

Département du Doubs

COMMUNE DE  
**CHAPELLE-DES-BOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Pièce n° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
le 17 mars 2014  
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
le 10 mars 2015

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70006 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@orange.fr

Agence de BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29  
initiativead25@orange.fr

## SOMMAIRE

<b>Avant-propos.</b>	<b>2</b>
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, située en limite Nord du village de Chapelle-des-Bois, (zone 1AUb).</b>	<b>4</b>
1. Localisation et intérêt de la zone.	4
2. Vocation de la zone.	5
3. Principes d'aménagement de la zone.	6
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'activité hôtelière, située en limite Nord du village de Chapelle-des-Bois, (zone 2AUh).</b>	<b>10</b>
1. Localisation et intérêt de la zone.	10
2. Vocation de la zone.	11
3. Principes d'aménagement de la zone.	11
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'activités touristiques, située en limite Nord du village de Chapelle-des-Bois, (zone 1AUg).</b>	<b>13</b>
1. Localisation et intérêt de la zone.	13
2. Vocation de la zone.	14
3. Principes d'aménagement de la zone.	14
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine à vocation d'activités située à la Combe des Cives (secteur Ux).</b>	<b>16</b>
1. Localisation et intérêt de la zone.	16
2. Vocation de la zone.	16
3. Principes d'aménagement de la zone.	17

## AVANT-PROPOS.

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) : « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Dans le cas de Chapelle-des-Bois, les dispositions portent uniquement sur l'aménagement.

*« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ».*

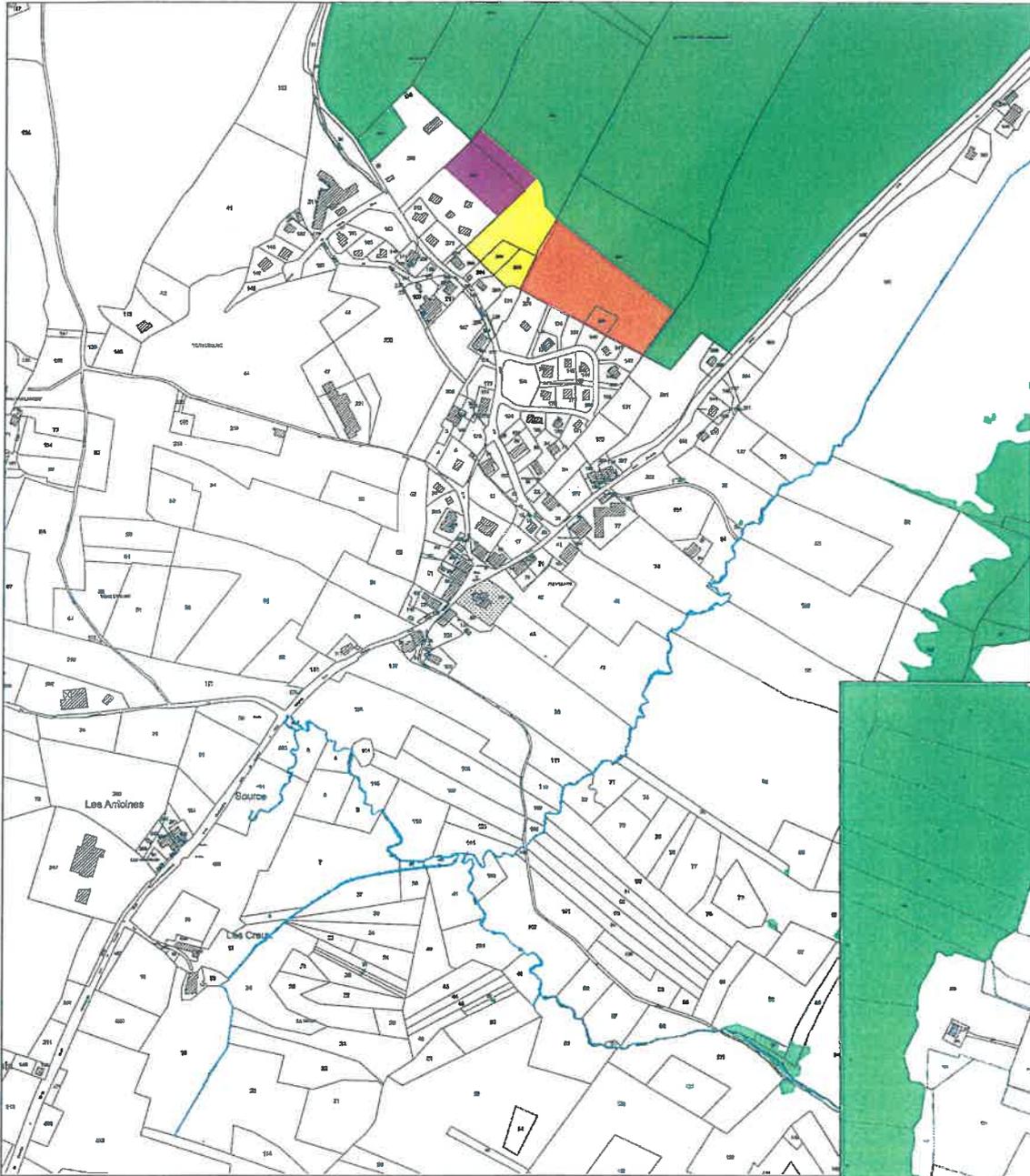
La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements :

- de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** située en limite Nord du village de Chapelle-des-Bois, au Nord du lotissement « Les Carias » (en orange clair sur le plan ci-après).
- de la **zone à urbaniser à vocation d'activité hôtelière** située en limite Nord du village de Chapelle-des-Bois (en jaune sur le plan ci-après).
- de la **zone à urbaniser à vocation d'activités touristiques** située en limite Nord du village de Chapelle-des-Bois (en rose sur le plan ci-après).
- du secteur de la zone **urbaine à vocation principale d'activités** située à la Combes des Cives, au Nord-Est de la commune (en violet sur le plan ci-après).

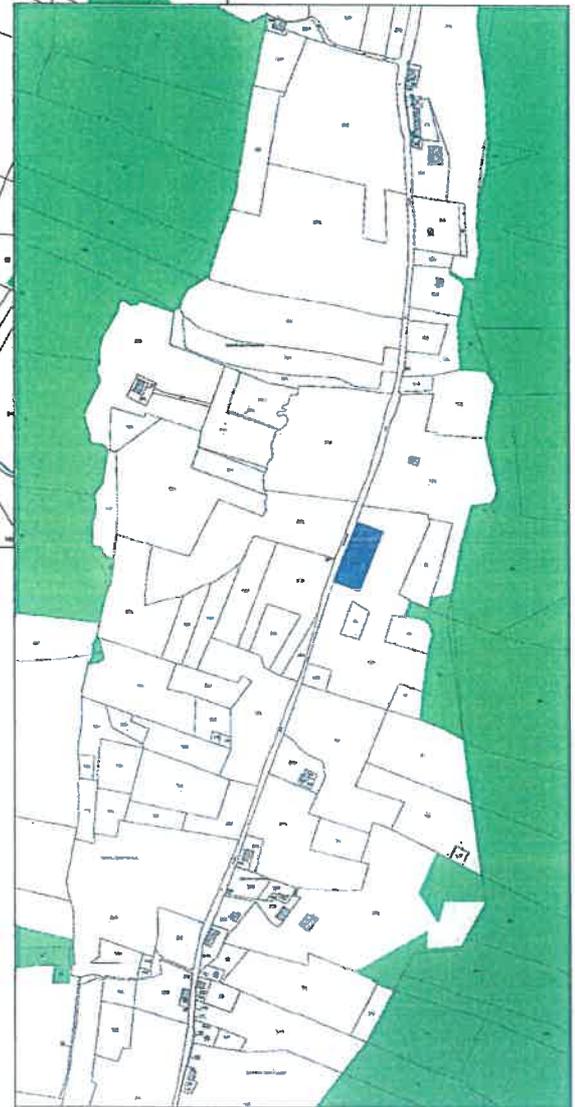
Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, et devront être adaptés en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au niveau du village de Chapelle-des-Bois et de la Combe des Cives. En vert et bleu sont reportés les bois et cours d'eau.



Village de Chapelle-des-Bois.



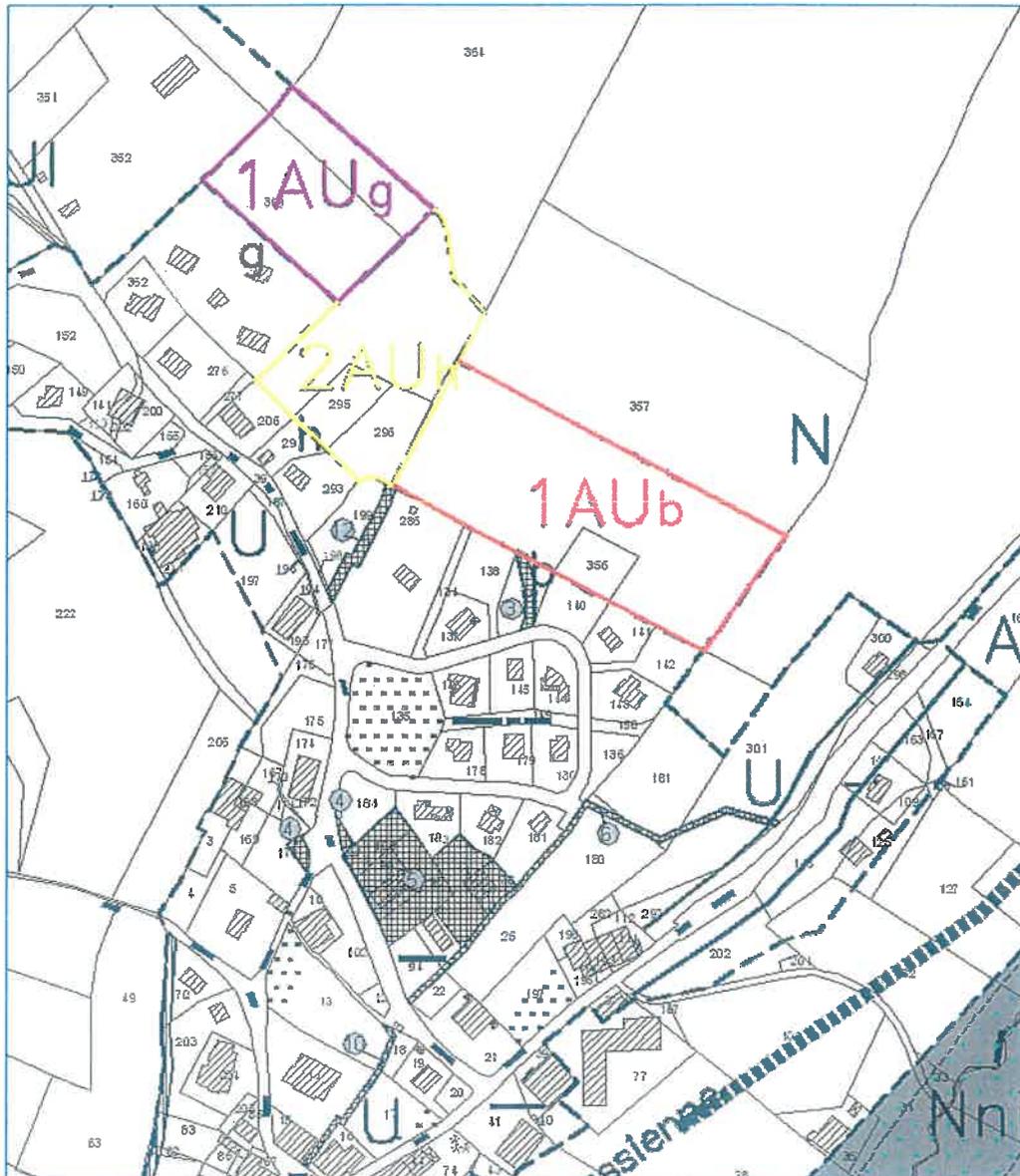
Combes des Cives.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, SITUEE EN LIMITE NORD DU VILLAGE DE CHAPELLE-DES-BOIS, (zone 1AUb).

## 1. Localisation et intérêt de la zone.

Cette zone (en orange ci-dessous) a été délimitée dans le prolongement Nord du village de Chapelle-des-Bois, au Nord du lotissement « Les Carias », à moins de 500 mètres du centre du village.

La zone 1AUb couvre 1,7 ha de terrains situés en lisière de la zone boisée qui occupe le Nord du village.



Cette zone fait partie d'une réflexion globale de l'aménagement du « quartier » Nord du village, avec la recherche d'un projet d'aménagement cohérent en termes de circulation, de liaison avec le centre du village et de fonctionnement entre les différentes zones à urbaniser définies sur ce quartier. L'aménagement de ce « quartier » finalisera l'urbanisation Nord du village en permettant l'accueil des différentes destinations des constructions qui forment l'image de Chapelle-des-Bois : habitat, et accueil touristique sous forme d'hôtels ou de gîtes (cf. page suivante).



## **2. Vocation de la zone.**

Cette zone a été définie afin de prolonger l'urbanisation existante du village de Chapelle-des-Bois dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle constitue une extension urbaine à court-moyen terme du village.

La vocation principale de la zone est l'habitat, qui peut prendre différentes formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, .... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

## **3. Principes d'aménagement de la zone.**

- Cette zone est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.

Elle doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone:

L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le schéma en page 9 (donné à titre indicatif) illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
  - Deux accès à la zone sont envisagés en lien avec à terme la liaison vers le parking de la zone de loisirs UI. Ces accès sont créés avec un objectif de limiter la circulation dans le lotissement des Carias : l'un à partir de la rue des Pâturages (avec une liaison piétonne), l'autre à partir de la rue du lotissement des Carias avec un angle de giration empêchant de faire le tour dans le lotissement (à noter : un seul des deux accès peut être cependant retenu en fonction du foncier).
  - Une liaison piétonne sera créée en lien avec l'emprise de la voie reliant la zone 1AUb à la rue des Pâturages. L'accès par la rue des Carias peut également être transformé en liaison piétonne.
  - La largeur minimale de l'emprise des voies doit permettre le croisement de deux véhicules (sauf en cas de sens unique) et intégrer la problématique du déneigement mais qui ne doit pas entraîner une surlargeur démesurée.
  - Le projet devra intégrer la liaison routière avec la future zone 2AUh voisine pour être relié à terme au parking de la zone de loisirs UI.
  - La zone est occupée par des bois qui seront majoritairement défrichés. Afin de favoriser l'intégration paysagère du projet, les plus beaux sujets pourront être préservés et d'autres arbres seront plantés.  
Les boisements en limite de zone seront maintenus : les constructions devront respecter un recul par rapport à ces bois pour des questions de sécurité et d'ensoleillement (cf. règlement du P.L.U.).
  - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
    - . L'opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles (voir ci-après).

## Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

### Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murels, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune.

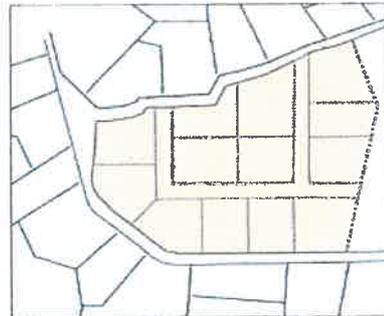
Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

### L'implantation

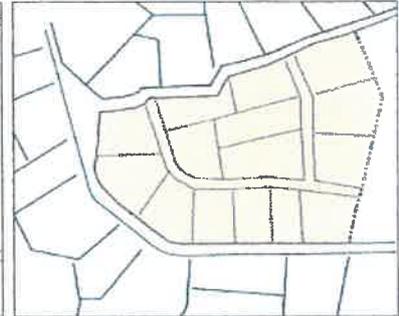
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faitage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

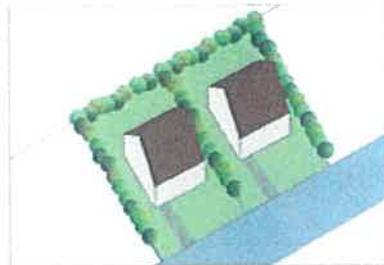
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vues de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



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



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



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

**L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?**

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.

- Cette zone pourra accueillir l'habitat qui peut prendre différentes formes : offre de logements diversifiée (logements locatifs, logements aidés, accessions à la propriété), formes d'habitat variée (habitat intermédiaire, individuel continu ou groupé, individuel...).
- La densification urbaine sera favorisée : la densité brute minimale sera de 11 logements par hectare sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements).
- Les règles de construction sont peu contraignantes : la construction en limite séparative est autorisée, la construction par rapport à l'alignement est libre pour un projet d'ensemble, aucun coefficient d'emprise au sol ni coefficient d'occupation du sol ne sont définis (voir règlement). Par contre, il est demandé un pourcentage de surface à maintenir en terre, et un recul par rapport à la voirie afin de gérer la neige et l'eau pluviale notamment, en complément de l'agrément que peut représenter un jardin potager par exemple.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur). Cette hauteur est ainsi limitée en raison du positionnement de la zone (cf. courbe de niveau) par rapport au village.
  - Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
  - L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).

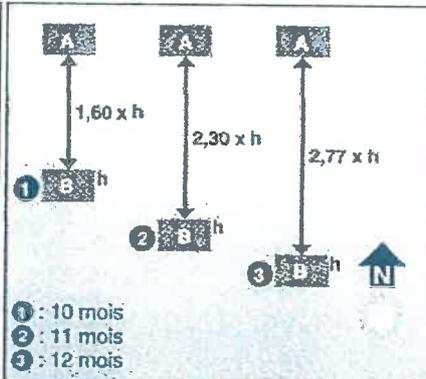
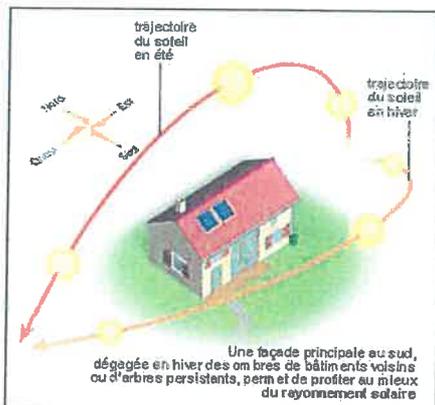
*Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager*



*Fossé plat de traitement des eaux de pluie.*  
*Allée piétonne et sa noue latérale*

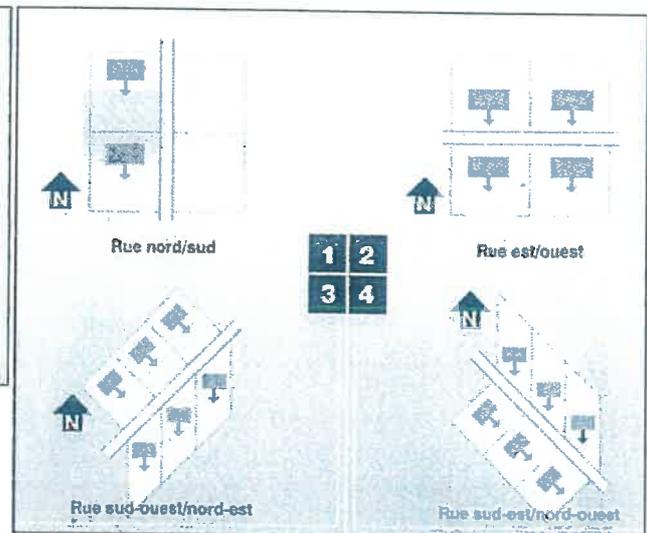
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes (voir exemples d'implantation sur les schémas ci-dessous - textes et illustrations sans valeur prescriptive).

Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

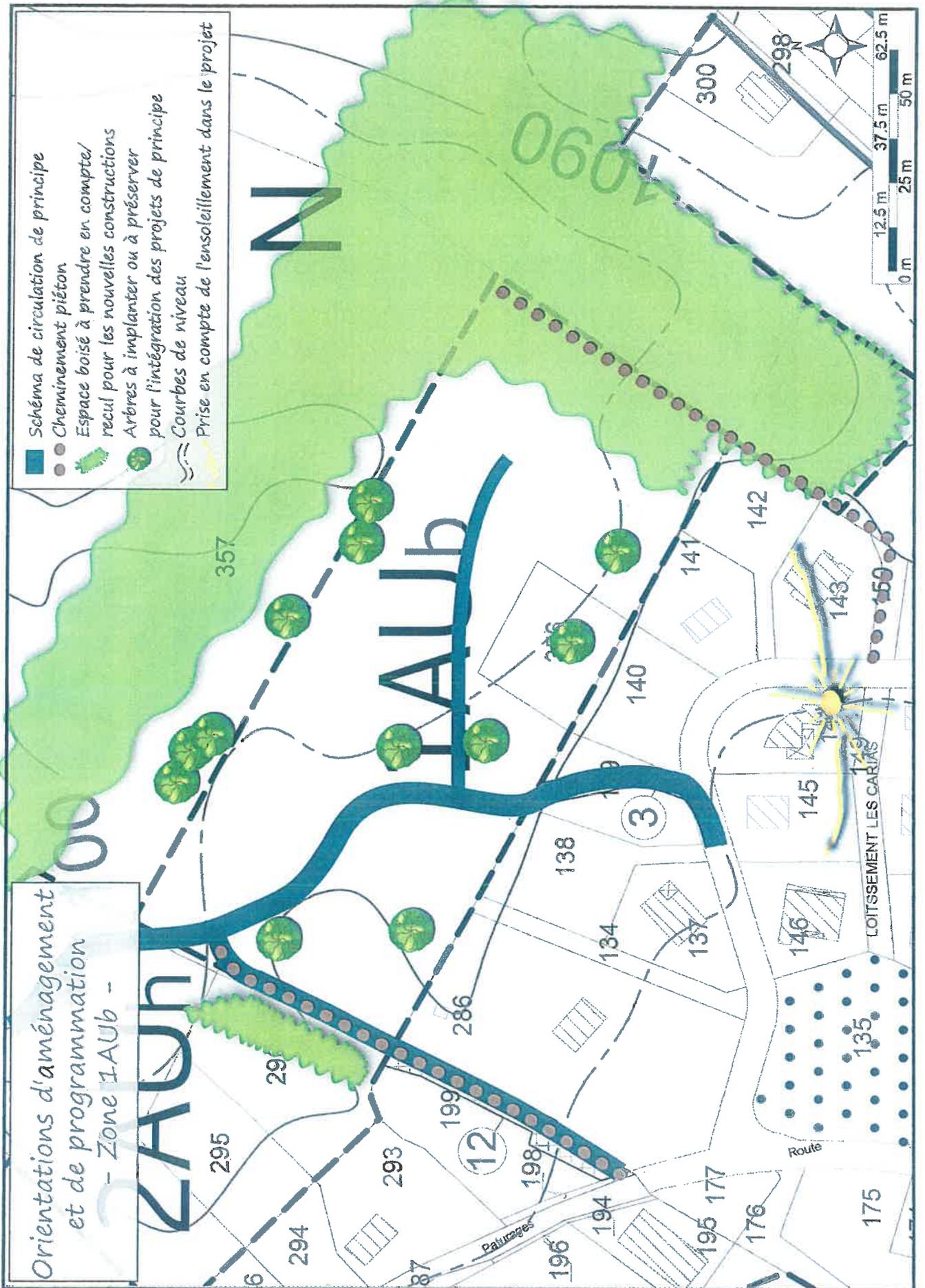


- ① : 10 mois
- ② : 11 mois
- ③ : 12 mois

Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.



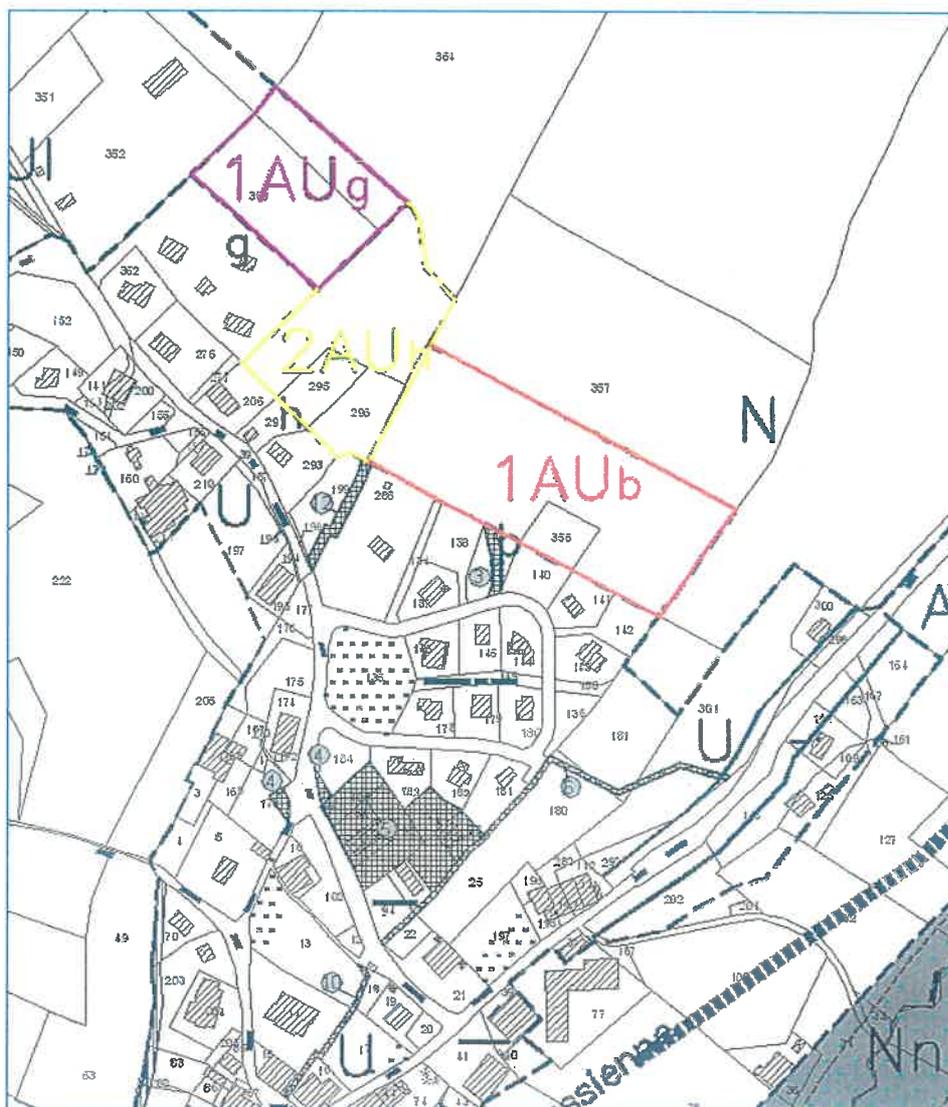
# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE HOTELIERE, SITUEE EN LIMITE NORD DU VILLAGE DE CHAPELLE-DES-BOIS, (zone 2AUh).

## 1. Localisation et intérêt de la zone.

Cette zone (en jaune ci-dessous) a été délimitée dans le prolongement Nord du village de Chapelle-des-Bois, à moins de 500 mètres du centre du village.

Cette zone fait partie d'une réflexion globale de l'aménagement du « quartier » Nord du village, avec la recherche d'un projet d'aménagement cohérent en termes de circulation, de liaison avec le centre du village et de fonctionnement entre les différentes zones à urbaniser définies sur ce quartier. L'aménagement de ce « quartier » finalisera l'urbanisation Nord du village en permettant l'accueil des différentes destinations des constructions qui forment l'image de Chapelle-des-Bois : habitat, et accueil touristique sous forme d'hôtels ou de gîtes (cf. page 5).

La zone 2AUh couvre 1 ha de terrains situés en lisière de la zone boisée qui occupe le Nord du village. Cette zone n'est pas correctement desservie par l'ensemble des réseaux. Elle ne pourra s'ouvrir qu'après une modification ou révision du P.L.U. et suivant un projet hôtelier de qualité répondant à l'image du village.



## **2. Vocation de la zone.**

Cette zone a été définie afin de prolonger l'urbanisation existante du village de Chapelle-des-Bois dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle constitue une extension urbaine à long terme du village.

La vocation de la zone est l'hébergement hôtelier : elle a été définie afin de compléter l'offre touristique existante sur le village et d'offrir des possibilités d'hébergement supplémentaires. Les services, équipements et activités en lien avec l'hôtellerie sont également admis.

## **3. Principes d'aménagement de la zone.**

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après l'apport à sa périphérie immédiate des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : route d'accès, eau potable, assainissement, électricité.  
Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement. L'objectif est de réaliser une construction ou un ensemble hôtelier mais dans le cadre d'une seule opération.
- Le schéma en page suivante (donné à titre indicatif) illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
  - Un accès, commun avec la zone 1AUB, est prévu à partir de la rue des Pâturages. Une voie devra être créée entre cet accès et la limite des zones 1AUB et 2AUh : elle se situe en zone U et est inscrite en emplacement réservé dans le P.L.U.
  - Une liaison piétonne sera créée sur l'emprise de la voie reliant les zones à urbaniser à la rue des Pâturages.
  - La largeur minimale de l'emprise des voies doit permettre le croisement de deux véhicules (sauf en cas de sens unique) et intégrer la problématique du déneigement.
  - Le projet devra intégrer les liaisons routières avec les zones 1AUB et 1AUg voisines.
  - La zone est occupée par des bois qui seront majoritairement défrichés. Afin de favoriser l'intégration paysagère du projet, les plus beaux sujets seront préservés et des arbres seront être plantés.  
Les boisements en limite de zone seront maintenus : les constructions devront respecter un recul par rapport à ces bois pour des questions de sécurité et d'ensoleillement.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir pages 7 et 8).





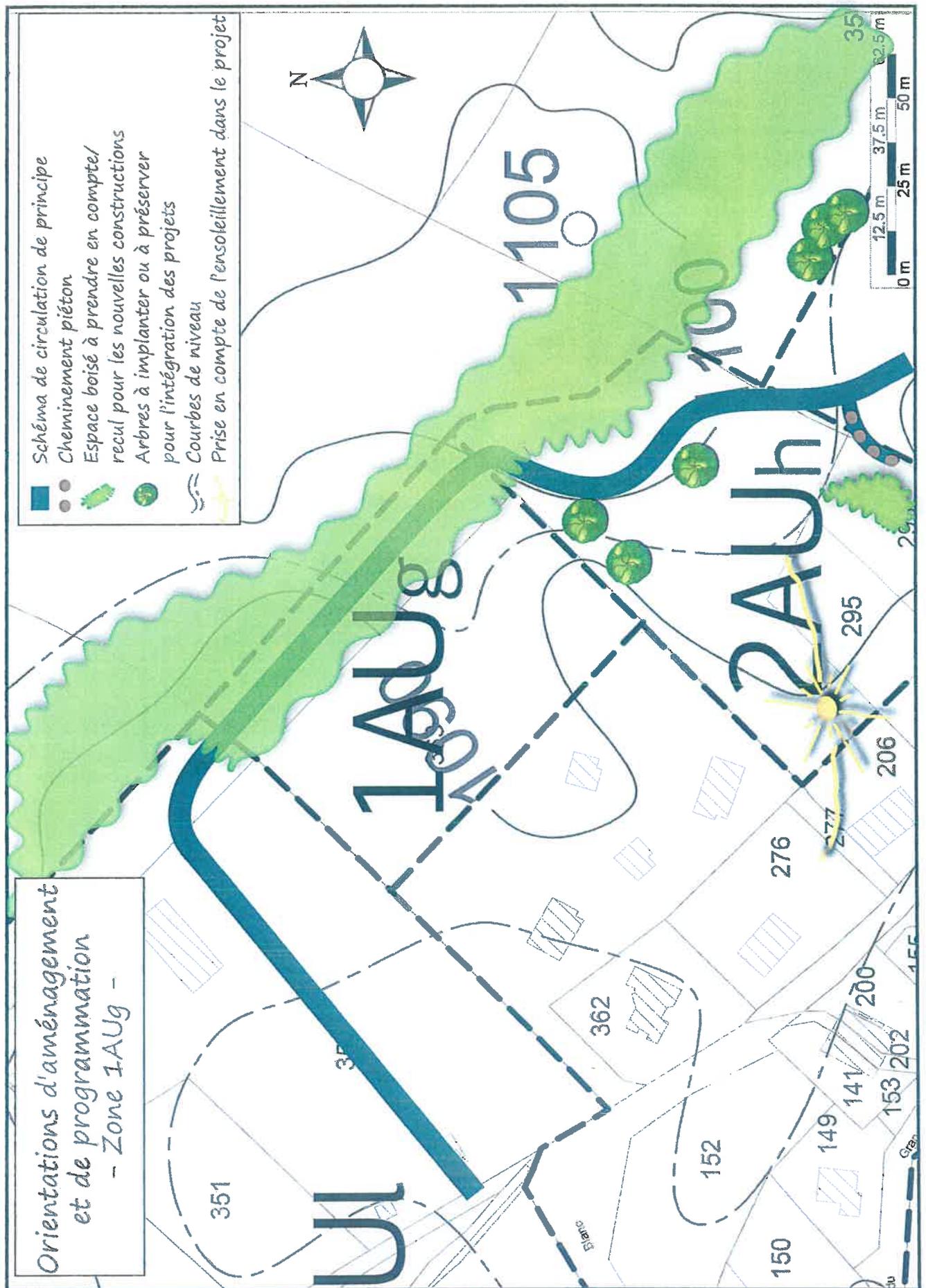
## **2. Vocation de la zone.**

Cette zone a été définie afin de prolonger l'urbanisation existante du village de Chapelle-des-Bois dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle constitue une extension urbaine à court-moyen village.

La vocation de la zone est axée sur l'activité touristique : elle a été définie afin de compléter l'offre touristique existante sur le village. Elle accueillera des constructions à vocation de loisirs et de tourisme, notamment les gîtes, les équipements sportifs, des stationnements pour les camping-cars,...

## **3. Principes d'aménagement de la zone.**

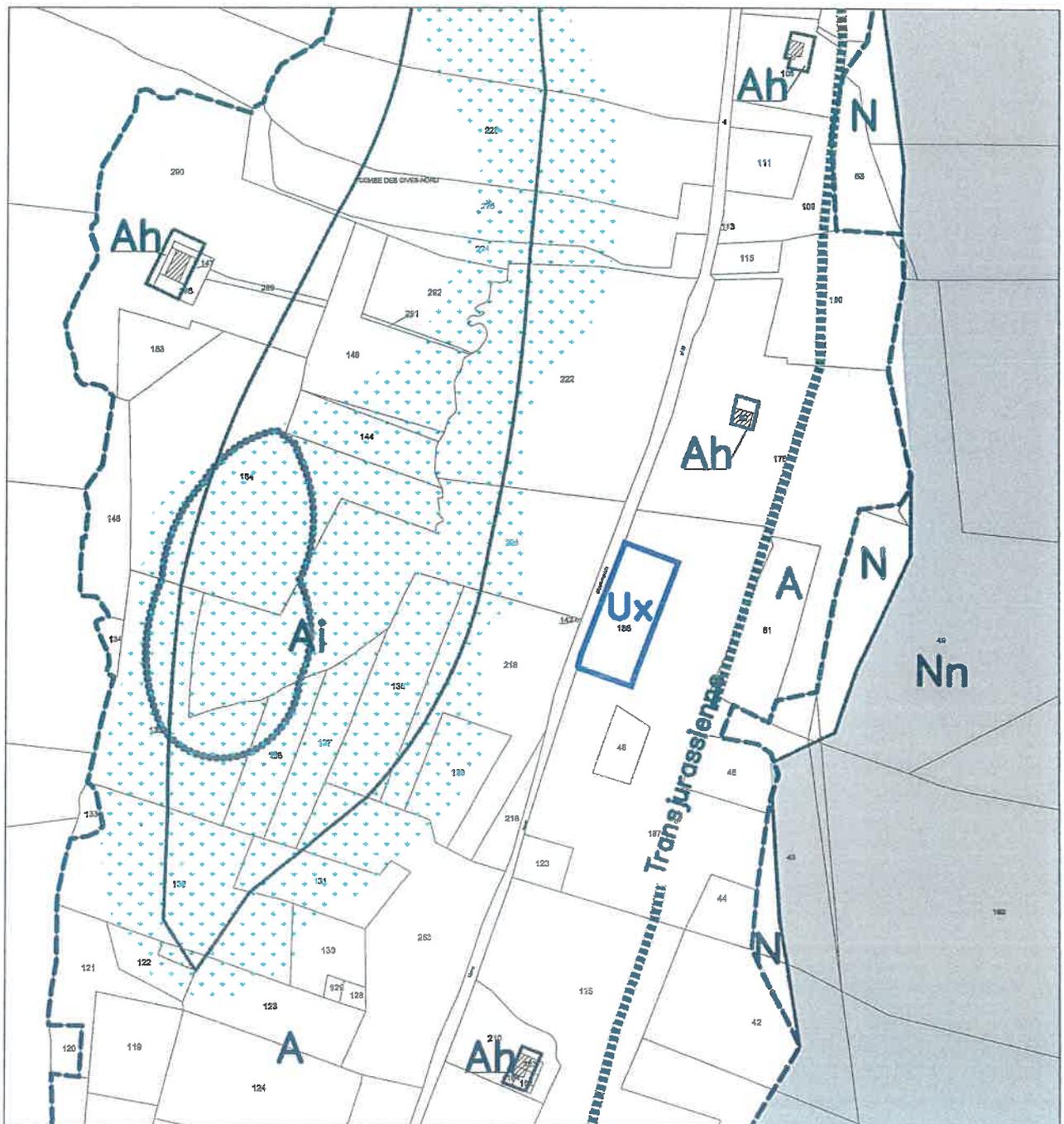
- Cette zone est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.  
Elle doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
- Le schéma en page suivante (donné à titre indicatif) illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
  - La desserte de la zone se fera à partir des zones UI et 2AUh voisines, sous la forme de deux accès reliés entre eux. Le projet devra donc intégrer les liaisons routières avec ces zones.
  - La largeur minimale de l'emprise des voies doit permettre le croisement de deux véhicules (sauf en cas de sens unique) et intégrer la problématique du déneigement.
  - La zone est occupée par des bois qui seront majoritairement défrichés. Les boisements en limite de zone seront maintenus : les constructions devront respecter un recul par rapport à ces bois pour des questions de sécurité et d'ensoleillement.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir pages 7 et 8).



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES SITUEE A LA COMBE DES CIVES (SECTEUR UX).

## 1. Localisation et intérêt de la zone.

Ce secteur a été délimité en liaison avec la zone existante au POS et défini pour créer une petite zone artisanale sur la commune. La parcelle est propriété de la commune.  
Elle couvre 0,6 ha et correspond à un espace agricole de faible qualité (entourée de pierres par endroit). Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux et est donc immédiatement urbanisable.



## 2. Vocation de la zone.

Ce secteur a été défini afin d'accueillir deux activités économiques nouvelles (ou trois maximum) sur la commune à court-moyen terme. La vocation principale du secteur est l'activité de type artisanal avec bureau ou commerce, pouvant être bruyant ou non ou ne s'intégrant pas dans le village.

## 3. Principes d'aménagement de la zone.

- Ce secteur est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible.

Il doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup.

Les différentes opérations ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
  - Un accès unique sera réalisé à partir de la R.D. 46, et permettra de desservir l'ensemble du secteur (mutualisation des accès).
  - Les bâtiments seront implantés en parallèle de la R.D. 46, avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement. Ils orienteront leur façade la plus longue face à cette voie (plus ou moins parallèlement dans le respect du sens de la Combe des Cives). Un soin particulier est apporté à l'architecture et à l'aspect extérieur de ces façades et de leurs abords.
  - Les espaces fonctionnels extérieurs (stationnements, espaces de service, stockage...) sont interdits entre les bâtiments et la route départementale. Ils seront obligatoirement implantés à l'arrière des bâtiments.
  - Des plantations et des aménagements paysagers peuvent accompagner les constructions ou installations, mais sont à privilégier pour les espaces de dépôt et stockage dans une recherche de qualité urbaine et d'intégration paysagère.
  - L'accès, le site et la voirie seront aménagés à l'échelle de l'opération et de façon à proposer des espaces de stationnement suffisants pour accueillir le personnel, les livraisons et la clientèle. La mutualisation du stationnement est à privilégier afin d'économiser l'espace.
  - Le bâti devra s'intégrer dans le paysage de la combe des cives avec une toiture à deux pans pour le bâti principal. Les enseignes devront être apposées sur la façade sans dépasser le bâti. Les mats publicitaires sont interdits. Les bardages bois seront à privilégier ainsi que les toitures en tôles de teintes grises.
  - Le bâti devra être conçu, si nécessaire et en fonction de l'activité, avec des dispositifs permettant de limiter le risque de nuisances sonores éventuelles (ventilation extérieure non tournée vers les habitations limitrophes, matériaux isolants, ...).
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir p. 7 et 8).

# Orientation d'aménagement

-  Accès unique à la zone
-  Zone d'implantation du bâti
-  espace de parking ou de stockage
-  Sens de faitage à respecter
-  Recul de 6 m / RD4b sans dépôt ni construction

