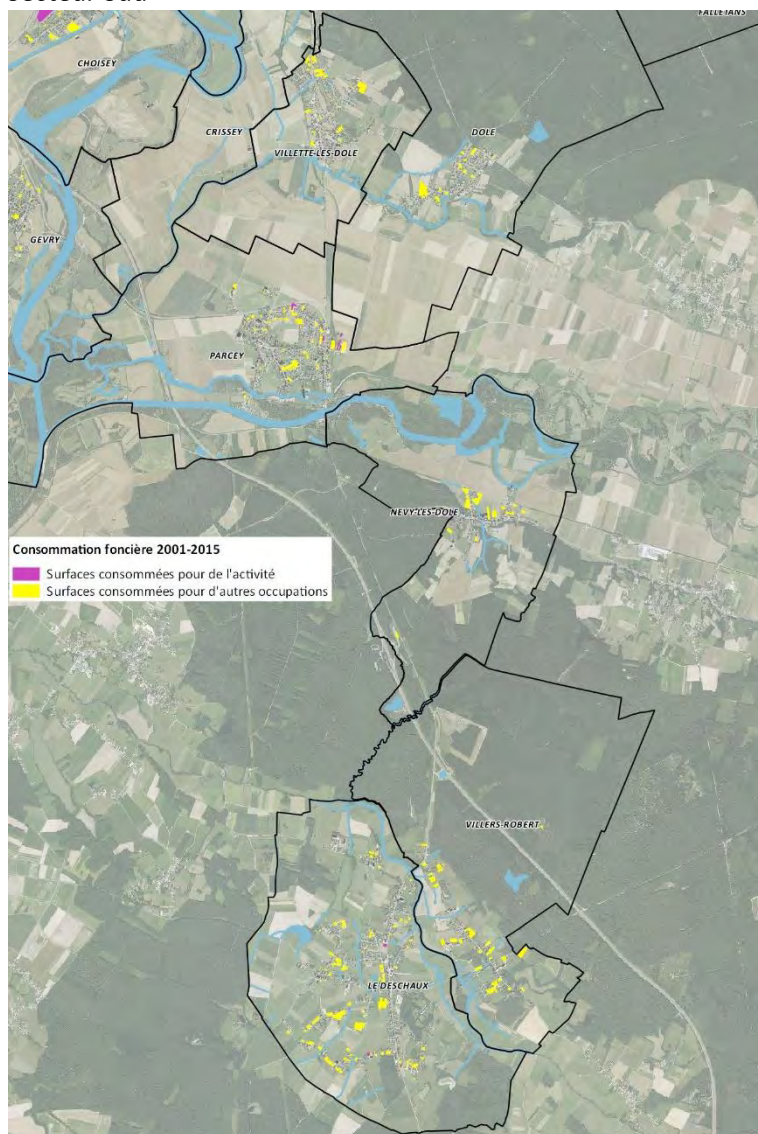
Secteur Nord



Secteur Est



Secteur Sud



2.2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis résidentiels

2.2.1 Repérage des potentiels de densification (résidentiel)

Méthode

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été conduite commune par commune, et selon la méthodologie suivante :

Première étape

La première étape a consisté à établir une couche SIG du foncier non bâti inclus dans les enveloppes urbaines :

- en éliminant les parcelles de superficie inférieure à 500m², à l'exception de celles qui formaient un ensemble plus important ;
- en réalisant une zone tampon (buffer) de 13 mètres autour des bâtiments de plus de 40m². Les bâtiments de moins de 40 m², dont les piscine et annexes, ont été exclus.

Le potentiel foncier destiné à des usages économiques ou d'équipements publics a été traité séparément en appliquant la couche des zones d'activités (ARD), ainsi que les plans de zonage des documents d'urbanisme communaux existants.

Deuxième étape

Cette version 0 a été confrontée aux servitudes d'utilité publique, ainsi qu'aux sensibilités particulières :




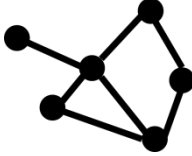
NIVEAU 1 (où toute nouvelle construction est règlementairement interdite) :

- *Risque inondation : zone rouge des PPRI ;*
- *Risque technologique : zones R - r. - b1. - B2 - B3 du PPRT ;*
- *Arrêté de protection de biotope ;*
- *Canalisations de transport de matières dangereuses ;*
- *Périmètre de protection des bâtiments agricoles (dont projets) ;*
- *Périmètre immédiat de protection de captage des eaux potables ;*
- *Lignes haute tension (sur la parcelle).*

Troisième étape :

Sur la base de cette version 1, une analyse terrain a été menée pour appréciée finement et de visu l'intérêt et le potentiel de densification de chaque parcelle, selon les critères suivants :

	<p>Critères surfaciques</p> <p>Niveau 2 de sensibilités environnementales (où il est fortement déconseillé d'urbaniser) : milieux ouverts, Natura 2000, périmètre rapproché de captage en eau potable, zone humide, pelouse sèche, corridor écologique structurant, risque inondation (zones bleues, violettes et jaunes des PPRI), risque technologique (zones b2. - B1 - Bdc du PPRT) ;</p>
	<p>Critères surfaciques</p> <p>NIVEAU 3 (parcelles où l'urbanisation est possible sous certaines conditions ou de mises en place de mesures d'évitement/réduction/compensation) : zone bleue PPRI, périmètre éloigné captage en eau potable, aléa moyen retrait-gonflement des argiles, réservoirs de biodiversité complémentaires, zone de bruit (dont celle des autoroutes), mouvement de terrain, milieux ouverts enclavés, parcelles de valeur écologique modérée, lignes haute tension (périmètre de recul de précaution) ;</p>

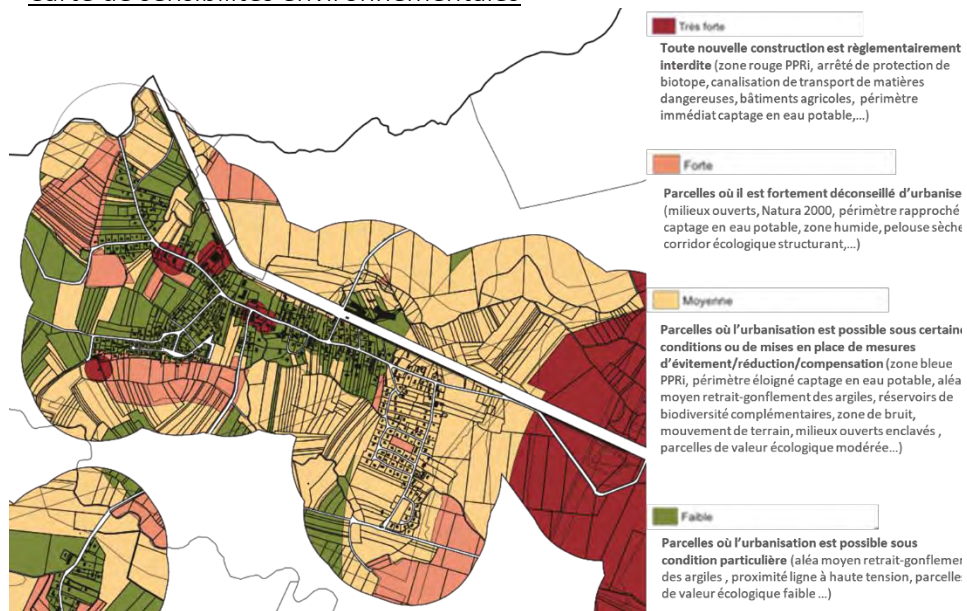
	<p>Critères surfaciques</p> <p>Espaces agricoles stratégiques (AOP, prairies permanentes, parcelles drainées, culture maraîchère en milieu urbain, etc.), accès agricoles et aux prairies attenantes ;</p>
	<p>Critères qualitatifs</p> <p>Intérêt patrimonial et paysager : vue sur une silhouette bâtie ou un bâtiment remarquable, ouverture paysagère, propriété bâtie (demeure, château) et ses abords, proximité d'un monument et espace d'intérêt, continuité paysagère et écologique, ceinture agro paysagère (verger, jardin, haie...) ;</p>
	<p>Critères qualitatifs</p> <p>Renforcement des centralités (éloignement de la/les centralités, principe de non-étirement linéaire), cohérence urbaine spécifique à chaque commune (proximité, fonctionnalité, forme urbaine), proximité d'un réseau de transport en commun et/ou d'une liaison douce structurante (piste cyclable, voie verte) ;</p>
	<p>Critères qualitatifs</p> <p>Aménagement d'un accès ou de réseaux générant un surcoût disproportionné : absence et/ou éloignement des réseaux y compris le réseau d'assainissement collectif, contraintes techniques de type création d'une pompe de relevage, etc.</p>

Pour plus de détails sur les niveaux de sensibilité environnementale, se référer à la méthodologie « 8.2.3 - Méthodologies appliquées pour définir la sensibilité environnementale ».

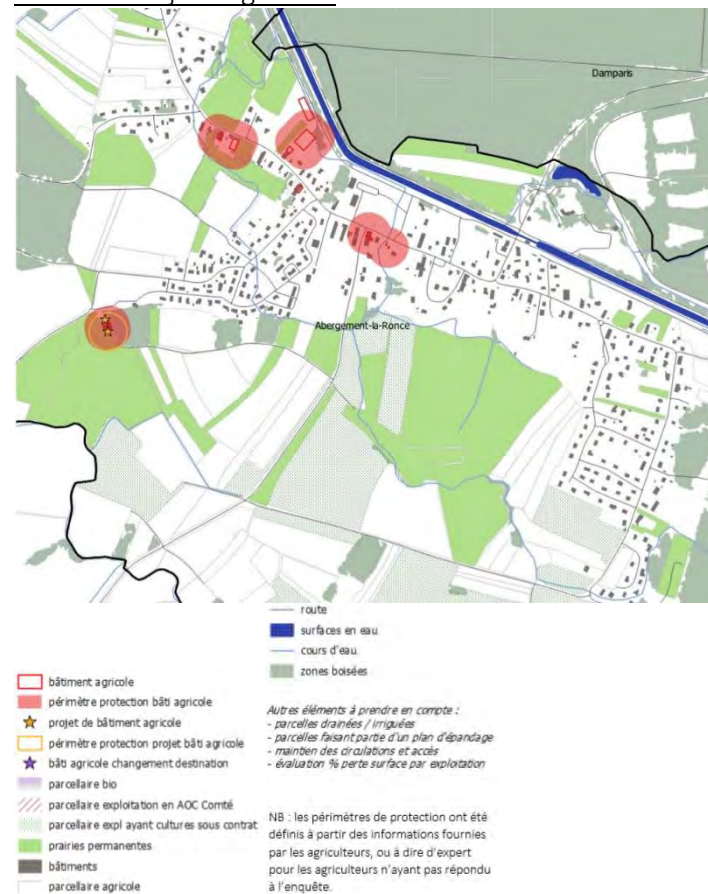
L'objectif était de dresser une carte d'identité du parcellaire de chaque bourg et de chaque village.

Exemple d'Abergement-la-Ronce

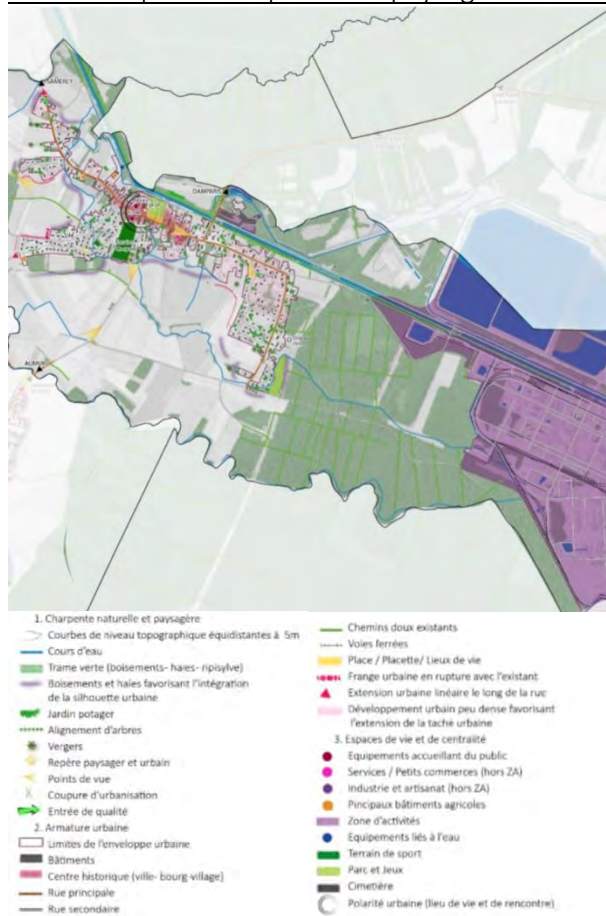
Carte de sensibilités environnementales



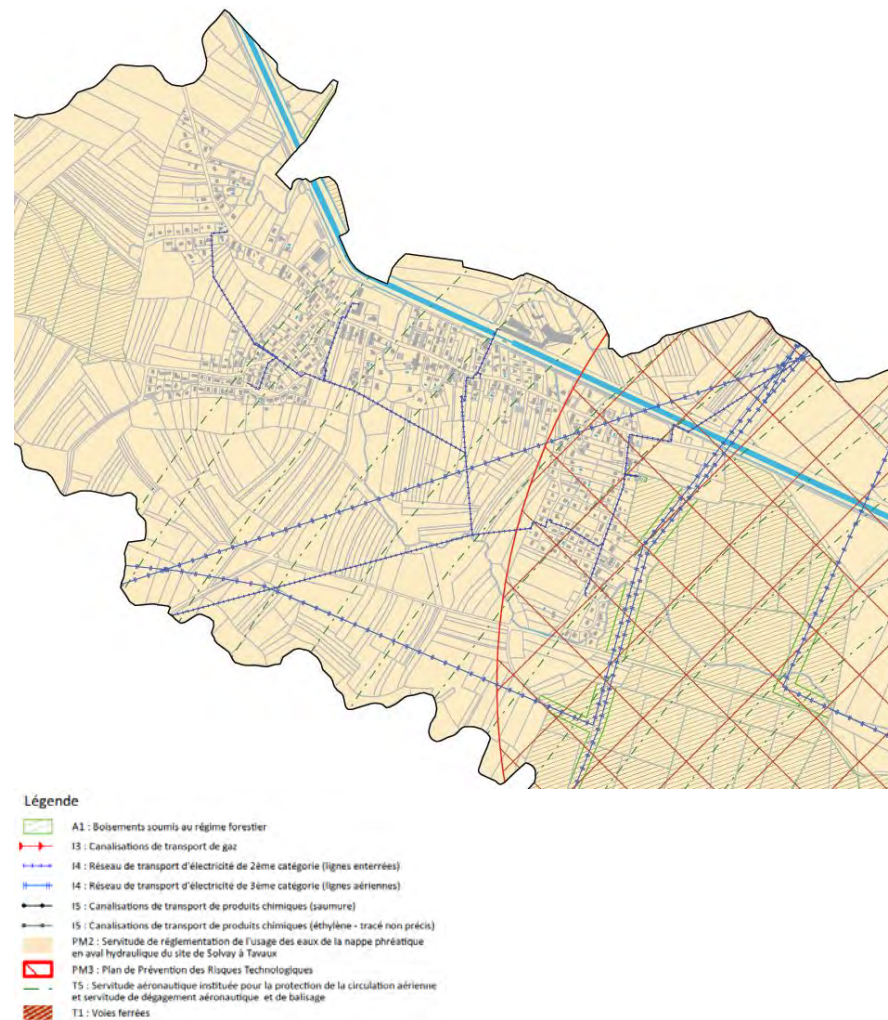
Carte des enjeux agricoles



Carte des qualités et pressions paysagères et urbaines



Carte des servitudes d'utilité publique



Les opérations d'aménagement dont les permis ont été délivrés, ou qui sont en cours de viabilisation, mais non urbanisées, ont été intégrées pour une question d'équité avec les autres communes n'étant pas au même stade. Toutefois, une actualisation a été faite au fil de l'eau de façon à écarter, si besoin, certaines opérations dont la commercialisation aurait été plus rapide que prévu.

Résultats

L'analyse du potentiel foncier (hors zones d'activités) a identifié un potentiel foncier en densification important de 155 ha.¹

Ce potentiel de densification a été confronté aux besoins en logements et en capacités d'accueil d'activités qui étaient en cours de définition dans le PADD. Ce croisement a permis un arbitrage sur la répartition de la croissance démographique et le développement de l'offre en logements entre les communes.

Le tableau ci-dessous détaille par commune le potentiel foncier théorique pré-identifié pour un usage résidentiel ou mixte :

Commune	Repérage théorique du potentiel en densification version 2 (ha)
ABERGEMENT-LA-RONCE	2,2
AMANGE	0,5
ARCHELANGE	1,0
AUDELANGE	1,4
AUMUR	0,3
AUTHUME	9,3
AUXANGE	0,7
BAVERANS	2,0
BIARNE	0,3

BREVANS	1,4
CHAMPAGNEY	0,9
CHAMPDIVERS	2,0
CHAMPVANS	2,8
CHATENOIS	0,8
CHEVIGNY	0
CHOISEY	5,2
CRISSEY	2,0
DAMPARIS	4,5
DOLE	49,1
ECLANS NENON	0,5
FALLETANS	1,7
FOUCHERANS	3,8
FRASNE-LES-MEULIERES	0,3
GEVRY	4,3
GREDISANS	0,4
JOUHE	0,9
LAVANGEOT	0,2
LAVANS-LES-DOLE	0,7
LE DESCHAUX	6,0
MALANGE	1,6
MENOTEY	1,0
MOISSEY	0,9
MONNIERES	1,9
NEVY-LES-DOLE	0,7
PARCEY	5,6
PEINTRE	0
PESEUX	0,8
POINTRE	0,6
RAINANS	0,6
ROCHEFORT-SUR-NENON	0,8

¹ Pour rappel, l'analyse du potentiel foncier économique a fait l'objet d'une approche distincte, avec repérage des parcelles non commercialisées.

ROMANGE	0,5
SAINT-AUBIN	24,4
SAMPANS	1,3
TAVAUX	4,6
VILLERS-ROBERT	1,3
VILLETTE-LES-DOLE	3,4
VRIANGE	0,2
TOTAL PLUI	155,1

Le potentiel foncier est présent pour moitié à Dole et St-Aubin. Il se répartit ensuite dans l'ensemble des communes entre 9 ha à Authume et moins d'1 ha dans 22 communes.

A noter que certains pôles identifiés dans l'armature territoriale ne comportent quasiment pas de potentiel : < 1 ha à Rochefort-sur-Nenon et Moisse.

Cette version 2 de potentiel foncier a ensuite été présentée lors des trois réunions de travail (dans chacune des 47 municipalités), pour croiser un potentiel théorique et des intentions politiques intercommunales et communales.

En phase de définition du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ce potentiel de densification a été ajusté aux intentions politiques intercommunales et communales.

2.2.2 Analyse des capacités de mutation (résidentiel)

L'analyse a également permis de dégager des espaces en mutation dans les tissus urbains centraux.

Pour la ville de Dole, le potentiel le plus important est situé dans son centre historique. Parmi les 1 440 logements vacants de la ville-centre, environ 280 sont situés dans le cœur historique. Le PADD a inscrit un objectif attendu de reconquête de 150 logements d'ici 15 ans.

C'est la priorité de la municipalité actuelle. Cet objectif est dissocié de l'objectif de production totale de logements, dans la mesure où le secteur du centre-ville n'est pas couvert par le PLUI : servitude d'utilité publique du secteur patrimonial remarquable.

Deux autres sites ont été repérés dans la ville-centre avec un potentiel urbain (mixte résidentiel et économique) :

- Gare secteur Nord (anciennes emprises ferrées) ;
- Rive gauche.

Pour les bourgs et villages, les potentiels de mutation sont très ponctuels : changement de destination de commerces-garages-fermes (Archelange, Dole, Châtenois, Peseux), réhabilitation de « friches » patrimoniales (Authume, Jouhe), ancien terrain de jeux (Romange), centralités vieillissantes (Foucherans), etc.

Ces tissus sont caractérisés par des formes urbaines diverses, et surtout une mixité de fonctions. En ce sens, le potentiel de mutation y est quasi constant, le gisement de recomposition de la ville sur la ville est important. Certaines entrées de villes présentent ce type de tissus en mutation (exemple : Foucherans route de Dole, Le Deschaux).

Dans plusieurs cas, les communes s'attachent à encadrer voire à accélérer ces mutations lorsque des enjeux de redynamisation des centres-villes y étaient couplés (exemple : Romange et Archelange).



Ancienne épicerie Archelange



Bâtisse bourgeoise, propriété communale (Chevigny)



Ancienne aire de jeux Romange



Hangars en cœur de village, Peseux

Au final, le PLUi décompte une vingtaine de sites (bâti isolé, ensembles bâtis, emprises artificialisées) sur une superficie équivalente à 10 ha environ. Ce potentiel peut théoriquement permettre la création d'une centaine de logements supplémentaires. Parmi ceux-ci, un objectif

cumulé de 80 logements environ est affiché dans les OAP des communes d'Archelange, Auxange, Chevigny, Foucherans, Frasne-les-Meuilières, Peseux, Pointre et Romange.

Bien entendu, ces potentiels de renouvellement sont beaucoup plus aléatoires et nécessitent une ingénierie communautaire renforcée pour accompagner les communes dans leur projet de réhabilitation de logements.

2.2.3 Estimation des besoins et démarche itérative (résidentiel)

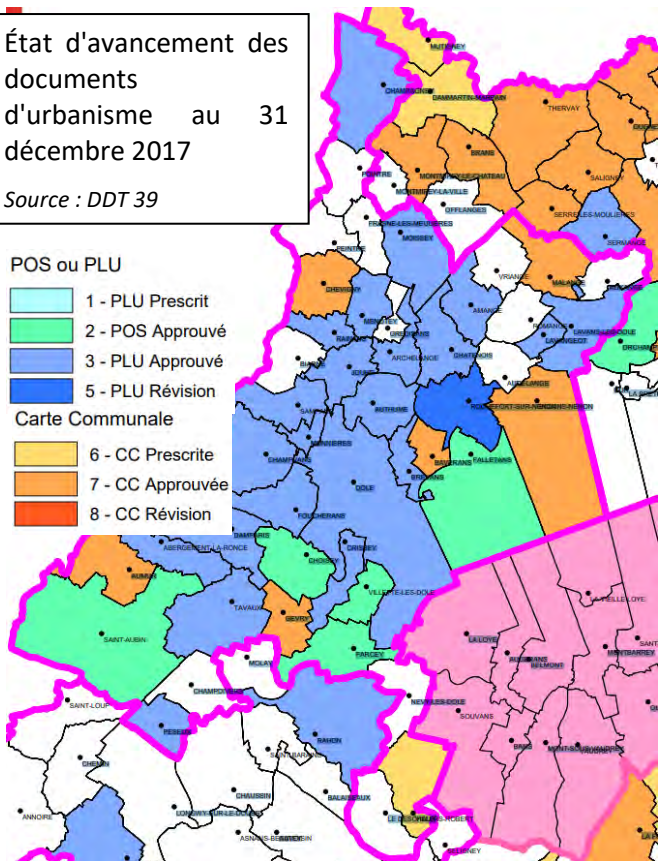
Le travail de pédagogie a été plus ou moins difficile selon l'ancienneté des documents d'urbanisme (5 POS et 14 PLU probablement non grennellés). Pour 13 communes, le travail est parti d'une « page blanche », dans la mesure où elles ne disposaient pas d'un document d'urbanisme.

État d'avancement des documents d'urbanisme au 31 décembre 2017

Source : DDT 39

POS ou PLU

- 1 - PLU Prescrit
 - 2 - POS Approuvé
 - 3 - PLU Approuvé
 - 5 - PLU Révision
- Carte Communale
- 6 - CC Prescrite
 - 7 - CC Approuvée
 - 8 - CC Révision



Le territoire étant à la fois marqué par les risques naturels et technologiques, ainsi que par les sensibilités écologique, paysagère et agricole, des arbitrages ont dû être faits entre mobilisation de parcelles de sensibilité moyenne (environnementale ou agricole) contribuant au renforcement des centralités d'une part et extension urbaine d'autre part.

Les arbitrages et démarches itératives suivantes ont été menés dans les communes, avec des cheminements semblables selon les contextes géographiques, à savoir :

Secteur Cœur d'agglomération :

- les communes situées en entrée Ouest de l'agglomération (Choisey, Foucherans) ont reconsidéré les secteurs de développement sur la base de critères de proximité des centralités et d'éloignement des nuisances routières,
- les communes Sud et Est du cœur d'agglomération (Crissey et Brevans) ont travaillé l'aménagement de secteurs soit en densification soit en extension, de maîtrise foncière privée, avec la nécessité d'un phasage et d'une coordination avec les projets de la ville de Dole ;
- la ville de Dole a cherché à limiter les zones d'extension urbaine, pour laisser une large place à la reconquête résidentielle et patrimoniale du centre historique. La dimension stratégique de des sites de renouvellement urbain a été intégrée (pour partie en maîtrise foncière publique et couverte par des OAP), tout en considérant les initiatives privées d'opération d'ensemble (quartiers Nord).

Secteur Ouest :

- les communes concernées par le risque technologique (Tavaux, Damparis, Abergement-la-Ronce) ont opéré un arbitrage entre un potentiel de densification aux COS faibles (zones règlementaires du site Seveso) et extension urbaine ;
- les communes concernées par le risque inondation (Peseux, Champdivers, Gevry) n'ont eu d'autres choix que de mobiliser leurs capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, des secteurs non-inondables voire inondables en zone bleue, avec une exigence de densité de logements à l'hectare plus forte qu'ailleurs ;
- les communes agricoles de la plaine du Finage marquées par des enclaves agricoles de grande dimension ont dû reconsidérer leurs choix d'urbanisation sur la base des espaces agricoles de stratégiques (St-Aubin, Damparis) ;

Secteur Sud :

- les communes de la Bresse Comtoise (Le Deschaux, Villers-Robert) ont cherché à adapter leur structure villageoise très éclatée, en « étoile » aux exigences de densification voire de structuration des cœurs des bourgs ;

Secteur Nord :

- les communes de la première couronne doloise (Champvans, Sampans, Authume, Jouhe) ont cherché un équilibre entre besoins de développement et de préservation des espaces. Une réflexion au cas par cas a été menée pour intégrer au mieux les projets en cours et futurs de densification et d'extension dans un contexte paysager, écologique, agricole sensible : pelouses sèches, sensibilités paysagères. Il a également fallu tenir compte des projets économiques, touristiques et de loisirs (extension de carrières, sites touristiques et de loisirs) ;
- Les communes du versant Côte d'Orien (Biarne, Gredisans, Archelange, Menotey, Rainans, Chevigny, Moisse, Frasné-les-Meuilières, Moisse, Pointre, Champagny) ont optimisé l'intégration environnementale, paysagère et patrimoniale des secteurs de développement pour la plupart en densification ;

Secteur Est :

- les communes en bordure de la vallée du Doubs (Eclans-Nenon, Falletans, Baverans, Rochefort-sur-Nenon, Audelange, Lavangeot) ont appréhendé l'aménagement de secteurs de développement en extension et de grande dimension, en cherchant à limiter l'étirement linéaire et à garder des connexions écologiques cohérentes
- les communes au pied du massif de la Serre et de la vallée des Anges (Archelange, Châtenois, Amange, ~~Vriange~~, Malange, Auxange, Romange, Audelange, Lavans-lès-Dole), très compactes

ont travaillé la qualité urbaine des zones d'extension en cohérence avec les cœurs villageois.

2.3 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis économiques

Méthode

En matière de développement économique, la méthodologie a consisté à **mettre à jour la base de données des espaces d'activités économiques de l'Agence Economique Régionale Bourgogne- Franche Comté**, grâce à l'expertise du service développement de la CAGD et de la SEDI (zone Innovia).

Ont ainsi été comptabilisées les parcelles d'un seul tenant en foncier nu (zones U et 1AU des documents d'urbanisme), ainsi que les zones 1AU sans maîtrise foncière et les zones 2AU. Au final, environ 280 ha ont été identifiés comme potentiel disponibles ou mobilisables à moyen-long terme

Ont été prises en compte les **emprises foncières restant disponibles (à commercialiser) au sein des différentes zones d'activités de compétence intercommunale et communale.**

Cette analyse a également permis d'identifier l'analyse des « stocks disponibles » dans les zones d'activités existantes et en cours, en extension urbaine, en croisant les plans de zonage des documents d'urbanisme communaux.

Quelques mutations ont été identifiées telles que :

- L'optimisation foncière des abords de l'aéroport ;
- Les sites d'entreprises (entrepôts) dont le potentiel de mutation à terme est connu (relocalisation prévue, cessation d'activités).

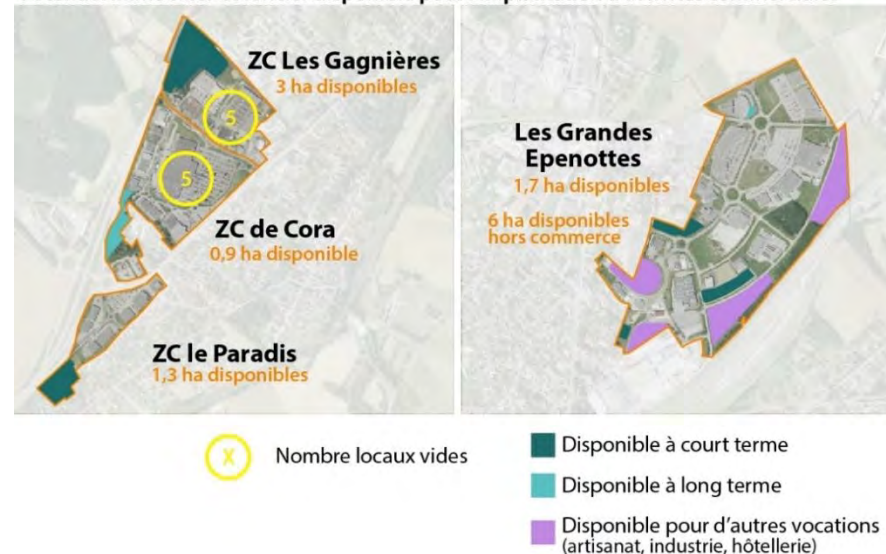
S'agissant du **développement commercial**, les trois principales zones commerciales (Epenottes, rive gauche et Cora-Paradis à Choisey) ont fait

l'objet d'un repérage fin pour identifier **les bâtiments et cellules vacantes**, ainsi que la vocation des bâtiments existants.

Résultats

L'analyse du territoire permet d'évaluer les capacités au sein du tissu urbain existant à vocation économique à environ 16ha : la réponse aux besoins économiques pour le développement du territoire se situe pour 9% seulement en renouvellement urbain.

Potentiel immobilier et foncier disponible pour l'implantation d'activités commerciales



Repérage du potentiel foncier et des cellules commerciales vides dans les 3 zones commerciales principales : Epenottes 1 et Grandes Epenottes à Dole, zone de Choisey, rive gauche (Dole)

En complément du potentiel foncier en densification, différents sites ou établissements sont repérés comme constituant des potentiels intéressants de relocalisations d'activités :

- Cellules commerciales vacantes dans les zones commerciales
- anciennes usines ou sites militaires (Abergement-la-Ronce, Dole)



Anciennes usines ou sites militaires (Abergement-la-Ronce, Dole)

Le site de la rive gauche constitue un site atypique dans la mesure où la place de ce morceau de ville est reconsidérée aujourd'hui.

Différents éléments questionnent son organisation urbaine future :

- sa vocation économique dominante, industrielle-artisanale-commerciale-tertiaire incompatible avec des fonctions plus urbaines ;
- un site enclavé dans la ville, malgré sa façade fluviale et ses covisibilités avec le centre historique ;
- une qualité d'aménagement médiocre en décalage avec les abords patrimoniaux du cœur d'agglomération et un manque de visibilité » depuis refermée, notamment à ses points d'entrée.

Ce secteur est considéré comme un potentiel de renouvellement urbain mais pour des besoins urbains mixtes à dominante résidentielle. Pour se donner un temps de réflexion, la municipalité délimite un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41-5°) fixée jusqu'à 2025.

C'est la raison pour laquelle sont décomptés des besoins fonciers économiques l'équivalent de 5 ha de foncier à retrouver ailleurs dans les

autres zones d'activités pour permettre le déplacement de près d'une dizaine d'établissements.



Repérage fin des activités et des bâtis inoccupés ou sous-occupés - Rive gauche



Périmètre de réflexion en attente d'un projet urbain (rive gauche de Dole)
Plan de zonage du PLUi ville de Dole

2.4 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2.4.1 Justification relative aux besoins de développement résidentiel

Rappel de l'estimation des besoins en logements

A l'échéance 15 ans, l'objectif total de production de logements est estimé à 3 200 logements (soit 213 logements par an), afin de répondre à l'enjeu de rééquilibrage des dynamiques démographiques entre les communes du territoire du Grand Dole.

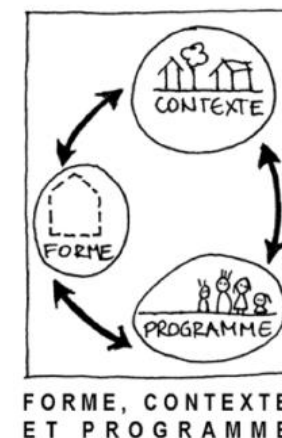
Cet objectif en production de logements est réparti par grand secteur géographique, à savoir :

Secteur	Période 2017-2035 (15 ans)		Répartition par territoire	Nombre habitants en 2013	Nombre communes
	Objectif de logements	Par an			
Cœur d'agglo	1 260	84	40%	27 709	5
Secteur Ouest	780	52	25%	11 120	8
Secteur Nord	535	35,5	17%	7 167	16
Secteur Est	330	22	10%	4 211	13
Secteur Sud	250	16,5	8%	3 237	5
CADG	3 155	214	100%	53 444	47

Extrait du PADD – orientation 2.3 Equilibres résidentiels du Grand Dole

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat, menée conjointement à l'élaboration du PLUI, a permis de mener un travail de fond sur :

- L'état du marché local de l'habitat ;
- Les besoins en termes de « produits logements » et les publics cibles ;
- Les exigences de mixité sociale ;
- L'opérationnalité des secteurs de développement (en densification et en extension) et les moyens à mobiliser (en ingénierie, foncier, etc.) ;
- Les équilibres entre les communes, avec un phasage des sorties d'opérations ;
- La recherche de qualité urbaine des villes et bourgs au centre du projet.



En phase de démarrage de la traduction règlementaire, une répartition plus technique a été effectuée s'appuyant sur :

- l'organisation multipolaire telle que définie au PADD,
- la nécessité de renforcer la densité des opérations de logements,
- l'existence d'un écoquartier en cours de viabilisation et la programmation de ZAC-lotissements publics (plus de 300 logements sur quatre opérations d'ensemble à Tavaux, Damparis, Rochefort-sur-Nenon et Authume, soit environ 30 ha).

Les objectifs de densité de logements s'échelonnent de 22 à 10 logements à l'hectare (densité urbaine brute). Ils sont renforcés à tous les niveaux de pôles, depuis la ville-centre jusqu'aux villages.

Des variations de densité entre les communes de même niveau de pôle sont observées, selon la pression foncière et les contraintes locales exercées :

- risque technologique à Damparis et risque inondation dans les communes du débouché de la Loue à Champdivers, Gevry, Nevy-lès-Dole, Parcey et Peseux, rendant le foncier disponible rare,
- continuité urbaine entre Brevans et Dole,
- maintien de densités urbaines déjà observées : Champvans, Baverans, Champagney, Sampans et Villette-lès-Dole.

Objectifs de densification et de mutation retenus pour répondre aux besoins à vocation résidentielle

Promouvoir le renouvellement urbain est un choix affirmé pour le développement du territoire, au regard du projet d'organisation multipolaire.

L'estimation des potentiels de logements en renouvellement urbain retenus pour le PLUi s'appuie sur :

- l'identification des projets prévus ou envisagés sur les communes à échéance 2027 (programmation de projets de ZAC, projets d'initiatives privées connus, etc.) ;
- l'analyse des potentiels de densification et des secteurs mutables identifiés, croisés avec l'objectif de densité adapté au secteur (voir tableau ci-contre), et leur faisabilité technique et financière ;
- l'analyse de la production moyenne de logements par commune dans les années passées.

L'analyse des potentiels de logements liés à la densification ou la mutation de certains secteurs a permis :

- d'estimer la contribution possible de ce potentiel aux objectifs de construction de nouveaux logements de chaque commune,
- de préciser les besoins en logement ne pouvant être satisfaits par densification et mutation des espaces bâtis, et donc de définir les besoins en extension.

Les tableaux suivants permettent d'illustrer les capacités de densification et de mutation retenues pour les 47 communes du PLUi du Grand Dole.

Secteur géographique	Commune	PADD			Plan de zonage									
		Objectifs de production de logements	Densité de logements (brute)	Foncier maximal (ha)	Foncier maximal en densification (ha)	Foncier maximal en extension (ha)	Equilibre densification/extension (en %)		TOTAL Foncier maximal (ha)	dont rétention foncière moyenne	Objectifs en logements retenus par commune	Objectifs de logements dans les OAP		
Cœur d'agglo	Dole	1 260	22	68	28,1	40,1	18,0	61%	39%	46,2	23%	930	1295	400 à 430
	Choisey		13		2,2		3,2	41%	59%	5,4		65		45
	Foucherans		13		4,7		8,7	35%	65%	13,5		140		80
	Brevans		13		1,9		4,8	28%	72%	6,6		65		54
	Crissey		13		3,2		4,3	43%	57%	7,5		95		88
Ouest	Abergement-la-Ronce	780	10	67	1,7	42,2	5,1	25%	75%	6,7	7%	60	800	54
	Aumur		10		1,3		2,2	38%	62%	3,5		25		13
	Champdivers		10		1,5		0,4	79%	21%	1,9		18		11
	Damparis		13		1,0		10,7	9%	91%	11,7		160		156
	Gevry		10		2,7		0,9	76%	24%	3,6		28		25
	Peseux		10		0,8		2,0	28%	72%	2,7		24		21
	Saint-Aubin		12		13,9		1,7	89%	11%	15,6		165		71
	Tavaux		13		19,3		6,1	76%	24%	25,4		320		220
Sud	Le Deschaux	250	10	27	4,7	15,7	2,5	65%	35%	7,2	18%	50	233	11
	Nevy-lès-Dole		10		1,2		1,1	53%	47%	2,3		17		16
	Parcey		10		3,8		3,5	52%	48%	7,2		58		26
	Villers-Robert		10		1,1		1,2	47%	53%	2,3		23		16
	Villette-lès-Dole		11		4,9		3,6	58%	42%	8,5		85		79

Secteur géographique	Commune	PADD			Plan de zonage									
		Objectifs de production de logements	Densité de logements (brute)	Foncier maximal (ha)	Foncier maximal en densification (ha)	Foncier maximal en extension (ha)	Equilibre densification/exten sion (en %)		TOTAL Foncier maximal (ha)	dont rétention foncière moyenne	Objectifs en logements retenus par commune	Objectifs de logements dans les OAP		
Nord	Archelange	535	10	59	0,5	28,7	1,5	23%	77%	1,9	10%	10	535	9
	Authume		10		6,4		4,8	57%	43%	11,2		90		38
	Biarne		10		0,6		1,3	32%	68%	1,9		15		13
	Champagney		10		0,8		3,5	18%	82%	4,2		38		21
	Champvans		13		7,8		1,3	86%	14%	9,1		110		79
	Chevigny		10		0,4		1,1	26%	74%	1,5		11		11
	Frasne-lès-Meulières		10		0,2		0,0	100%	0%	0,2		5		1
	Gredisans		10		0,0		0,9	0%	100%	0,9		12		6
	Jouhe		10		1,7		3,5	33%	67%	5,2		32		25
	Menotey		10		1,0		1,0	49%	51%	2,0		14		12
	Moissey		12		1,2		2,1	37%	63%	3,3		40		24
	Monnières		10		2,8		1,8	61%	39%	4,6		35		35
	Peintre		10		1,4		0,0	100%	0%	1,4		13		8
	Pointre		10		0,9		0,3	72%	28%	1,2		10		10
	Rainans		10		0,8		1,5	34%	66%	2,3		20		4
Sampans	10	2,5	6,2	28%	72%	8,7	80	69						

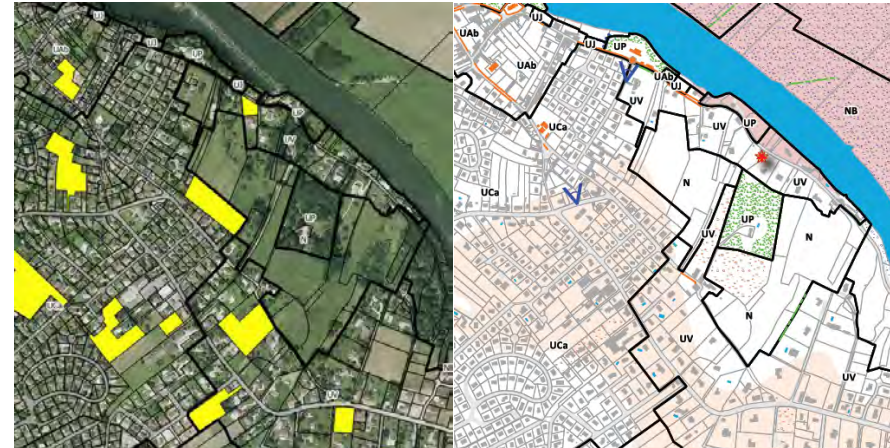
Secteur géographique	Commune	PADD			Plan de zonage									
		Objectifs de production de logements	Densité de logements (brute)	Foncier maximal (ha)	Foncier maximal en densification (ha)	Foncier maximal en extension (ha)	Equilibre densification/extension (en %)	TOTAL Foncier maximal (ha)	dont rétention foncière moyenne	Objectifs en logements retenus par commune	Objectifs de logements dans les OAP			
Est	Amange	330	10	40	0,8	7,9	1,8	32%	68%	2,6	13%	24	356	22
	Audelage		10		0,7		1,1	39%	61%	1,8		15		7
	Auxange		10		1,1		0,5	70%	30%	1,6		11		12
	Baverans		10		0,9		3,4	21%	79%	4,3		42		41
	Châtenois		10		0,6		2,5	18%	82%	3,1		20		20
	Eclans-Nenon		10		0,3		1,4	18%	82%	1,7		16		7
	Falletans		10		0,5		1,9	22%	78%	2,5		18		17
	Lavangeot		10		0,0		1,3	0%	100%	1,3		11		6
	Lavans-lès-Dole		10		0,7		1,9	28%	72%	2,6		15		15
	Malange		10		0,5		1,5	25%	75%	2,1		11		0
	Rochefort-sur-Nenon		12		1,6		11,7	12%	88%	13,3		140		120
	Romange		10		0,0		2,3	0%	100%	2,3		23		23
	Vriage		10		0,1		1,0	8%	92%	1,1		4		
TOTAL PLUI Grand Dole	3 155	11	261	134,5	134,5	143,1	48%	52%	277,6	12%	3213	2041 à 2071		

A l'échelle du PLUi (47 communes), la part du potentiel foncier mobilisable dans les parties urbanisées (densification, zones U) est à l'équilibre avec l'extension (U-AU) : **50% en densification – 50% en extension.**

On notera que les capacités de densification sont intimement liées aux morphologies villageoises :

- **part de densification supérieure à 50% dans les secteurs Ouest et Sud** : ceci s'explique soit par la présence de grandes enclaves agricoles (en densification), soit par la nécessité d'optimiser le foncier hors des zones inondables, soit par la mobilisation de parcelles en dents creuses permettant de « rattraper » un étirement linéaire historique des voies ;
- **part de densification proche des 50% dans le cœur d'agglomération et le secteur Nord** :
 - o la **ville de Dole** devrait mobiliser parmi son objectif foncier, 60% du potentiel dans les parties urbanisées. Il s'agit pour l'essentiel de parcelles disponibles/divisions parcellaires dans l'enveloppe urbaine, d'enclaves qui ne peuvent être mobilisées du fait de la réglementation en vigueur du PLU communal ou par l'urbanisation de tènements pour partie déjà artificialisés.
 - o Concernant les autres secteurs, les pôles d'Authume, Champvans et Sampans affichent des capacités de densification supérieures à 50%. Ces bourgs ayant connu des phases d'extension importantes ces dernières années, les projets portent davantage sur la recomposition des secteurs devenus « enclavés » par la force des choses. Deux communes affichent une densification à 100% : Frasne-les-Meuilières et Peintre.
- **part de densification inférieure à 30% dans le secteur Est** : il s'agit essentiellement de villages de superficie réduite, accrochés au

massif de la Serre ou au Doubs. La compacité de ces villages contraints par le relief et les crues nécessitent de trouver des capacités hors des parties urbanisées et de recomposer d'étoffer les noyaux urbains.



Repérage du potentiel foncier – plan de zonage – quartier Sud-Est de Dole

La réalité montre que la rétention foncière peut être souvent présente sur le territoire. C'est pourquoi un coefficient de rétention foncière moyen de **12%** a été appliqué. Il est adapté à chaque secteur géographique, variant de 7 à 23%.

Ce phénomène de rétention foncière résulte de différentes situations (pression foncière, morphologies urbaines historiques et contextes géographiques, politique de renouvellement urbain ou d'extension récentes des communes,...).

Le cœur d'agglomération affiche le taux de rétention foncière le plus élevé (23%). La municipalité n'a pas la maîtrise foncière sur les secteurs stratégiques, même si des acquisitions foncières sont en cours (la Paule, Boichot). De plus, le potentiel foncier en densification et mutation identifié peut également répondre aux besoins d'autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques autorisées en zone urbaine mixte) ou pour garantir une certaine fluidité du marché de l'immobilier.

A contrario dans le secteur Ouest, les programmes de logements se concentrent exclusivement hors des zones de risque (inondation et technologique) dans des quartiers à l'étude (portage communaux) : quartiers de la Vuillardière à Tavaux (220 logements) et des Vergers à Damparis (90 logements).

Au final, la traduction des objectifs en logements et en fonciers est respectée dans le PLUI.

Justification de la consommation foncière future

En matière résidentielle, **les objectifs fonciers maximum à l'horizon 2035 devraient générer une consommation foncière supérieure à celle de la période 2009-2019 : soit 18 ha/an**, contre 15 ha/an pour la période passée. Ce sont 278 hectares qui seront mobilisés (**260 ha avec le coefficient de rétention foncière**).

Toutefois, ce constat doit être relativisé :

- **le mode d'urbanisation par mobilisation des capacités de densification et de mutation des villes, bourgs et villages est assez nouveau.** Dans la période passée, sur les 436 ha urbanisés (hors bâtiments agricoles), seule 6% de l'urbanisation s'est faite en renouvellement urbain et en densification. Ce ratio était faible. Par

exemple à Dole, cela représentait 10 ha en renouvellement urbain et 3 ha en densification.

Les ambitions sont toutes autres dans le cadre du PLUI : **l'effort de densification est portée par l'ensemble des communes pour une superficie de plus de 130 hectares.**

- **les programmes de logements seront plus denses et recentrés sur des opérations d'ensemble.**

A emprise équivalente, le nombre de logements prévus sera supérieur dans les prochaines années compte tenu des objectifs de densité et du recentrage des ambitions du Programme Local de l'Habitat sur le cœur d'agglomération : **3210** logements pour une période de 15 ans (contre plus de 2550 logements commencés entre 2004 et 2013).

Le PLUI encadre la production de 2040 à 2070 logements sur les 3210 dans les périmètres d'OAP. Cela représente 64% de la production de logements ;

- **L'objectif de 260 ha est ambitieux au regard du potentiel foncier disponible dans les documents d'urbanisme en vigueur :** plus de 250 hectares de potentiel foncier en zones à urbaniser (AU, NA), sans compter le potentiel en densification. Cela nécessite des déclassements fonciers importants dans certains secteurs parfois de plusieurs dizaines d'hectares.

Cf. les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis densifiables ou mutables, partie 3.2.

2.4.2 Justification relative au développement économique

Rappel de l'estimation des besoins pour l'activité économique

Les besoins en matière d'activités ont été définis pour pouvoir répondre aux attentes des acteurs économiques. Ils sont estimés à 165 ha à horizon 15 ans. Les besoins sont estimés :

- pour les sites d'intérêt majeur, à environ 123 ha ;
- pour les sites d'agglomération et de proximité, à environ 43 ha.

Objectifs de densification retenus pour répondre aux besoins industriels et artisanaux

Promouvoir l'optimisation des zones d'activités et leur amélioration qualitative est un choix affirmé pour le développement du territoire.

L'analyse des stocks disponibles dans les zones d'activités et des potentiels de mutation a permis d'identifier les potentiels dans l'enveloppe urbaine.

Estimation des potentiels de renouvellement urbain à vocation économique

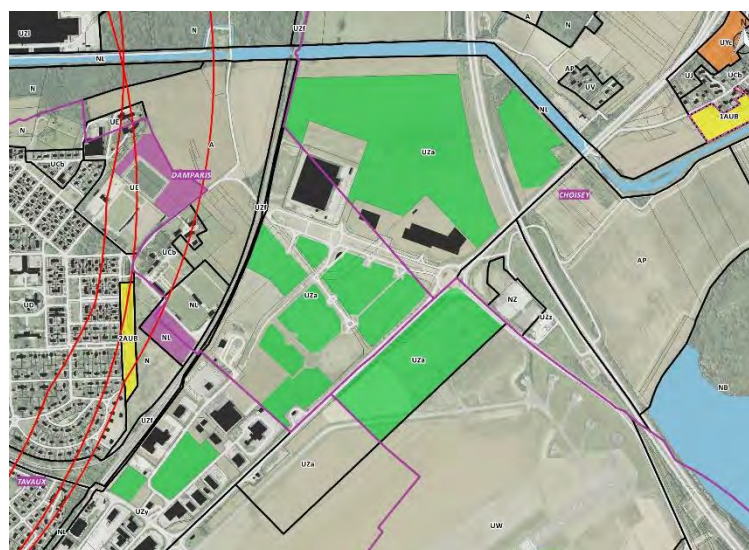
Commune	Rappel des besoins fonciers économiques à l'horizon 2035	Objectifs de densification retenu dans le PLUi (en ha)
Sites d'intérêt majeur	123 ha	1 ha
Sites d'agglomération	38 ha	14 ha
Sites de proximité	4,5 ha	1 ha
Total CADG	165 ha	16 ha

Extrait du PADD– 1.3 Dynamiques et filières économiques historiques et émergentes

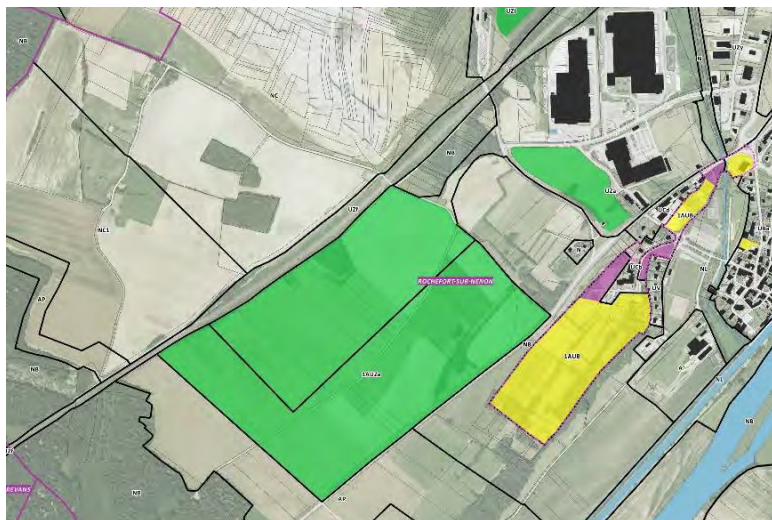
L'analyse des potentiels économiques liés à la densification ou la mutation des espaces urbanisés à vocation d'activités permet de constater que la réponse aux besoins économiques se situe pour 9% seulement en densification.

Les besoins complémentaires seront trouvés en extension, pour 150 ha, dont :

- 122 ha pour les zones principales,
- 27,5 ha pour les sites d'agglomération et de proximité.



Projet d'extension de la zone Innovia (en vert) : UZa1 et 1AUZa1



Projet de la zone des Toppes (extension) : UZa2 et 1AUZa2



Projet de transfert-extension de la zone commerciale à Damparis : 1AUU

Capacités de densification et de mutation retenus pour répondre aux besoins commerciaux

La situation est très différente pour le développement commercial, dans la mesure où le Grand Dole ne souhaite plus étendre les zones commerciales, notamment à ses périphéries.

La réoccupation de locaux vides, l'optimisation du foncier et l'implantation d'activités compatibles avec les usages résidentiels (choix mixité des fonctions) constituent le potentiel de renouvellement de ces zones commerciales (zonage UY).

Les 6 ha mobilisés à Choisey permettront l'implantation de services et d'hébergement, en excluant toute implantation artisanale et commerciale de détail.

Le secteur de Damparis fait toutefois exception avec un potentiel en extension de 1,7 ha. Il est identifié pour permettre le transfert-extension d'un supermarché, depuis le centre ancien vers un nouveau quartier (contraintes PPRT fortes rendant la modernisation et l'extension du magasin impossible).

Ses conditions d'implantation sont définies dans le cadre de l'OAP (1500 m² de surface de vente) pour une surface alimentaire.

Justification de la consommation foncière future

Si l'ambition du territoire en matière économique reste forte, la manière de répondre aux besoins a évolué par rapport aux décennies précédentes.

En effet, les nouveaux besoins fonciers en extension ont été volontairement limités s'appuyant sur les principes suivants :

- **Prise en compte des projets en cours** (Les Toppes, Innovia) pour l'équivalent de 65 hectares de projets industriels-logistiques et 2 ha d'équipement commercial (transfert-extension d'un supermarché) ;
- **phasage des sites d'activités** (33 ha de zones prévues à long terme classés en 2AUZ) ;
- **intégration dans le potentiel foncier de plusieurs parcs d'activités déjà aménagés** (les espaces viabilisés/aménagés, pris sur les espaces agricoles et naturels y sont donc comptabilisés) ;
- **spécialisation des sites d'intérêt majeur, mobilisables** pour des activités innovantes et stratégiques pour le territoire. **En réalité, les 52 ha de la zone Innovia et les 62 ha de la zone des Toppes à Rochefort-sur-Nenon ne sont pas mobilisables pour des demandes d'implantation classiques (artisanat, service, commerce) ;**
- volonté de limiter les ponctions agricoles dans des espaces réservés pour l'aménagement de zones d'activités dans les documents d'urbanisme communaux. **Les secteurs de St-Aubin et de Choisey (Innovia) font l'objet de déclassement de réserves foncières (développement économique) en zone A, pour une superficie de 66 ha ;**
- volonté de **densifier et de renouveler l'image des zones d'activités vieillissantes pour permettre des occupations de « seconde main » ;**
- **accueil de projets agricoles et forestiers de dimension industrielle dans les zones d'activités**, tels que des installations agricoles

collectives et d'économie circulaire dans les zones d'activités (CUMA, unités de méthanisation agricole dans la ZAIC de Brevans, ZA Le Pré de Bresse à St-Aubin, ZA d'Authume SICTOM, cimenterie de Rochefort-sur-Nenon), qui ne s'implantent plus sur des espaces agricoles classiques ;

- **potentiel foncier non décompté d'environ 5 ha pour organiser l'éventuel transfert d'établissements industriels depuis la zone portuaire vers d'autres zones d'activités du territoire** (reconversion urbaine de la zone portuaire).

Plusieurs sites sont destinés à des projets de transfert-extension d'activités locales (plateformes logistiques). D'autres sont réservés pour le déploiement déjà constatés de l'économie circulaire : valorisation des déchets ménagers, industriels, agricoles, etc., qui est amenée à prendre une ampleur forte dans les années venir. Celle-ci répond à l'ambition du territoire de développer une économie endogène (installation biogaz à Brevans).

Le souhait d'accueillir de nouvelles entreprises est bien présent mais l'enjeu d'économie de terres agricoles et naturelles l'est également.

Le territoire du Grand Dole a donc fait le choix de **faire évoluer en priorité le règlement sur les zones économiques afin de faciliter l'optimisation de ces tissus** (plus d'entreprises sur une surface moindre en évitant notamment les délaissés inutiles) et privilégier l'accueil de nouvelles entreprises au sein des zones existantes et en cours d'urbanisation : par exemple normes de stationnement plus contraignantes sur les zones UZ et 1AUz, assouplissement des règles d'implantation,...

Ces zones sont localisées en majorité autour du pôle économique de Tavaux et de l'aéroport, de la ville de Dole et de Rochefort-sur-Nenon et les sites d'agglomération.

L'objectif de mobilisation de 165,5 hectares dans des sites et zones d'activités dédiés (hors commerce et agriculture) est volontariste au regard du potentiel foncier disponible dans les documents d'urbanisme en vigueur. (251 ha de potentiel foncier en zones urbaines et à urbaniser dédiées).

Mais, il n'est pas si ambitieux au regard des projets en cours et de la nécessité inhérente au développement économique d'avoir un stock de foncier viabilisé. En réalité, à moyen terme, il ne reste plus que 87 ha (en décomptant 65 ha de projets² à court terme et les 33 ha réservés en zone 2AUZ).

Ce « fond de roulement » doit rester toujours supérieur aux besoins, de façon à accompagner le développement des établissements existants (extension), attirer, accueillir voire relocaliser des activités. Ce qui peut ressembler à une « suroffre » permet en réalité d'anticiper les besoins de création d'emplois à la fois à 5-10 ans et à 10-15 ans (et une forte réactivité pour les aménager).

De plus, la concurrence foncière et immobilière régionale est forte, entre zones d'activités majeures, mais aussi sur des secteurs urbains de cœur de ville (quartiers de gare notamment).

Finalement, au regard de l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme), **les objectifs fonciers maximum devraient générer une consommation foncière de +120% par rapport à la consommation foncière passée avec 173 ha, soit 11 ha/an (pour rappel 5 ha/an sur la période 2009-2019). Néanmoins, 65 ha devraient être urbanisés vers 2020 pour des projets de plateformes logistiques.**

Cf. les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis densifiables ou mutables, partie 3.2.

² Projet ITM et Colryt

2.4.3 Justification relative aux équipements- infrastructures publics

La consommation foncière pour réalisation d'infrastructures et extractions de matériaux a été importante au cours des dernières années (notamment avec la réalisation de la LGV).

De fait, le besoin foncier est minime et l'objectif de ce poste est réduit de 20% dans les années à venir, en mobilisant environ 45 ha, correspondant au potentiel foncier pour la création-extension d'équipements publics (UE, NL), ainsi que les voies publiques, ouvrages et installations d'intérêt général (emplacements réservés hors espaces verts et continuités écologiques).

Néanmoins, il faudra être vigilant sur le bon dimensionnement des équipements notamment de proximité. Des espaces sont réservés et/ou préférentiellement localisés, avec toute la difficulté de maîtriser ce sujet aux regards des évolutions sociétales, institutionnelles et réglementaires.

Les futures extensions de carrières ne sont pas intégrées dans la consommation foncière du PLUi. En effet, les besoins d'extension des carrières de Monnières et de Rochefort-sur-Nenon sur le long terme (à partir de 2025-2035) font l'objet d'un zonage spécifique, mais dont l'ouverture à l'exploitation est conditionnée à l'obtention d'autorisations réglementaires. Ces dernières se feront sans doute à l'échéance du PLUi voire au PLUi suivant.

Finalement, les objectifs fonciers totaux³ devraient générer une consommation foncière de 33 ha par an (horizon 2035), supérieure aux 24 ha/an de la période 2009-2019. Sur la base de ces ratios annuels, cela générerait une hausse de +37% par rapport à la consommation foncière des dix dernières années précédant l'approbation du PLUi (2009-2019).

³ Hors exploitations agricoles et carrières

2.5 Evolution du potentiel foncier entre l'arrêt et l'approbation du PLUi

Parallèlement, le projet de PLUi a fait l'objet d'une demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles ou forestières au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, les communes n'étant pas couvertes par un SCoT applicable.

La demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation concerne donc sur 47 communes couvertes par 34 documents d'urbanisme et 13 communes soumises au RNU.

Le travail a consisté à identifier les terrains restitués aux zones agricoles ou naturelles, ainsi que ceux ouverts à l'urbanisation. La méthode retenue est la suivante :

Etape 1	PLU 23 communes	POS 5 communes	Carte communale 6 communes	RNU 13 communes
Délimitation initiale des zonages communaux	Zones A + N + 2AU	Zones NC (A) + ND (N)	Zones non constructibles	Secteurs hors des parties urbanisées
Etape 2	Secteurs devant être ouverts à l'urbanisation (et impactant des zones naturelles, agricoles ou forestières)			
Interception entre la délimitation initiale et les couches du zonage du PLUi	Zones U + 1AU + NL1 à NL4 + NZ (sauf les zones 2AU) Croisement avec le potentiel foncier			
Etape 3				
Nettoyage après requête	Nettoyage automatique des morceaux de parcelles de moins de 1 000 m ² , écartées de l'analyse.			

Les demande de dérogations ont porté sur l'ouverture de 782 secteurs soit 823,1 ha, dont :

- 640 zones à vocation habitat : 319,3 ha ;
- 44 zones à vocation activités économiques : 280 ha ;
- 98 zones à vocation équipements, infrastructures et de développement touristique : 223,9 ha

La CDPENAF a rendu un avis sur la base de cette demande de dérogation en date du 7 juin 2019, avec des avis défavorables portant sur l'équivalent de 63,5 ha.

Un recours gracieux a été formulé par la CAGD le 2 août 2019 (12 communes) :

- Rochefort-sur-Nenon, Tavaux (activité)
- Champvans (habitat et activité)
- Le Deschaux, Moisse, Villers-Robert (habitat multi sites)
- Nevy-lès-Dole, Vriange, Peintre, Gredisans, Lavangeot,
- Champdivers (habitat, 1 secteur communal majeur).

Le recours gracieux a porté sur 50,1 ha. L'équivalent de 13,4 ha a fait l'objet d'avis défavorables de la CDPENAF, puisque n'ayant pas donné lieu à un recours gracieux (faute de justification). Ces 13,4 ha ont donc été déclassés.

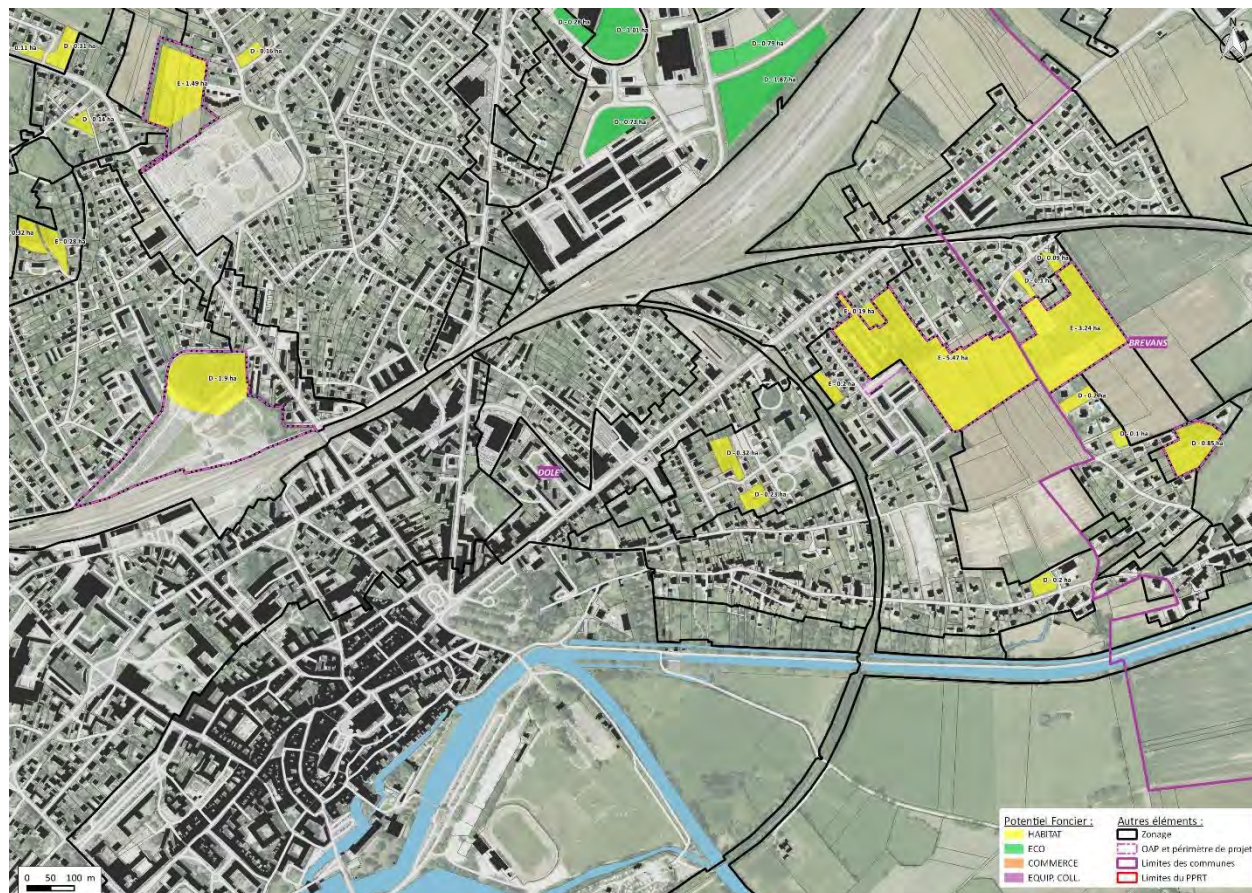
Une nouvelle session de la CDPENAF en date du 27 septembre 2019 a permis de statuer définitivement sur les recours gracieux :

- Sur les 50,1 ha, avis favorables, l'avis défavorable concernant 37,5 ha qui ont été déclassés ;
- Lors de la cette session, la CDPENAF a rendu un avis favorable sur 5 nouvelles dérogations suite à enquête publique pour environ 1,4 ha.

Enfin, à l'issue des recours gracieux sur la base du PLUi approuvé, une zone à urbaniser a été retirée à Vriange, pour une superficie de 0,64 ha, ainsi qu'un emplacement réservé (400 m²).

2.6 Focus sur des secteurs à enjeu

2.6.1 Dole, quartiers gare et frange Est (Dole/Brevans)



La partie centrale de la ville de Dole mobilise assez peu de potentiel foncier en densification. Seul le projet de renouvellement urbain du secteur Nord

de la gare SNCF permet d'envisager d'imaginer un quartier d'affaires avec une densité urbaine et une mixité fortes. Ce projet viendrait renforcer le rôle de hub des mobilités de la gare de Dole.

Le secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation « gare secteur Nord ». De plus, son classement en UAC1 vient conforter la volonté d'une opération innovante, avec des exigences en termes de densité :

- densité urbaine brute de 40 logements à l'hectare,
- pas de règles de hauteur maximum notamment pour les vocations économiques. Un bâtiment signal peut être tout à fait adapté à ce secteur,
- possibilité de gérer le stationnement par mutualisation à l'îlot immobilier.

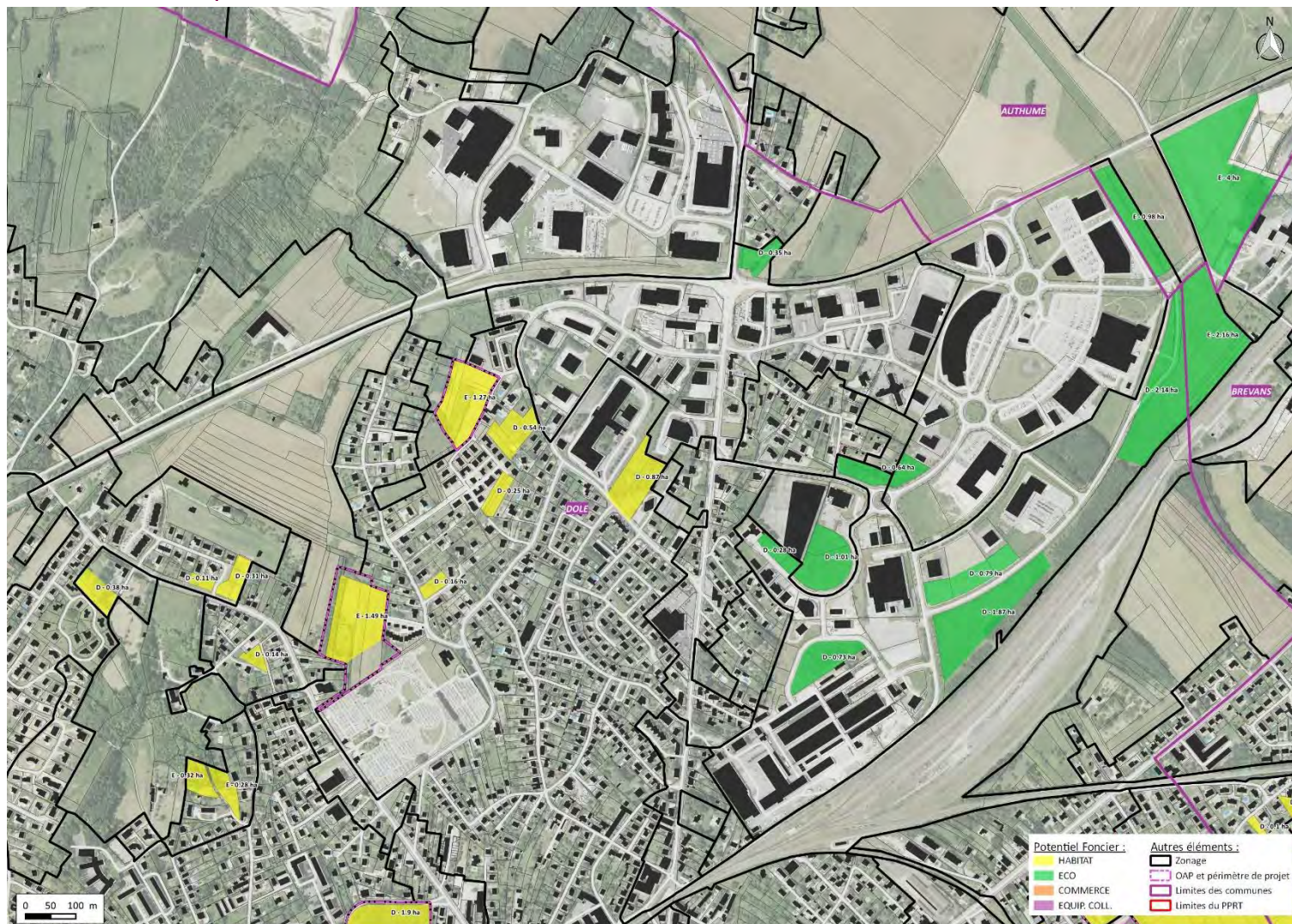
S'agissant des secteurs en extension urbaine, l'un des sites stratégiques retenus s'implante en frange agricole, le long de l'axe structurant de l'avenue Eisenhower (Dole/Brevans pour une superficie cumulée de 9 ha).

Ce dernier secteur fait l'objet de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation : « La Paule » à Dole et « Rue de la Paule » à Brevans.

On peut regretter que ce secteur n'ait pas fait l'objet d'une OAP commune, ni même d'une réflexion pré-opérationnelle plus globale et à long terme. Ce secteur constitue un véritable morceau de ville, avec des accès à l'avenue Eisenhower qui méritent des travaux d'amélioration significatifs : entrées-sorties directement avec l'avenue côté Dole, entrées-sorties au carrefour de la D673/D358 (allée du Bois) côté Brevans.

A moyen terme, dans le cadre du PLUi, le secteur de la Paule devrait accueillir environ 130 logements et sûrement le double à long terme.

2.6.2 Dole, quartier Nord-Est



Dans le secteur Nord-Ouest de la ville de Dole, le potentiel foncier est densification est restreint.

Quelques rares tènements ont été délimités dans le quartier du cimetière Nord et notamment au pourtour de l'APPB secteur des Perrières (6 tènements pour une superficie cumulée d'1.5 ha). Pour « compenser » la poursuite d'urbanisation dans ce secteur, les parcelles concernées sont classées en zone UV, de façon à limiter l'impact de l'urbanisation et y renforcer les espaces verts et les clôtures végétalisées, etc. L'« intensification verte » des parcelles classées en zone UV permet de conforter une trame verte en pas japonais jusqu'aux espaces agricoles ouverts restants du vallon de Landon (entre le périmètre d'OAP « avenue de Landon » et le jardin de Landon).

S'agissant des secteurs en extension urbaine, les sites stratégiques retenus s'implantent en frange agricole, le long des axes structurants : avenue Landon (à côté du cimetière pour une superficie de 1 ha) et secteur

Nouvelles (derrière les Epenottes 1 pour 1,3 ha) permettant de cadrer un secteur aux opérations privées réalisées au « coup-par coup ».

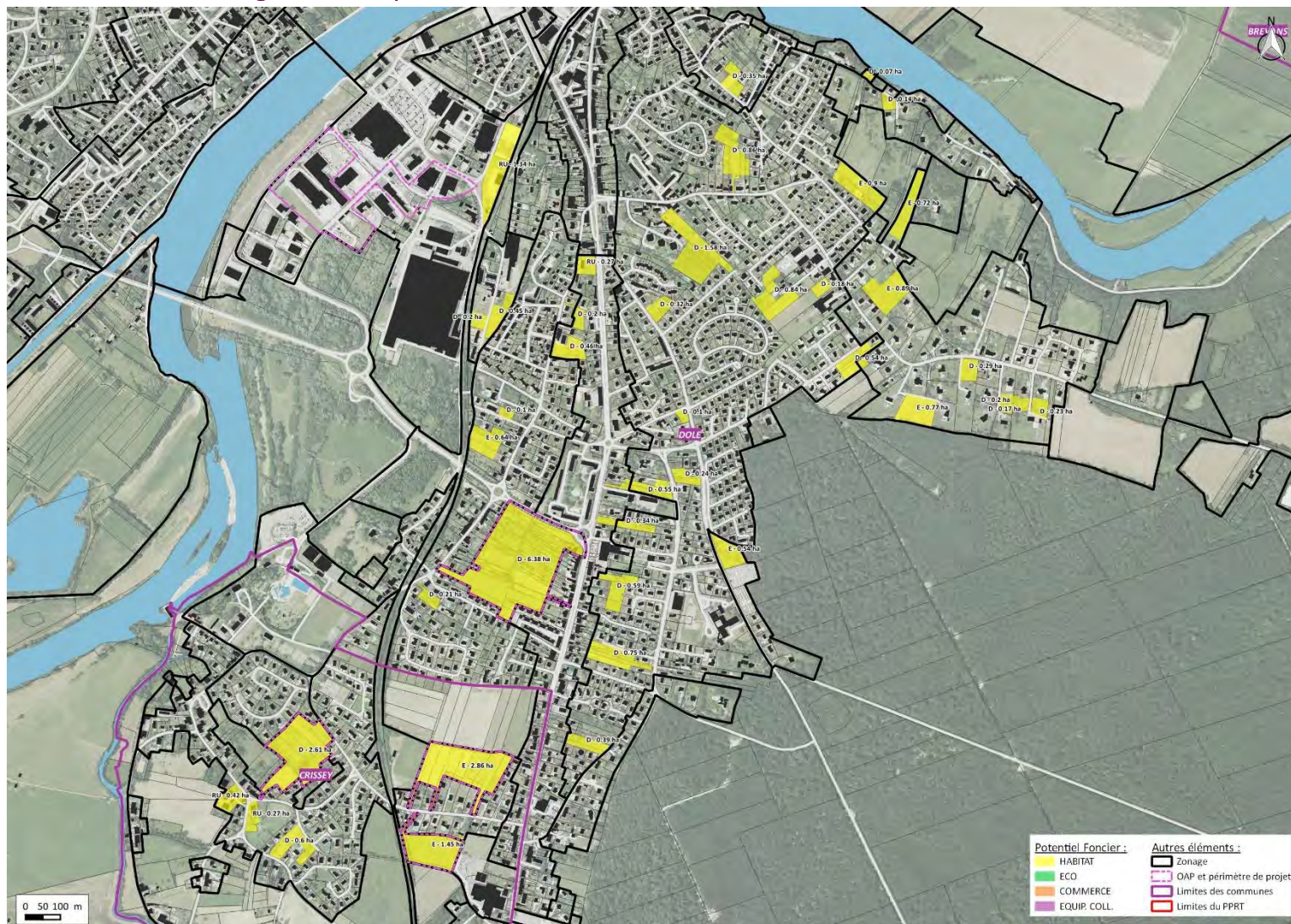
La ville de Dole présente la particularité d'avoir encore des cœurs d'îlots non urbanisés. Jusqu'à présent, le règlement du PLU communal imposait qu'une opération d'ensemble porte sur une superficie minimum de 6000 m². Cette règle a été supprimée lors d'une modification de PLU précédente pour bloquer la densification.

Ainsi, dans le secteur on trouve encore des tènements non urbanisés de 2 500 à 9000 m² (superficie totale de 1,7 ha) en cœur d'îlot.

Enfin, le potentiel foncier économique mobilisable dans la zone des Grandes Epenottes répond à des besoins d'installations-agrandissements d'établissements, sans nécessiter une extension urbaine de la zone.

Les vocations autorisées répondent à divers besoins : industriels, artisanaux et commerciaux, vu la situation en second front non recherchée prioritairement par les enseignes commerciales.

2.6.3 Dole, rive gauche et quartiers Sud



La moitié Sud du cœur d'agglomération (Dole-Crissey) identifie des projets de nouveaux quartiers d'habitation (Boichot à Dole ; Combotte, Pâquier, et Meix Brûlé à Crissey), ainsi qu'une mutation restant à définir en rive gauche (périmètre d'attente de projet sur une superficie de 7,3 ha, actuellement occupé par des industries, déchetterie et activités tertiaires).

Ces nouvelles opérations devraient accueillir à terme environ 250 logements (13 ha), sans compter les multiples potentiels en densification (10 ha à Dole et ponctuellement à Crissey) et en extension (4 ha quartier Valcombe à Dole).

Dans ce secteur stratégique avec ses fonctions urbaines mixtes, naturelles (coulée verte), d'équipements sportifs et de loisirs et de déplacements doux (projet de la voie vert Grévy), le périmètre d'attente de projet constitue une première à la formalisation d'un projet qui ferait le pendant au cœur de ville.

L'OAP Commerce veille d'ailleurs à contenir les développements commerciaux dans cette partie de ville redevenue attractive (projet de

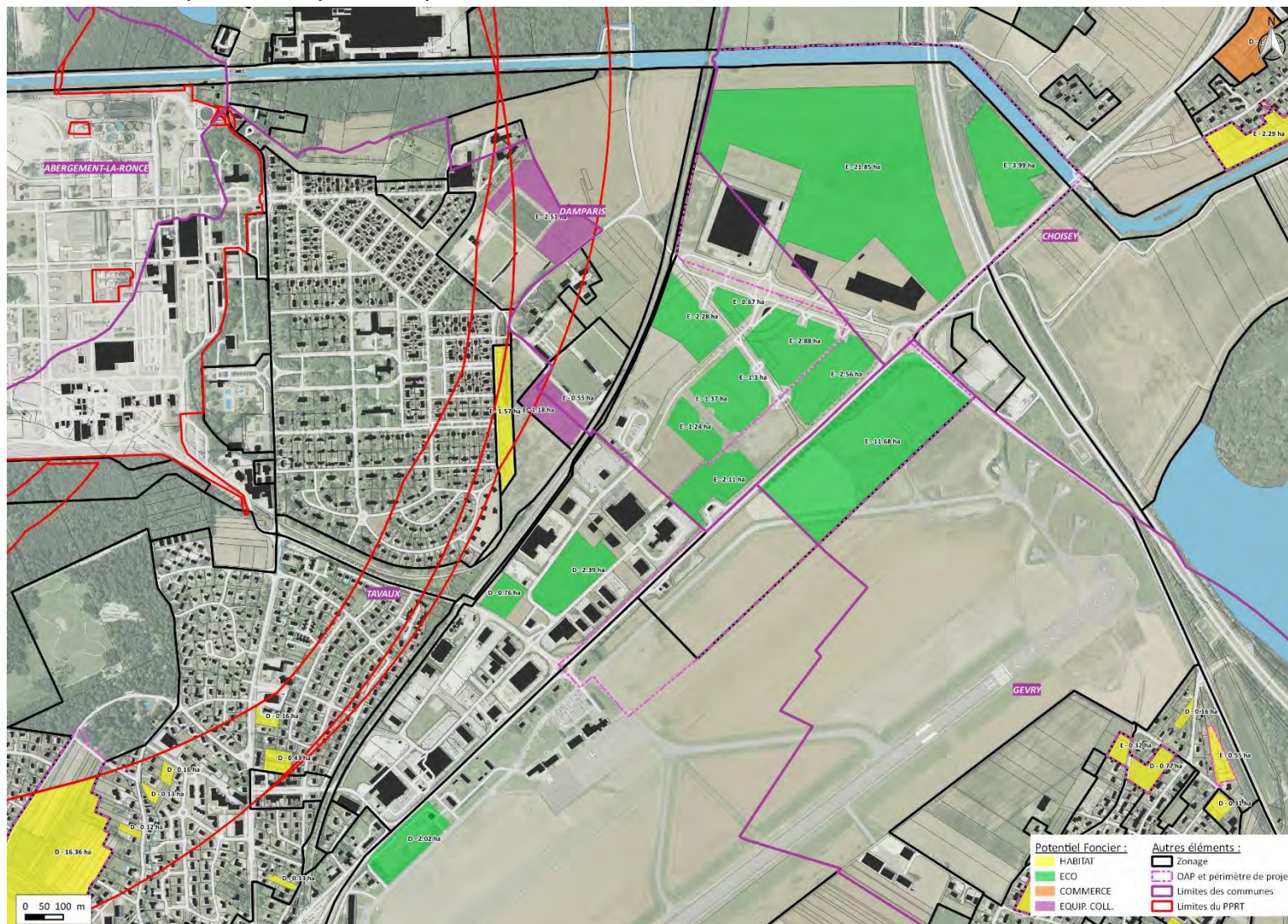
multiplexe cinéma). La création de galeries commerciales est proscrite, malgré la présence d'un hypermarché et de grandes surfaces spécialisées.

La mutation de ce secteur va prendre plusieurs décennies. Le périmètre d'attente de projet est l'outil adapté et débouchera, espérons-le, à l'échéance 2025 sur des outils du PLUI plus précis (OAP).

Là encore, la ville de Dole présente la particularité d'avoir encore des cœurs d'îlots non urbanisés. Dans le secteur on trouve encore des tènements non urbanisés de 1 000 m² à 1,6 ha (superficie totale de 9,5 ha, 19 sites).

Jusqu'à présent, le règlement du PLU communal imposait qu'une opération d'ensemble porte sur une superficie minimum de 6000 m². Cette règle a été supprimée lors d'une modification de PLU précédente pour ne plus créer d'enclaves.

2.6.4 Damparis/Gevry/Choisey/Tavaux



Le secteur d'entrée d'agglomération Ouest, au niveau de l'échangeur autoroutier de l'A39, concentre des enjeux de développement avec le site d'intérêt majeur Innovia, les établissements industriels Solvay-Inovyn et l'aéroport Dole-Jura et la zone d'activités mixte des Charmes d'Amont.

La délimitation des réserves foncières dédiées à Innovia, destinées à être ouvertes dans ce PLUi, a évolué au cours de l'élaboration du PLUi. Il a été finalement décidé de ne pas étendre Innovia jusqu'à la sortie d'échangeur (commune de Choisey) et de renforcer économiquement l'aéroport et ses abords. Par ailleurs, l'emprise foncière entre l'A39 et le canal (commune de Choisey) a été maintenue.

Le potentiel foncier à vocation économique s'étend sur une superficie de 57,17 ha, dont 51,93 ha en extension (zone UZa) et 5,17 ha en densification (zones UW et UZy). Néanmoins, la plupart des parcelles en extension de la zone UZa sont viabilisés ou ont fait l'objet d'acquisitions foncières par le Grand Dole.

Des projets d'extension des équipements sportifs (foot, rugby,...) sont également anticipés, pour une superficie de 4,24 ha (zones UE et NL).

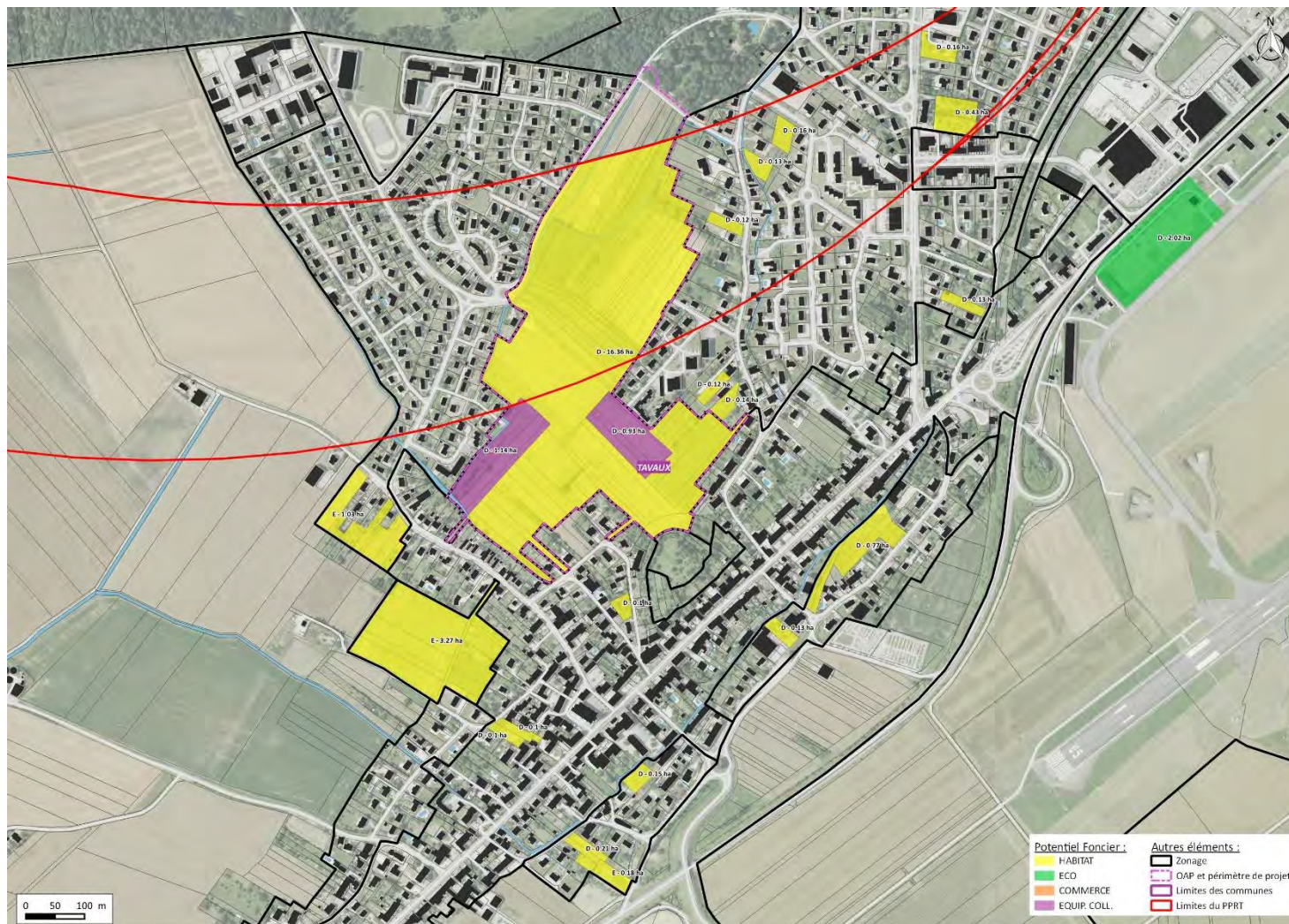
Les dynamiques agricoles sont impactées sur la quasi-totalité des surfaces concernées (sauf la zone UW pour une superficie de 2,02 ha).

Le potentiel foncier de la zone d'activités Innovia et des abords de l'emprise aéroportuaire affectent les fonctionnalités écologiques du territoire, tout particulièrement entre la vallée du Doubs et la frange boisée de l'ouest du territoire.

Néanmoins, répondant à des enjeux économiques forts, le secteur a été conservé, sous réserve de mettre en œuvre plusieurs mesures de réduction :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « ZA Innovia » intègre des mesures de réduction afin de maintenir perméables certains espaces
 - Une bande tampon le long du canal du Rhône au Rhin, doublée d'un emplacement réservé pour la création d'une haie.
 - Le recul des bâtiments sur 6 m, permettant ainsi de conserver un espace perméable plus important.
 - La création de 2 haies supplémentaires sur des espaces agricoles afin de guider la faune terrestre vers les espaces perméables.
- Ce secteur fait également l'objet d'une étude d'entrée de ville (L.111-6 du code de l'urbanisme) pour lever partiellement l'inconstructibilité de 100 m et de 75 m en dehors des secteurs déjà urbanisés qui s'applique de part et d'autre de l'A39 et des D673-D905 : dans une bande de 50 m minimum de l'A39 et de 35 m par rapport à la RD673 en entrée Est, puis de 35 à 50 m par rapport à l'axe aux abords de l'aéroport, avec une saillie maximum de 40 m de linéaire de façade par établissement.

2.6.5 Tavaux



Tavaux, reconnu comme pôle secondaire dans l'armature du territoire, mobilise des besoins fonciers parmi les plus conséquents du territoire en superficie⁴, après Rochefort-sur-Nenon, Dole, Choisey et St-Aubin (dans l'ordre d'importance).

Mais, s'agissant de besoins fonciers pour la production de logements, la commune se place en « 2^e position » après Dole.

Ces besoins s'appuient sur la réflexion engagée depuis quelques années par la municipalité de poursuivre le développement urbain avec une maîtrise publique.

Au cœur du bourg, le secteur de la Vuillardière, secteur en densification (malgré sa superficie importante), va constituer un nouveau morceau de ville sur une superficie de 18,4 ha.

Ce secteur se situe en retrait des zones de contraintes règlementaires (PPRT, PPRI). Cela lui confère une localisation stratégique pour renforcer à terme les équipements du secteur Ouest du territoire : équipement scolaire et gendarmerie notamment.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Vuillardière » reprend les principes fondateurs du permis d'aménager en cours d'enquête publique (au moment de l'arrêt du PLUi).

La production de logements dans le futur quartier répond à 70% des besoins en logements de la commune (objectif de 219 sur un total de 320 logements). Par ailleurs, la municipalité retient un objectif de 22% de logements locatifs sociaux pour répondre à l'ambition de renforcement de la mixité sociale.⁵

En complément de ce futur quartier, la ville a réservé deux espaces délimités en 2AUB au plan de zonage : secteur Augerolle (à l'Ouest du quartier de la Vuillardière) et les abords de la cité ouvrière. Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLUi : respectivement 3,3 ha et 1,6 ha.

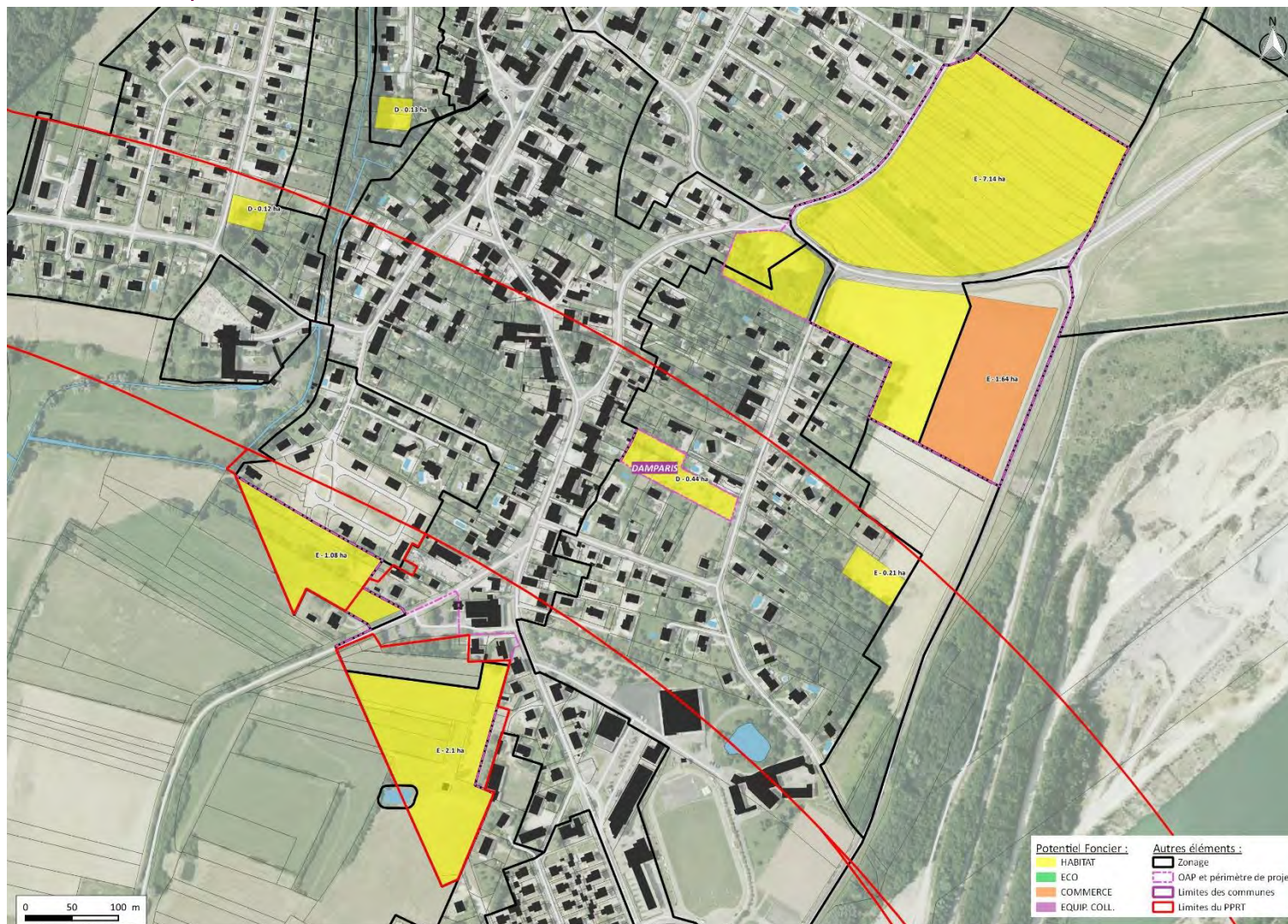
Les dynamiques agricoles sont impactées sur la totalité des surfaces concernées, même si des compensations sont en cours sur le quartier de la Vuillardière.

⁴ Besoins fonciers en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements et emplacements réservés

⁵ Tavaux, bien que bénéficiant d'une exemption temporaire de ses obligations au regard de la Loi SRU, doit poursuivre une augmentation de son parc locatif social

(public et privé), afin de s'approcher de l'objectif cible sans pour autant atteindre le taux de 20 %, dont l'adéquation au marché local interroge.

2.6.6 Damparis



Damparis, reconnu comme pôle d'agglomération dans l'armature du territoire, mobilise des besoins fonciers parmi les plus conséquents en superficie du territoire⁶, après Rochefort-sur-Nenon, Dole, Choisey, St-Aubin et Tavaux (dans l'ordre d'importance).

S'agissant de besoins fonciers pour la production de logements, la commune se place en « 6^e position ».

Ces besoins s'appuient sur la réflexion engagée depuis quelques années par la municipalité de poursuivre le développement urbain avec une maîtrise publique.

Le point de départ de la réflexion dans le cadre du PLUi a été le projet du quartier de Verges, dont les études étaient bien avancées en 2016 et l'intention de l'enseigne alimentaire installée dans le bourg de se déplacer et d'étendre sa surface de vente.

La commune étant contrainte par le PPRT et présentant très peu de potentiel foncier en densification, les zones sont exclusivement en extension (à quelques hectares près). Le quartier de Verges est d'ailleurs le seul à être en retrait des zones de contraintes règlementaires du PPRT, ce qui lui confère une localisation stratégique pour localiser des équipements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur ont été précisées et adaptées au stade d'avancement et de prise de décision des élus, à la fois dans le « quartier des Verges » et « rue de Dignes » (derrière la mairie).

La production de logements dans ces deux quartiers répond à 97% des besoins en logements de la commune (objectif de 155 sur un total de 160 logements), une superficie de 10,3 ha.

Ces deux sites permettent d'équilibrer le développement urbain, la répartition des services et des flux de déplacements.

L'ouverture à l'urbanisation du quartier des Dignes est essentielle dans la mesure où le supermarché va se déplacer. Le maintien de populations dans le centre ancien permettra de conforter à minima un niveau de commerces et de services de proximité.

L'OAP Commerce veille d'ailleurs à contenir ce développement commercial périphérique, à savoir :

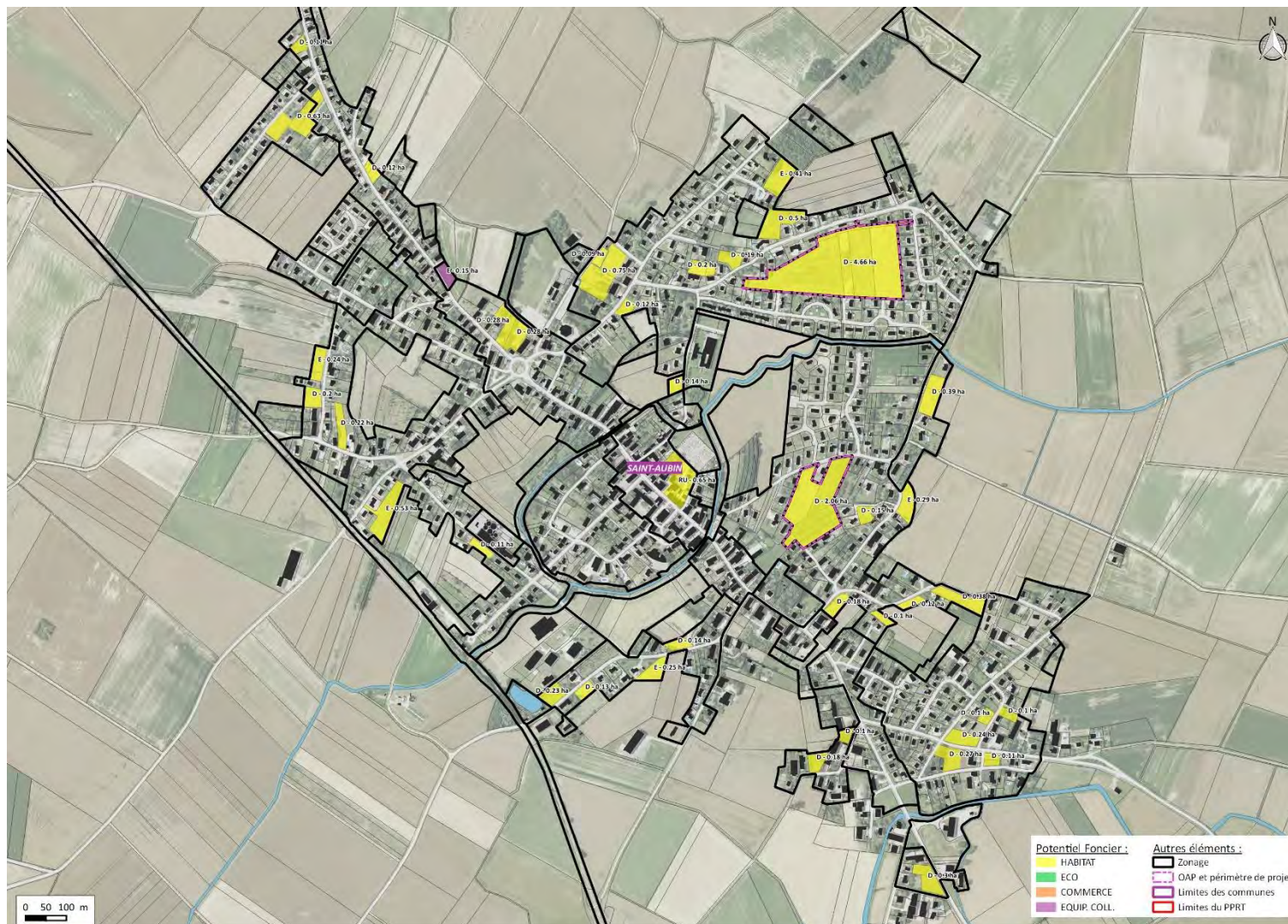
- *L'extension-transfert d'une enseigne alimentaire de 1 500 m² de surface de vente maximum est autorisée.*
- *La création de galeries marchandes et l'implantation de cellules commerciales de moins de 1 000 m² de surface de vente sont proscrites.*
- *Le déplacement de l'arrêt de bus au plus près de l'entrée du supermarché sera étudié.*

Enfin, d'autres secteurs avaient été étudiés tels que les abords des rues du soleil et de l'Abbaye. Mais ce cœur d'îlot était trop peu accessible et couvert par le PPRT (donc avec un COS limitant les opérations de densification suffisamment rentables pour attirer des opérateurs...).

Les dynamiques agricoles sont impactées sur une partie seulement des surfaces concernées.

⁶ Besoins fonciers en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements et emplacements réservés

2.6.7 Saint-Aubin



Saint-Aubin, reconnu comme bourg d'équilibre dans l'armature du territoire, mobilise des besoins fonciers parmi les plus conséquents du territoire en superficie⁷, en « 5^e position » après Rochefort-sur-Nenon, Dole, Choisey et Tavaux (dans l'ordre d'importance).

Mais, s'agissant de besoins fonciers pour la production de logements, la commune se place en « 3^e position » après Dole.

Le point de départ de la réflexion dans le cadre du PLUi a été de reconsidérer l'ensemble des secteurs classés au POS en vigueur, en particulier les zones à urbaniser. La municipalité a croisé en permanence les enjeux et sensibilités (environnementales-paysagères, agricoles,...), le respect des exigences liées au statut de bourg d'équilibre, tout en tenant compte du caractère rural de la commune et des modes de vie.

Par ailleurs, la commune est en cours de réflexion sur l'aménagement d'une des zones à urbaniser, la Corvée Seguire (4,7 ha), pour partie de maîtrise communale. L'OAP « Le Bois » reprend d'ailleurs les principes d'aménagement préalables arrêtés par les élus dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Un autre secteur est propriété de la municipalité (une partie également), rue des Acacias (superficie totale de 2,1 ha).

Si plusieurs secteurs ont finalement été déclassés, la commune peut compter sur la mobilisation d'un potentiel foncier théorique de 13 hectares environ, quasiment tous en densification (malgré leur superficie importante).

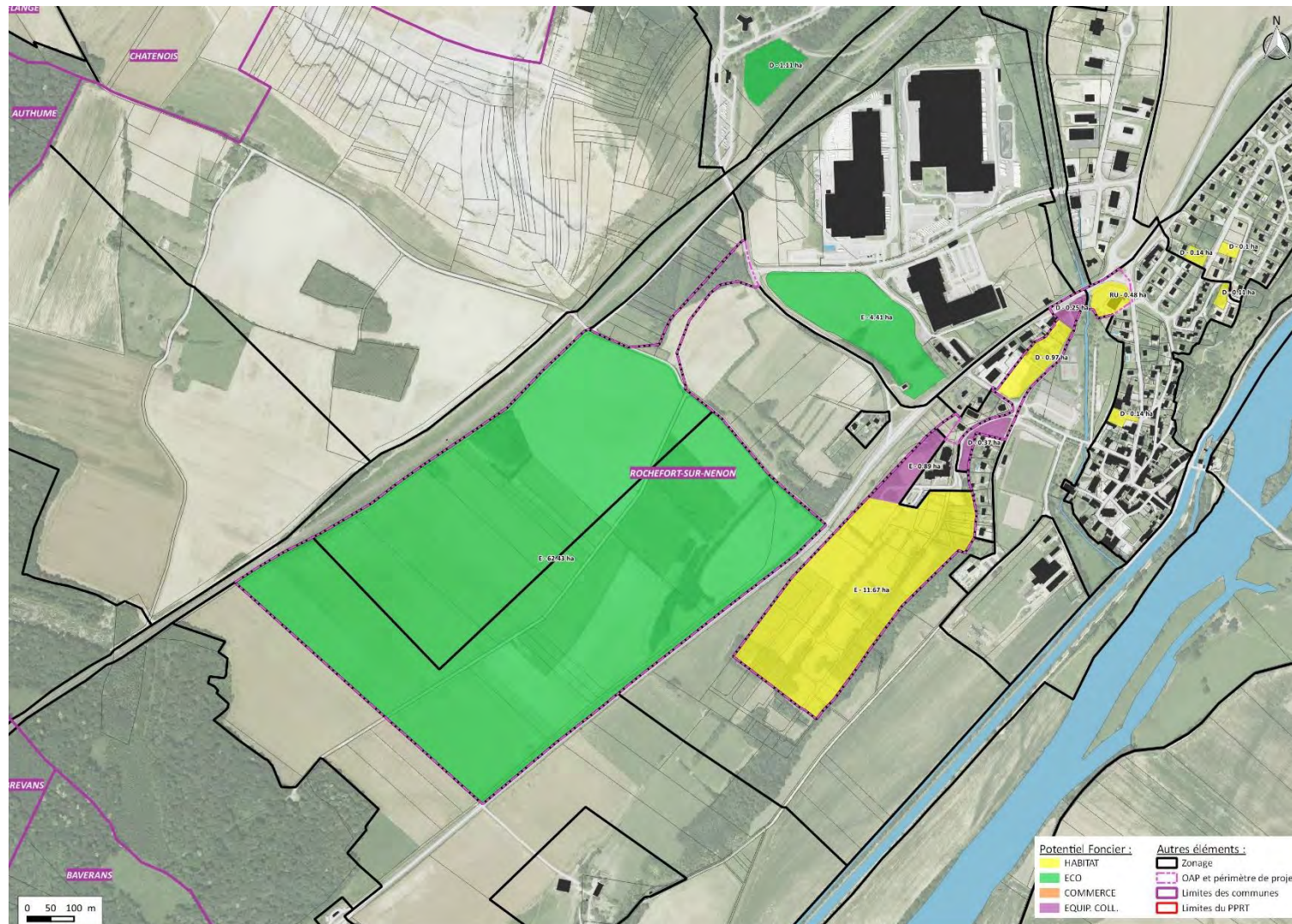
Néanmoins, dans un territoire agricole à forte valeur agronomique, l'impact agricole est omniprésent. L'enclavement des parcelles agricoles a été globalement freiné, à quelques exceptions près (rue des Rollots et rue de la Motte). Les autres enclaves agricoles n'évoluent pas au regard de l'urbanisation et conservent les accès fonctionnels préexistants (zones AP).

Enfin, le choix d'un emplacement futur pour la caserne des pompiers (transfert et extension) a épargné le secteur à forte qualité paysagère de l'ancien tracé de l'enceinte urbaine (fossés du Cleux), après échanges avec l'architecte des bâtiments de France.

Il est toutefois permis de s'interroger sur la capacité du PLUi à pouvoir encadrer la densité urbaine, dans la mesure où à peine la moitié de la production de logements (objectifs PADD pour la commune de 152 logements) est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

⁷ Besoins fonciers en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements et emplacements réservés

2.6.8 Rochefort-sur-Nenon



Rochefort-sur-Nenon, reconnu comme bourg d'équilibre dans l'armature du territoire, mobilise des besoins fonciers les plus conséquents du territoire en superficie⁸, avant Dole et Choisey (dans l'ordre d'importance).

Mais, s'agissant de besoins fonciers pour la production de logements, la commune se place en « 4^e position ».

Ces besoins s'appuient sur la mise en œuvre de la ZAC des Vignes engagée depuis quelques années par la municipalité, en continuité de l'EHPAD en entrée de ville Ouest.

L'autre élément fondateur pour la commune et le Grand Dole concerne le projet de plateforme logistique en entrée Ouest du bourg, initié par l'un des établissements en place dans la zone d'activités.

L'ensemble porte sur une emprise foncière totale de 87 hectares, dont 13,1 ha pour l'habitat (ZAC comprise + quelques dents creuses), 71 ha pour le développement économique (UZa, 1AUZa dont 3 ha hors carte au Nord de la zone artisanale de Rochefort), des équipements (1,5 ha dans la ZAC) et des emplacements réservés (giratoire notamment pour une superficie d'1,3 ha).

La zone des Toppes en particulier porte sur une emprise de 62,4 ha dont 26 ha qui seront urbanisés à court terme (projet de transfert de la plateforme logistique) et 36,3 ha classés en 1AUZa.

Le développement résidentiel et économique du secteur génère des impacts sur les espaces agricoles (valeur agronomique forte) et sur le grand paysage : avancée de l'entrée de ville longue d'1 km, réduisant encore davantage la coupure agricole avec l'entrée d'agglomération de Dole.

De plus, il affecte fortement les fonctionnalités écologiques du territoire, tout particulièrement entre la vallée du Doubs et le massif de la Serre.

⁸ Besoins fonciers en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements et emplacements réservés

Néanmoins, répondant à des enjeux économiques forts, le secteur a été conservé, sous réserve de mettre en œuvre plusieurs mesures de réduction :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « ZA des Toppes » intègre la création d'une haie et le maintien d'une coulée verte d'une largeur comprise entre 50 et 75 m le long de la RD673.
- Un travail conjointement mené avec la carrière a permis de conserver ou de retrouver des milieux ouverts le long de la voie ferrée mais aussi au sein du site déjà exploité, reconstituant ainsi des fonctionnalités écologiques.

Ce secteur fait l'objet à la fois :

- d'une étude d'entrée de ville (L.111-6 du code de l'urbanisme) pour lever partiellement l'inconstructibilité de 75 m en dehors des secteurs déjà urbanisés qui s'applique de part et d'autre de la D673 : dans une bande de 55 à 75 m par rapport à l'axe, avec une saillie maximum de 60 m de linéaire de façade par établissement ;
- d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui traduit de manière écrite et graphique les principes d'aménagement.

La production de logements dans ces deux quartiers répond à 86% des besoins en logements de la commune (objectif de 120 sur un total de 140 logements), une superficie de 12,64 ha.

3. Choix retenus pour la définition du règlement écrit et graphique

3.1 Principaux changements par rapport aux anciens documents d'urbanisme pour l'ensemble des zones

Le PLUi, document unique à l'échelle des 47 communes, succède ainsi à 34 documents d'urbanisme (23 PLU, 5 POS, 6 cartes communales) et 13 communes sans document d'urbanisme.

L'élaboration d'un PLU unique à l'échelle de 47 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a conduit à une harmonisation des règles applicables à l'échelle de l'ensemble du territoire, tout en prenant en compte les spécificités locales.

Dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N), des évolutions ont été apportées au sein du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme précédents applicables sur le territoire du Grand Dole.

Ces changements majeurs sont développés ci-après.

4.1.1 Zonage défini selon une logique de projets

Le contenu modernisé du document d'urbanisme permet de mieux traduire le projet porté au travers du PLUi, de s'adapter à la diversité des territoires et des enjeux.

Plutôt que de s'attacher à un règlement décliné par tissus bâtis et vocations mono-zones (centres anciens, faubourgs, quartiers pavillonnaires, zones économiques, zones d'équipements), le règlement du PLUi du Grand Dole est écrit pour répondre à trois objectifs d'urbanisme de projet, à savoir :

3 OBJECTIFS	LOGIQUE DE DECOUPAGE	TYPES DE ZONAGE RETENUS
Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des villes, bourgs et villages	<i>Centres anciens + abords étendus</i>	<i>UAa / UAb UBa UD UP</i>
Décliner la mixité fonctionnelle dans tous les espaces et adapter la forme urbaine au statut souhaité des axes de déplacements (à intensifier, à apaiser)	<i>Découpage des îlots en façade le long des axes structurants à faire évoluer</i>	<i>UAc / UAd UBd UCd UYb</i>
Décliner les caractéristiques des trames vertes, écologiques, agricoles et paysagères dans les parties urbanisées	<i>Cités—jardin Parcs et châteaux Fringes urbaines au contact d'espaces agricoles ou forestiers Silhouettes paysagères</i>	<i>UD UP UV UJ</i>

On aboutit ainsi à une découpage en trames, linéaires ou franges destinés à accueillir **davantage d'« intensité urbaine »** ou **davantage d'« intensité verte »**, selon l'intention donnée.



*Découpage en trames
Exemple UBa (Rochefort-sur-Nenon)
Renforcer le caractère d'espaces urbains anciens, denses et patrimoniaux (constructions neuves et existantes) en entrée de ville de Rochefort-sur-Nenon*



*Découpage linéaire
Exemple UAd (Dole)
Harmoniser progressivement l'avenue du Maréchal Juin avec dans le quartier de la Bédugue (limiter le recul des façades sur rue, retraiter le caractère routier, encourager la mixité des fonctions logements-activités,...)*



*Découpage en franges
Exemple UV (Dole)
Encadrer la densification d'une zone pavillonnaire au contact de l'APPB (secteur des Perrières à Dole), pour maintenir des continuités végétales et traiter l'insertion paysagère dans leur environnement immédiat.*

Ce découpage s'appuie sur :

- l'analyse des formes urbaines⁹,
- croisée avec les potentiels de densification et de renouvellement urbain dans chaque commune, et la spatialisation des objectifs du PADD dans les projets communaux.

Cette méthode est très différente de celle de la plupart des POS et PLU en vigueur. Aussi, le PLUi du Grand Dole refond les zones des POS et PLU pour tendre vers des mutations souhaitées de différents tissus bâtis (aussi différents soient-ils) et non les morphologies bâties actuelles (dense à peu dense).

4.1.2 Une harmonisation des règles applicables

Un règlement commun avec deux types d'indices pour distinguer ville-centre et bourgs/villages

Il a été choisi de ne pas avoir recourir à des plans de secteur.

Les indices a et b pour les zones UA, UB, puis UC_a et UC_b permettent de faire la distinction entre la ville de Dole d'une part et les bourgs et villages d'autre part.

Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux

Un autre changement important réside dans la conception graphique des plans de zonage qui intègrent désormais des éléments graphiques :

- Les risques d'inondation et technologique sont reportés directement avec des aplats de couleur (PPRI) ou des tracés avec étiquettes (PPRT), indiquant l'intitulé de l'ensemble des zones

règlementaires de risque. Le recours à un indice particulier indiquant le risque inondation (i) n'a donc plus d'intérêt.

- Certains éléments graphiques n'apparaissent plus et renvoient aux annexes : zones de bruit, zonages d'assainissement, liste des vestiges archéologiques, etc.
- D'autres nouveaux apparaissent : protection des zones humides, des milieux ouverts ou encore des éléments paysagers à protéger pour des motifs écologiques (.151-23 du code de l'urbanisme) sont reportés au plan de zonage.

4.1.3 Une clarification des règles applicables

Le règlement écrit cherche à clarifier les règles applicables auprès des pétitionnaires et à faciliter le travail des services instructeurs.

Le lexique réglementaire

Le règlement comporte un **lexique réglementaire** (après les dispositions générales du règlement). Un astérisque (*) est joint à chaque mot faisant l'objet d'une définition dans le corps de règlement. Ce renvoi permet de préciser quels sont les termes explicités afin de faciliter la compréhension des règles.

Par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, certaines définitions ont été précisées, ajoutées ou supprimées, en s'appuyant largement sur le lexique national d'urbanisme, ainsi que sur les destinations et sous-destinations, modifiées par la loi Alur dans leur nombre et leur définition.

Des termes utilisés dans le règlement et les OAP ont été précisés (annexe, dispositif technique, hauteur, logement intermédiaire, voie partagée, etc.).

⁹ Analyse des formes urbaines : voirie, parcellaire, volumes et implantation des bâtiments, nature des espaces non bâtis, du relief...

La clarification des destinations interdites/autorisées par zone

En préambule de la partie 1 « Destination des constructions, usage des sols, nature d'occupation » de chaque zone, un **tableau récapitulatif par destination et sous-destination** précise que ce qui est interdit, autorisé sous condition et autorisé.

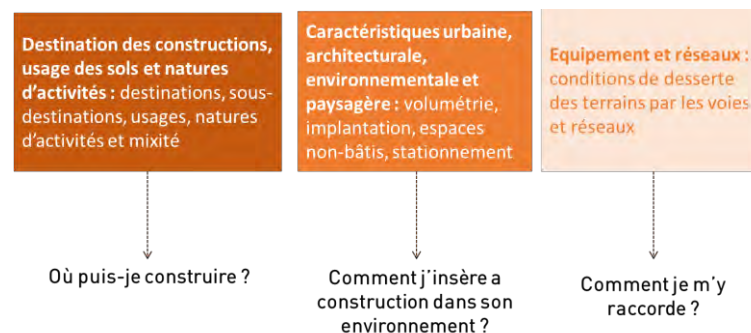
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles			✓
	Exploitations forestières			✓
Habitation	Logements			✓
	Hébergements			✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition.			✓

4.1.4 La structuration du règlement écrit et graphique

Structuration générale

Le PLUi intègre la nouvelle forme de règlement (R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme). Pour rappel, la structure du règlement évolue largement par rapport aux POS et aux PLU, antérieurs au 1^{er} janvier 2016.

Pour chaque zone, trois blocs sont conseillés, comme expliqué ci-dessous :



Le règlement écrit du PLUi du Grand Dole adapte légèrement la structure du règlement ci-dessus par souci de lisibilité. Il est ainsi structuré en quatre grandes parties :

- Des dispositions générales, guide d'utilisation du document, elles rappellent le champ d'application, le contenu des différents documents du règlement (partie graphique et écrite) et le lexique ;
- Bloc commun à l'ensemble des zones : « équipements-réseaux »
- Par zone :
 - o Bloc « destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'occupation »
 - o Bloc « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères ».

Structuration retenue pour le règlement du PLUi du Grand Dole

POUR L'ENSEMBLE DES ZONES DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE :

Equipements et réseaux

POUR CHAQUE ZONE :

**Destination des constructions,
l'usage des sols et la nature
d'occupation**

POUR CHAQUE ZONE :

**Caractéristiques urbaines,
architecturales,
environnementales et
paysagères**

Les articles relatifs aux **accès, voirie, équipement et réseaux** font désormais l'objet de dispositifs communs, dans la mesure où elles concernent toutes les zones et sont adaptées aux vocations, bien plus qu'aux zones en tant que tel.

Ainsi, la lisibilité générale de la structure proposée pour le règlement ainsi que la clarification de certains sujets, (comme par exemple, les destinations des constructions) s'en trouvent améliorées.

Détail du bloc commun applicable à l'ensemble du territoire : condition de desserte par la voirie et condition de desserte par les réseaux

Article	Objet	Paragraphe	
1	Condition de desserte par la voirie	1	Accès
		2	Voirie
		3	Pistes cyclables et cheminements piétonniers
2	Condition de desserte par les réseaux	1	Eau potable
		2	Eaux usées
		3	Eaux pluviales et de ruissellement
		4	Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux secs
		5	Eclairage des voies
		6	Déchets

Détail des règles applicables par zone

Article	Objet	Paragraphe	
1	Destinations des constructions, usages des sols, nature d'occupation	1	Occupations et utilisations du sol interdites
		2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i> <i>Eléments paysagers : constructions ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques</i>
2	Caractéristiques urbaines,	1	Implantation des constructions <i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>

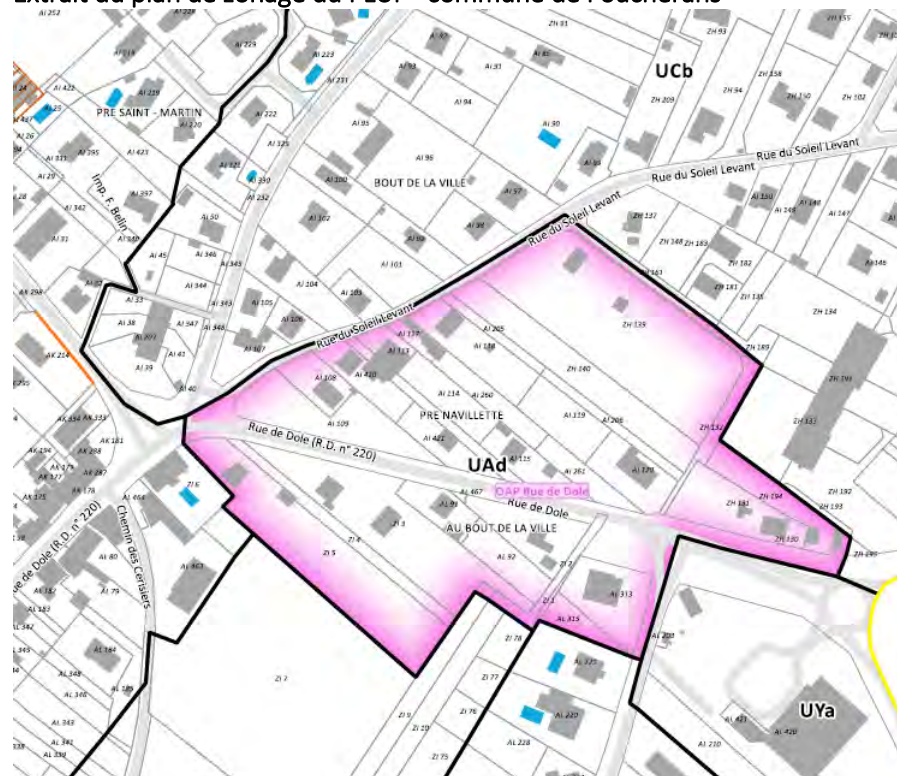
architecturales, environnementales et paysagères			<i>Par rapport aux limites séparatives</i>
			<i>Sur une même propriété</i>
	2	Emprise au sol	
	3	Volumétrie et hauteur	<i>Hauteur</i>
			<i>Implantation des constructions dans la pente</i>
	4	Qualité architecturale et paysagères	<i>Traitement des rez-de-chaussée</i>
			<i>Traitement des toitures</i>
			<i>Traitement des façades</i>
	5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions	<i>Espaces libres et plantations</i>
			<i>Aires de stationnement</i>
<i>Intégration des dispositions d'énergie, de télécommunications ou de l'eau</i>			
6	Stationnement	<i>Stationnement des véhicules motorisés</i>	
		<i>Stationnement des cycles</i>	

Règlement graphique

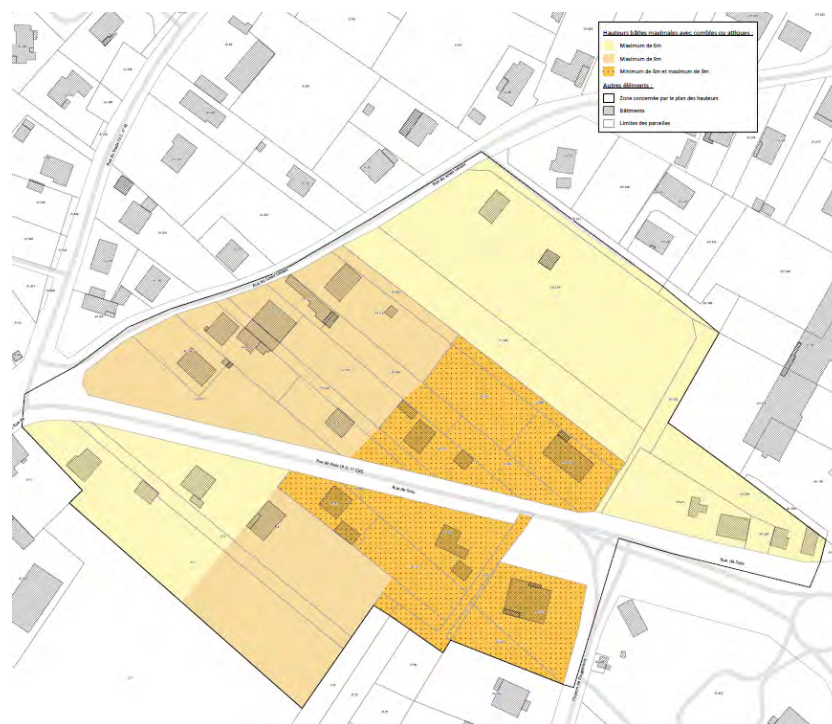
Le règlement graphique comprend deux types de plans complétés d'annexes graphiques :

- Le plan de zonage sur lequel sont délimités différentes zones et outils : 47 plans communaux (format A0), 17 zooms sur les bourgs et le hameau de Goux (format A0) et 4 zooms sur Dole (formats plus grands en longueur que du A0).
- Le plan des hauteurs figurant les hauteurs maximales autorisées par l'article 3 de la partie 2 pour un quartier de Foucherans. Il a été choisi d'inscrire cette règle sur un document spécifique afin d'adapter les règles au contexte et aux enjeux locaux en évitant un zonage morcelé en autant de zones que de hauteurs.

Extrait du plan de zonage du PLUi – commune de Foucherans



Extrait du plan des hauteurs du PLUi – commune de Foucherans



Hauteurs bâties maximales avec combles ou attiques :

- Maximum de 6m
- Maximum de 9m
- Minimum de 6m et maximum de 9m

4.1.5 Une adaptation aux spécificités et enjeux communaux

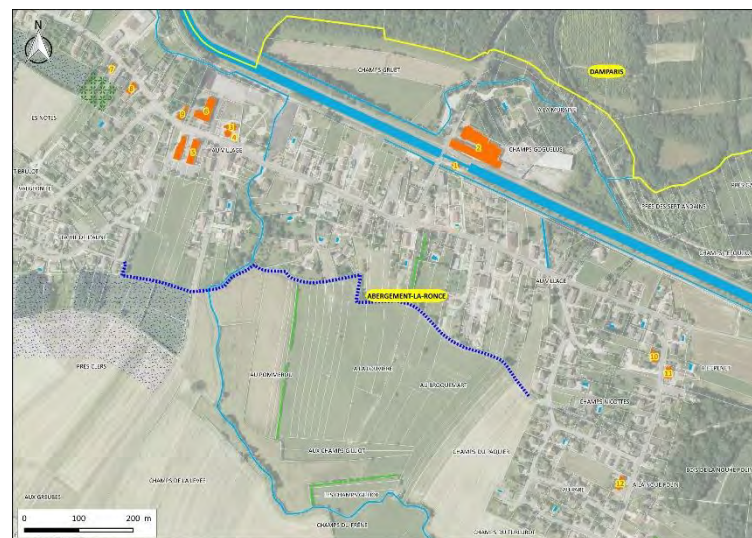
Tout en recherchant une certaine homogénéité de leurs règles, la délimitation des zones et des secteurs a été adaptée à la morphologie des tissus bâtis dans chaque commune, par séquence paysagère et urbaine.

Le plan de zonage est adapté aux contextes locaux. Ce travail fin à l'échelle de chaque commune permet ainsi de cadrer l'urbanisation quand cela est nécessaire avec des règles suffisamment précises pour être opérantes, suffisamment souples pour permettre à des projets inventifs de trouver place.

Extrait de légende d'éléments graphiques : *éléments paysagers remarquables à protéger, conserver, valoriser ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 code urbanisme) ou à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 code urbanisme)*

Légende

- Patrimoine bâti à préserver
- Edifice civil et religieux remarquable (hors Monument Historique)
- Ensemble bâti d'intérêt
- Linéaire bâti (murets...) à préserver
- < Cônes de vue
- Arbres remarquables
- Haies, ripisylves
- Alignements d'arbres
- Espace public paysager
- Parcs, jardins, vergers
- Boisements, bosquets
- Tracés et caractéristiques des voies (L151-38 du Code de l'Urbanisme)
- Zones humides
- Hydrographie



Abergement-la-Ronce



Gredisans

En cohérence avec les dispositions de la loi ALUR, le règlement utilise :

- des règles exclusivement graphiques,
- des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages,
- des règles alternatives,
- des règles de hauteur et d'emprise assouplies,
- des règles de mutualisation des aires de stationnement.

Tout cela permet une adaptation aux spécificités locales, notamment pour les règles volumétriques et pour les projets d'ensemble.

3.2 Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis densifiables ou mutables

3.2.1 Rechercher la densité et la mixité dans les centralités

Le PLUi à travers ses outils d'organisation de l'espace (règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation) décline un aménagement cohérent à même d'optimiser l'espace en recomposant des tissus bâtis à densifier et en organisant le développement de nouveaux tissus bâtis.

Découpage des zones UA à UC adapté à un urbanisme de projets

Ville de Dole

- le zonage UAa a été étendu au périmètre des abords du PSMV et renforcé dans le prolongement des rues commerçantes du centre-ville (Eisenhower, De Lattre de Tassigny, Landon et Duhamel).

- un zonage spécifique, UAc, concerne les trois secteurs stratégiques de mutation urbaine : gare, rive gauche et quartiers Mesnils-Pasteur.

> Des zones UA et UB pour préserver les tissus bâtis anciens et les faire évoluer et autoriser davantage de mixité et de densité



Zone UAa (spécifique à Dole) quartier urbain à forte densité



Zone UBa centres villageois à forte densité



Zone UAb (spécifique à Dole) quartier historique à forte identité patrimoniale



Zone UAc (spécifique à Dole) quartier en mutation à forte mixité urbaine



Zone UAd (Dole, Foucherans et Tavaux) axes structurants et sites à densifier



Zone UBd axes structurants et sites à densifier

Ville et bourgs/village :

- les zonages UAd (axes de Dole, Foucherans et ponctuellement de Crissey) et UBd concernent des axes structurants à faire muter, en entrée de ville ou dans la continuité d'une centralité urbaine. Le règlement vise à renforcer la mixité des fonctions et la densité le long des axes concernés. La zone UAd de Foucherans est assortie d'un plan des hauteurs, le seul dans le PLUi.
- Le zonage UCd vise plutôt à pacifier des traversées villageoises.

Selon les zones, les règles relatives à la volumétrie permettent de jouer tantôt sur les règles d'implantation, tantôt sur les règles de hauteur.

Les **règles d’implantation** cherchent à recréer des fronts urbains en complément de fronts historiques existants dans les zones UAa, UAb et UBa. Les outils mobilisés sont les suivants :

	UA a	UA b	UA c1	UA c2	UA d	UB a	UB d	UC a	UC b	UC d	UY
Repérage de lignes de construction ¹⁰	Toutes les zones										
Traitement des rez-de-chaussée	✓	✓	✓		✓	✓	✓				✓
Accroche sur rue (alignement)	✓	✓				✓					
Accroche des fronts bâtis d’activités sur rue ¹¹			✓		✓		✓				
Recul de 0 à 4m			✓	✓	✓						
Recul de 0 à 6m								✓	✓		
Recul plus important (lutte contre le bruit) ¹²										✓	

¹⁰ soit recul limité à 3 m, soit maintien du front bâti continu (quand le tracé est directement sur le bâti et non sur le parcellaire) ;

La hauteur est adaptée selon la logique de projet : renforcement des centralités existantes / en devenir, statuts des axes structurants :

	UAa	UAb	UAc1	UAc2	UAd	UBa	UBd
13m avec sur-hauteur de 17m	✓			✓			
9m avec sur-hauteur de 12m		✓				✓	✓
9 m avec sur-hauteur de 12 m + min de 6 m si RDC commerce-activités					✓		
6m minimal sans hauteur maximale			✓				
Plan des hauteurs (minimums et maximums) + OAP					✓ Fouch erans		

¹¹ (sur au moins 30% de la façade bâtie)

¹² front sur rue préférentiel d’un atelier ou annexe, habitation en retrait jusqu’à 10m

Recherche de mixité en zone commerciale (fonctions urbaines)

Dans la zone commerciale de Choisey, le PLUi expérimente l'assouplissement d'un zonage commercial pour accueillir de l'habitat, des bureaux et des parkings. On ne devrait d'ailleurs plus aménager de parkings aériens...

L'idée est de remobiliser des parcelles artificialisées très stratégiques, mais sous-occupées et d'aménagements vieillissants pour les réaffecter à des nouvelles opérations avec un traitement architectural et paysager de grande qualité. Ce secteur nécessitera probablement un concours d'idée, mais il faut « laisser les portes ouvertes » pour permettre l'évolution d'une zone commerciale qui ne dispose plus de foncier (hormis les 6 ha des zones Paradis et des Gagnières n'autorisant pas l'artisanat et le commerce de détail).



*Exemple d'une opération mixte
Garage retail, Bordeaux - Rdc
commerce + 3 étages parking +
logement en attique*

Premier pas vers une politique de stationnement partagée

Les normes de stationnement se différencient entre la ville de Dole 1,5 places par logement et 2 places dans les bourgs/villages avec un maximum.

D'autres outils sont proposés, tels que la mutualisation et foisonnement des places dans les secteurs UAc, UYb et 1AUa applicable à l'ensemble de l'opération immobilière.



Ateliers 2/3/4/ pour le compte de Cirmad Prospectives - Nantes Métropole

Principe de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement

Cette recherche d'adaptation de l'offre de stationnement répond à deux logiques : l'une de trouver des solutions alternatives de déplacement et l'autre d'économiser du foncier.

L'exigence est la même dans les zones d'activités :

- régulation des superficies de parking pour les salariés : équivalent de $\frac{3}{4}$ de places de la surface de plancher,
- régulation des superficies de parking des implantations commerciales : équivalent de $\frac{3}{4}$ de places de la surface de vente,

- possibilités dans le règlement des zones UY et 1AUY d'implantation en surélévation, par exemple sur pilotis pour gérer du stationnement en dessous ou mobiliser des espaces condamnés (bassin de rétention des eaux pluviales).



Densifier l'occupation au sol des zones : pilotis, réduction du nombre de stationnements,...



Parc logistique en Pologne (17 000 m²)



Parc logistique au Japon (sur 7 fois moins de terrain)

3.2.1 Anticiper l'évolution long terme de certains sites ou axes stratégiques

Périmètre d'attente de projet sur le quartier rive gauche

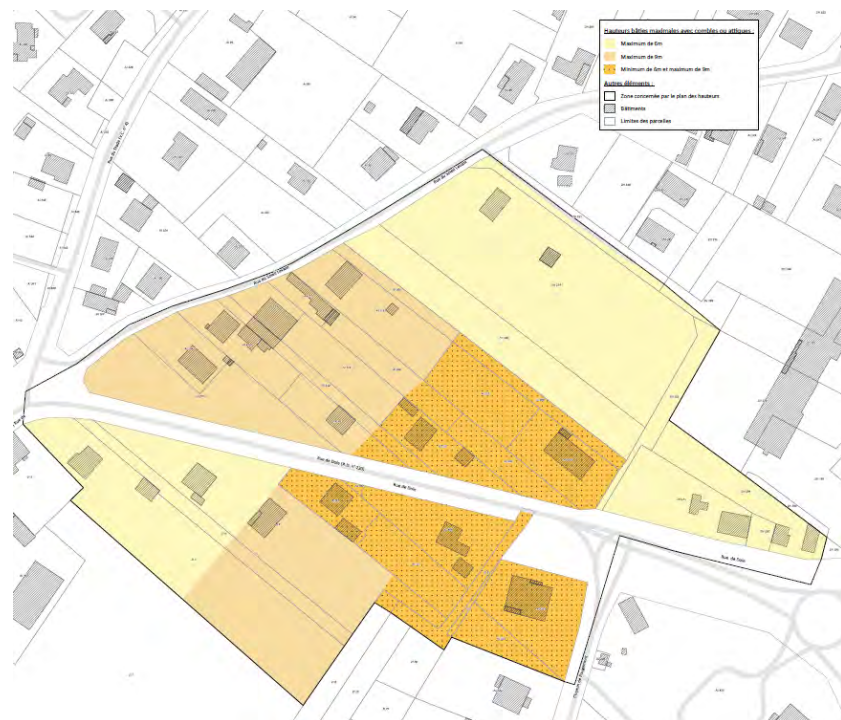


Le règlement précise les conditions de mise en œuvre du périmètre : « Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLUI délimite au plan de zonage un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où sont interdites les constructions ou les extensions égales ou supérieures à 50 m² de surface plancher, la somme des extensions et/ ou constructions ne pouvant dépasser cette limite existante à la date d'approbation du PLUI.

Seules sont autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Reconquête d'entrées de ville à fort potentiel : zone UAd

Plan des hauteurs – commune de Foucherans

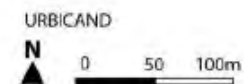


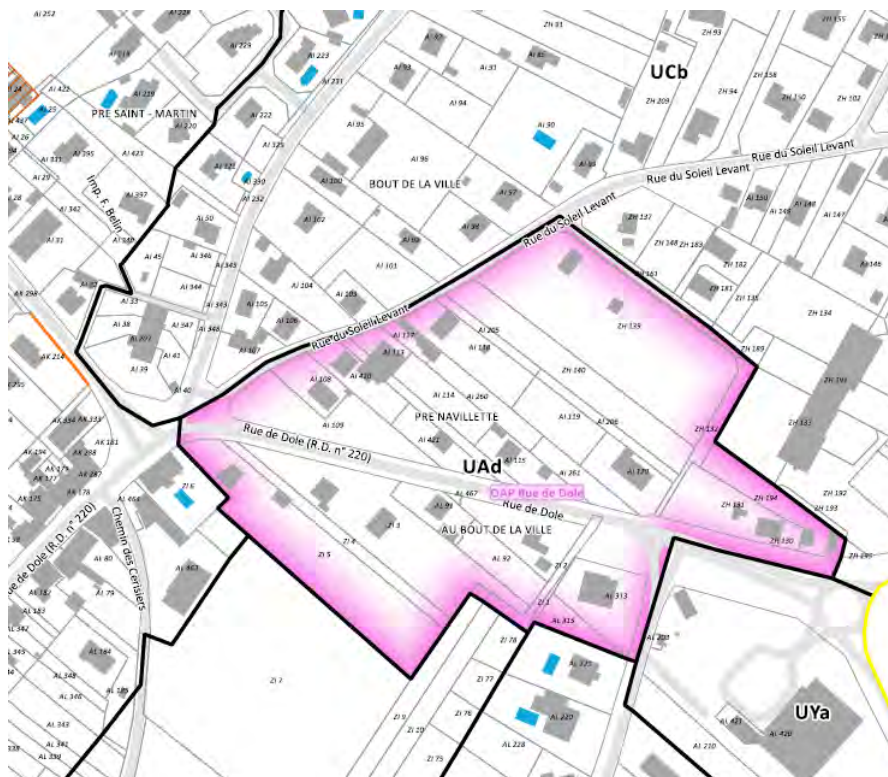
Hauteurs bâties maximales avec combles ou attiques :

- Maximum de 6m
- Maximum de 9m
- Minimum de 6m et maximum de 9m



DEPLACEMENTS		URBANISATION	
	Rue principale existante		lot d'habitat intermédiaire
	Rue secondaire existante		lot d'habitat collectif
	Desserte à créer		Sens d'implantation du volume principal de la construction
	Cheminement à créer		Places de stationnement
	Arrêt de transport en commun		Locaux activité/service en RDC
			Façade à valoriser
		PAYSAGE	
			Bosquet à conserver
			Noue





Le secteur cumule sur les mêmes emprise un plan des hauteurs, une OAP et un zonage permettant de recréer de la mixité et de la densité en entrée de ville jusqu'au centre ancien de la commune de Foucherans

3.2.2 Tendre vers des formes urbaines plus diversifiées et adaptées aux contextes de quartier et de village

Assouplissement des opportunités de densifier dans les quartiers de faubourgs ou pavillonnaires

Le règlement permet de répondre à une densification plus forte des zones pavillonnaires, notamment des zones UCa et UCb, permettant de tendre vers des démarches de type bimby : assouplissement des règles d'implantation.



Densification en secteur pavillonnaire
Source : démarche bimby

Par ailleurs, le règlement de la ville de Dole a supprimé la notion de superficie minimum de 6 000 m² pour réaliser une opération d'ensemble (modification de PLU précédente).

Programmation de logements dans les périmètres d'OAP

Les nouvelles opérations, tant en renouvellement qu'en extension, sont pour leur grande majorité encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui traduisent les orientations du projet et les formes urbaines privilégiées : **64% des logements à produire et 59% du potentiel foncier (170 ha de potentiel foncier sur les 286 ha totaux).**

Pour l'habitat par exemple, des densités adaptées au tissu bâti sont recherchées selon les types de territoires.

Les nouveaux tissus à dominante individuelle doivent également être conçus dans des formes et des organisations moins lâches (10 à 22 logements à l'hectare selon les polarités) et en recherchant a minima des logements individuels mitoyens, voire des formes plus adaptées aux besoins à venir (mixité générationnelle, maison de ville, appartements avec jardins ou balcons, etc.).

En incitant à une intensification résidentielle aux abords des centralités, le PLUi traduit également la volonté de prioriser le renouvellement urbain.

La grande nouveauté du PLUi réside surtout dans le fait d'avoir des OAP renouvellement, permettant la production de 80 logements supplémentaires par réhabilitation ou changement destination.



Exemple de l'OAP « faubourg St-Marcoul » à Archelange.

A Archelange, la municipalité souhaite en effet permettre la programmation d'environ 3 logements dans le corps de bâtiment de l'ancienne supérette.

Les objectifs de logements par renouvellement urbain n'ont pas été comptés dans les objectifs du PADD, hors ville de Dole, pour ne pas pénaliser les communes et encadrer des secteurs complexes (via les OAP).

3.2.3 Traduire la prise en compte des trames écologiques, vertes, agricole et paysagères en milieu urbain

Le zonage UV répond à cette logique d'intensification verte (faible emprise au sol, clôtures végétalisées et coefficient d'espaces perméables et de pleine terre élevé).

Les parcelles en frange agricole, en contact avec des milieux naturels remarquables, de lisière forestière ou constituant une silhouette paysagère de qualité ont été délimitées en zone UV.



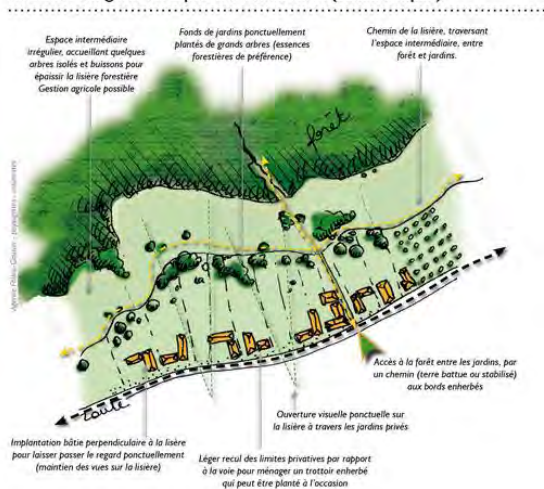
Exemple de parcelles constituant une silhouette paysagère et en contact avec la zone Natura 2000, délimités en zone UV - Amange



Exemple des parcelles en contact avec l'APPB, délimités en zone UV
Dole, quartier des Perrières

Des principes de traitement des lisières sont également posés dans les OAP, selon l'esprit du schéma ci-contre.

Développer des modes d'implantation bâtie adaptés à la proximité des lisières forestières et gérer les espaces intermédiaires (bande tampon)



Exemple de traitement des avants de parcelle - Quartier Vauban, Fribourg

Les avants de parcelle notamment dans les secteurs UA, UB, UC, UV, 1AUa et 1AUb sont constitutifs de qualité patrimoniale et sont identitaires des villes et villages. Aussi, ces avants de parcelle font l'objet de prescriptions pour un traitement qualitatif qui constitue la « seconde façade ». Cet espace doit être planté en gazon (et/ou surfaces perméables), arbustes et arbres d'ornement.

Enfin, la notion de perméabilité des parcelles est adjointe à la notion de pleine terre. L'idée est d'aménager à la fois des espaces verts (pour éviter les îlots de chaleur) et de désimperméabiliser progressivement les milieux artificialisés (ou bitumés). Aussi, un coefficient d'espaces perméables et de pleine terre est décliné dans l'ensemble des zones U et AU.

	UA	UAb 1	UB	UCa - UCd	UCb	UD	UE	UV	UW
% minimum d'espaces perméables	30	20	30	30	30	30	10	60	20
% minimum d'espaces verts	20	10	20	20	15	20	5	50	10

	UYa	UYb - UYc	UZa	UZy	UZz	1AUA	1AUB	1AUy	1AUZ
% minimum d'espaces perméables	20	10	30¹³	30	30	30	30	30	30
% minimum d'espaces verts	15	5	15	20	20	20	25	20	20

Les zones UJ et UP par leur caractère végétal et paysager, ne font pas l'objet d'une réglementation : disposition liée davantage à l'emprise au sol limitée.

3.3 Choix des zones

En cohérence avec les grands principes qui ont guidé l'élaboration du projet de territoire développé dans le PADD, le règlement comprend un certain nombre de dispositions nouvelles par rapport aux documents antérieurs.

Le nombre de secteurs existants dans les documents d'urbanisme antérieurs, qu'ils soient indices de formes urbaines ((a), (b), (c)) ou de vocation est largement remanié.

Le zonage s'organise autour de quatre zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles-forestières (N).

Le règlement du PLUI du Grand Dole vise à offrir une plus grande souplesse pour écrire la règle d'urbanisme et favoriser un urbanisme de projet.

Plutôt que de créer de nouvelles zones pour des différences sans impact sur la nature globale de la zone, il a été choisi d'utiliser des indices, permettant au sein d'une même zone d'avoir une ou plusieurs spécificités, liées à un contexte particulier, par exception à la règle générale applicable dans la zone. Ces indices sont toujours indiqués par des lettres minuscules et concernent pour la plupart les destinations et sous destinations autorisées ou interdites ou des règles d'implantation et de végétalisation spécifiques. En zones agricoles et naturelles ils déterminent les secteurs stricts (encadrés et quasi inconstructibles) et les secteurs touristiques.

3.4 Les zones urbaines (U)

En zone U, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

On distinguera, tout d'abord, les zones urbaines à dominante résidentielle (UA à UV) des zones urbaines à dominante économique (UW à UZ)

3.4.1 Les zones à vocation mixte et résidentielle (UA à UV)

UA Ville de Dole, quartier de Foucherans	UAa : quartiers urbains à forte densité
	UAb : quartiers historiques à forte identité patrimoniale, hors PSMV (quartiers d'Azans, des Commards, de St-Ylie et de Landon), dont UAb1 pour le coteau de Beauregard
	UAc : quartiers en mutation à forte mixité urbaine : gare UAc1 , Rive gauche/Mesnils-Pasteur UAc2
	UAd : axes structurants et sites à densifier (ville de Dole et quartiers de Crissey et de Foucherans)
UB	UBa : centres urbains et villageois à forte densité

¹³ hors voies dédiées de chargement et manœuvre poids-lourds

Bourgs et villages	UBd : axes structurants et sites à densifier (axes des communes du Deschaux, de Parcey et de Saint-Aubin)
Autres secteurs	UCa : zones urbanisées à densité modérée, ville de Dole
	UCb : zones urbanisées à densité modérée, bourgs et villages
	UCd : zones urbanisées à densité modérée, traversées de ville et de bourgs à pacifier
	UD : cités ouvrières « Cité Solvay » de Tavaux et « Cité des carrières » de Damparis
	UE : équipements d'intérêt collectif et services publics (scolaires, culturels et de loisirs, sanitaires et hospitaliers)
	UJ : espaces d'agrément des constructions existantes
	UP : propriétés bâties à fort intérêt patrimonial (châteaux, demeures) à préserver et ne pas morceler
UV : zones urbanisées de moyenne à faible densité (continuités végétales, insertion paysagère)	

Zone UA

La zone UA concerne les zones urbaines de la ville-centre de Dole et certaines parties des communes de Crissey et de Foucherans. Elle se divise en 4 secteurs et 3 sous-secteurs indicés délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit : UAa, UAb (dont UAb1), UAc (dont UAc1 et UAc2) et UAd.

La zone UA a vocation à répondre aux besoins d'espaces urbains anciens, denses et patrimoniaux, en termes de constructions de nouveaux logements par rénovation/réhabilitation, densification du tissu bâti existant ou bien nouvelles constructions.

Les objectifs poursuivis sont de conforter la qualité des centralités historiques de la ville de Dole et de gérer la transition à leurs abords (UAa et UAb) ; de faire muter progressivement les secteurs stratégiques (UAc) ; de mettre en valeur et renforcer les axes d'entrée de ville, par une plus forte mixité des fonctions (UAd).

Zone UB

La zone UB concerne les zones urbaines des bourgs et villages, caractérisées par une urbanisation traditionnelle continue à semi-continue, proche de la voie publique avec une forte mixité des fonctions : habitation, entrepôt (parfois dans le même bâtiment), exploitation agricole, commerce de proximité, structure administrative. Elle se divise en 2 secteurs indicés, délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit : UBa et UBd.

La zone UB a vocation à répondre partiellement aux besoins d'espaces urbains anciens, denses et patrimoniaux, en termes de constructions de nouveaux logements par rénovation/réhabilitation, densification du tissu bâti existant ou bien nouvelles constructions.

Les objectifs poursuivis sont de conforter la qualité des centralités historiques (linéaires de fermes, maisons vigneronnes,...) et de tenir la rue ou la place en préservant l'unité du front bâti sur l'espace public (UBa) ; d'accompagner l'évolution des centralités et/ou abords d'axes structurants en axe urbain et mixte (commerces, services, petit artisanat,...) (UBd), en tenant compte de certaines contraintes (notamment zone inondable).

Zone UC

La zone UC est une zone qui concerne les 47 communes. On y trouve des zones urbanisées à densité urbaine modérée, couvrant un tissu pavillonnaire, et parfois un tissu mixte d'équipements et d'activités qui en sont le complément naturel.

La zone UC a vocation à permettre des constructions nouvelles ou des évolutions de constructions existantes de manière harmonieuse avec l'identité résidentielle de la ville ou l'identité architecturale et agricole des bourgs.

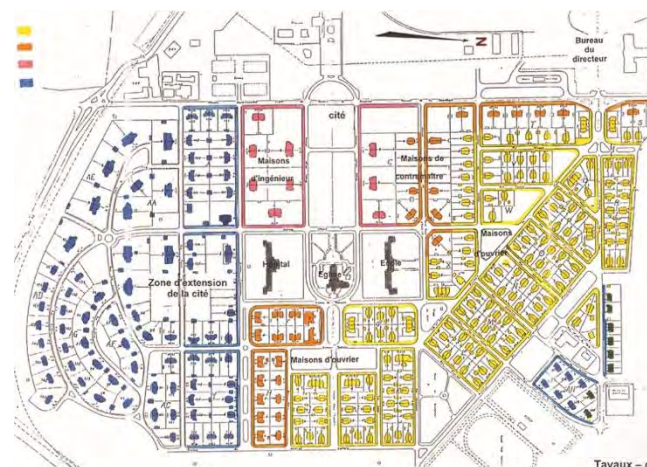
La zone UC comporte trois secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit : UCa, UCb et UCd.

L'objectif poursuivi est d'accompagner des recompositions parcellaires douces de quartiers pavillonnaires plus ou moins récentes, en cohérence avec leur contexte urbain.

Zone UD

La zone UD concerne les cités ouvrières « Cité Solvay » de Tavaux et « Cité des carrières » de Damparis. Elle a vocation à maintenir les qualités architecturales des constructions existantes remarquables de ces cités ouvrières.

Il est à noter que la zone est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) Solvay.



Zone UE

La zone UE est affectée essentiellement à des équipements d'intérêt collectif et services publics (scolaires, culturels et de loisirs, sanitaires et hospitaliers) et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur de laquelle peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation des sols compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'une telle zone.

Zone UJ

La zone UJ concerne des espaces situés en continuité immédiate de l'urbanisation, espaces d'agrément des constructions existantes.

Ceux-ci sont susceptibles d'accueillir des petites constructions (abris de jardin, piscines...).

Zone UP

La zone UP concerne des propriétés bâties à fort intérêt patrimonial (châteaux, demeures) qu'il convient de préserver et de ne pas morceler.

La majorité de ces propriétés bâties sont encloses de murs en pierre, comportent un (ou plusieurs) portail en pierre monumental, ainsi qu'un parc parfois boisé.

Il s'agit donc d'une zone d'intérêt patrimonial qui doit prendre en compte la qualité des bâtiments, des dépendances et du parc.

Zone UV

La zone UV concerne des zones urbanisées de moyenne à faible densité, dont la densification doit être encadrée pour maintenir des continuités végétales et traiter l'insertion paysagère dans leur environnement immédiat.

2.1.1 Les zones à vocation économique (UW à UZ)

Autres secteurs	UW : aéroport Dole-Tavaux et activités complémentaires
	UYa : zones commerciales (Grandes Epenottes à Dole, zone de Foucherans, de Choisey) et de proximité
	UYb : zone de l'hypermarché (Choisey) destinée à muter pour accueillir des fonctions plus urbaines
	UYc : zone commerciale de Choisey, aux abords de la RD905 autorisant uniquement de l'hébergement hôtelier et des activités de services
	UZa : sites d'intérêt majeur, dont UZa1 Innovia et UZa2 Les Toppes
	UZc : activités de stockage et d'industrie-artisanat compatibles avec la spécificité d'anciennes carrières
	UZf : infrastructures de transports ferrées
	UZi : activités industrielles lourdes
	UZx : infrastructures de transports autoroutières
	UZY : sites et zones d'activités autorisant des fonctions commerciales
UZz : sites et zones d'activités à vocation artisanale et industrielle	

Zone UW

La zone UW couvre le site de l'aéroport Dole-Tavaux et son fonctionnement, ainsi que les activités complémentaires contribuant à renforcer son rôle d'aéroport.

Le site est concerné par le PPRI Moyenne Vallée du Doubs, ainsi que par la servitude AS1 de protection de captage d'eau potable.

La zone UW comporte l'emprise de l'aéroport couvert en grande partie par le PPRI zone inconstructible, et ses espaces fonctionnels pour partie urbanisés, dédiés à des activités complémentaires (commerciales, militaires, sportive).

Zone UY

La zone UY correspond aux zones commerciales du territoire.

Ces zones accueillent des activités liées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, aux activités de service et au bureau.

Dans la zone UY, une partie est couverte par trois secteurs spécifiques : UYa, UYb et UYc.

3 sous secteurs de la zone UY :		
Secteur UYa	Zones commerciales des Grandes Epenottes	
Secteur UYb	Zone commerciale de Choisey (hypermarché) destinée à muter progressivement pour accueillir des fonctions plus urbaines	
Secteur UYc	Zones des « Paradis » et des « Gagnières » à Choisey autorisant uniquement l'hébergement hôtelier et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

Zone UZ

La zone UZ comporte sept secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit : UZa, UZc, UZf, UZi, UZx, UZy et UZz.

7 sous secteurs de la zone UZ :

Secteur UZz	Sites et zones d'activités économiques, à vocations industrielle et artisanale	
Secteur UZa	Site d'intérêt majeur d'Innova (Choisey-Damparis-Tavaux) et de Rochefort (Les Toppes)	
Secteur UZc	Activités de stockage et d'industrie-artisanat compatibles avec la spécificité d'anciennes carrières	
Secteur UZf	Secteur dédié aux emprises ferrées	
Secteur UZi	Activités industrielles pures	
Secteur UZx	Activités liées aux aires d'autoroutes et aux échangeurs	
Secteur UZy	Sites autorisant une mixité d'activités industrielles, artisanales et commerciales	

Le secteur UZc a été créée en croisant les demandes individuelles de réoccupation d'anciennes carrières et le besoin des élus du Grand Dole d'accueillir des activités « moins nobles » dans des sites appropriés et encadrés.

Le secteur UZf en particulier ne concerne que les emprises, installations et constructions dédiées au fer. Le choix de ce découpage est de rendre visible un réseau d'infrastructures stratégique pour le territoire et de préserver ou réserver des haltes voyageurs en cas de déploiements futurs à long terme (exemple à Rochefort-sur-Nenon).

Il en est de même pour le secteur UZx qui concerne le domaine public autoroutier concédé. Les autorisations d'urbanisme relèvent de missions de service public de distribution de carburant et de restauration (au titre de l'article L.422-2 a/ du code de l'urbanisme).

3.5 Les zones à urbaniser (AU)

Comme le prescrit l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser « AU » concernent des secteurs « destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones «AU»:

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment

les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

3.5.1 Les zones à vocation mixte et résidentielle (1AUA, 1AUB, 2AUB)

Secteurs	<p>1AUA/B : zones d'urbanisation à vocation mixte, ville de Dole / bourgs et des villages</p> <p>2AUB : zones d'urbanisation à vocation mixte nécessitant une révision ou une modification du PLUI</p>
-----------------	--

Afin de pouvoir maîtriser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace et de pouvoir être ainsi cohérent avec les orientations du PADD, notamment vis-à-vis des objectifs de densification et de lutte contre la vacance, les zones AU à vocation d'habitat comportent à la fois des zones 1AU et des zones 2AU (zones à urbaniser mixtes, nécessitant la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).

Trois zones sont ainsi distinguées : 1AUA, 1AUB et 2AUB.

Les zones 1AUA et 1AUB font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les dispositions réglementaires correspondent globalement aux dispositions du secteur UBa.

3.5.2 Les zones à vocation économique (1AUZ, 1AUZa, 2AUZ)

Secteurs	<p>1AUZ : zone d'urbanisation à vocation commerciale</p> <p>1AUZa : zone d'urbanisation des sites d'intérêt majeur, dont dont 1AUZa1 Innovia et 1AUZa2 Les Toppes</p> <p>1AUZz : zone d'urbanisation à vocation artisanale et industrielle (Champvans)</p> <p>2AUZ : zone d'urbanisation à vocation économique nécessitant une révision ou une modification du PLUI</p>
-----------------	---

Deux zones et deux secteurs sont ainsi distingués : 1AUZ, 1AUZa, 1AUZz et 2AUZ.

Les zones 1AUZ et 1AUZz font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les deux zones 1AUZa à Choisey-Damparis-Tavaux-Gevry (Innovia) et à Rochefort-sur-Nenon (Les Toppes) font à la fois l'objet d'études d'entrée de ville et d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions réglementaires correspondent globalement aux dispositions des zones UY et UZa1/UZa2, UZz.

3.6 Les zones agricoles (A)

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme identifie les zones agricoles, dites zones A, définies comme « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles* ».

Selon la sensibilité environnementale, agricole ou paysagère de la zone A et selon la nature des activités existantes, le règlement distingue une zone agricole générale (A), et 2 secteurs (AM, AP).

3.6.1 Méthode

La délimitation des zones A

La zone A a été délimitée en tenant compte de l'occupation réelle des sols (limite entre les espaces cultivés et les espaces forestiers). Dans le doute, un croisement a été fait avec la couche du registre général du parcellaire, pour localiser les contours des parcelles et îlots culturaux et leur groupe de cultures majoritaire.

Les projets d'installation et d'extension repérés par le diagnostic agricole en 2016 ont été intégrés.

Enfin, les bâtiments agricoles insérés dans les villages ont été redécoupés en distinguant les bâtiments des logements de fonction des habitations dans la mesure du possible.

Le report des bâtiments et périmètres de réciprocité

L'ensemble des bâtiments en activité et les périmètres de réciprocité de 50 m (Règlement Sanitaire Départemental) et 100 (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ont été reportés sur le plan de zonage.

Cette information complémentaire est susceptible d'évoluer dans le temps, mais apporte un éclairage nécessaire pour la lecture des plans de zonage, vivement souhaité de la part des élus et de la profession agricole.

Enfin, aucun changement de destination de bâtiment n'a été identifié par la Chambre d'agriculture ni par les élus et la profession jusqu'à l'approbation du PLUI.

Certains maires et agriculteurs ont exprimé leur inquiétude de voir l'urbanisation se rapprocher d'exploitations sorties des villages il y a quelques années, quand bien même le périmètre de réciprocité serait respecté. Il avait même été envisagé d'apposer des périmètres de réciprocité complémentaires avec des distances « à la carte », par exemple à Châtenois, Biarne ou encore Vriange.

Pour pérenniser dans le temps le maintien des exploitations ayant investi lourdement pour sortir des villages, l'option retenue a été de délimiter des espaces tampons classés en AP.

3.6.2 Zone A (Zone agricole générale)

La zone A, correspond à une zone agricole générale. Elle regroupe les espaces agricoles stratégiques sur le plan agronomique, biologique et économique. L'objectif de cette zone est de :

- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation, en spécifiant les modes d'occupation et d'utilisation des sols,
- Organiser les conditions d'aménagement et les modalités de constructions (extension de constructions existantes, création d'annexes, constructions liées à une exploitation agricole ou à la création d'un équipement public).

L'écriture de la zone A a été assouplie pour faciliter la diversification des projets liés aux exploitations :

- Adaptation aux besoins de plus en plus variés des exploitants (biomasse par exemple)
- C'est l'une des plus grandes évolutions relatives aux destinations, occupations et affectations du sol autorisée dans une zone du PLUi.
- Règles d'implantation possible à l'alignement sur les axes secondaires, intéressant pour un local d'accueil du public.



Exemple de site de méthanisation/biogaz



Exemple de bâtiment à l'alignement

3.6.3 Secteur AM (parcelles agricoles à préserver ou à créer en secteur urbain ou en frange)

Ce zonage est assez unique dans les PLUi et reflète la volonté politique de préserver des parcelles agricoles en milieu urbain.

~~Pour donner les chances d'une valorisation, l'entretien par un système d'associations de jardins familiaux est possible.~~

Le règlement répond à une ambition de préservation de la diversité de l'activité agricole, notamment celle présente en milieu urbain et villageois.

Si le PLUi ne peut flécher des types de cultures, il peut néanmoins les mettre à l'abri de la spéculation foncière et autoriser des conditions d'exploitation nécessaire pour leur valorisation.

Les zones AM couvrent des activités déjà en place (Baverans, Brevans, Champvans, Dole, Foucherans, Gevry et Moisey).

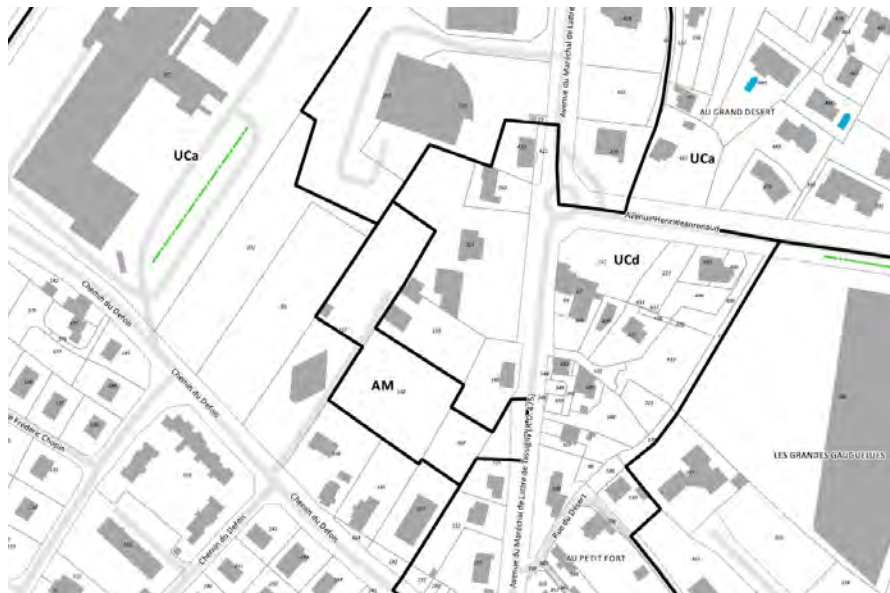
Elles totalisent une superficie de 30,9 ha, soit 0,2 % des espaces agricoles (zones A et secteurs) inscrits au PLUi du Grand Dole.



Exemple de terres maraîchères en cœur de village de Gevry



Exemple d'une exploitation horticole en cœur du village de Bavrans



Exemple de terres maraîchères, avec potentiel de jardins familiaux à Dole



Exemple d'une exploitation maraîchère (Etapes) à Foucherans, en limite de la zone d'activités des Chauchaux

3.6.4 La délimitation des zones agricoles protégées « AP »

Le règlement prévoit un secteur « AP », inconstructible pour les motifs suivants :

- maintien d'espaces tampons vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole (au-delà de l'application du principe de réciprocité),
- préservation du grand paysage,
- préservation-restauration des continuités écologiques.

Le motif premier visait à répondre aux préoccupations des agriculteurs de cohabitation avec les habitants, notamment ceux dont les sièges d'exploitation sont déjà sortis des bourgs et villages et qui connaissent une urbanisation en progression vers leurs bâtiments (même en cas de périmètre de réciprocité).

Il fallait également prendre en compte les périmètres de protection agricole futurs éventuels en lien avec les projets fléchés par les exploitants en 2016 auprès de la Chambre d'agriculture. Ces projets générant parfois des périmètres de protection supplémentaires, les zones AP intègrent une restriction de constructibilité pour faciliter l'extension des bâtiments d'exploitation.

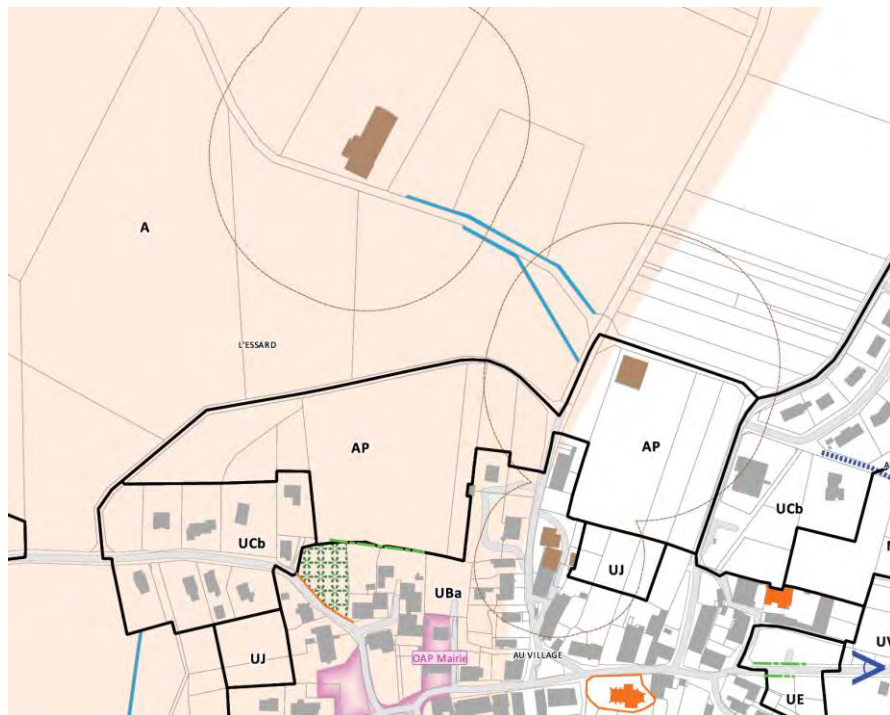
Le deuxième motif vise à préserver la qualité des paysages, la présence de paysages très ouverts, l'implantation de bourgs et villages à flanc de coteau, perchés ou bien en fond de vallée, et la configuration des villages-rue ont en effet amenés les élus à distinguer en entrée de village ou entre les villages, des coupures paysagères et des fenêtres visuelles plus serrées, pour garantir l'intégrité de ces espaces.

Le troisième motif concerne le maintien de continuités écologiques, tout particulièrement dans les secteurs où les pressions urbaines et agricoles sont fortes. Elles ont été délimitées à partir de la déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle parcellaire. Les secteurs à enjeux sont : Rochefort-sur-Nenon (entre le bois des Ruppes et les projets de zone d'activités et de

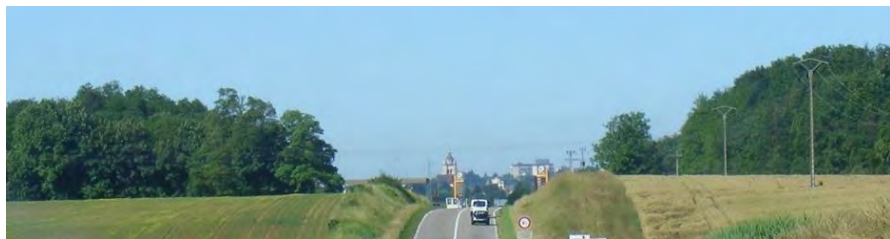
quartier d'habitat), entre Crissey et Villette-lès-Dole, au sud du cœur de l'agglomération, et entre Choisey et Tavaux, au niveau de la zone d'activité. Le règlement de la zone AP permet ainsi de maintenir libre de constructions ces espaces et préserver une certaine perméabilité des clôtures.

Considérant le dynamisme agricole des espaces et la nécessité de continuer à valoriser ces espaces pour des raisons paysagères et écologiques, le règlement du PLUI de la zone AP permet l'évolution des bâtis agricoles éventuels, mais sans qu'il soit possible d'y implanter un nouveau bâtiment agricole (par transfert notamment).

Les zones AP couvrent une superficie totale de 1 017,10 ha, soit 5 % des espaces agricoles (zones A et secteurs) inscrits au PLUI du Grand Dole.



Exemple d'espaces tampons vis-à-vis d'une exploitation sortie du village, Biarne



Caractère paysager et écologique de la zone AP : vue sur la collégiale depuis la D673 + continuités écologiques longeant le bois des Ruppes à Rochefort-sur-Nenon

3.7 Les zones naturelles et forestières (N)

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme identifie les zones naturelles et forestières, dites zones N, définies comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Elle comprend une zone N générale et 5 secteurs (NB, NC (dont 1 sous-secteur NC1), NL (dont 4 sous-secteurs NL1, NL2, NL3, NL4) et NZ.

Les sous-secteurs NL et la zone NZ font l'objet d'une justification spécifique au titre des STECAL.

Zone N (zone naturelle générale)

La zone Naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs des communes, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Zone NB (zone naturelle de biodiversité)

La zone NB correspond aux réservoirs de biodiversité, dont les pelouses sèches et les sites de secteurs de compensation qui nécessitent une préservation stricte. Elle a pour objectif de préserver le domaine naturel de toute urbanisation. Seules sont autorisées celles permettant une valorisation écologique ou le maintien des habitats en l'état (activité pastorale).

Le règlement prévoit une zone NB, inconstructible pour les motifs d'ordre écologique, afin de préserver les réservoirs de biodiversité, parmi lesquelles figurent les pelouses sèches.

En effet, lors de la déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Franche-Comté à l'échelle du PLUi, il est apparu que plusieurs entités naturelles jouaient un rôle primordial dans les fonctionnalités écologiques sur le territoire : le massif de la Serre, la forêt de Chaux, la vallée du Doubs, les pelouses sèches des collines doloises, etc.

Afin de tenir compte de ces entités naturelles et de les protéger strictement, l'ensemble des espaces, agricoles ou naturels, présents dans leur périmètre est ainsi classé en zone NB. Afin de conserver les pelouses sèches, les sites inventoriés ont été sensiblement élargis à leurs abords.

Zone NC (carrières)

La zone NC correspond aux carrières existantes et à leur périmètre autorisé, avec un secteur NC1 correspondant aux carrières existantes et à leur périmètre étendu (secteurs susceptibles d'être exploités dans le futur, sous réserve d'obtention des diverses autorisations réglementaires). Ce secteur NC1 concerne les carrières de Rochefort-sur-Nenon et de Monnières.

Ces sites ne comportent pas de besoin de construction inhérent aux carrières. Pour information, les carrières nécessitent pour leur bon fonctionnement, l'installation de matériel mobile et aucunement de construction. Cela peut concerner les reprises de matériaux bruts, le

transport sur piste, le traitement des granulats (criblage, concassage, lavage), le stockage et enfin le chargement/livraison clients.

Dans le territoire, d'autres besoins ont été identifiés avec des zonages urbains, tels que la carrière Eqiom. Celle-ci fait l'objet d'un zonage NC d'une part et UZ d'autre part pour dissocier l'activité carrière de l'activité industrielle. Par ailleurs, certaines anciennes carrières ont été délimitées en UZc, pour accueillir des activités de stockage et d'industrie-artisanat compatibles avec la spécificité d'anciennes carrières.

Pour éviter toute confusion, tous les projets de construction liés à des activités de carrières ou d'anciens sites de carrières font l'objet d'un zonage U avec indice. Les zones NC ne sont donc pas considérées comme des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL).

Zone NEr

La zone NEr correspond au projet de plateforme biomasse dans la continuité du site industriel de Solvay, sur la commune de Tavaux.

Zone NL (zone naturelle de loisirs)

La zone NL comprend les sites dédiés aux activités et sites sportifs, aux activités de loisirs et touristiques, ainsi qu'aux infrastructures de découverte du territoire (voies vertes et Eurovélo6).

La zone NL comporte quatre sous-secteurs :

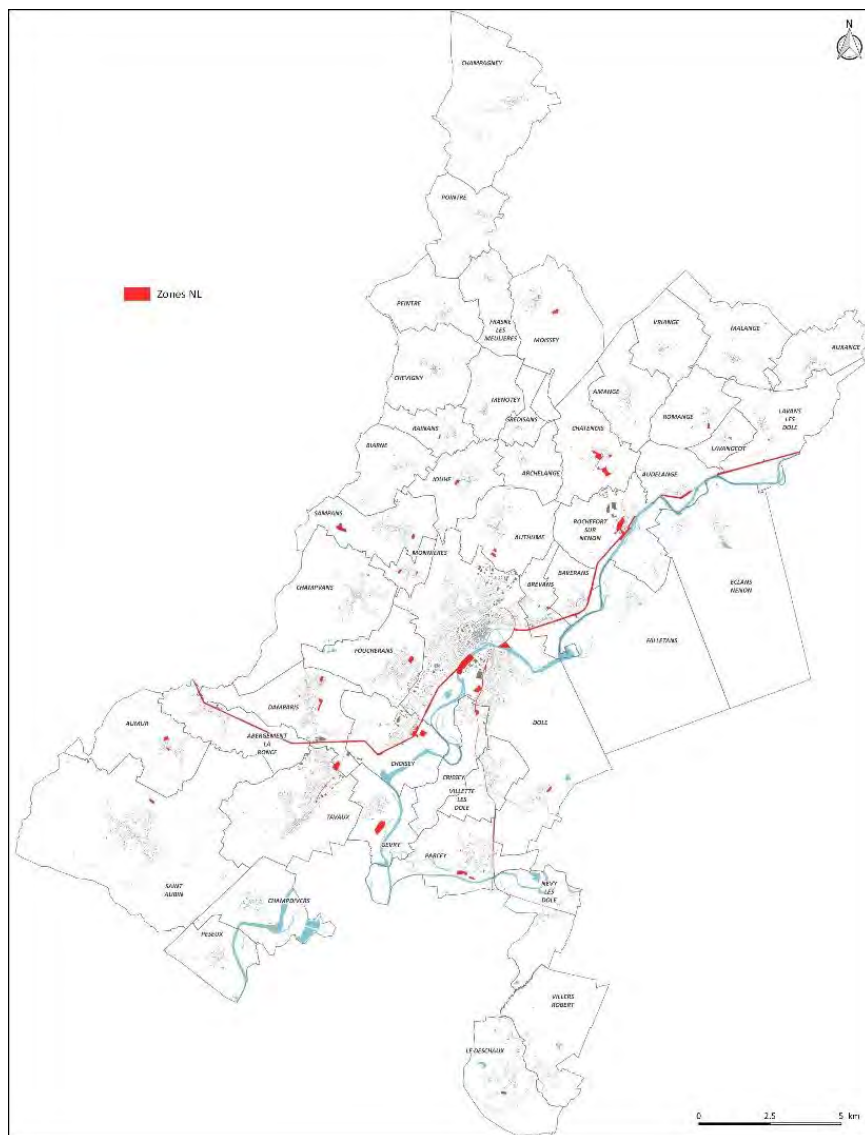
- NL1, site du Mont Roland ;
- NL2, équipements légers de tourisme de type cabanes
- dans les arbres ou sur pilotis ;
- NL3, hébergements touristiques ;
- NL4, activités sportives et de loisirs existantes.

Ces secteurs NL1 à NL4 font tous l'objet d'une justification spécifique au titre des STECAL.

Zone NZ (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux)

Cette zone est dédiée aux aires de grand passage, aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

Les différents sites délimités par la zone NZ tous l'objet d'une justification spécifique au titre des STECAL.



Repérage de la zone NL (Eurovol06, voie de la Bresse et voie Jules Grévy).

3.8 Bilan des surfaces du PLUi

3.8.1 Tableau des surfaces du PLUi

Commune / hectares	Zones urbaines	UAa	UAb	UAb1	UAc1	UAc2	UAd	UBa	UBd	UCa	UCb	UCd	UD
Abergement-la-Ronce	292,5							6,9			43,3		
Amange	29,5							9,3				0,6	
Archelange	18,8							7,9				1,4	
Audelage	47,1							9,8			7,6	0,9	
Aumur	34,0										11,0	18,1	
Authume	86,9							18,6			26,6	4,7	
Auxange	17,4							11,4			4,5		
Baverans	41,4							7,9			20,2		
Biarne	30,5							13,4			10,3		
Brevans	67,9							11,0			17,2		
Champagney	39,6							12,4			7,5	10,4	
Champdivers	36,2										36,2		
Champvans	115,6							23,0			30,7	6,4	
Chevigny	16,9							11,3				1,3	
Choisey	178,3							8,9			37,5		
Châtenois	38,0							12,2			9,2		
Crissey	55,7						2,7				30,7		
Damparis	255,9							23,1			99,3		11,3
Dole	1146,7	107,9	26,4	18,8	6,5	91,9	40,2	20,5		421,0	6,2	30,6	
Eclans-Nenon	36,5							1,1			8,7		
Falletans	62,8							9,5			6,9		
Foucherans	166,9						4,4	30,0			81,4		
Frasne-les-Meuilières	12,5							5,6					

Commune / hectares	Zones urbaines	UAa	UAb	UAb1	UAc1	UAc2	UAd	UBa	UBd	UCa	UCb	UCd	UD
Gevry	127,6							16,1			25,9		
Gredisans	13,1							3,3			6,6		
Jouhe	46,9							12,7			12,7	8,6	
Lavangeot	12,3										7,0	2,3	
Lavans-les-Dole	35,8							11,9			6,2		
Le Deschaux	133,6								10,6		22,7	20,3	
Malange	25,6							8,2			3,4		
Menotey	16,6							7,7					
Moissey	35,1							11,2			9,7		
Monnières	30,8							10,7			8,9		
Nevy-lès-Dole	36,7										15,9	7,7	
Parcey	93,6							6,0	11,7		60,9	3,9	
Peintre	12,9							9,5			2,2		
Peseux	33,5							0,9			14,4	5,5	
Pointre	29,2							9,3					
Rainans	23,8							7,9			1,0		
Rochefort-sur-Nenon	164,1							13,7			1,6	1,8	
Romange	16,6							5,7			9,1		
Saint-Aubin	187,6							9,0	5,1		99,0	22,5	
Sampans	86,3							11,8			25,2	4,4	
Tavaux	476,1							46,8			88,9		54,9
Villers-Robert	33,8										12,0	5,1	
Villette-lès-Dole	49,4							9,9			22,2	5,4	
Vriange	14,9							6,4			4,5		
total	4563,4	107,9	26,4	18,8	6,5	91,9	47,4	472,8	27,3	421,0	955,1	161,9	66,2

Commune / hectares	UE	UJ	UP	UV	UW	UYa	UYb	UYc	UZa1	UZa2	UZc	UZf	Uzi	UZx	UZy	UZy1	UZz
Abergement-la-Ronce	5,3	0,2		1,9									232,4				2,4
Amange	3,8	1,1	1,6	13,1													
Archelange		0,9	0,9	7,7													
Audelange		0,7										7,4		18,1			2,6
Aumur		3,8		1,1													
Authume			0,8	16,4		1,2						0,7	7,9	10,2			
Auxange		1,6															
Baverans	0,5	0,9	0,6	7,0								2,9					1,4
Biarne	0,4	2,3		4,2													
Brevans	0,2	2,1		6,3								9,7	10,7		2,2		8,4
Champagney		4,8		2,9													1,6
Champdivers																	
Champvans	4,5	3,1	3,3	20,1							1,9	6,1	14,7				1,8
Chevigny		1,0	1,4	1,4													0,4
Choisey	1,9	1,1	15,9	7,2		14,1	15,6	9,5	47,4			2,3		8,4			8,5
Châtenois		1,6	2,5	4,5								3,1	4,9				
Crissey	9,4	3,2		6,7													3,0
Damparis	2,2	1,9	5,5						36,6			5,6	70,4				
Dole	70,8	5,9	11,4	126,6		27,0					6,7	30,8			52,8	3,9	41,0
Eclans-Nenon		2,4	3,5	20,8													
Falletans		2,5	3,5	12,5								26,3					1,6
Foucherans		1,9		5,2		1,9						8,0					34,2
Frasne-les-Meuilières		1,1	4,2	1,6													

Commune / hectares	UE	UJ	UP	UV	UW	UYa	UYb	UYc	UZa1	UZa2	UZc	UZf	Uzi	UZx	UZy	UZy1	UZz
Gevry		1,5		3,3	80,8												
Gredisans		2,6	0,5														
Jouhe	3,9	6,6	2,3														
Lavangeot		0,4		2,0								0,3					0,2
Lavans-les-Dole		2,2	1,0									7,2					7,3
Le Deschaux		11,9	18,2	47,9													2,1
Malange	2,3	1,6	2,8	7,3													
Menotey				9,0													
Moissey	1,5	1,8	2,7	8,3													
Monnières			2,1	9,1													
Nevy-lès-Dole	0,7	0,6	1,0											10,7			
Parcey		1,2		3,7													6,2
Peintre		0,9	0,2														
Peseux		1,7	0,7	7,5													2,8
Pointre		1,0		4,8								14,1					
Rainans			4,5	10,3													
Rochefort-sur-Nenon				17,1						65,8		18,6	28,8		14,5		2,2
Romange														1,8			
Saint-Aubin	9,8	7,6	2,2	6,2								12,0	10,8				3,3
Sampans			3,1	16,0										14,6			11,3
Tavaux	19,2	0,9		9,8	163,9				9,9			5,0	39,7		33,7		3,5
Villers-Robert		3,4	3,8	9,4													
Villette-lès-Dole	0,4	0,8		10,7													
Vriange		2,1		1,9													
total	136,9	92,8	100,0	451,2	244,7	44,2	15,6	9,5	93,9	65,8	8,6	160,1	420,3	63,8	103,3	3,9	145,9

Commune / hectares	Zones à urbaniser	1AUA	1AUB	1AUZ	1AUZa1	1AUZa2	1AUZz	2AUB	2AUZ
Abergement-la-Ronce	5,1		5,1						
Amange	1,8		1,8						
Archelange	0,8		0,8						
Audelange	1,5		0,7					0,7	
Aumur	1,3		1,3						
Authume	3,6		3,6						
Auxange	0,3		0,3						
Baverans	2,9		2,9						
Biarne	1,2		1,2						
Brevans	17,7		5,7						12,0
Champagney	2,0		2,0						
Champdivers	0,0								
Champvans	8,8		6,3				2,5		
Chevigny	1,2		1,2						
Choisey	3,2		3,2						
Châtenois	2,5		2,5						
Crissey	7,0		7,0						
Damparis	12,5		10,3	2,2					
Dole	17,9	17,9							
Eclans-Nenon	0,9		0,9						
Falletans	1,8		1,8						
Foucherans	5,7		5,7						
Frasne-les-Meulières	0,0								

Commune / hectares	Zones à urbaniser	1AUA	1AUB	1AUY	1AUZa1	1AUZa2	1AUZz	2AUB	2AUZ
Gevry	14,7		1,9		12,8				
Gredisans	0,6		0,6						
Jouhe	2,9		2,9						
Lavangeot	0,6		0,6						
Lavans-les-Dole	1,8		1,8						
Le Deschaux	1,0		1,0						
Malange	0,0								
Menotey	1,6		1,6						
Moissey	2,0		2,0						
Monnières	3,0		3,0						
Nevy-lès-Dole	0,4		0,4						
Parcey	0,9		0,9						
Peintre	0,8		0,8						
Peseux	1,9		1,9						
Pointre	0,0								
Rainans	0,4		0,4						
Rochefort-sur-Nenon	51,0		14,6			36,4			
Romange	2,9		2,9						
Saint-Aubin	10,8		6,8						4,1
Sampans	6,0		6,0						
Tavaux	23,6		18,6					5,0	
Villers-Robert	1,0		1,0						
Villette-lès-Dole	7,5		7,5						
Vriange	0,6	-	0,6						
total	235,2	17,9	141,7	2,2	12,8	36,4	2,5	5,7	16,1

Commune / hectares	Zones agricoles	A	AM	AP
Abergement-la-Ronce	221,0	218,1		3,0
Amange	373,7	322,5		51,2
Archelange	250,4	250,4		
Audelange	229,4	219,1		10,3
Aumur	773,2	773,2		
Authume	391,7	354,7		36,9
Auxange	374,6	352,4		22,2
Baverans	199,1	169,7	1,9	27,6
Biarne	306,1	293,0		13,1
Brevans	192,9	115,1	2,4	75,4
Champagney	789,8	781,5		8,4
Champdivers	410,6	406,0		4,6
Champvans	444,7	409,2	7,7	27,9
Chevigny	464,2	431,7		32,5
Choisey	259,9	172,4		87,5
Châtenois	438,3	434,7		3,6
Crissey	384,7	362,7		22,0
Damparis	189,1	182,7		6,4
Dole	777,5	703,1	0,6	73,8
Eclans-Nenon	365,1	346,9		18,2
Falletans	363,4	363,4		
Foucherans	278,9	267,2	11,6	
Frasne-les-Meulières	271,1	261,5		9,6

Commune / hectares	Zones agricoles	A	AM	AP
Gevry	163,3	162,6	0,7	
Gredisans	99,5	83,5		15,9
Jouhe	279,9	279,9		
Lavangeot	119,7	107,8		11,8
Lavans-les-Dole	498,8	478,7		20,0
Le Deschaux	604,7	475,8		128,9
Malange	605,4	605,4		
Menotey	303,8	303,8		
Moissey	316,3	295,8	5,8	14,7
Monnières	70,3	52,2		18,1
Nevy-lès-Dole	210,0	210,0		
Parcey	363,1	363,1		
Peintre	371,8	358,1		13,7
Peseux	328,0	328,0		
Pointre	303,1	303,1		
Rainans	217,5	206,0		11,5
Rochefort-sur-Nenon	392,7	322,3		70,4
Romange	246,3	216,1		30,2
Saint-Aubin	2541,8	2507,4		34,4
Sampans	264,1	259,0		5,1
Tavaux	711,4	655,8		55,5
Villers-Robert	201,0	194,2		6,8
Villette-lès-Dole	331,4	292,9		38,5
Vriange	316,6	309,3		7,2
total	18609,7	17561,7	30,9	1017,1

Commune / hectares	Zones naturelles	N	NB	NC	NC1	NER	NL	NL1	NL2	NL3	NL4	NZ
Abergement-la-Ronce	195,1	41,4	131,3				22,4					
Amange	275,3	5,4	269,9									
Archelange	225,2	53,2	172,0									
Audelange	183,2	64,7	83,6	27,8			7,2					
Aumur	111,7	31,4	77,3				3,0					
Authume	281,5	100,0	164,6	12,5			2,8				0,3	1,3
Auxange	125,0	125,0										
Baverans	92,9	20,4	60,9				11,6					
Biarne	295,0	291,4									3,6	
Brevans	88,1	6,0	74,5				7,6					
Champagney	721,2	720,9									0,3	
Champdivers	322,3		236,6	85,7								
Champvans	857,6	835,3	22,1									0,1
Chevigny	299,2	258,9	39,4							0,9		
Choisey	403,9	161,1	203,7	14,0			22,5					2,6
Châtenois	325,1	55,0	225,1	33,0			12,1					
Crissey	21,9		17,0				4,8					
Damparis	432,3	295,5		120,3			16,5					
Dole	1747,6	286,4	1404,7				49,9		3,0		1,6	1,9
Eclans-Nenon	2189,6	12,5	2173,2							3,9		
Falletans	2038,4	11,9	2026,5									
Foucherans	322,7	296,0	23,2				3,1					0,3
Frasne-les-Meuilières	200,9	103,0	97,9									

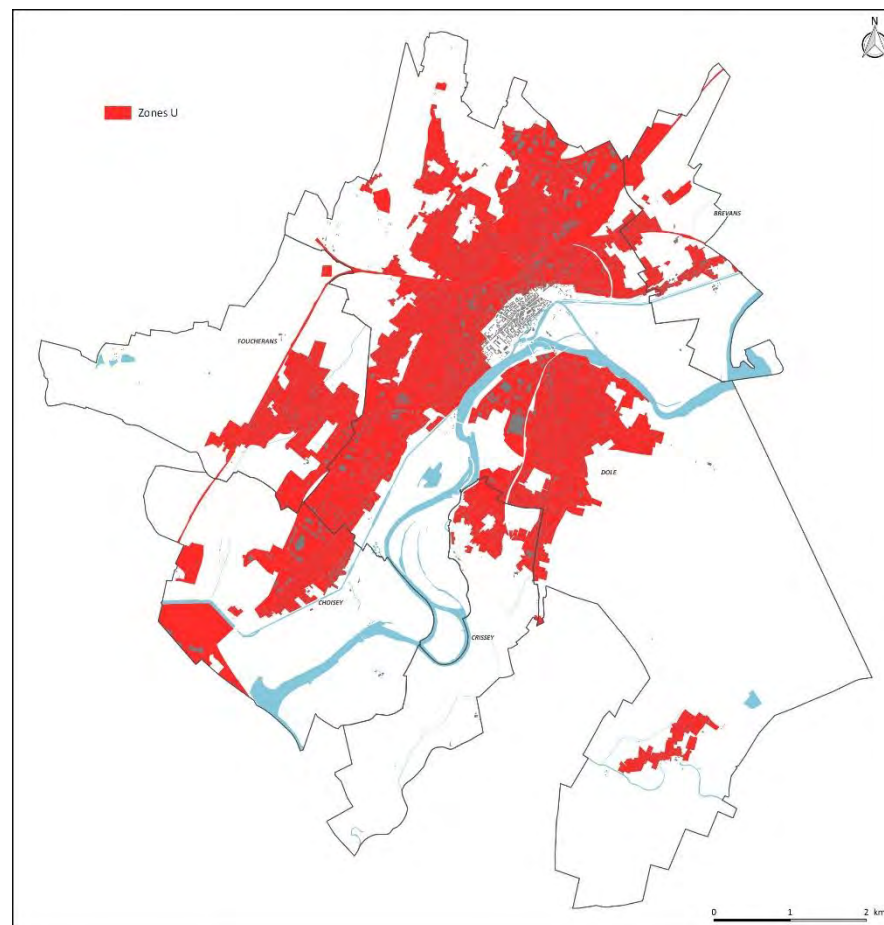
Commune / hectares	Zones naturelles	N	NB	NC	NC1	NER	NL	NL1	NL2	NL3	NL4	NZ
Gevry	256,0	2,2	244,2				9,5					
Gredisans	125,3	121,8	3,5									
Jouhe	264,6	162,3	78,1	9,2			2,0	2,1			11,0	
Lavangeot	102,9	102,9										
Lavans-les-Dole	481,4	452,7	4,2	7,9			16,6					
Le Deschaux	129,6	19,6	108,5				1,5					
Malange	204,3	63,8	140,5									
Menotey	178,3	1,2	177,1									
Moissey	723,7	11,0	676,7	33,5			2,6					
Monnières	103,3	46,7	27,9	21,6	5,2		1,8					
Nevy-lès-Dole	466,6	273,5	188,2				4,9					
Parcey	475,1	92,2	363,4				10,5			7,0	2,0	
Peintre	256,1	251,8	4,3									
Peseux	189,8	0,6	189,2									
Pointre	327,6	326,8								0,8		
Rainans	127,6	98,4	28,4				0,7					
Rochefort-sur-Nenon	401,4	14,0	230,0	85,4	47,3		24,6					
Romange	287,5	286,0					1,5					
Saint-Aubin	634,3	161,8	470,7				1,6				0,2	
Sampans	384,1	318,5	45,2	3,7			6,7	5,4		4,5		
Tavaux	175,1	9,5	137,4			5,4	3,8				19,1	
Villers-Robert	775,4	774,1								1,3		
Villette-lès-Dole	72,3	68,2					4,1					
Vriange	263,0	261,9	1,1									
total	19160,8	7696,9	10622,5	454,5	52,5	5,4	255,8	7,5	3,0	18,4	38,0	6,3

3.8.2 Les zones urbaines

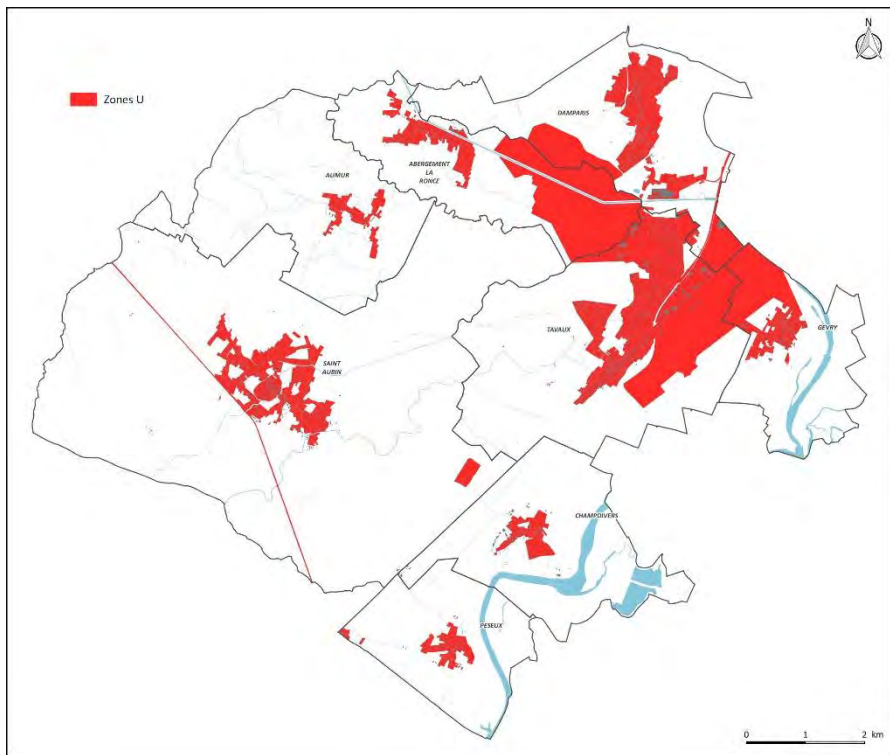
Le zonage U comptabilise 807 zones à urbaniser sur 47 communes, dont :

- 22 zones à vocation d'habitat (UA) pour une superficie cumulée de 298,8 ha sur 3 communes ;
- 69 zones à vocation d'habitat (UB) pour une superficie cumulée de 500,1 ha sur 40 communes,
- 186 zones à vocation d'habitat (UC) pour une superficie cumulée de 1 538 ha, sur 44 communes ;
- 2 zones à vocation d'activités (UD) pour une superficie totale de 66,2 ha, sur 2 communes ;
- 29 zones à vocation d'activités (UE) pour une superficie totale de 136,9 ha, sur 17 communes ;
- 179 zones à vocation d'activités (UJ) pour une superficie totale de 92,8 ha, sur 39 communes ;
- 49 zones à vocation d'activités (UP) pour une superficie totale de 100,0 ha, sur 27 communes ;
- 169 zones à vocation d'activités (UV) pour une superficie totale de 451,2 ha, sur 37 communes ;
- 2 zones à vocation d'activités (UW) pour une superficie totale de 244,7 ha, sur 2 communes ;
- 10 zones à vocation d'activités (UY) pour une superficie totale de 69,2 ha, sur 4 communes ;
- 90 zones à vocation d'activités (UZ) pour une superficie totale de 1065,7 ha, sur 27 communes.

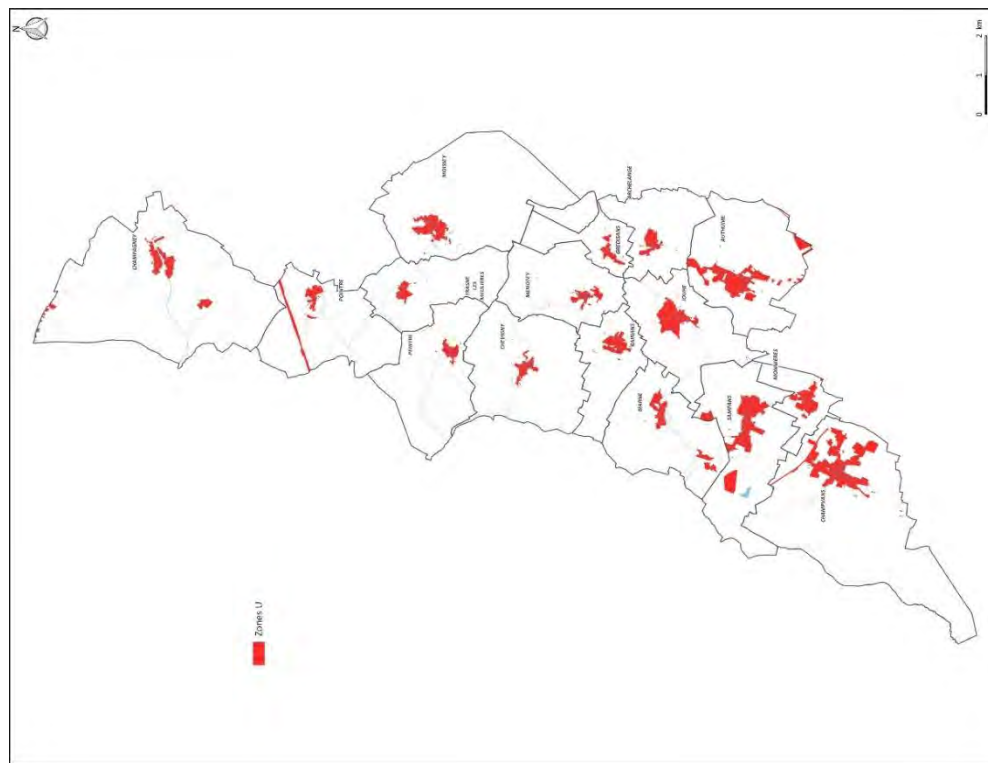
L'ensemble totale une superficie de 4 563 ha, soit 10,7 % de la superficie du territoire.



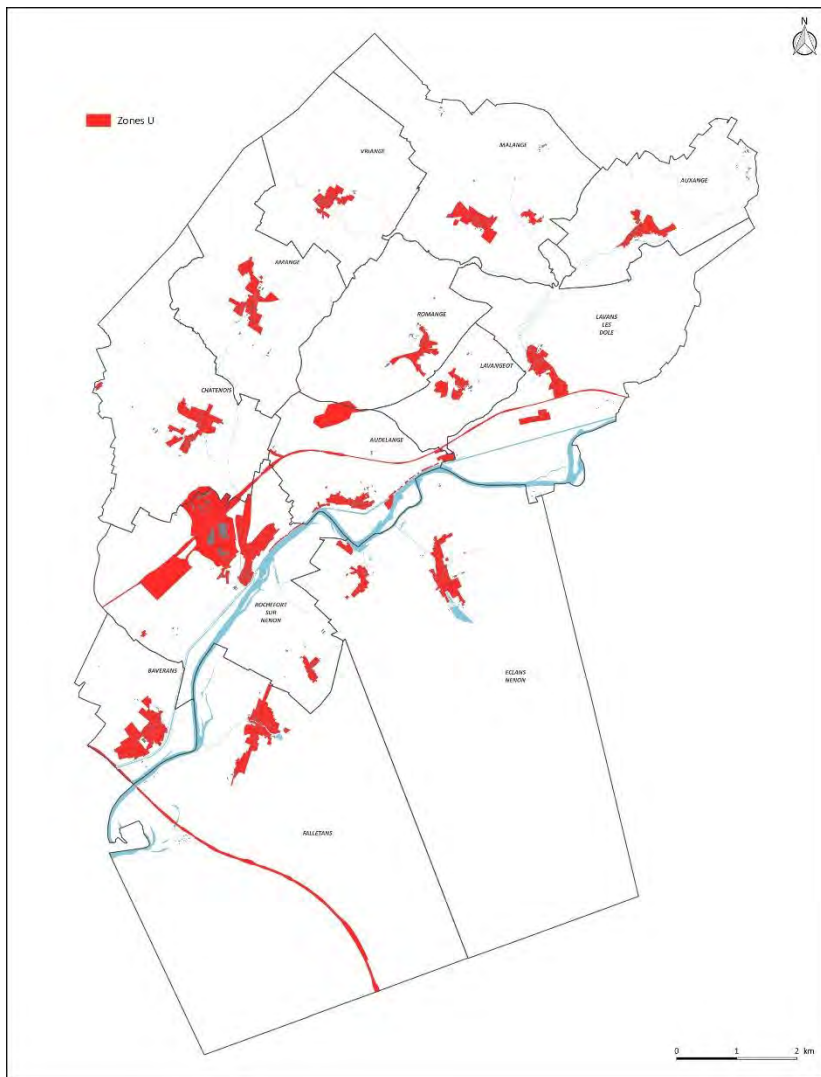
Repérage des zones U – Cœur d'agglomération



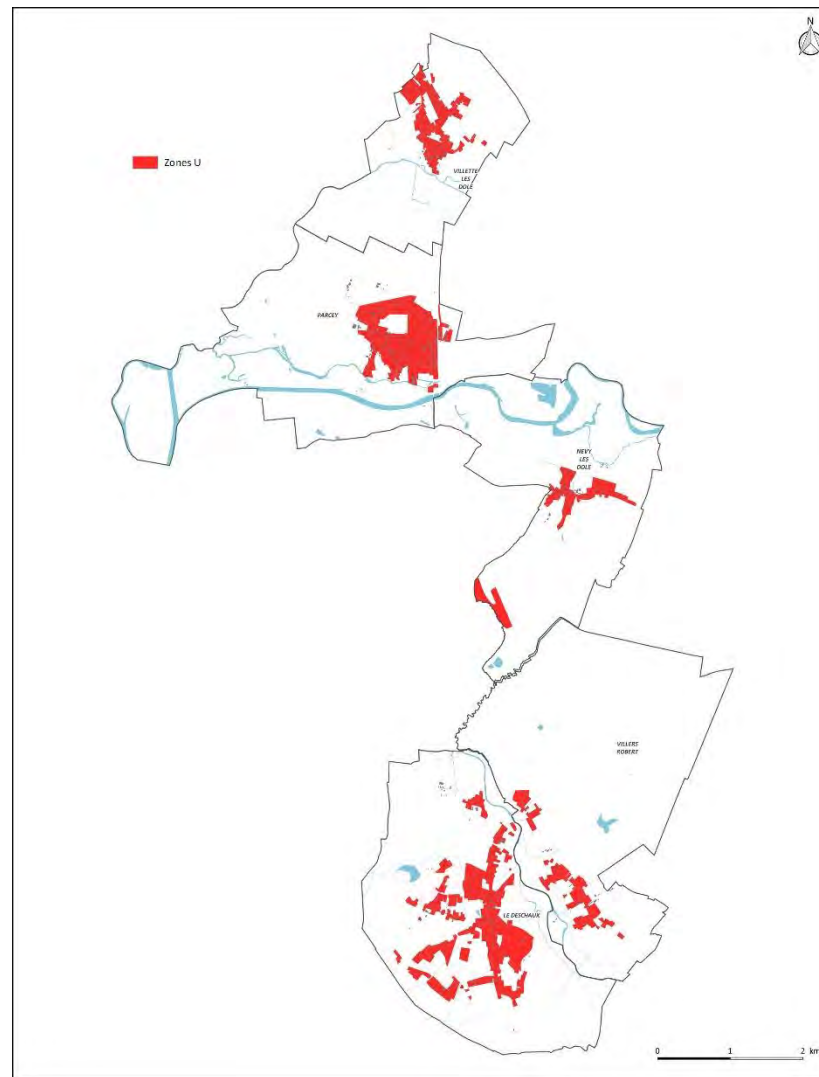
Repérage des zones U – Secteur Ouest



Repérage des zones U - Secteur Nord



Repérage des zones U - Secteur Est



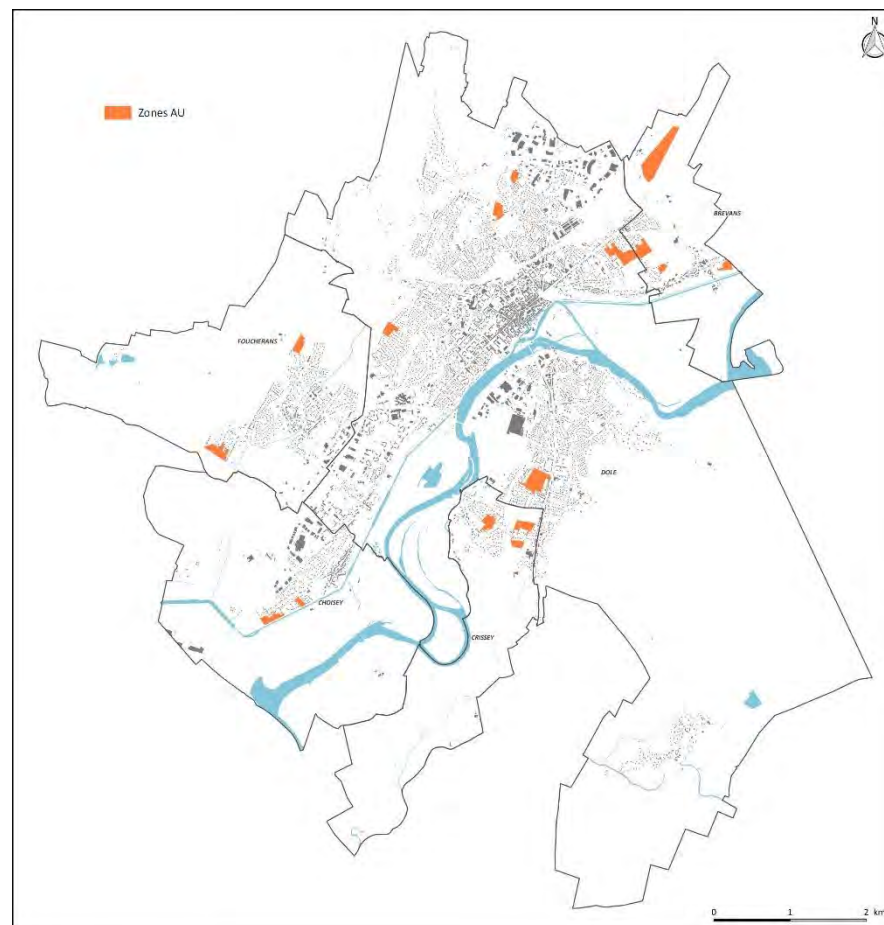
Repérage des zones U - Secteur Sud

3.8.3 Les zones à urbaniser

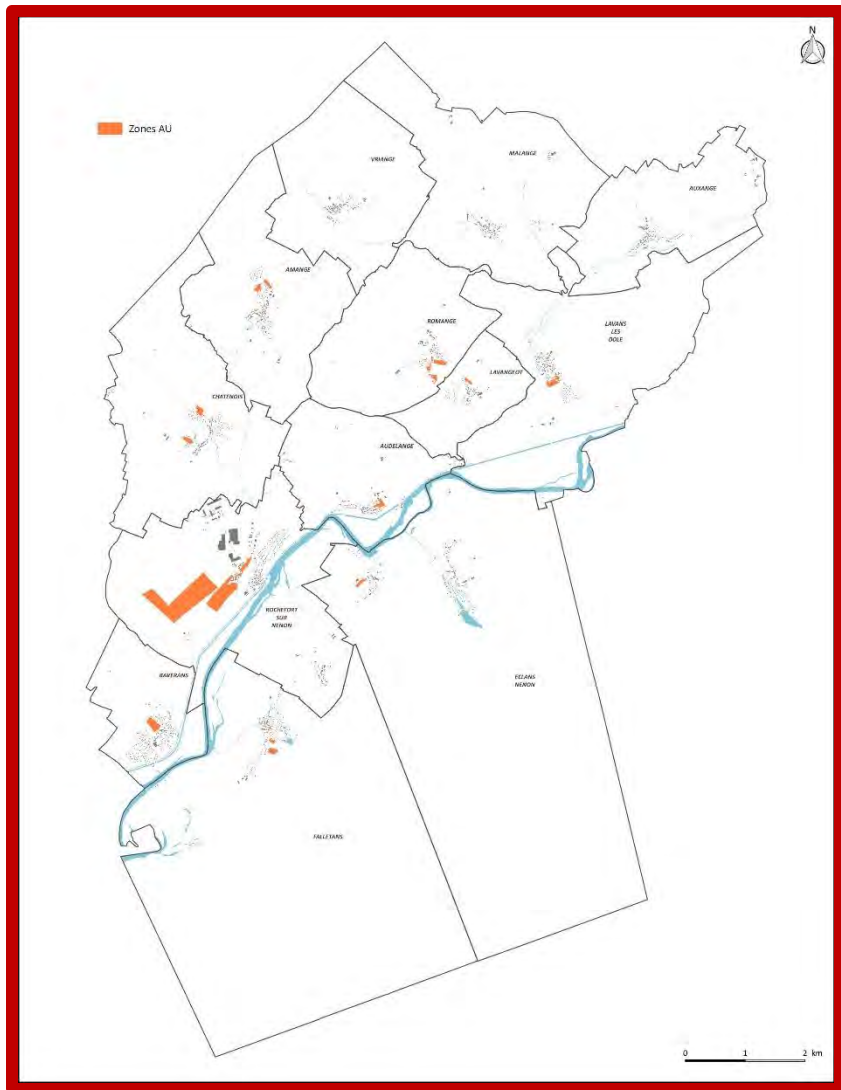
Le zonage AU comptabilise **84** zones à urbaniser sur **43** communes, dont

- 5 zones à vocation d'habitat (1AUA) pour une superficie cumulée de 17,9 ha sur 1 commune ;
- **70** zones à vocation d'habitat (1AUB) pour une superficie cumulée de **141,7** ha sur **41** communes,
- 3 zones à vocation d'habitat (2AUB) pour une superficie cumulée de 5,8 ha, sur 2 communes ;
- 3 zones à vocation d'activités (1AUZ) pour une superficie totale de 51,6 ha, sur 3 communes ;
- 1 zones à vocation d'activités (1AUY) pour une superficie totale de 2,2 ha, sur 1 commune ;
- 2 zones à vocation d'activités (2AUZ) pour une superficie totale de 16,1 ha, sur 2 communes.

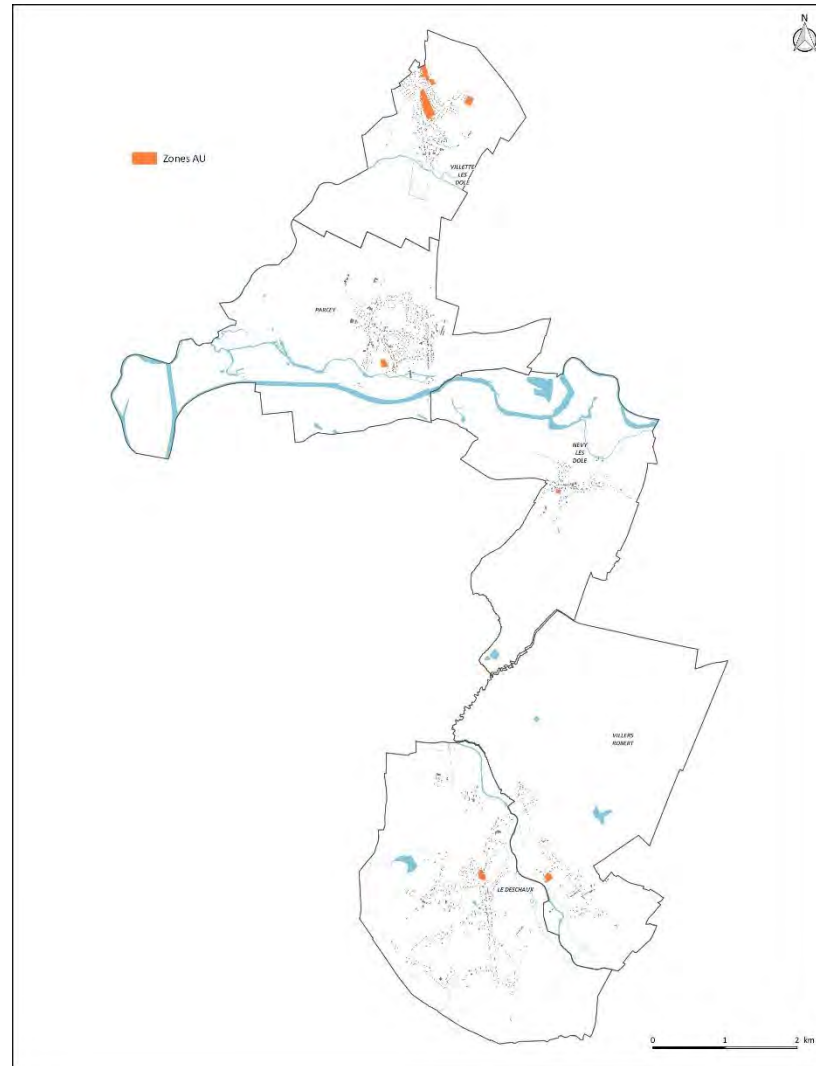
L'ensemble totale une superficie de **235,2 ha**, soit 0,5 % de la superficie du territoire.



Repérage des zones AU – Cœur d'agglomération



Repérage des zones AU - Secteur Est



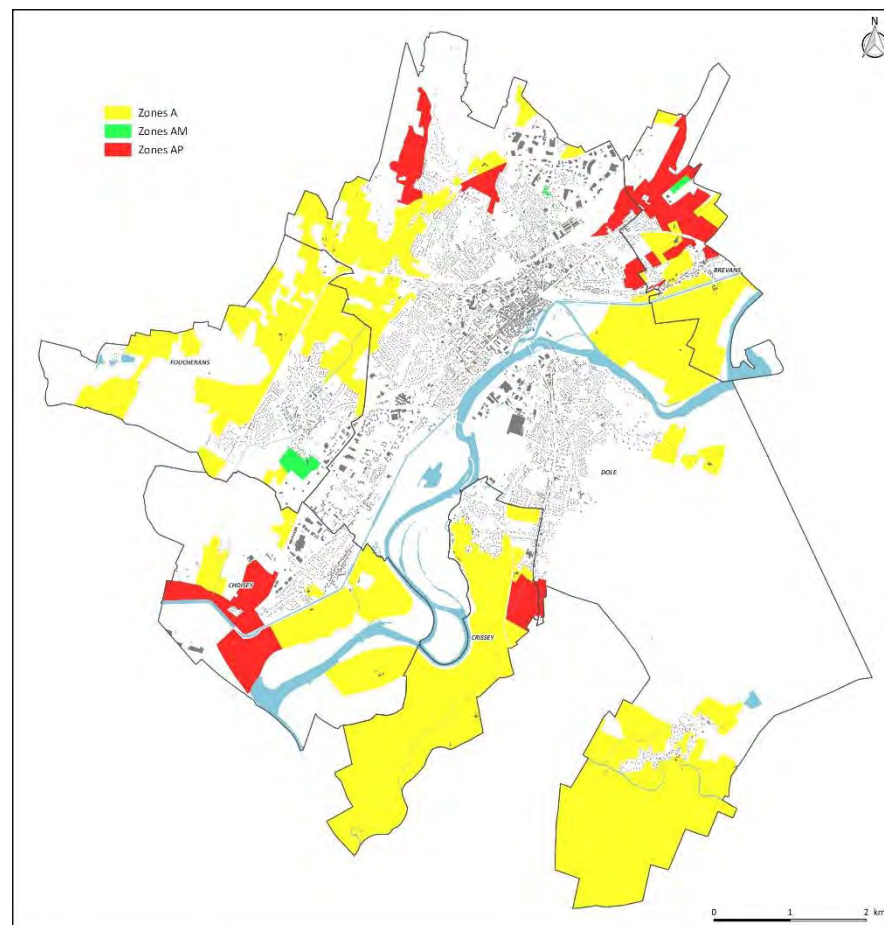
Repérage des zones AU - Secteur Sud

3.8.4 Les zones agricoles

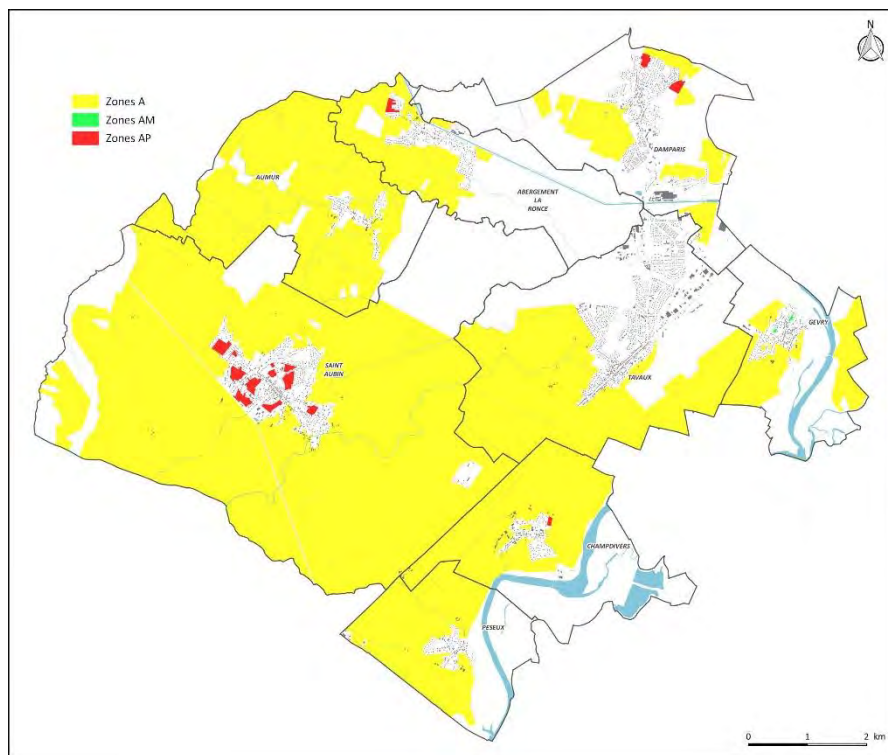
La zone A agricole porte sur de larges espaces, à savoir 18 609 ha.

Les zones agricoles ont été délimitées sur la base d'un diagnostic réalisé par la Chambre d'agriculture du Jura en 2016, en relevant les bâtiments agricoles, les périmètres de réciprocité, les besoins d'agrandissement/modernisation/transfert de bâtiments, les parcelles attenantes, la qualité agronomique du territoire, ...

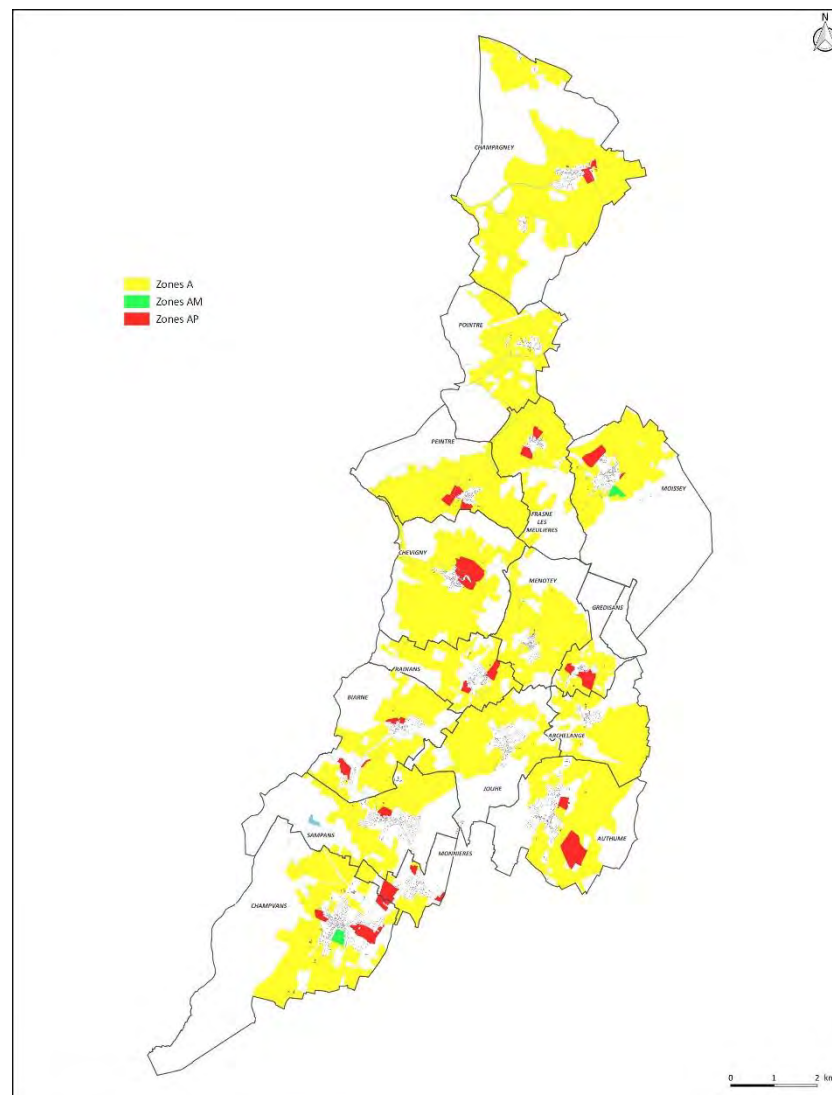
Une actualisation a été effectuée pour tenir compte d'installations récentes, en particulier dans les communes de Champdivers et du Deschaux.



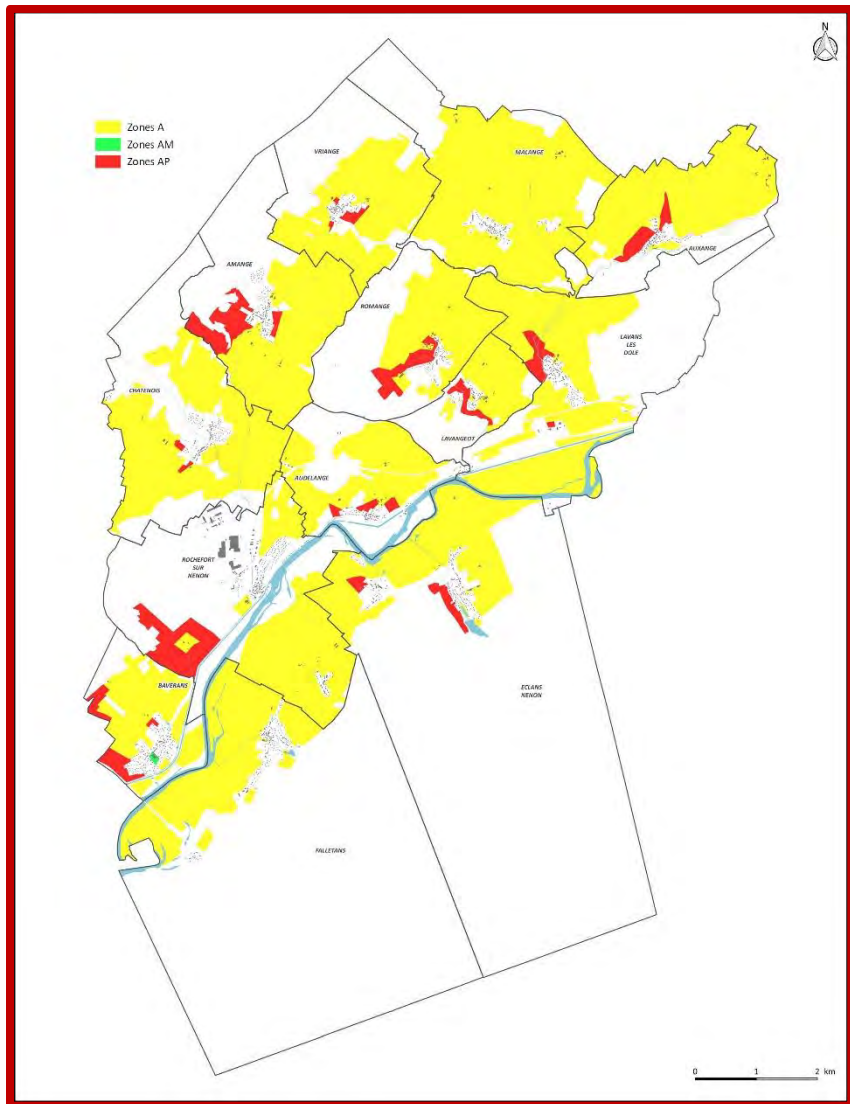
Repérage de la zone A et des secteurs AP et AM – Cœur d'agglomération



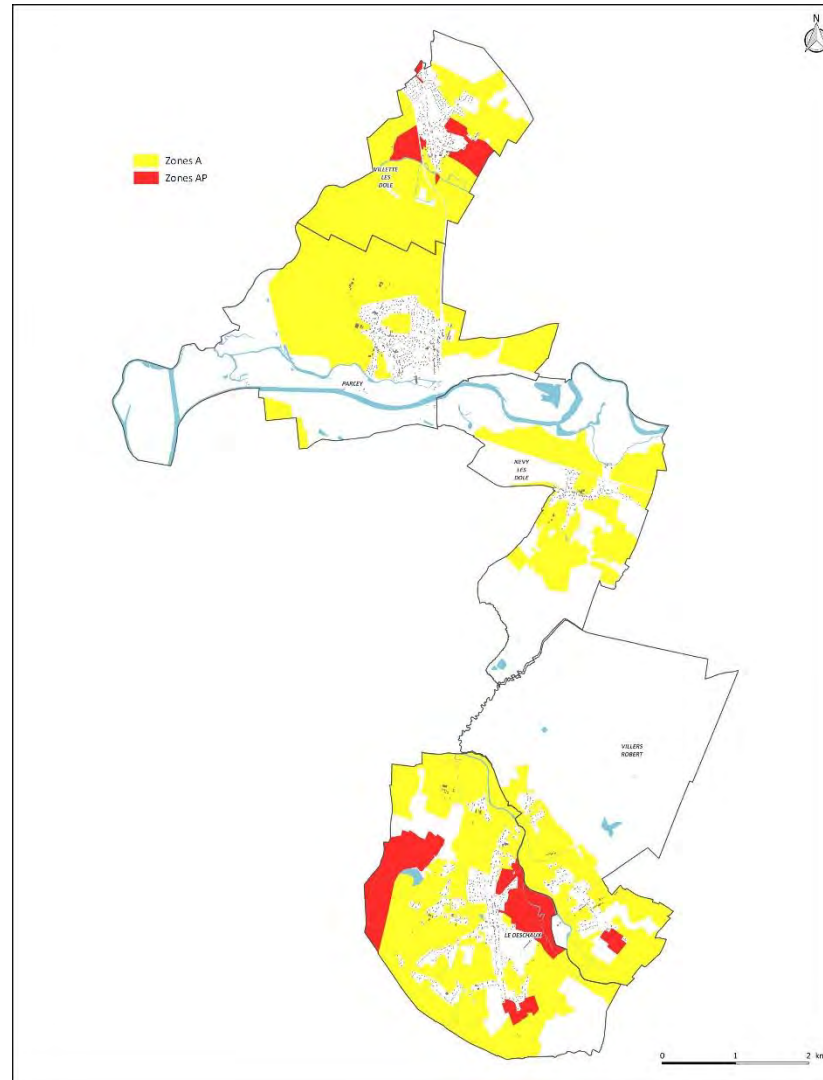
Repérage de la zone A et des secteurs AP et AM – Secteur Ouest



Repérage de la zone A et des secteurs AP et AM - Secteur Nord



Repérage de la zone A et des secteurs AP et AM - Secteur Est



Repérage de la zone A et des secteurs AP et AM - Secteur Sud

3.8.5 Les zones naturelles et forestières

La zone N portant sur les espaces naturels et forestiers s'étend sur 19 161 ha.

Le secteur NL, dont l'objectif est la mise en valeur des activités et sites sportifs, des activités de loisirs et touristiques, ainsi que des infrastructures de découverte du territoire s'étend sur 322,8 ha, dont 255,9 ha sont localisés au niveau des voies vertes et 66,9 ha pour les secteurs NL1 à NL4.

4 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

4.8 Caractérisation des STECAL

4.8.5 Nombre et typologie

Le territoire couvert par le PLUI du Grand Dole comporte 24 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dont :

- 16 secteurs liés aux activités sportives et de loisirs, activités et sites sportifs, ainsi qu'aux infrastructures de découverte du territoire (zonage NL), répartis dans 16 communes correspondant à :
 - o 1 site religieux (Mont Roland, secteur NL1),
 - o 1 secteur autorisant des équipements légers de tourisme (Dole, secteur NL2),
 - o 7 hébergements touristiques, dont 1 chambre d'hôtes (Chevigny), 3 campings (Eclans-Nenon, Parcey et Pointre), 1 hôtel (Sampans), 2 gîtes (Sampans, Villers-Robert). Ces secteurs sont classés en NL3 aux plans de zonage,
 - o 7 sites liés aux activités sportives et de loisirs, dont 2 motocross (Authume, Saint-Aubin), 2 étangs de loisirs (Biarne/Jouhe, Champagny), 2 parcs animaliers (Dole, Tavaux) et 1 golf (Parcey). Ces secteurs sont classés en NL4 aux plans de zonage
- 7 secteurs liés des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, dont une aire de grand passage à Choisey, 1 aire d'accueil (Dole) et 5 terrains familiaux (Authume, Champvans, Choisey, Dole et Foucherans). Ces secteurs sont classés en zones NZ aux plans de zonage.

L'objet des STECAL identifiés dans le présent PLUI porte sur des constructions et sur des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Il n'a pas été identifié de besoin lié au changement de destination d'un bâtiment agricole (L.151-11 2° du code de l'urbanisme).

En tout, les STECAL cumulent une superficie de 131,8 ha, mais n'autorisent la construction que de 2 745 m² (hors site du mont Rolland).

Parmi ces sites, 2 sont des créations ex-nihilo :

- terrain familial à Choisey, NZ (930 m²) : 60 m² ;
- cabanes dans les arbres à Dole, NL2 (3,4 ha) : 1000 m² autorisé.

Pour rappel, les carrières classées en zones NC ne **sont pas considérées comme des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)**.

Ces sites ne comportent pas de besoin de construction inhérent aux carrières. Pour information, les carrières nécessitent pour leur bon fonctionnement, l'installation de matériel mobile et aucunement de construction. Cela peut concerner les reprises de matériaux bruts, le transport sur piste, le traitement des granulats (criblage, concassage, lavage), le stockage et enfin le chargement/livraison clients.

Dans le territoire, d'autres besoins ont été identifiés avec des zonages urbains, tels que la carrière Egiom. Celle-ci fait l'objet d'un zonage NC d'une part et UZ d'autre part pour dissocier l'activité carrière de l'activité industrielle. Par ailleurs, certaines anciennes carrières ont été délimitées en UZc, pour accueillir des activités de stockage et d'industrie-artisanat compatibles avec la spécificité d'anciennes carrières.

Pour éviter toute confusion, tous les projets de construction liés à des activités de carrières ou d'anciens sites de carrières font l'objet d'une zonage U avec indice.

4.8.6 Aires d'accueil et terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage

Pour répondre aux exigences du schéma départemental des gens du voyage du Jura, le Grand Dole anticipe des besoins d'amélioration de l'aire de grand passage (Choisey) pouvant accueillir jusqu'à 120 caravanes.

Concernant l'aire de passage (6 emplacements, 20 caravanes), le site déjà existant de Dole est pris en compte.

Enfin, suite à des situations de sédentarisation de familles, le PLUi régularise des zones déjà aménagées. C'est le cas à Authume, à Champvans, à Choisey, à Dole et à Foucherans.

Le règlement du PLUi permet à la fois d'adapter les conditions d'accueil de l'aire de grand passage, et de conforter l'aire d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

Les règles formulées pour l'ensemble des secteurs NZ correspondent aux impératifs associés au fonctionnement de ces sites. Les constructions autorisées doivent correspondre aux besoins exclusifs de la zone. Au total, les STECAL cumulent une superficie de 6,3 ha.

4.8.7 Constructions liées aux activités et sites sportifs, aux activités de loisirs et touristiques, ainsi qu'aux infrastructures de découverte du territoire

Afin de permettre aux activités économiques isolées existantes de poursuivre leur activité et d'évoluer, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) ont été spécialement créés pour leur permettre des extensions mesurées, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces activités sont essentielles au tissu économique touristique.

Le renforcement des grands axes de voies vertes (Jules Grévy) et des politiques locales relatives au commerce, au patrimoine et à l'habitat, qui plus est, dans le cœur de Dole, apporteront un surcroît de dynamisme aux établissements touristiques situés dans les communes du territoire.

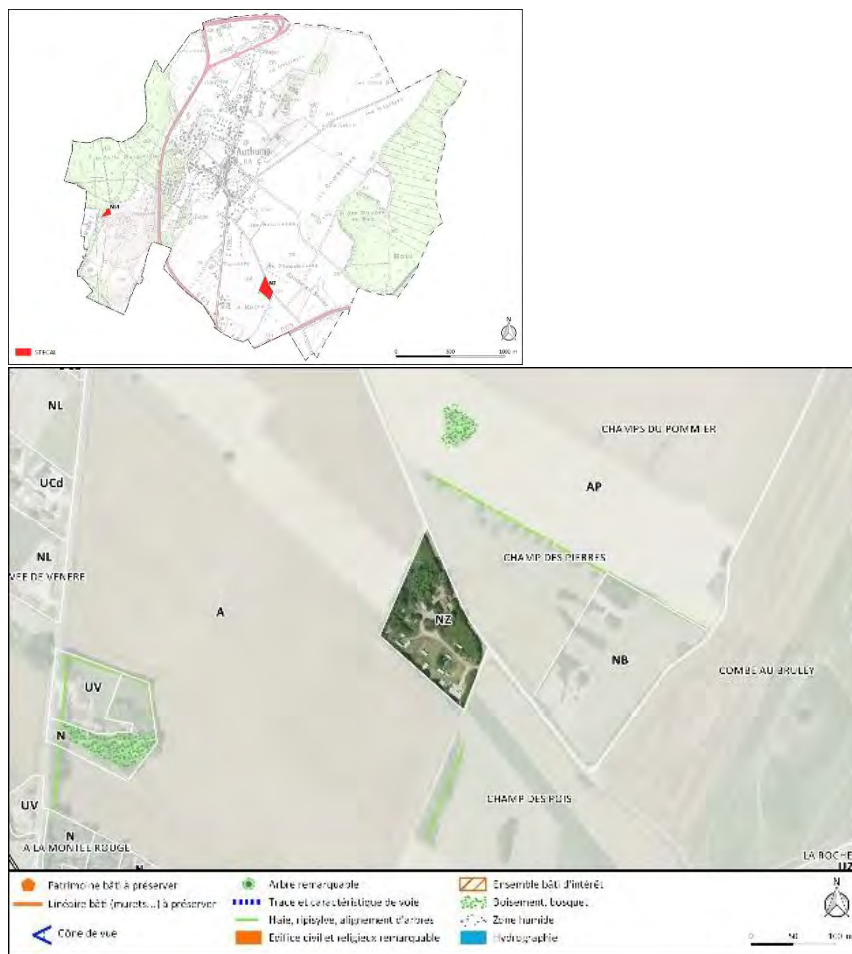
Sur les 16 secteurs identifiés, 14 concernent des activités déjà pré-existantes. La volonté est de permettre une évolution de l'activité, de manière dimensionnée aux besoins.

2 sites concernent des créations ex-nihilo : cabanes dans les arbres, secteur St-Ylie à Dole, création d'un gîte en entrée Est de Sampans.

Au total, les STECAL cumulent une superficie de 66,9 ha, dont 4,4 ha en création ex-nihilo à Dole (cabanes dans les arbres) et à Sampans (gîte).

4.9 Aires d'accueil et terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage

Authume



Le terrain familial d'Authume, située rue des Ecus s'étend sur une superficie de 3,2 ha. Le site est déjà aménagé.

Le règlement du PLUi autorise le stationnement de 6 caravanes maximum sous réserve d'insertion paysagère, ainsi que l'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 m² autorisant des sanitaires et locaux techniques. L'implantation peut se faire à l'alignement et leur hauteur est autorisée jusqu'à 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Champvans

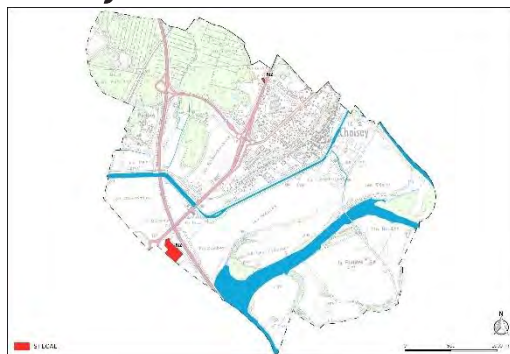


Le terrain familial destiné à l'habitat des gens du voyage à Champvans, situé rue de Foucherans s'étend sur une superficie de 0,1 ha. Le site est déjà aménagé.

Le règlement du PLUi autorise le stationnement de 6 caravanes maximum sous réserve d'insertion paysagère, ainsi que l'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 m² autorisant des sanitaires et locaux techniques. L'implantation peut se faire à l'alignement, qu'il s'agisse de la construction principale ou d'annexes et leur hauteur est autorisée jusqu'à 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Choisey



La délimitation de l'aire de grand passage à Choisey, située à l'intersection de la D905 et de la D673 (face au site Innovia et aux bouts de piste de l'aéroport Dole-Jura) permettra l'amélioration des conditions d'installation dans l'aire de grand passage déjà existante de 120 caravanes.

La superficie totale du site est de 2,5 ha.

Le règlement du PLUi autorise le stationnement de 120 caravanes maximum sous réserve d'insertion paysagère, ainsi que l'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 m² autorisant des sanitaires et locaux techniques. L'implantation peut se faire à l'alignement, qu'il s'agisse de la construction principale ou d'annexes et leur hauteur est autorisée jusqu'à 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.



Le terrain familial de Choisey, située le long de la rocade et de la bretelle d'accès à la zone commerciale s'étend sur une superficie de 930 m². Le site n'est pas aménagé.

Le règlement du PLUi autorise le stationnement de 6 caravanes maximum sous réserve d'insertion paysagère, ainsi que l'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 m² autorisant des sanitaires et locaux techniques. L'implantation peut se faire à l'alignement et leur hauteur est autorisée jusqu'à 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Dole



L'aire d'accueil des gens du voyage à Dole, situé le long de la D475 au Nord de la zone d'activités des Tumulus s'étend sur une superficie de 1,4 ha. Le site est déjà aménagé.

Le règlement du PLUi autorise le stationnement de 10 emplacements (20 caravanes maximum) sous réserve d'insertion paysagère, ainsi que l'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 80 m² autorisant des sanitaires et locaux techniques. L'implantation peut se faire à l'alignement, qu'il s'agisse de la construction principale ou d'annexes et leur hauteur est autorisée jusqu'à 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Les terrains familiaux destinés à l’habitat des gens du voyage à Dole, situés chemin des Babylones, au fond de la zone d’activités des Tumulus s’étendent sur une superficie de 0,5 ha. Ils comportent deux terrains familiaux, pour partie aménagés.

Le règlement du PLUi autorise le stationnement de 6 caravanes maximum par site sous réserve d’insertion paysagère, ainsi que l’installation de tout dispositif individuel de production d’énergie renouvelable.

L’emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 m² autorisant des sanitaires et locaux techniques. L’implantation peut se faire à l’alignement, qu’il s’agisse de la construction principale ou d’annexes et leur hauteur est autorisée jusqu’à 3 m à l’égout de toit ou à l’acrotère.

Foucherans



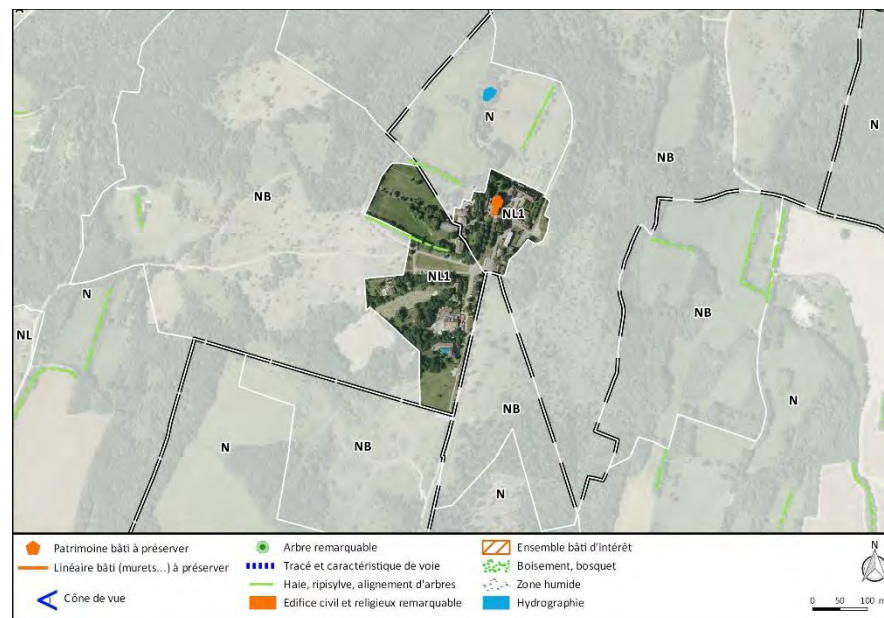
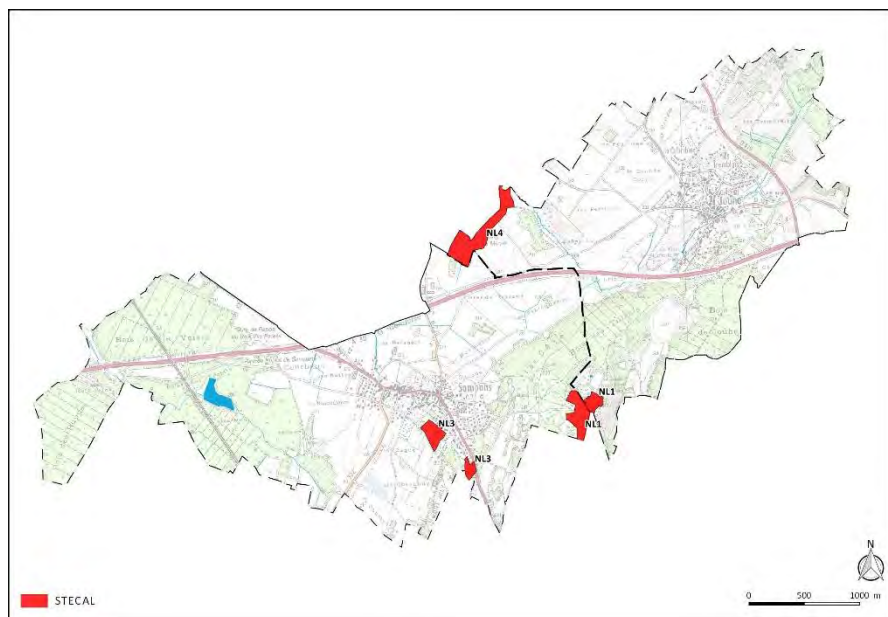
Les terrains familiaux destinés à l’habitat des gens du voyage à Foucherans, situés chemin des Cerisiers, s’étendent sur une superficie de 0,3 ha. Ils comportent deux terrains familiaux, aménagés.

Le règlement du PLUi autorise le stationnement de 6 caravanes maximum par site sous réserve d'insertion paysagère, ainsi que l'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 m² autorisant des sanitaires et locaux techniques. L'implantation peut se faire à l'alignement, qu'il s'agisse de la construction principale ou d'annexes et leur hauteur est autorisée jusqu'à 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

4.10 Site du Mont Roland (NL1) à Jouhe / Sampans

Commune(s) concernée(s)	Statut existant/projet du site	Type de site	Statut propriétaire	Besoin	Superficie (m ²)	Zonage
Jouhe Sampans	Existant	Site religieux et touristique	Privé	Hébergement touristique et restauration, habitation	40% emprise au sol	NL1



Le site religieux, naturel et touristique du Mont Roland, situé en limite des communes de Jouhe et de Sampans, fait l'objet d'un classement NL1, étendu sur une superficie de 7,5 ha.

Le classement était auparavant disparate entre une zone NA sur la commune de Jouhe (édifices religieux) et un zonage UA sur la commune de Sampans (hébergement hôtelier et touristique, restauration et quelques habitations).

Le règlement du PLUi répond au besoin exprimé au diagnostic d'hébergement de groupes qui existait auparavant pour les pèlerins.

Il autorise les installations et constructions directement liées et nécessaires au Sanctuaire du Mont-Roland, l'extension limitée de l'activité hôtelière et de restauration, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où ces travaux visent à en

améliorer le confort ou la solidité sans remettre en cause les qualités architecturales et paysagères du site.

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 40% de l'emprise au sol de l'unité foncière pour la création et/ou l'extension des bâtiments et des annexes.

Les règles d'implantation dissocient la construction principale (existante ou nouvelle) des annexes, à la fois par rapport :

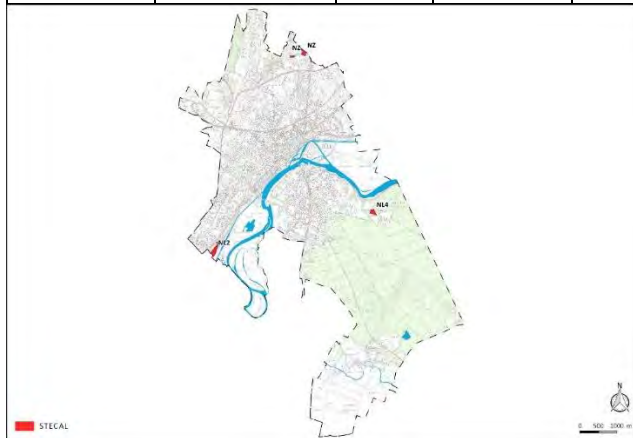
- aux voies et emprises publiques :
 - pour les constructions principales : l'implantation peut se faire soit à l'alignement, soit selon un retrait compatible avec le bon ordonnancement des constructions voisines.
 - pour les annexes : l'implantation peut se faire soit en continuité de la construction principale existante ou nouvelle, soit sur une ligne de faitage perpendiculaire à la construction principale existante ou nouvelle dans la marge de recul imposée, pour les piscines (bassins) avec un recul minimum fixé à 2 mètres.
- aux limites séparatives :
 - pour les constructions principales : l'implantation peut se faire soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante sur la limite, soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment* et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.
 - pour les annexes : l'implantation peut se faire soit sur limites séparatives, soit en respectant une marge de recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois, lorsque les limites de fond de parcelle sont en contact avec une zone N ou A, les annexes doivent se reculer de 5 m minimum par rapport aux

dites limites. S'agissant des piscines (bassins), elles doivent être implantées avec un recul minimum fixé à 2 mètres.

Enfin, la règle de hauteur s'adapte à l'existant : la hauteur doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser la hauteur du faitage le plus haut.

4.11 Equipements légers de tourisme (NL2) à Dole

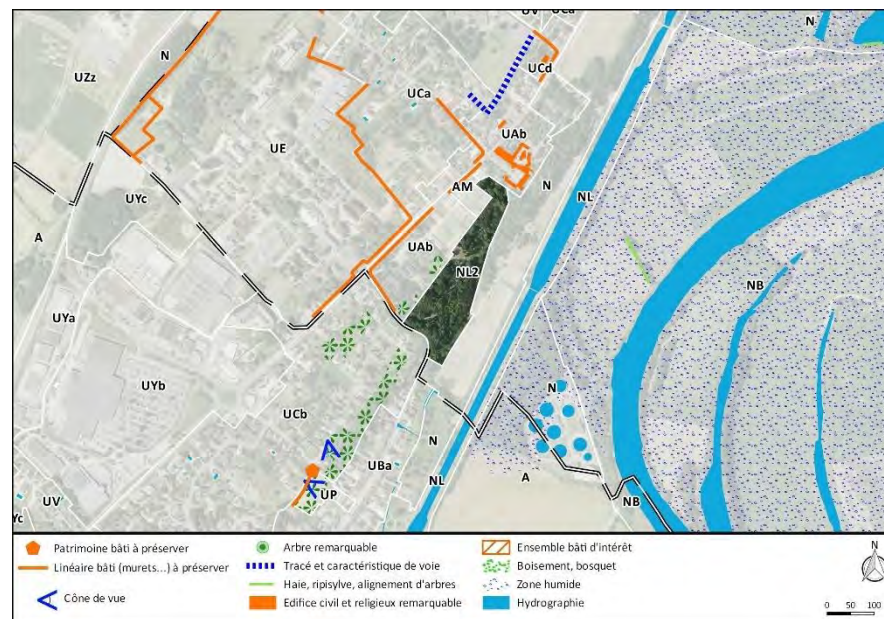
Commune(s) concernée (s)	Statut existant/projet du site	Type de site	Statut propriétaire	Besoin	Superficie (m ²)	Zonage
Dole	Projet	Cabanes dans les arbres	Privé	Cabanes dans les arbres	1000	NL2



Le quartier St-Ylie est un secteur idéalement placé pour répondre à des besoins d'hébergements touristiques. En arrière de l'ancien hôpital St-Ylie et le canal, le secteur classé en NL2 est réservé pour l'implantation d'hébergement insolite : cabanes dans les arbres et/ou sur pilotis. Le site s'étend sur une superficie de 3 ha.

Le classement était auparavant réparti entre UH et N au PLU de Dole.

Le règlement du PLUi répond au besoin exprimé au diagnostic d'hébergement moyen-haut de gamme, en complément de l'offre existante (hôtels, chambres d'hôtes).



Le règlement du PLUi autorise les équipements légers liés à l'accueil touristique, de type cabanes dans les arbres ou sur pilotis, ainsi que les équipements directement liés à l'activité (abri à vélo, aire de stationnement, etc.).

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 1 000 m².

L'implantation des cabanes impose un recul de minimum 10 m par rapport à la limite de la zone urbanisée voisine (par rapport aux limites séparatives, tandis que le recul par rapport aux voies et emprises publiques est libre (peut se faire à l'alignement des voies et emprises publiques).

Enfin, la règle de hauteur est adaptée à un projet de cabanes dans les arbres : « la hauteur du plancher bas est limitée à 10 m maximum par rapport au terrain naturel pour permettre les constructions en surplomb (sur pilotis et/ou cabanes dans les arbres). ».

4.12 Hébergements touristiques (NL3)

Commune(s) concernée(s)	Statut existant/projet du site	Type de site	Statut propriétaire	Besoin	Superficie (m ²)	Zonage
Chevigny	Existant	Chambre d'hôtes	Privé	Projet de gîte	200	NL3
Eclans-Nenon	Existant	Camping	Privé	Extension sans hébergement supplémentaire	25	NL3
Parcey	Existant	Camping	Privé ?	Extension sans hébergement supplémentaire	25	NL3
Pointre	Existant	Camping	Privé	Création et/ou extension	25	NL3
Sampans	Existant	Hôtel-restaurant	Privé	Création et/ou extension	200	NL3
Sampans	Existant + projet	Chambre d'hôtes	Privé	Projet de gîte	200	NL3
Villers-Robert	Existant	Gîte	Privé	Hébergement	200	NL3

Chevigny, chambre d'hôtes



Les besoins d'évolution de cette chambre d'hôtes sont pris en compte pour permettre une implantation de type gîte. Le site classé en zone NL3 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 0,9 ha.

Pour faire face au besoin exprimé au diagnostic d'hébergement moyen-haut de gamme et de groupes, en complément de l'offre existante (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, campings), le PLUi ouvre la possibilité d'évolution des hébergements touristiques existants. La réglementation des chambres d'hôtes limite en effet à 5 chambres pour une capacité d'accueil de 15 personnes au plus.

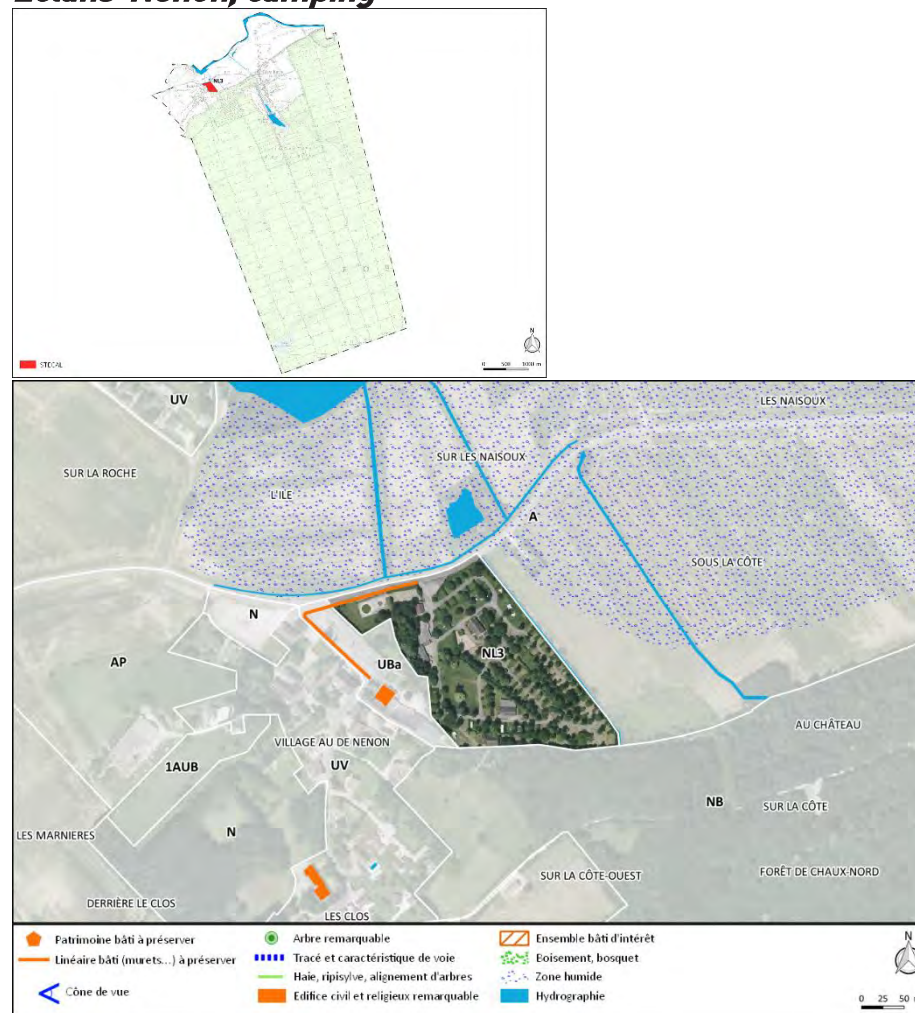
Le règlement du PLUi autorise la création de bâtiments d'une emprise au sol maximum de 200 m² par site repéré ou l'extension supplémentaire de 200 m² par rapport à la superficie d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

L'entrée du site depuis la rue de Rainans fait l'objet d'une protection de l'alignement d'arbres, long de 130 m.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles peuvent s'implanter soit en limite si la construction s'adosse à une construction existante sur la limite ; soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans le respect de l'ordonnancement existant : « la hauteur de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser la hauteur du faîtage le plus haut. »

Eclans-Nenon, camping



Les besoins d'évolution, adaptation et éventuellement de mise aux normes ultérieures de ce camping sont pris en compte. Le site délimité en zone NL3 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 3,9 ha.

Conformément au règlement du PPRI Doubs moyenne vallée, sont interdits : « la création et l'extension des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des mobile homes, HLL et soumis à l'application des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme. ».

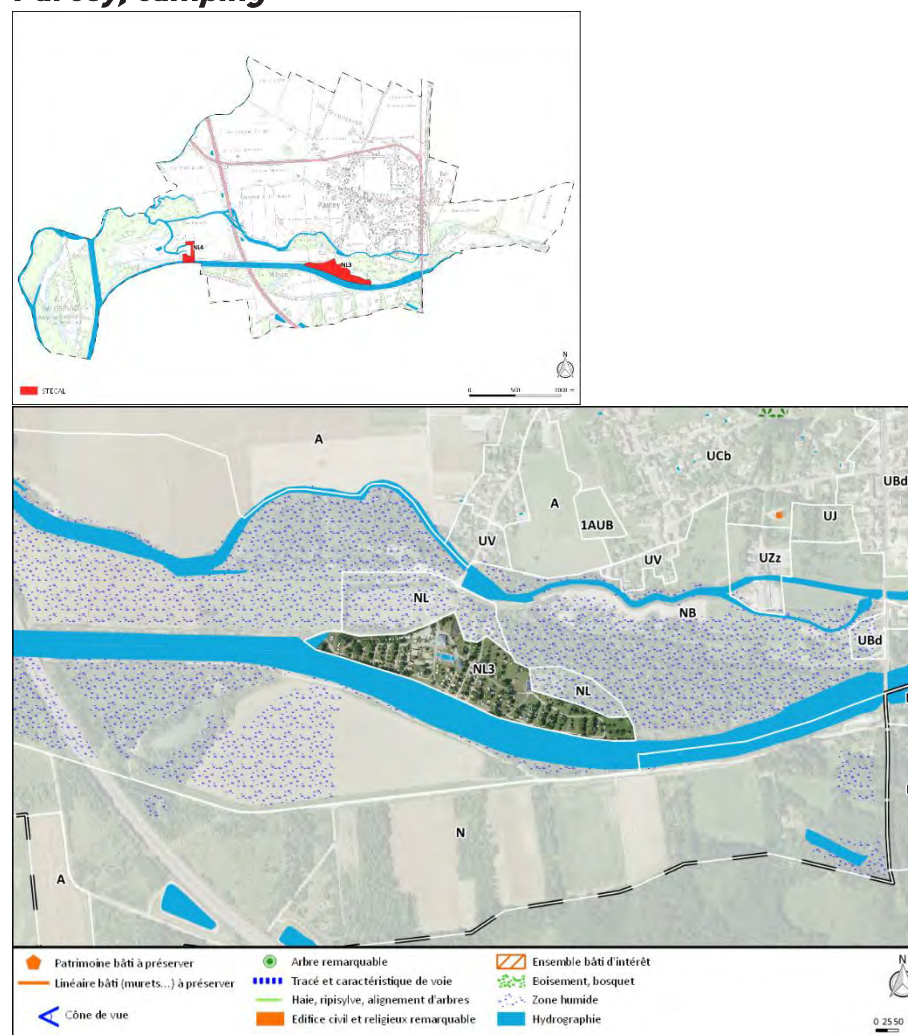
Le règlement du PLUI traduit la possibilité inscrite dans le règlement du PPRI sous condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement :

- d'étendre les bâtiments, dans une limite de 25 m² d'emprise au sol et sous réserve d'implanter le premier plancher au-dessus de la cote de référence ;
- de surélever les bâtiments existants à usage d'hébergement ;
- de reconstruire un bâtiment (logement, hébergement), en respectant une emprise au sol au plus équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PPRI, éventuellement majorée de 25 m².

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles peuvent s'implanter soit en limite si la construction s'adosse à une construction existante sur la limite ; soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans le respect de l'ordonnancement existant : « la hauteur de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser la hauteur du faîtage le plus haut. »

Parcey, camping



Les besoins d'évolution, adaptation et éventuellement de mise aux normes ultérieures de ce camping sont pris en compte. Le site délimité en zone NL3 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 7,0 ha.

Conformément au règlement du PPRI Loue, sont interdits la création et l'extension des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des mobile homes, HLL et soumis à l'application des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

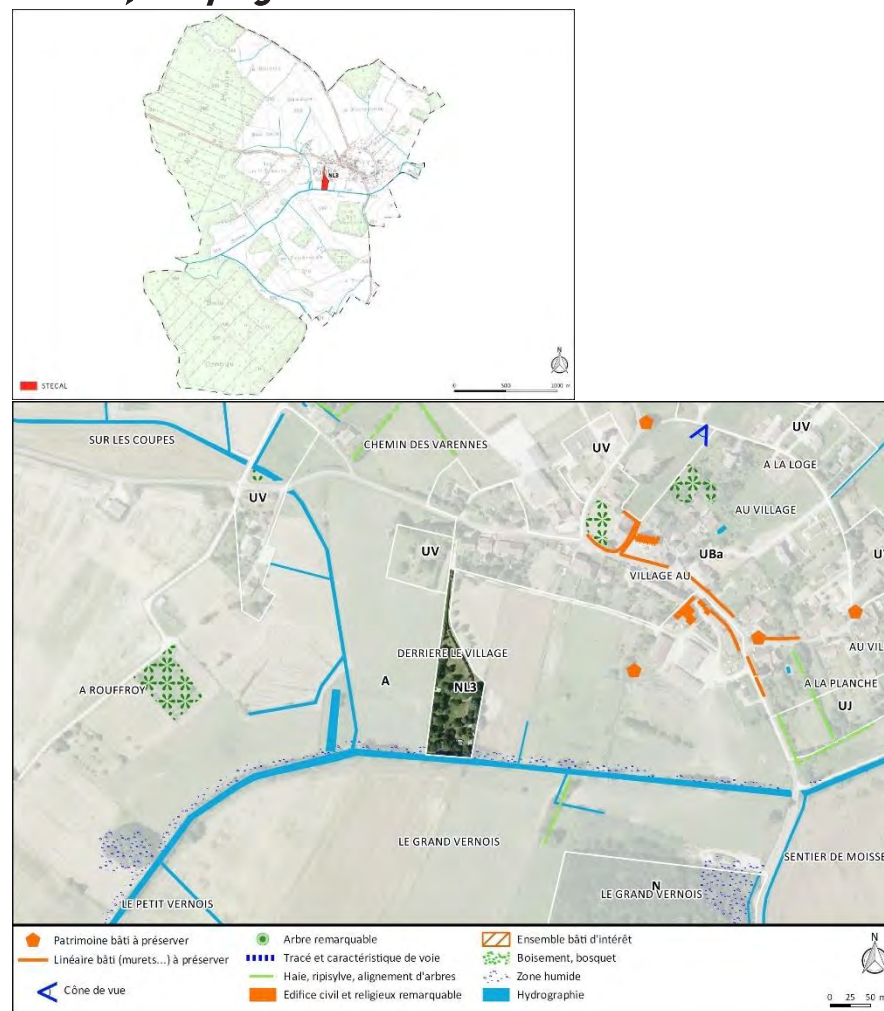
Le règlement du PLUI traduit la possibilité inscrite dans le règlement du PPRI, sous condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement :

- d'étendre les bâtiments, dans une limite de 25 m² d'emprise au sol et à condition d'implanter le premier plancher au-dessus de la cote de référence ;
- de surélever les bâtiments existants à usage d'hébergement ;
- de reconstruire un bâtiment (logement, hébergement), en respectant une emprise au sol au plus équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PPRI, éventuellement majorée de 25 m².

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles peuvent s'implanter soit en limite si la construction s'adosse à une construction existante sur la limite ; soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans le respect de l'ordonnancement existant : « la hauteur de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser la hauteur du faîtage le plus haut. »

Pointre, camping



Les besoins d'évolution, adaptation et éventuellement de mise aux normes ultérieures de ce camping sont pris en compte. Le site délimité en zone NL3 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 0,8 ha.

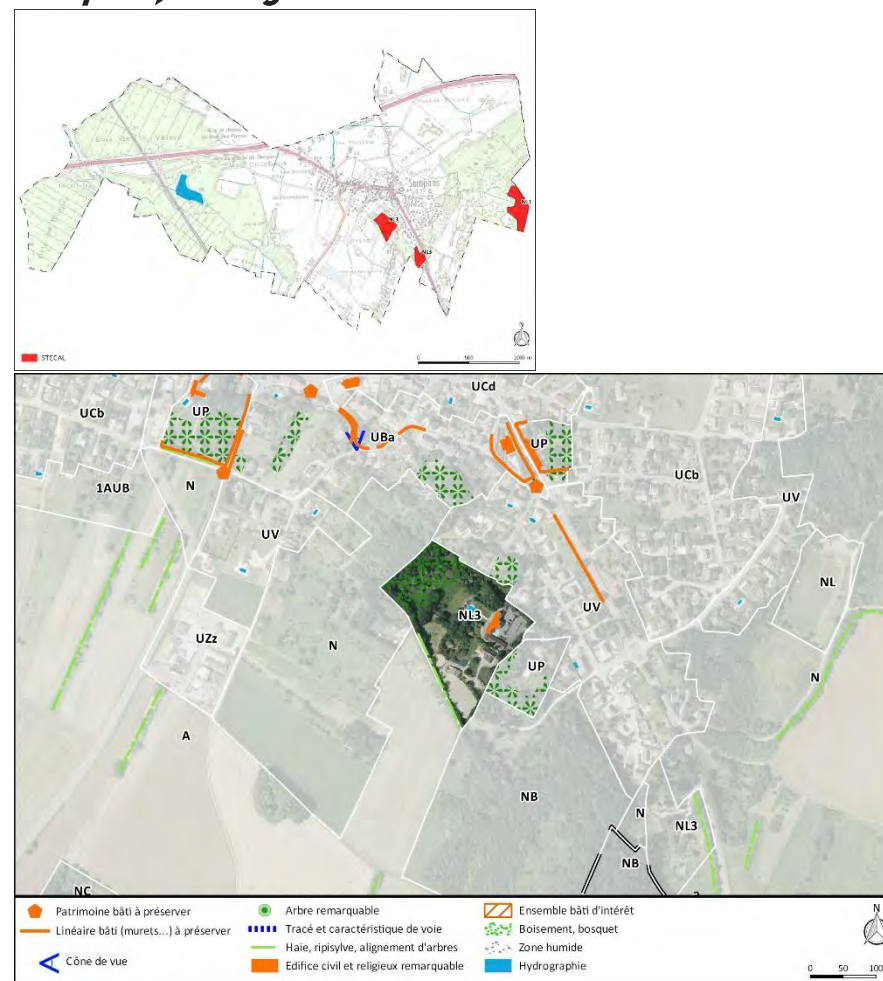
Ce camping n'est pas couvert par une zone inondable, contrairement aux deux autres sites délimités en zone NL3.

Sans extension du périmètre du camping actuel, le règlement du PLUI permet toutefois d'étendre le bâtiment existant et d'en créer de nouveaux, dans une limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles peuvent s'implanter soit en limite si la construction s'adosse à une construction existante sur la limite ; soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans le respect de l'ordonnancement existant : « la hauteur de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser la hauteur du faîtage le plus haut. »

Sampans, hébergement hôtelier



Les besoins d'évolution de l'hôtel-restaurant du château du Mont Joly sont pris en compte. Le site délimité en zone NL3 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 3,1 ha.

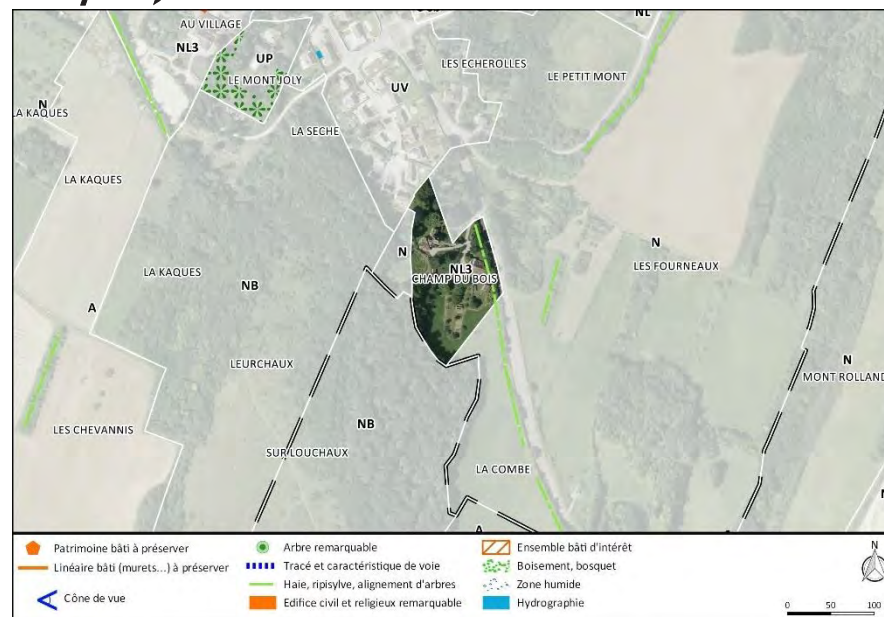
Pour faire face au besoin exprimé au diagnostic d'hébergement moyen-haut de gamme et de renforcement du tourisme d'affaires, le PLUi ouvre la possibilité d'évolution des hébergements touristiques existants et de diversification des activités (séminaires, événementiel).

Le règlement du PLUi autorise la création de bâtiments d'une emprise au sol maximum de 200 m² par site repéré ou l'extension supplémentaire de 200 m² par rapport à la superficie d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles peuvent s'implanter soit en limite si la construction s'adosse à une construction existante sur la limite ; soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans le respect de l'ordonnancement existant : « la hauteur de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser la hauteur du faîtage le plus haut. »

Sampans, chambre d'hôtes



Les besoins d'évolution de cette chambre d'hôtes sont pris en compte pour permettre l'implantation d'un gîte. Le site classé en zone NL3 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 1,4 ha.

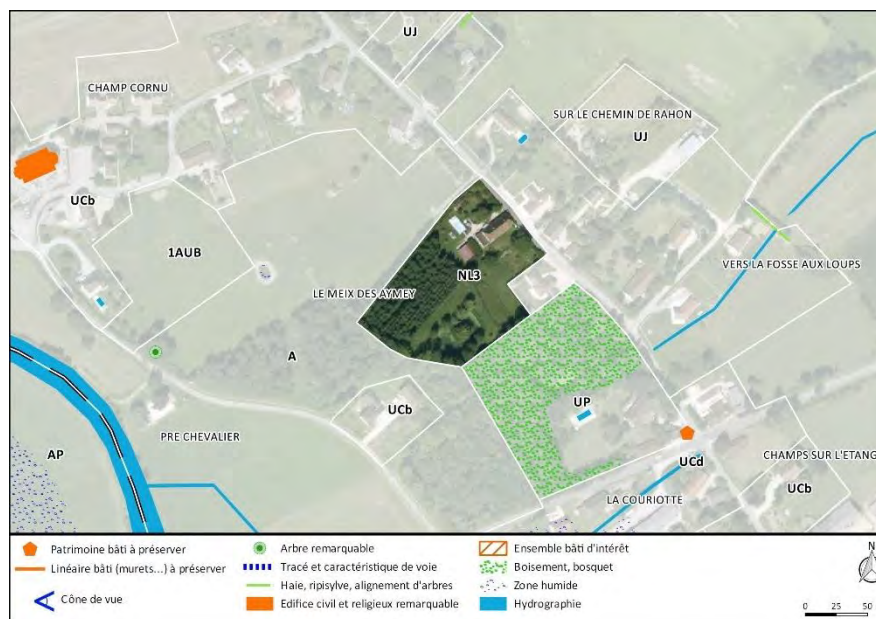
Pour faire face au besoin exprimé au diagnostic d'hébergement moyen-haut de gamme et de groupes, en complément de l'offre existante (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, campings), le PLUi ouvre la possibilité d'évolution des hébergements touristiques existants. Le propriétaire a un projet de gîte, sur un terrain précédemment occupé par des abris pour animaux.

Le règlement du PLUi autorise la création de bâtiments d'une emprise au sol maximum de 200 m² par site repéré ou l'extension supplémentaire de 200 m² par rapport à la superficie d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles peuvent s'implanter soit en limite si la construction s'adosse à une construction existante sur la limite ; soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans le respect de l'ordonnancement existant : « la hauteur* de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser la hauteur du faîtiage le plus haut. »

Villers-Robert, gîte



Les besoins d'évolution de ce gîte sont pris en compte pour permettre l'implantation de capacités d'hébergements supplémentaires. Le site

délimité en zone NL3 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 1,3 ha.

Pour faire face au besoin exprimé au diagnostic d'hébergement moyen-haut de gamme et de groupes, en complément de l'offre existante (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, campings), le PLUi ouvre la possibilité d'évolution des hébergements touristiques existants.

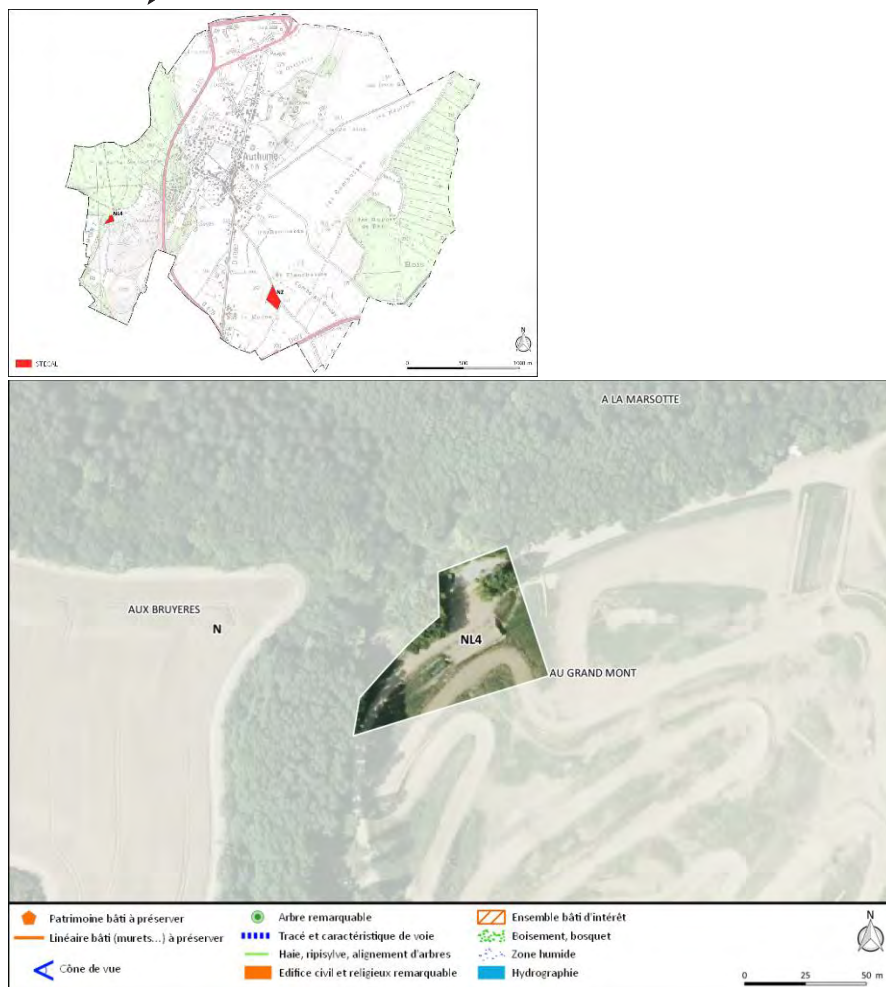
Le règlement du PLUi autorise la création de bâtiments d'une emprise au sol maximum de 200 m² par site repéré ou l'extension supplémentaire de 200 m² par rapport à la superficie d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles peuvent s'implanter soit en limite si la construction s'adosse à une construction existante sur la limite ; soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans le respect de l'ordonnancement existant : « la hauteur* de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser la hauteur du faîtage le plus haut. »

4.13 Activités sportives et de loisirs (NL4)

Commune(s) concernée (s)	Statut existant/ projet du site	Type de site	Statut propriétaire	Besoin	Superficie (m ²)	Zonage
Authume	Existant	Motocross	Privé	Vestiaire, local de rangement	25	NL4
Champagney	Existant	Etang	Privé	Local de rangement	25	NL4
Dole	Existant	Parc animalier	Public	Bâtiments	100	NL4
Jouhe/Biarne	Existant	Etang	Privé	Local de rangement	25	NL4
Parcey	Existant	Golf	Privé	Bâtiments	100	NL4
St-Aubin	Existant	Motocross	Privé	Vestiaire, local de rangement	25	NL4
Tavaux	Existant	Parc animalier	Public	Bâtiments	100	NL4

Authume, motocross

Les besoins d'évolution du site de motocross d'Authume sont pris en compte pour permettre l'implantation éventuelle d'un vestiaire ou local de rangement. Le site délimité en zone NL4 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 0,3 ha.

Le règlement du PLUi autorise la création d'un local technique de construction légère par site repéré dans une limite d'emprise au sol de 25 m².

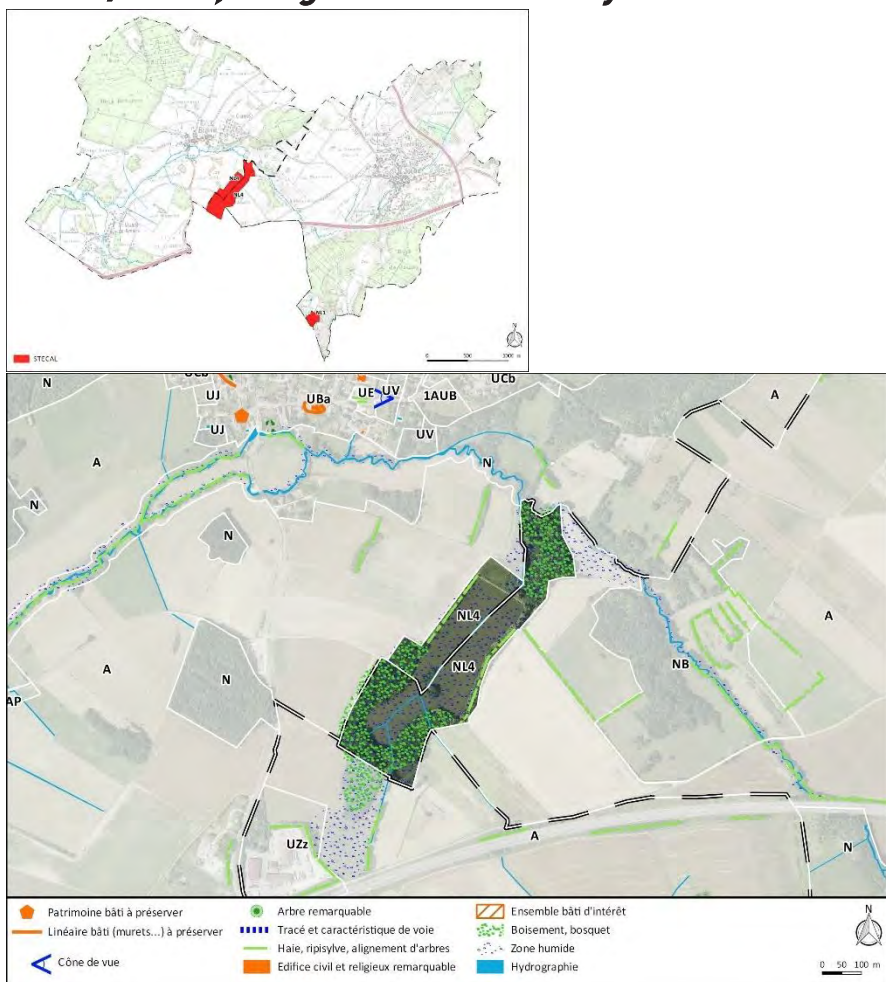
Le recul par rapport aux voies et emprises publiques est libre (peut se faire à l'alignement des voies et emprises publiques).

Par rapport aux limites séparatives, la construction peut s'implanter :

- soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante* sur la limite ;
- soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment* et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans un environnement naturel ou agricole : « la hauteur des constructions et installations est fixée à 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère*. Des hauteurs supérieures peuvent être admises en cas de constructions existantes dépassant la hauteur maximum autorisée. »

Biarne/Jouhe, étang de loisirs de la Muyre



Les besoins d'évolution du site d'étang de loisirs de la Muyre de Biarne/Jouhe sont pris en compte pour permettre l'implantation éventuelle d'un local de rangement. Le site délimité en zone NL4 au plan de zonage s'étend sur une superficie de 14,6 ha.

Le règlement du PLUi autorise la création d'un local technique de construction légère par site repéré dans une limite d'emprise au sol de 25 m².

Le recul par rapport aux voies et emprises publiques est libre (peut se faire à l'alignement des voies et emprises publiques).

Par rapport aux limites séparatives, la construction peut s'implanter :

- soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante* sur la limite ;
- soit en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment* et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Enfin, la règle de hauteur vise à intégrer le bâti dans un environnement naturel ou agricole : « la hauteur des constructions et installations est fixée à 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère*. Des hauteurs supérieures peuvent être admises en cas de constructions existantes dépassant la hauteur maximum autorisée. »