

7 juin 2023

*Révision allégée et modification
du PLUi
Grand Dole*

Réunion Publique





PARTIE 1

Quelques rappels sur le PLUi



Qu'est ce qu'un plan local d'urbanisme intercommunal?

Le PLUi : Un document qui doit traduire localement les normes supérieures

Code de l'urbanisme (L101-2)

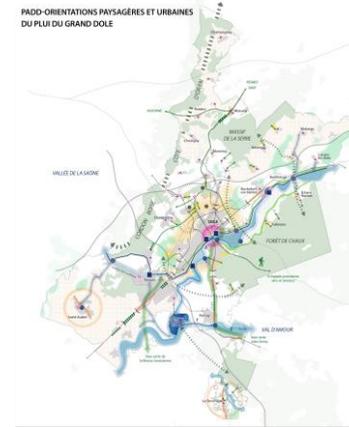
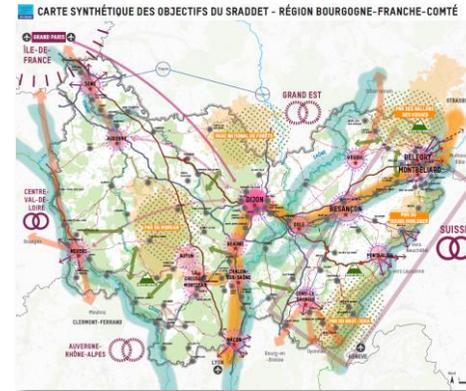
- Renouvellement urbain
- Utilisation économe des espaces naturels
- Développement urbain maîtrisé
- Prévention des risques naturels prévisibles
- Diversité de formes urbaines et rurales
- Etc.

Le Schéma régionale (SRADDET) avec lesquels le PLUi doit être compatible

- Des équilibres à tenir dans l'évolution des bourgs, des villages et des hameaux
- Des objectifs de réduction de la consommation foncière
- Des objectifs de densité

Le PADD du PLUi traduit les objectifs du SRADDET...

Le règlement doit traduire les orientations du PADD



Qu'est ce qu'un plan local d'urbanisme intercommunal?

Un document unique pour 47 communes

un DOCUMENT D'URBANISME

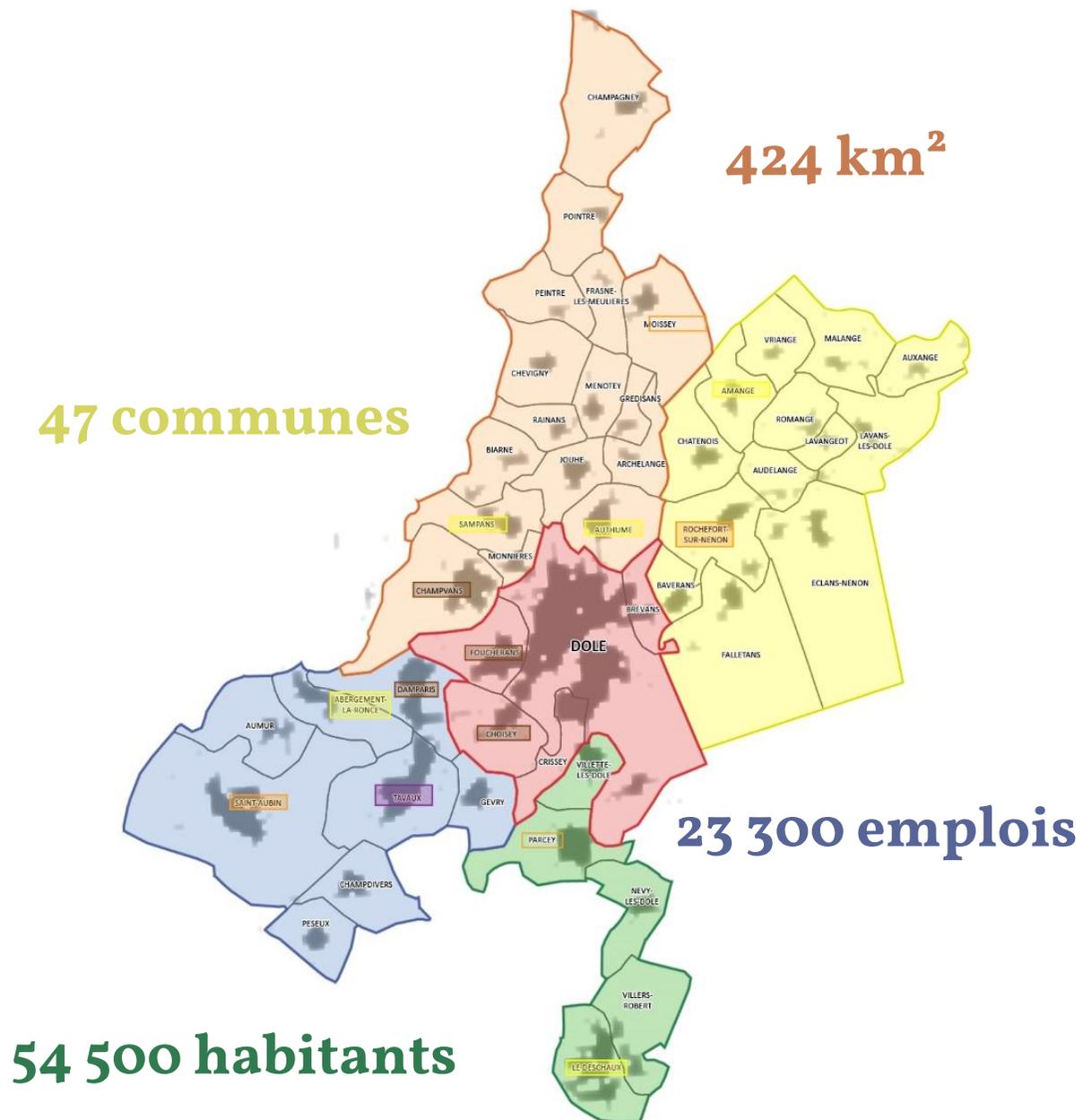
unique à l'échelle de la CA du Grand Dole

un PROJET STRATÉGIQUE

Projet politique du territoire : habitat, économie, environnement, mobilité...

un OUTIL RÉGLEMENTAIRE

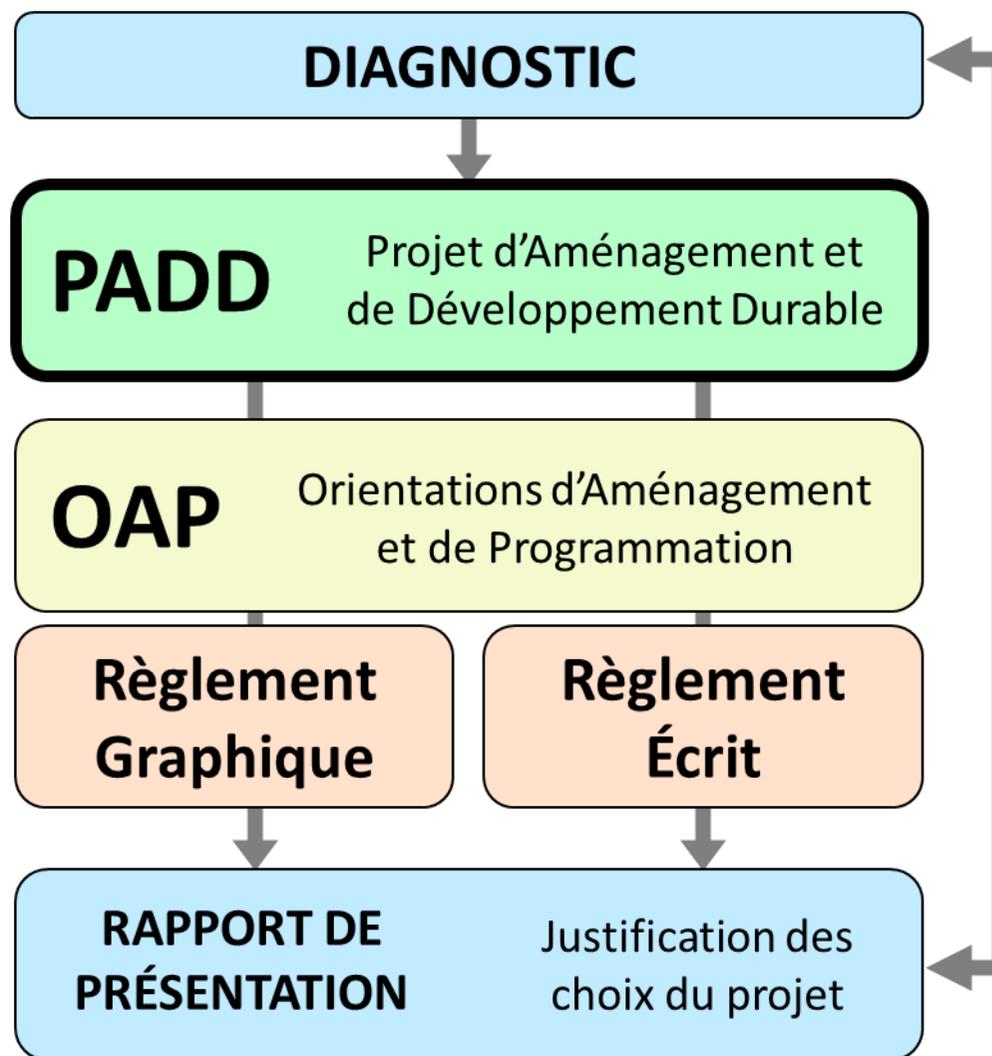
qui fixe les règles en matière de droit des sols (permis d'aménager, lotissement, division foncière, permis de construire, déclaration préalable, etc.)



Qu'est ce qu'un plan local d'urbanisme intercommunal?

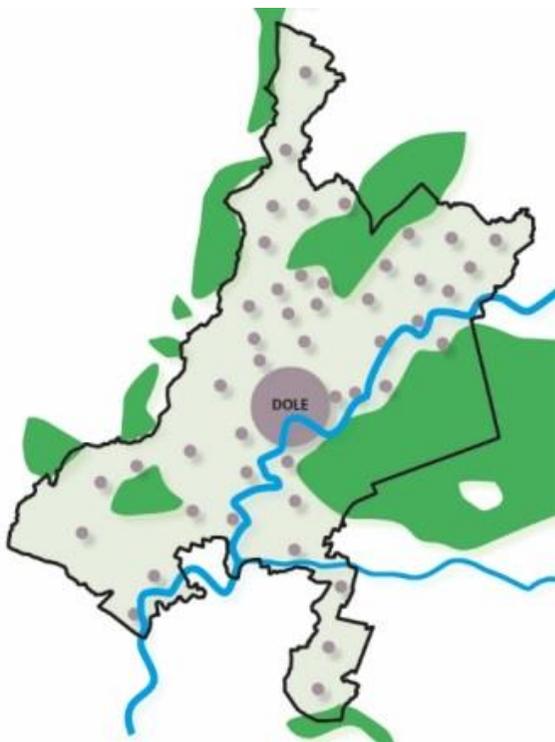
Le contenu du PLUi

- RAPPORT DE PRÉSENTATION**
diagnostic et justifications du projet
- PADD**
projet politique du territoire
- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**
précise les principes d'aménagement sur les secteurs stratégiques
- RÈGLEMENT(s)**
zonage et règles applicables aux autorisations de droit des sols

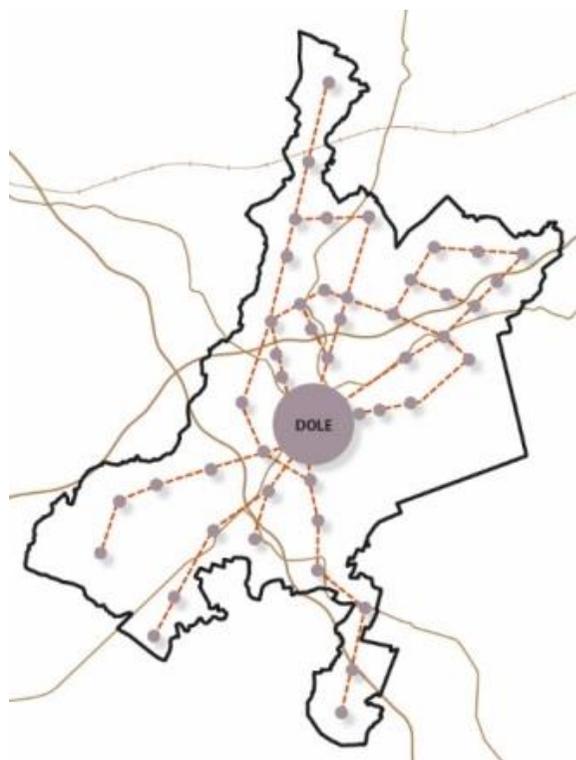


Rappel des principes fondateurs du PADD

Faire du bien-vivre un vecteur de développement



Proposer une organisation solidaire du territoire pour concilier vie en ville et village



Faire jouer pleinement à Dole son rôle de ville moyenne, en relation étroite avec son bassin de vie



Rappel des grandes ambitions du PADD



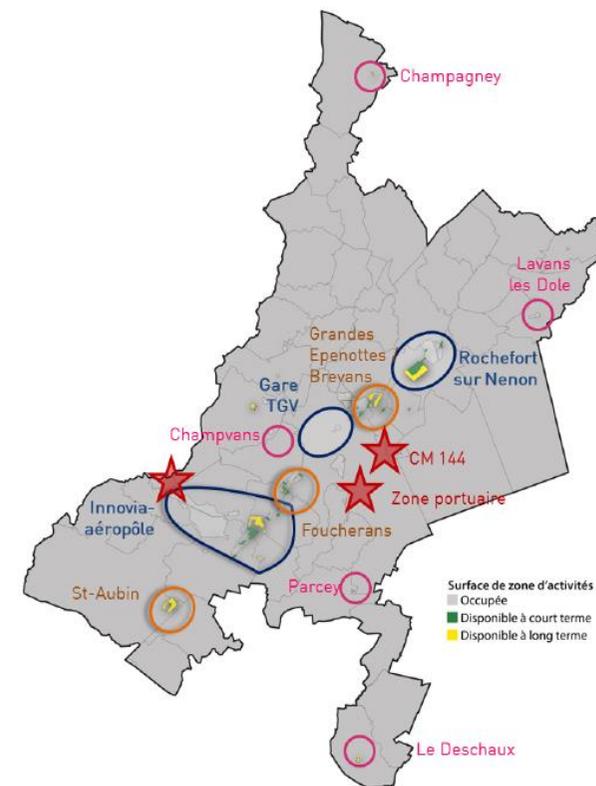
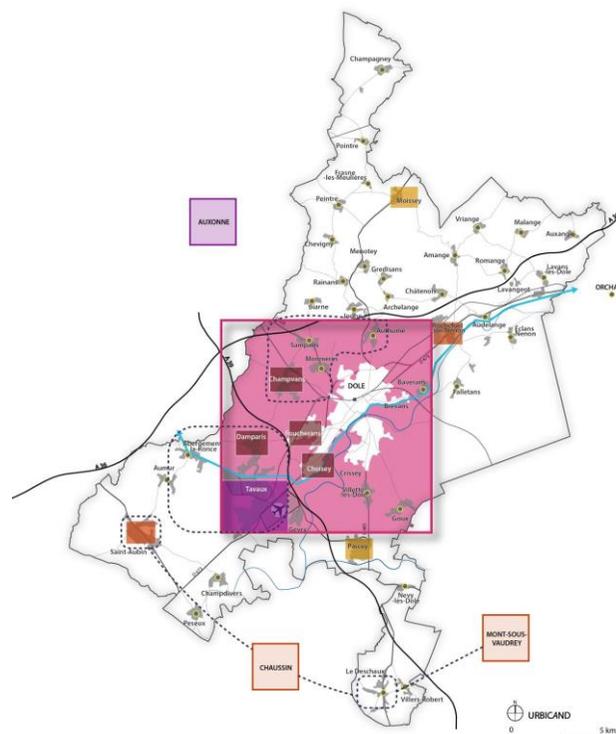
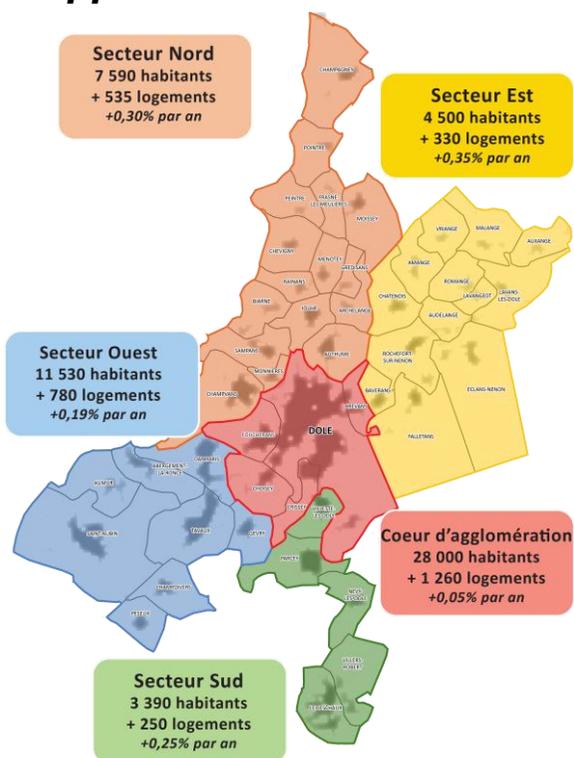
+0,15% de croissance démographique par an
= 1 500 habitants supplémentaires d'ici 2035



210 lgts à produire par an
= 3 200 logements d'ici 2035
répartis selon l'armature territoriale



Reconquérir 500 emplois
= niveau d'emplois de 2008





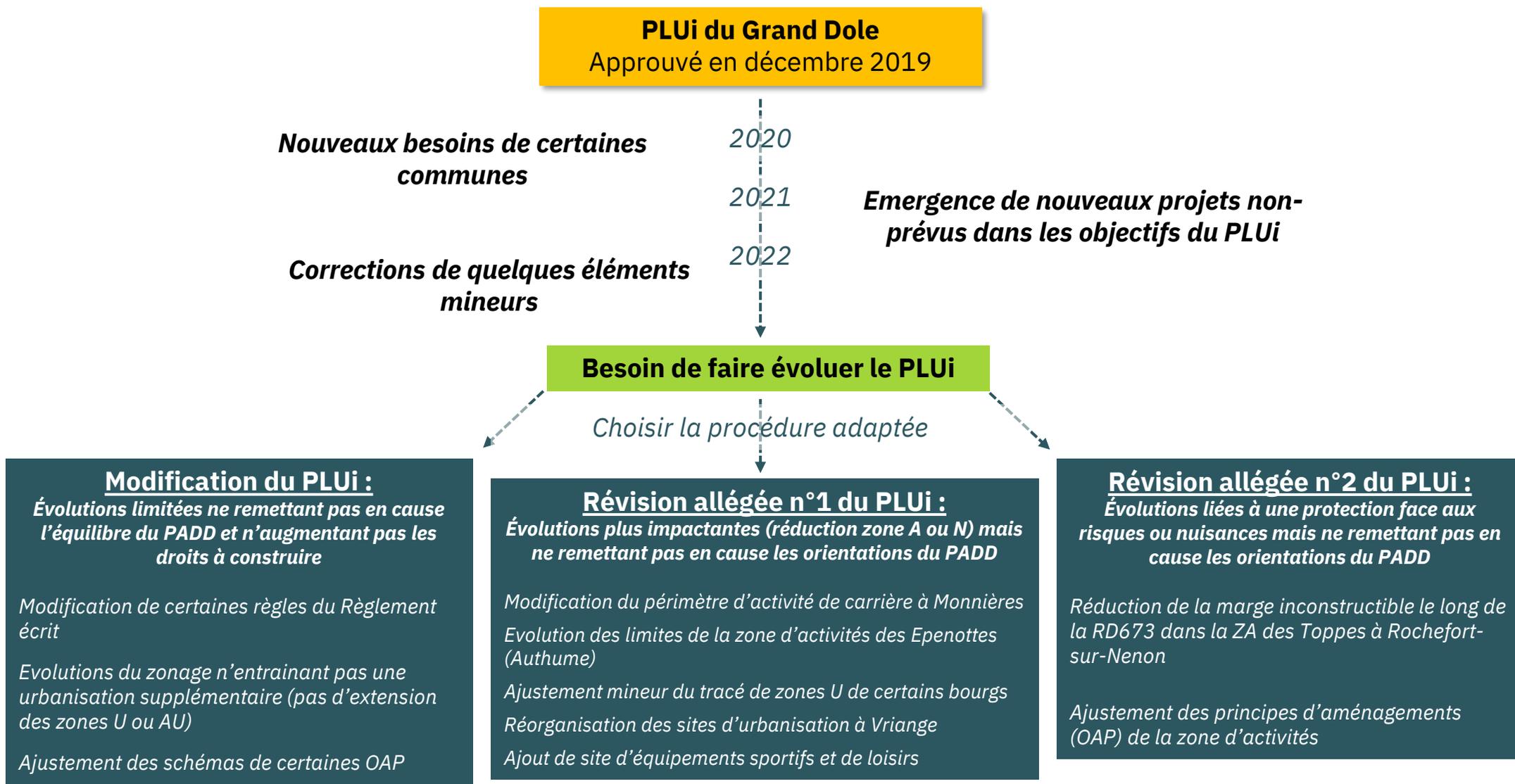
PARTIE 2

L'évolution du PLUi



Contexte d'évolution du PLUi et procédures prévues

Depuis l'approbation du PLUi en décembre 2019, des besoins et des nouveaux projets ont émergés :



La procédure de modification :

Evolution du règlement écrit :

- ✓ *Ajustement des règles (surface d'extension ou implantation) en zone A et N*
- ✓ *Clarification de la formulation de certaines règles (recul, limites séparatives) dans les zone U et IAU*
- ✓ *Ajustements sur règles relatives aux clôtures*
- ✓ *Dispositions de prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement et les habitats d'intérêt communautaire*
- ✓ *Ajustement des règles sur les toitures dans la zone UB (toitures à plusieurs pans)*
- ✓ *Plusieurs modifications du règlement écrit pour améliorer la lisibilité et la compréhension du document*

La procédure de modification :

Evolution du zonage :

- ✓ Ajout de zones NL (naturelles de loisirs) à Archelange et Tavaux
- ✓ Ajout d'une zone UE à Tavaux près du terrain de Rugby
- ✓ Réduction d'une zone UJ (jardin) à Crissey pour permettre l'installation d'un cabinet de kinésithérapeute
- ✓ Ajustement du zonage à Dole pour permettre la reprise du site SNDR du Defois et l'évolution de la zone d'activités du Defois
- ✓ Réduction d'une zone 1AUB à Sampans lié à des problèmes d'accessibilités du site
- ✓ Reprise du zonage à Chatenois au sud du bourg en zone agricole (A) et zone naturelle (N)
- ✓ Ajustement du zonage à Saint-Aubin pour permettre l'évolution d'une exploitation agricole
- ✓ Ajout d'emplacement réservés pour assurer des liaisons routières ou des voies piétonnes
- ✓ Autres ajustements mineurs...

Ajustement du zonage à Archelange

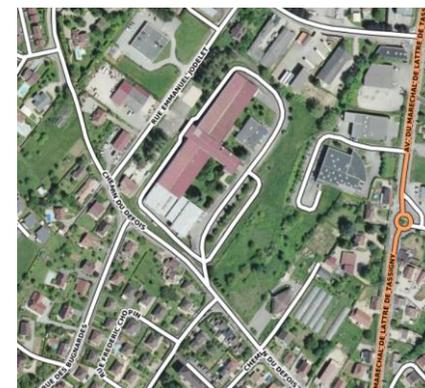
Zonage avant modification :



Zonage après modification :

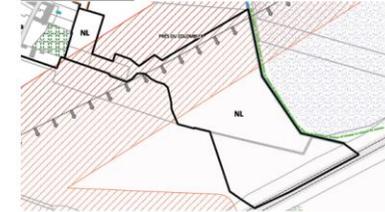


Site SNDR du Defois à Dole



Ajustement du zonage à Chatenois

Zonage avant modification :

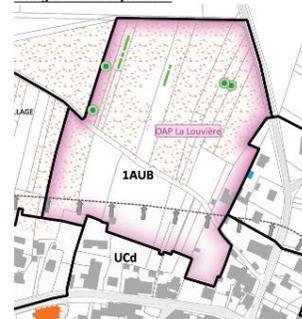


Zonage après modification :

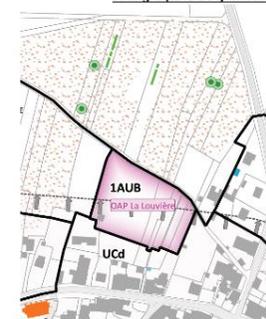


Réduction de la zone 1AUB à Sampans

Zonage avant modification :



Zonage après modification :

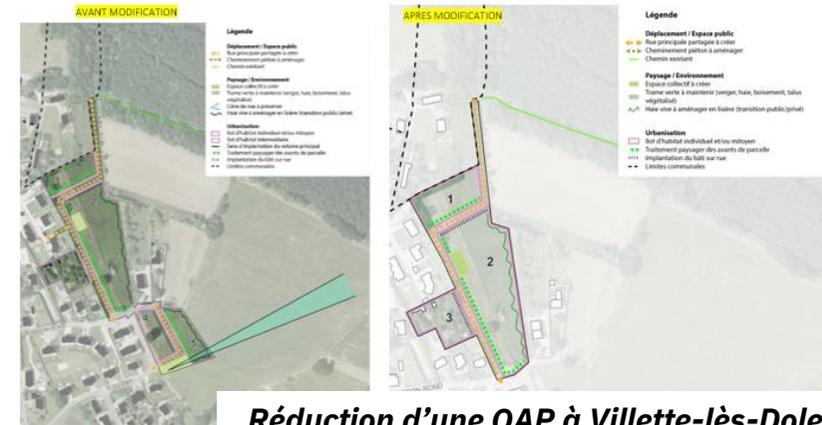


La procédure de modification :

Evolution des OAP :

- ✓ Suppression ou réduction de certaines déjà urbanisées depuis l'approbation en 2019
- ✓ Ajustement de certaines dispositions d'urbanisation prévues dans les OAP pour faciliter l'opérationnalité du site.
- ✓ Création d'une OAP « rue du Saule » à Dole

Schéma d'aménagement de la nouvelle OAP à Dole



Réduction d'une OAP à Vilette-lès-Dole suite à l'urbanisation de la partie sud

Exemple de simplification d'OAP à Romange :



Bilan des modification des OAP :

- ✓ 1 nouvelle OAP créée
- ✓ 1 OAP supprimée et 3 OAP réduite car déjà urbanisée (complètement ou en partie)
- ✓ 8 OAP simplifiées ou ajustées pour faciliter leur urbanisation

La procédure de révision allégée n°1 :

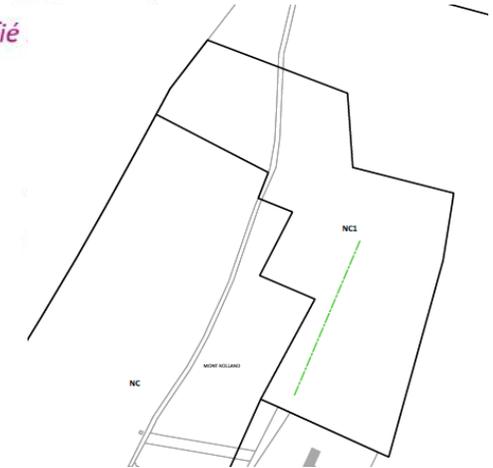
Evolution d'une activité de carrière à Monnières :

Ajustement du tracé de la zone NC et de la zone N pour permettre l'extension de la carrière sur un espace cohérent et préservant la biodiversité sur un espace initialement envisagé pour l'extension de la carrière.

Zonage initial :



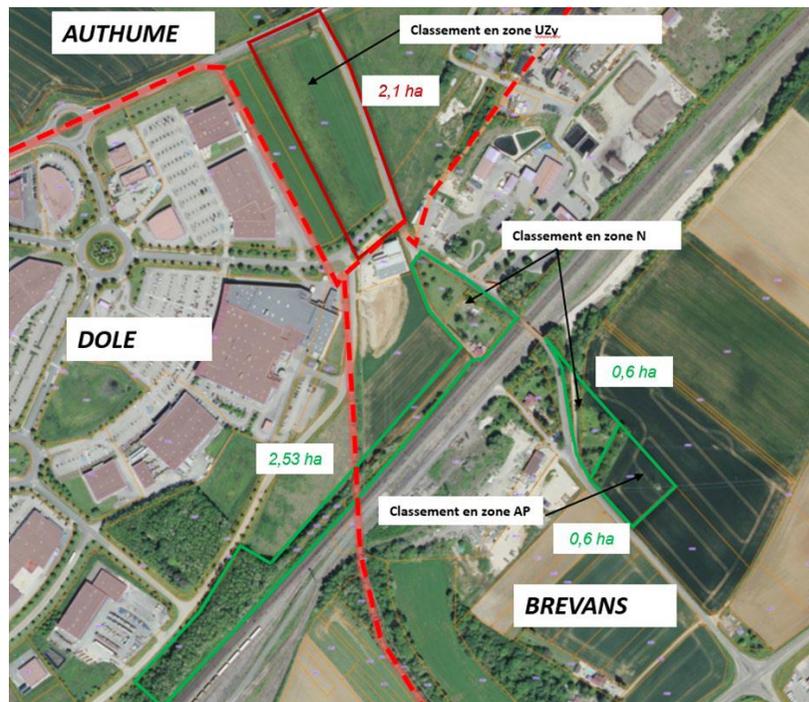
Zonage modifié :



Evolution de la zone d'activités Les Epenottes :

Permettre de développement d'un activités économique située en dent creuse sur le site de la ZA

Compenser cette nouvelle urbanisation par le reclassement en zone A ou N de surfaces équivalentes le long de la voie ferrée



La procédure de révision allégée n°1 :

Evolutions des zones spécialisées à vocation d'équipements :

Ajout de zone naturelle de loisirs (NL) à Châtenois, Baverans, Champvans et Tavaux

Ajout d'une zone UE à Foucherans, Bravans, Romange, Menotey, Gredisans et Tavaux pour permettre l'évolution du stade (vestiaires ou tribunes) ou l'aménagement d'équipement public (stationnement, extension école, salle de convivialité)...



Exemple d'emprise de zone naturelle de loisirs (NL4), ici à Baverans



Exemple d'ajustement du zonage à Foucherans (vestiaires)



Exemple d'ajustement du zonage à Menotey (aire de stationnement)

La procédure de révision allégée n°2 :

Réduction de la zone d'inconstructibilité le long de la RD673

Ajustements des modalités d'urbanisation de la zone d'activités (notamment liées aux enjeux paysagers et écologiques avec les présence de zones humides)



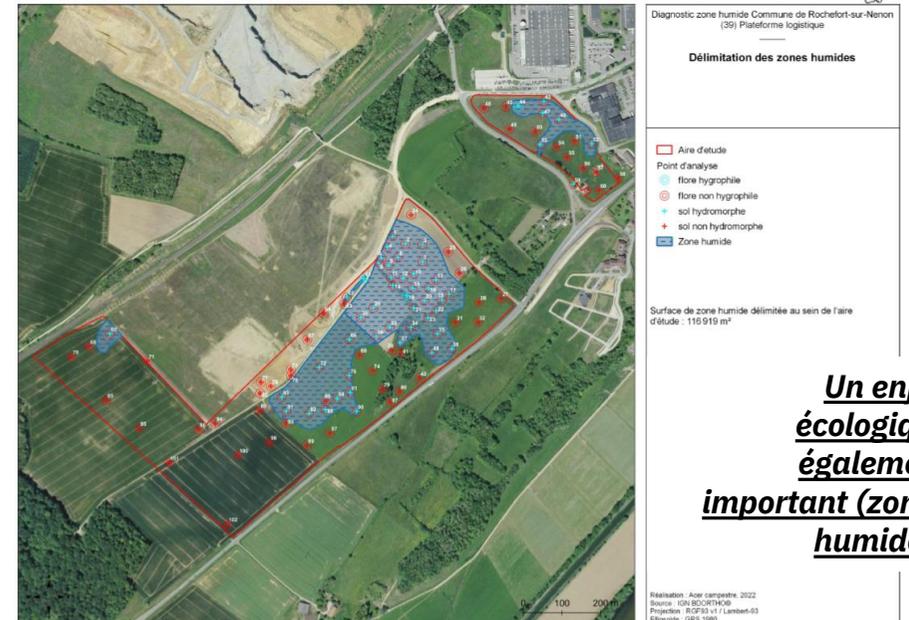
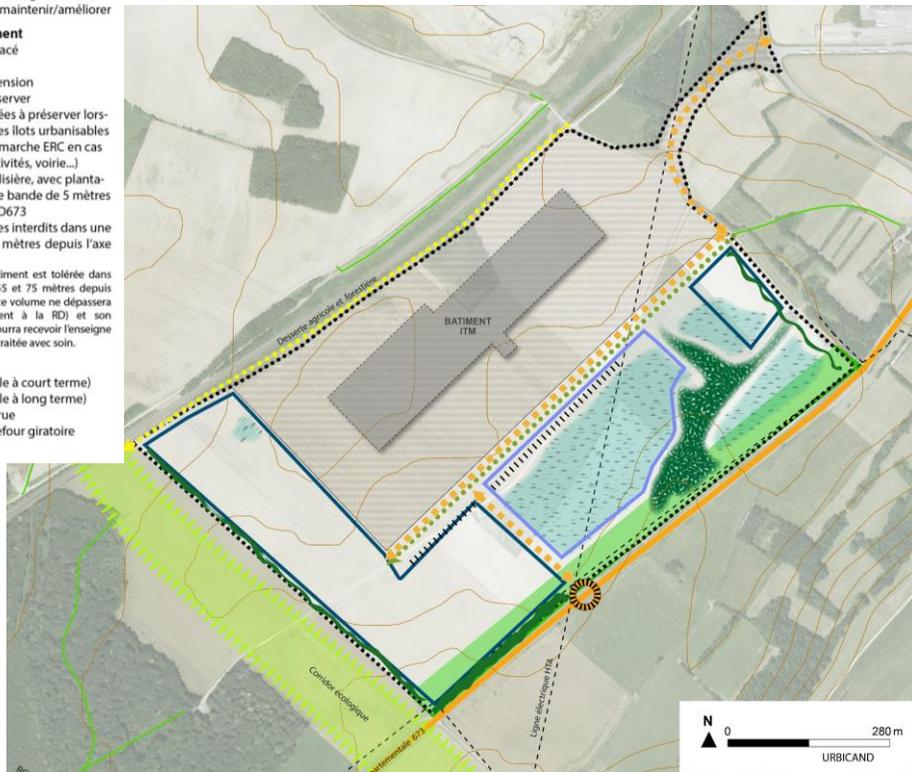
Urbanisation récente du site avec la plateforme logistique ITM

Impact paysager limité depuis la sortie du bourg de Rochefort



Légende OAP

- Déplacement / Espace public**
 - Route départementale D 673
 - Chemin agricole à conserver
 - Voie structurante à créer
 - Chemins existants
 - Cheminement piéton à aménager
 - Cheminement agricole à maintenir/améliorer
- Paysage / Environnement**
 - Corridor écologique déplacé
 - Courbes de niveaux
 - Ligne moyenne / haute tension
 - Boisement existant à préserver
 - Zones humides répertoriées à préserver lorsqu'elles sont en dehors des ilots urbanisables et à intégrer dans une démarche ERC en cas d'urbanisation (ilots d'activités, voirie...)
 - Haie vive à aménager en lisière, avec plantations de haut jet dans une bande de 5 mètres de largeur le long de la RD673
 - Constructions et stockages interdits dans une bande écologique de 75 mètres depuis l'axe de la RD.
 - Une saillie maximale par bâtiment est tolérée dans une bande comprise entre 55 et 75 mètres depuis l'axe de la RD. Le linéaire de ce volume ne dépassera pas 60 mètres (parallèlement à la RD) et son traitement sera qualitatif. Il pourra recevoir l'enseigne de l'entreprise qui devra être traitée avec soin.
- Urbanisation**
 - ilot d'activités (urbanisable à court terme)
 - ilot d'activités (urbanisable à long terme)
 - Implantation du bâti sur rue
 - Aménagement d'un carrefour giratoire



Un enjeu écologique également important (zones humides)



PARTIE 3

*La suite de la
démarche :*
CALENDRIER

Calendrier

