

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de BAUME LES DAMES



**Baume les Dames**

### PIECE N°4.2 : OAP SECTORIELLES

Prescrit par délibération du : 26/04/2017  
Approuvé par délibération du : 18/12/2025  
DATE ET VISA

Le 26-01-2026

Le Maire  
Arnaud MARTHEY

#### DOSSIER D'APPROBATION

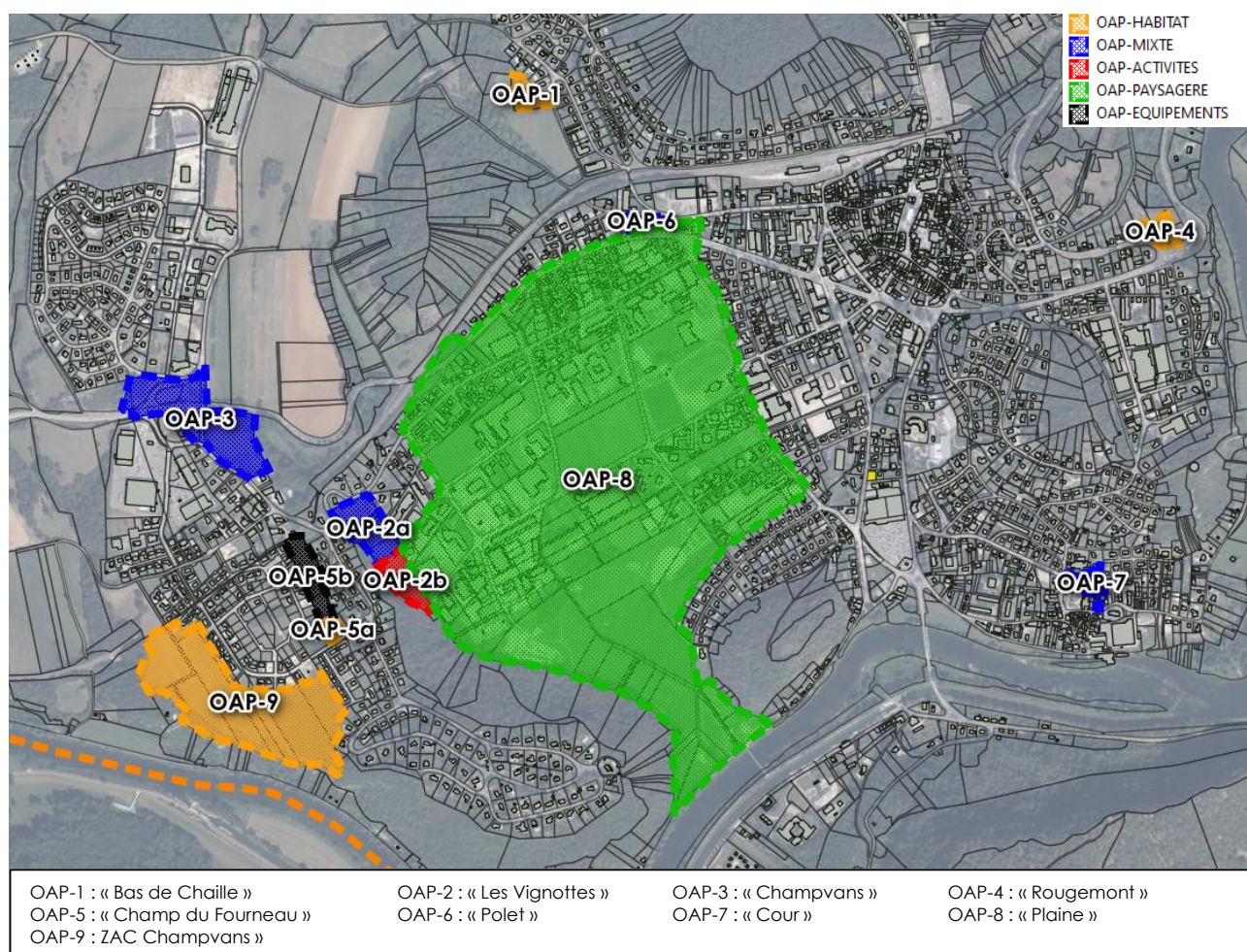


#### Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)  
[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)

<b>I - LA NOTION DE COMPATIBILITE ET LA TRADUCTION DES OAP</b>	<b>3</b>
<b>II – LES CONDITIONS D’AMENAGEMENT</b>	<b>3</b>
A – ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D’OUVERTURE A L’URBANISATION	3
B – OBJECTIFS DE MIXITES DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS - PROGRAMMATION	4
C – ORIENTATIONS SECTORIELLES	7
<b>III – LES OAP SECTORIELLES</b>	<b>8</b>

La carte ci-dessous dresse la liste des secteurs soumis à orientations d’aménagement et de programmation sectorielles, ces derniers doivent également être compatibles avec les orientations d’aménagement et de programmation écologiques et thématiques.



## I - LA NOTION DE COMPATIBILITE ET LA TRADUCTION DES OAP

Les orientations d'aménagement particulières aux secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles ou thématiques) font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité, contrairement aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlement) qui s'imposent dans une notion de conformité.

La notion de conformité exige une stricte application de la règle, alors que le rapport de compatibilité entend faire appliquer l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus. Pour cette notion de compatibilité il est donc attendu que la traduction ne fasse pas obstacle ou remette en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Pour cela, les prescriptions quantitatives indiquées dans les OAP thématiques ou sectorielles devront être réalisées sans dépasser de plus de 20% les règles indiquées.

Quoi qu'il en soit, d'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Il est également précisé qu'en cas de contradiction entre les règles des OAP (qui se veulent volontairement générales) et celles du règlement (spécifiques à certaines zones), ce sont les règles du règlement qui priment.

## II – LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### A - ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Il est rappelé que la politique de modération mise en œuvre au sein du territoire passe par la maîtrise de la temporalité des aménagements afin de pouvoir répartir l'offre de logements à l'horizon 2040.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Cet échéancier est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Surface totale	Surface opérationnelle	Destination	Temporalité (les conditions sont présentées dans les OAP détaillées de chaque opération)	Incidence consommation - artificialisation
OAP-1	0.42 Ha	0.42 Ha	Habitat	<b>Zone à urbaniser : Aménagement à court et moyen terme</b>	<b>0.42 Ha</b>
OAP-2a	2.3 Ha	1.44 Ha	Mixte	<b>Zone urbaine : Cour terme car projet en cours de réflexion</b>	<b>0.39 Ha</b>
OAP-2b		0.86 Ha	Activités	<b>Zone à urbaniser : Aménagement à long terme après le 01/01/2031</b>	<b>0.83 Ha</b>
OAP-3	3.81 Ha	3.81 Ha	Activités	<b>Zone à urbaniser : Aménagement à long terme après le 01/01/2031</b> <b>Zones urbaines : Aménagement à court et moyen terme</b>	<b>1.99 Ha</b>
OAP-4	0.47 Ha	0.33 Ha	Habitat	<b>Zone à urbaniser : Aménagement à court terme car projet en cours de réflexion</b>	<b>0 Ha</b>
OAP-5a	1.49 Ha	0.2 Ha	Habitat	<b>Zone urbaine : Pas de temporalité particulière</b>	<b>0 Ha</b>
OAP-5b			Paysage	<b>Zone naturelle : Pas de temporalité particulière</b>	
OAP-6	0.19 Ha	0.19 Ha	Mixte	<b>Zone urbaine : Pas de temporalité particulière</b>	<b>0 Ha</b>
OAP-7	0.40 Ha	0.40 Ha	Mixte	<b>Zone urbaine : Pas de temporalité particulière</b>	<b>0 Ha</b>
OAP-8	7.9 Ha		Paysage	<b>Zones urbaine et naturelle : Pas de temporalité particulière</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>16.98 Ha</b>	<b>7.56 Ha</b>			<b>3.63 Ha</b>
OAP-9	8.6 Ha	Confère programme de la ZAC	Habitat	<b>Zone à urbaniser : aménagement par tranche conformément au programme de la ZAC</b>	<b>0 Ha</b>

De plus, pour l'ensemble des zones susceptibles d'engendrer des incidences en matière de consommation / artificialisation, si l'aménagement n'est pas intervenu dans les 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU, leur constructibilité sera conditionnée au résultat du bilan imposé par l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, en ce qui concerne le respect des objectifs de réduction de la consommation / l'artificialisation des sols.

## B – OBJECTIFS DE MIXITES DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS - PROGRAMMATION

De manière générale, les présentes OAP s'appuient sur la possibilité de mettre en place les conditions d'une réelle diversification du parc de logements, pour réduire le phénomène actuel d'inadéquation entre le parc de logements et la composition de la population. Ainsi l'offre de logements, devra permettre d'accueillir à la fois des familles et des séniors et des jeunes actifs par la promotion d'un parc diversifié répondant aux différents parcours de vie.

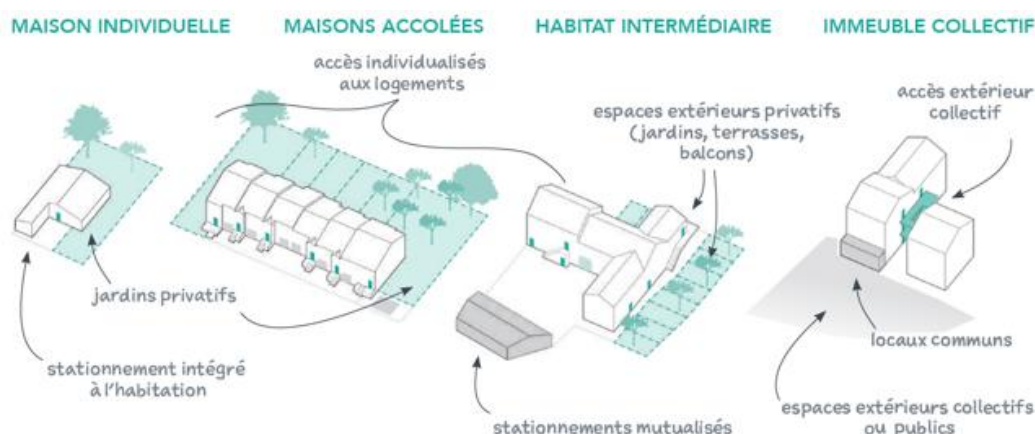
La production future de logements devra donc rester équilibrée entre maisons et appartements, tout en cherchant à développer la forme de l'habitat individuel dense ou intermédiaire qui, bien que peu présente actuellement, constitue un bon compromis pour l'évolution de certains tissus bâtis existants.

Ainsi, l'offre nouvelle globale de logements devra en moyenne appuyer son offre sur la promotion de petits logements (T1 à T3) et la réalisation de logements locatifs et de logements aidés, dont une part dédiée aux logements abordables et aux logements pour les Personnes à Mobilité Réduite.

L'objectif est que la production de logements soit globalement équilibrée quantitativement entre l'habitat individuel et l'habitat collectif ou intermédiaire.

Les définitions employées dans les présentes orientations d'aménagement et de programmation sont définies ci-dessous :

- Il est entendu par **logement individuel** : une construction qui ne comprend qu'un logement et qui est desservie par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat intermédiaire (confère définition ci-dessous). La construction peut être
  - *Implantée en retrait de la limite séparative ou en limite sans être accolée à une autre, elle est alors dite isolée.*
  - *Implantée sur une seule limite séparative, accolée à une autre construction (le plus souvent par le garage mais pas obligatoirement), elle est dite alors jumelée.*
  - *Implantée sur deux limites séparatives dans le cadre d'un programme minimum de 3 logements, elle est alors dite accolée.*
- Un **logement collectif** est une forme d'habitat qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par une entrée commune (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).
- Un **logement intermédiaire** correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur minimale rez-de-chaussée plus un étage. Chaque logement dispose d'un accès individualisé et d'un espace extérieur soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon. Tous deux devant présenter une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.



Source « Allier qualité et densité en milieu rural – Pour un urbanisme durable – DDT de Saône et Loire, Côte d'Or et Doubs ».

- Le **logement abordable** est un logement qui regroupe les logements locatifs publics (HLM, les logements locatifs privés conventionnés, les logements communaux à loyer modéré).



Il s'agit de proposer des logements en location ou accession abordable pour permettre à tous les ménages de pouvoir s'implanter sur la Commune ou accéder à la propriété, et de varier la taille des lots et des logements pour favoriser une offre non essentiellement orientée vers une offre de maisons pavillonnaires.

Ainsi pour **toute opération de plus de 6 logements**, il doit obligatoirement prévoir un minimum de :

- o 20% de T1 à T3, part portée à 40% dans le périmètre du centre ancien (tel que défini ci-dessus)
- o 20% de logements locatifs
- o 10% de logements abordables et/ou pour les personnes à mobilité réduite.

Pour chacune des valeurs calculées ci-dessus, en cas de nombre décimal, la programmation devra prendre en compte les arrondis supérieurs.

Dans le respect des objectifs de mixité sociale il est recommandé de faire application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, notamment en cas de réalisation d'un programme d'habitat collectif d'au moins 10 logements (en construction neuve ou en réhabilitation). Dans ce cas il est préconisé que 25% de ce programme soient affectés à des logements aidés avec un minimum de 3 logements aidés. Pour le calcul du nombre de logements réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Et en cas de réalisation du programme de logements en plusieurs tranches opérationnelles, il convient de prendre en compte, pour le calcul du nombre de logements réglementairement exigé, le nombre total de logements édifiés sur l'ensemble des tranches opérationnelles.

## C- LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### Accessibilité

Tout aménagement doit maintenir les continuités et liaisons piétonnes et véhicules existantes et chercher à créer des liaisons entre quartiers/ opération, en priorisant un principe de continuité avec les liaisons existantes pour assurer un maillage cohérent et sécuritaire.

Ainsi, lorsque les orientations d'aménagement et de programmation s'accompagnent de plans schématiques, la localisation des accès qui se situe dans la continuité de voies existantes doit impérativement être respectée.

Les espaces de développement de l'urbanisation doivent pouvoir être greffés simplement à la structure urbaine existante. Il est donc impératif de tenir compte des conditions de raccordement lors de la conception technique et urbanistique des opérations d'urbanisme, quelles que soient leur forme juridique et leur importance.

Il conviendra également de maintenir et de favoriser les liaisons entre les quartiers, tant routières que piétonnes. Les impasses peuvent se justifier au regard de la configuration des terrains, dans la mesure où toutes les possibilités de raccordement ont été questionnées.

### La gestion des déchets

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers (ou économiques pour les zones économiques) sont à prévoir au sein de chaque opération portant sur la création de plus de 4 logements. Ils devront être placés en fonction des possibilités du terrain, au droit de l'espace ouvert au public (ou du futur espace public en cas d'emplacement réservé).

## D – LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

Les secteurs urbains soumis à orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations suivantes.

### Les conditions d'aménagement spécifiques

En matière d'aménagement, les opérations d'aménagement et de programmation urbaines doivent répondre aux principes ci-après esquissés. Ces principes visent à encadrer les conditions d'accessibilité, d'intégration / d'insertion et de cohérence urbaine avec la trame existante aux abords. Ils permettent également de prendre en compte les contraintes et atouts des sites en question pour les valoriser au mieux.

### La notion d'opération d'aménagement d'ensemble

Afin de garantir la rationalité technique et financière des opérations d'urbanisme, l'équilibre des formes d'habitat et les dispositions favorables à la nature en ville, certaines OAP sont soumises à une obligation d'opération d'aménagement d'ensemble unique. Cela signifie que la délivrance des autorisations de construire (par exemple le permis de construire), est conditionnée au préalable à l'obtention d'une autorisation d'aménagement (de type permis d'aménager, déclaration préalable de lotissement, remembrement d'AFU, ZAC ou permis de construire valant division par exemple), portant sur la totalité de la zone soumise à OAP (sauf disposition spécifique contraire).

Secteur	Opération d'ensemble
OAP-1	Une seule opération d'ensemble pouvant faire l'objet d'un développement en plusieurs tranches.
OAP-2a	Une seule opération d'ensemble pouvant faire l'objet d'un développement en plusieurs tranches.
OAP-2b	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
OAP-3	Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Des conditions spécifiques sont détaillées dans les OAP sectorielles.
OAP-4	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
OAP-5a	Une opération d'aménagement d'ensemble.
OAP-5b	
OAP-6	Une ou plusieurs opérations d'ensemble.
OAP-7	Une ou plusieurs opérations d'ensemble.
OAP-8	
OAP-9	<b>La ZAC fait l'objet d'une opération d'ensemble divisée en plusieurs tranches conformément au programme de l'opération.</b>

Lorsque l'aménagement d'une zone est autorisé en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire une opération d'aménagement qui ne couvre pas toute la zone soumise à OAP), les conditions cumulatives suivantes doivent être prises en compte :

- ⇒ Les espaces d'extension future de l'urbanisation (qu'ils soient à court, moyen ou long terme) doivent pouvoir être greffés simplement à la structure urbaine existante. Pour faciliter ces extensions, il est impératif d'en tenir compte dans la conception technique et urbanistique de chaque opération d'urbanisme, quelles que soient leur forme juridique et leur importance.
- ⇒ Il convient de s'assurer de la faisabilité technique de l'échelonnement au niveau des réseaux publics, étant entendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débiter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération.

*Par exemple, si une zone soumise à OAP prévoit une desserte en voirie et réseaux par deux accès à créer, dont seulement l'un des deux permet le raccordement au réseau public d'eaux usées, l'autorisation d'aménager sur seulement une partie de la zone ne pourra pas être délivrée si l'aménageur ne propose pas de solutionner le raccordement de son opération au réseau public d'eaux usées par un autre point de raccordement que*

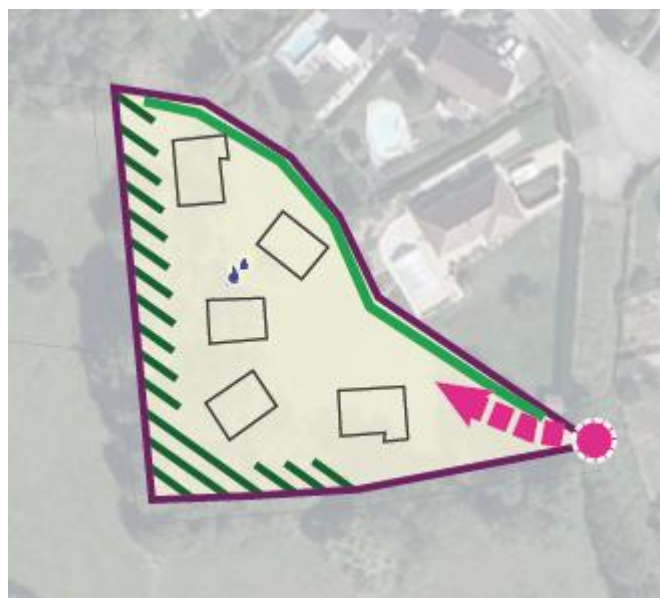
celui envisagé dans les OAP, tout en réalisant dans l'emprise de la zone partielle qu'il aménage, les extensions de réseaux nécessaires à la desserte du surplus de la zone restant à aménager.

- ⇒ Lorsqu'une opération d'aménagement ne concerne pas la totalité de la zone soumise à l'OAP et que l'OAP en question prévoit la création d'un schéma de circulation interne, la réalisation d'une aire de retournement provisoire est obligatoire afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (y compris pour les véhicules de services publics tels que ceux d'enlèvement des ordures ménagères). Par contre, dans la mesure où les travaux d'aménagement d'une même opération d'aménagement se réaliseront en plusieurs tranches, il n'est pas exigé de tournebride intermédiaire à la fin de chaque tranche.
- ⇒ En cas d'aménagement d'une zone d'habitat en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, le respect des minima de programmation (densité, typologie et statuts des logements) s'appréciera à l'échelle de chaque opération d'aménagement, avec possibilité de déduire les dépassements d'objectifs éventuellement assurés par une opération précédente sur cette même zone. Le respect de cette dernière obligation pourrait donc amener à localiser des typologies d'habitat différemment que sur l'illustration graphique de l'OAP présentée au PLU, ce qui sera admis du moment que les proportions quantifiées de logements (formes, types, statuts) sont respectées.

### III – LES OAP SECTORIELLES DES ZONES À URBANISER

#### ⇒ OAP-1 : Zone AU-h « Bas de Chaille »

##### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



##### COMMUNE DE BAUME-LES-DAMES OAP n°1 - Secteur «Bas de Chaille»

Emprise de la zone soumise à OAP

##### Programmation

Habitat individuel (création de 5 logements)  
Surface constructible : 4249 m<sup>2</sup> environ

##### Modalités de desserte et schéma de principe

Accès commun à imposer au lot

##### Principes d'aménagements et gestion des eaux pluviales

Interfaces paysagères à créer avec parcelles adjacentes

Espaces boisés à préserver ou conforter

Infiltration des eaux pluviales privatives à la parcelle  
Cf. plaquette « Bien gérer les eaux de pluie » annexée aux OAP



20m 50m



IND. E - Décembre 2024  
Cf. partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes

Le report des constructions sur le plan ci-dessus est illustré à titre indicatif. Un parti d'aménagement différent pourra être accepté dès lors qu'il répond aux orientations définies ci-dessous.

Ce secteur de développement à vocation d'habitat est principalement orienté vers la production de logements pavillonnaires. Comme indiqué au point D, l'aménagement pourra se développer à travers une opération d'ensemble pouvant faire l'objet de plusieurs tranches éventuelles de travaux.

Il s'agit de tenir compte des contraintes du sites, notamment en matière d'accessibilité. Ainsi l'opération devra traduire les objectifs suivants :

#### **La trame viaire :**

Le site de l'OAP-1 sera accessible depuis la voie existante.

#### **La desserte des lots :**

Compte-tenu de la configuration de la zone, la desserte des lots pavillonnaires individuels prévus au sein de l'OAP-1 ne pourra se faire qu'à travers un accès commun à aménager depuis la voirie existante. Cet accès devra questionner les conditions de stationnement et de végétalisation afin d'améliorer le cadre de vie global de l'opération. La réalisation de stationnements visiteurs sera obligatoire et ces derniers seront mobilisés en priorité au droit de cet accès commun (en dehors de la voirie existante).

#### **La programmation :**

Au sein de l'OAP-1, il est attendu le développement d'un tissu pavillonnaire aéré afin de prendre en compte la topographie du site. Il sera ainsi plus facile d'assurer une intégration optimale de ces constructions dans le dénivelé existant. Il est attendu sur ce secteur que les constructions s'adaptent à la pente (et non l'inverse) c'est pourquoi il n'est pas imposé d'implantation préférentielle.

#### **La trame verte et bleue :**

Les interfaces de l'opération avec les quartiers existants devront être végétalisées à travers la réalisation de haie. Ce système permettra ainsi de réduire l'impact de l'opération vis-à-vis des constructions existantes. Le couvert végétalisé présent au nord de l'opération (et maintenu en zone agricole) devra être préservé en ce qu'il assure une fonction d'insertion, contribue aux objectifs de bioclimatisme et joue un rôle dans la maîtrise des ruissellements.

L'aménagement devra questionner la plantation de formations arborées et arbustives afin de renforcer la continuité écologique présente entre le Bois de Burmont et le Chemin Simon (axe Est-Ouest). Ces dispositifs doivent néanmoins permettre le maintien d'une ouverture paysagère en direction du Doubs.

## ⇒ OAP-2a et OAP-2b : Zones UC-e et AUEi « Les Vignottes »

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



20m 50m



IND. E - Décembre 2024  
Cf. partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes

### COMMUNE DE BAUME-LES-DAMES

#### OAP n°2 - Secteur « Les Vignottes »

Emprise de la zone soumise à OAP : 2.2 ha environ  
(Zone U = 1.45 ha environ / Zone AUE = 7700 m<sup>2</sup> environ)

#### Programmation

Habitat et Equipements d'intérêt collectif  
Surface constructible : 7000 m<sup>2</sup> environ



Conservation du bâti existant ou construction neuve



Extension des activités industrielles  
Surface constructible : 5000 m<sup>2</sup> environ



Emplacements Réservés permettant la création d'un accès véhicule et piéton depuis la rue des Jonquilles, ainsi que d'un accès piéton depuis la rue des Vignottes



#### Modalités de desserte et schéma de principe

Accès véhicule et piéton à créer / à adapter à la topographie



Liaison piétonne inter-quartiers à créer / à adapter à la topographie



Liaison piétonne existante

#### Principes d'aménagements et gestion des eaux pluviales



Conservation des caractéristiques de la maison de maître



Paliers topographiques à prendre en compte dans les aménagements



Conservation du mur d'enceinte en pierres



Interfaces paysagères à créer



Espaces boisés à préserver ou conforter



Trame verte / valorisation paysagère du site



Infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Cf. plaquette « Bien gérer les eaux de pluie » annexée aux OAP

Cette orientation couvre deux secteurs de développement aux destinations variées. La partie Sud permettant la mise en œuvre d'un programme de logements et d'équipements et la partie Nord potentiellement mobilisable pour le développement des activités industrielles existantes.

### La trame verte :

- Il s'agit dans un premier temps d'assurer l'articulation entre ces deux opérations (habitat / activités) afin d'anticiper les risques de nuisances que pourrait supporter le quartier d'habitat au nord. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation imposent (dans le cadre de l'aménagement de la zone à vocation d'activité) la création d'une interface paysagère constituée d'essences variées et persistantes. Cette interface ne saurait se limiter en la simple plantation d'une haie ou d'un alignement d'arbres, il s'agit de créer une réelle zone de transition végétalisée qui pourra être le support du développement des mobilités douces telles que prévues sur l'ensemble de l'opération.
- L'ensemble du secteur doit prévoir des interfaces végétalisées en continuité avec la végétation existante aux abords du secteur qui devra être préservée. Il s'agit en ce sens de maintenir une ceinture verte végétale constituant une transition douce entre les futurs espaces aménagés et les boisements attenants qui permet d'assurer une continuité globale du secteur dans l'environnement.
- Au sein du quartier d'habitat (prévu au nord) des interfaces devront également être développées, notamment sur les façades Est et Ouest pour assurer l'insertion du futur quartier et réduire les nuisances liées à la zone d'activité existante, et préserver les constructions d'habitat riveraines (au nord).
- Le développement de l'opération au nord devra assurer la préservation de la végétation présente en façade. Dans ce cas les essences choisies devront être adaptées à celles existantes (sauf à questionner et anticiper les effets du changement climatique).

### La trame viaire et desserte des lots :

Des enjeux principaux sont mis en avant au sein de ce secteur, il s'agit :

- D'assurer la création et la promotion de la mobilité douce, tant au sein de l'opération que pour permettre le raccordement, l'interconnexion entre les différents quartiers. A cette fin, l'opération doit permettre la mise en œuvre d'une liaison piétonne sécurisée, indépendante, qui permet la connexion avec les quartiers présents tout autour du secteur de développement. Le programme d'aménagement devra également intégrer des cheminements piétons connectés au sentier piétonnier existant tel que reporté sur la façade Est de l'OAP-2a.
- Cette question de la mobilité piétonne (et le principe d'accès sécurisé et apaisé) trouve toute sa logique au droit de la future zone d'activités dans le sens où il s'agit de permettre le développement des activités existantes (sources de nuisances potentielles) tout en questionnant les enjeux de mobilités propres au territoire.
- D'encadrer l'accessibilité des deux secteurs de développement. Pour le secteur d'activité prévu au sud, il est imposé la création d'un accès unique depuis la Rue des Chevriers. Cet accès devra être encadré et prévoir l'interconnexion piétonne. La partie Nord sera quant à elle desservie via les deux accès existants à mobiliser (depuis la Rue des Jonquilles et la Rue des Vignottes). La création de ces deux accès devra être faite en double sens pour tenir compte des contraintes de topographie et permettre l'aménagement de deux paliers (compte-tenu de la pente existante). L'accès piéton existant pourra également être réaménagé.
- Les conditions de stationnement propres au futur quartier nord devront être questionnées en priorité aux abords des accès existants, afin de privilégier la création d'un quartier limitant l'usage de la voiture.

### **La programmation :**

La mise en œuvre du programme opérationnel au sein du quartier nord devra promouvoir la création d'une mixité sociale et intergénérationnelle à travers le développement d'une mixité de typologies telle qu'encadrée dans les OAP sectorielles générales.

### **Le cadre de vie :**

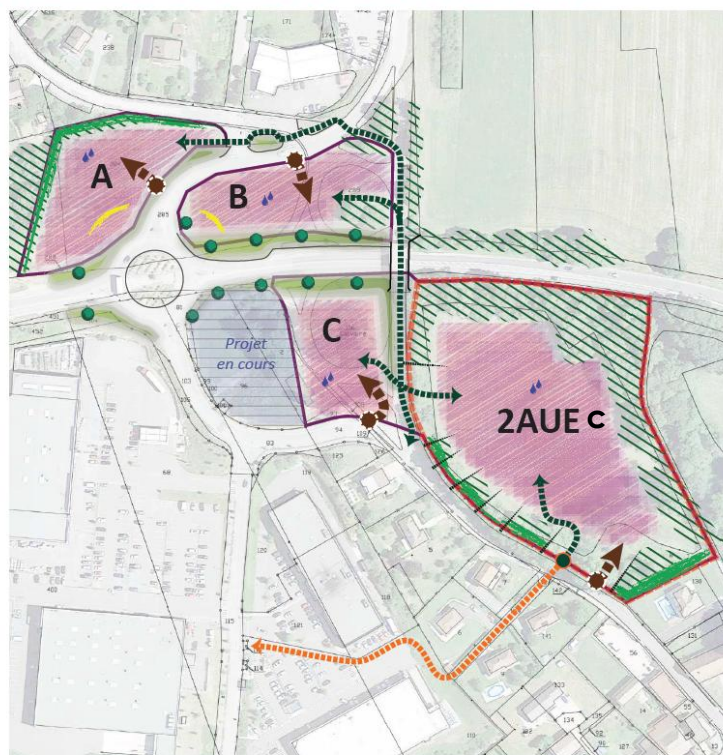
- La réalisation de l'opération devra questionner la topographie et s'intégrer dans la pente par le jeu de paliers. Il est attendu a minima, au sein de l'opération d'habitat, la réalisation de deux paliers accessibles individuellement par les deux accès prévus (un en partie nord et un en partie sud).
- Le mur d'enceinte existant au nord du site devra être préservé et aucun nouveau percement ne sera autorisé. Toutefois, une modification de l'emprise des accès existants est possible (agrandissement notamment). Ces principes architecturaux devront être préservés en cas de réfection. Toute réfection devra également garantir une cohérence architecturale.



- De même, afin de préserver l'historique du lieu, les éléments caractéristiques de la maison de maître doivent être valorisés. La construction pourra être conservée ou faire l'objet d'une démolition / réhabilitation, ce qui devra questionner la localisation initiale. En cas de maintien de la construction existante, des extensions restent admises si elles s'intègrent à la construction initiale. De même, les arbres à haut jet implantés de part et d'autre de l'entrée du bâtiment devront être conservés ou replantés sur la base du même principe (avec possibilité de les écarter du tracé initial). Il s'agit avant tout de préserver l'effet alignement de part et d'autre de la voie (dans la perspective du bâtiment conservé ou réhabilité / démolit).

## ⇒ OAP-3 : Zones UE-c et 2AUEc « Champvans »

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



20m 50m

IND. F - Janvier 2025  
Cf. partie textuelle des OAP pour  
les dispositions complètes

## COMMUNE DE BAUME-LES-DAMES

## OAP n°3 - Secteur « Champvans »

- Emprise du secteur soumis à OAP : 30 790 m<sup>2</sup> environ
- Zone d'urbanisation à long terme (intégrée à l'emprise OAP)

## Programmation

- Extension de la zone économique de la ZAC Champvans  
Surface constructible : 18 255 m<sup>2</sup> environ

## Modalités de desserte et schéma de principe

- Accès véhicules à créer
- Accès piéton à créer + jonction avec réseaux existants à réaliser
- Liaison piétonne inter-quartiers à créer ou à conforter
- Liaison piétonne à questionner (*Tracé indicatif*)

## Principes d'aménagements et gestion des eaux pluviales

- Interfaces paysagères à créer
- Principe de coupures et éclaircissements de la ceinture boisée afin d'assurer une visibilité en direction des futures activités
- Ceinture boisée à préserver/ reconstituer
- Principe de réfection des talus et végétalisation des abords routiers dans le cadre de la valorisation de l'entrée de ville
- Principe d'implantation des façades à concevoir en lien avec le giratoire
- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle  
Cf. plaquette « Bien gérer les eaux de pluie » annexée aux OAP

Les présentes orientations d'aménagement portent sur le développement de la principale zone d'activité du bourg, elles s'articulent autour de deux secteurs spécifiques : la zone 2AUE sise à l'Est et le reliquat de la ZAC de Champvans (à l'Ouest) classé en zone urbaine d'activité.

L'aménagement de la zone 2AUE est soumis à une entrée de ville en vue de réduire la marge de recul inconstructible imposée de part et d'autre de l'axe de la départementale au titre des dispositions de la Loi Barnier. A défaut, les constructions devront respecter le principe d'inconstructibilité tel que matérialisé sur le plan ci-contre.

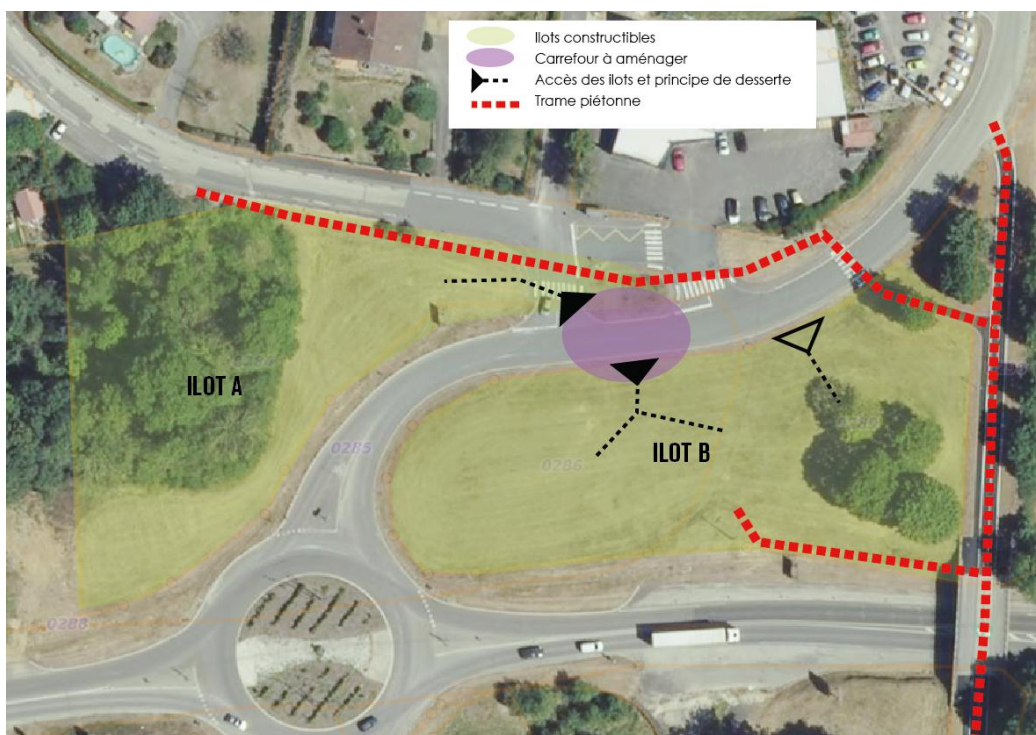
**La trame viaire :**

L'accessibilité du site devra s'appuyer sur le développement d'une trame véhicule et piétonne. Il est attendu les orientations suivantes :

- Les différents îlots de constructibilité devront être aménagés par des accès uniques mutualisés (seul un double accès est autorisé pour l'îlot B compte tenu de sa superficie).
- Aucun accès ne sera autorisé sur ou depuis la RD683.
  - o Au nord de la départementale, les deux îlots **A et B** seront desservis par des accès décalés et non aménagés l'un en face de l'autre afin de préserver la visibilité à l'approche du carrefour existant. Les principes d'implantation matérialisés devront être respectés dans leur esprit. Un décalage reste admis pour l'îlot **A** s'il est justifié en fonction du projet d'aménagement retenu. Une solution alternative pourrait ainsi questionner l'accessibilité depuis la façade nord de l'îlot (depuis la Rue André Boulloche), il devra alors être aménagé de sorte à limiter la

gêne pour les constructions riveraines existantes au nord. Pour l'**ilot B**, l'accès devra être aménagé au droit du second carrefour existant avec la Rue André Bouloche et ce pour préserver les conditions de visibilité des véhicules et limiter la multiplication des accès dans le virage. En cas de second accès, ce dernier devra être privilégié le plus à l'Est pour les mêmes conditions.

- o Une autre solution consisterait à requestionner le double carrefour existant pour n'en conserver qu'un seul (confère croquis illustratif ci-dessous), ce qui permettrait alors la desserte des deux ilots A et B.



- o L'**ilot C** sera aménagé par un accès à créer sur sa façade Sud
- L'accessibilité de la **zone 2AUE** se fera à travers un accès commun mutualisé prévu au sud de l'opération (là où la visibilité est la plus optimale). Cet accès au point bas de l'opération permettra ainsi d'éviter les phénomènes de congestions potentiels liés au développement de l'ilot C et du projet en cours. Cet accès mobilisera en conséquence l'accès existant depuis la Rue du Parc. Il sera aménagé sur la base d'un accès ouvert (également adapté à la circulation des véhicules de secours et de livraisons). Il s'agit de créer et valoriser une petite porte d'entrée de la zone qui permettra d'ouvrir les perceptions sur les vitrines commerciales des constructions pour assurer leur visibilité et leur attractivité. Un accès réservé aux véhicules de secours pourra être aménagé en complément de l'accès principal si les conditions de développement de l'opération le justifient.

### La trame piétonne et cyclable :

A titre liminaire, toutes les occurrences « chemin piéton » devront également questionner la desserte cyclable des opérations.

Le développement du secteur doit mettre un point d'honneur à promouvoir la mobilité piétonne afin de relier à terme la zone d'activité actuelle (depuis la Rue Rosa Luxembourg) et la zone de bois carré. De manière plus générale, ce réseau piéton permettra également de questionner la continuité avec celui à promouvoir au sein des OAP-2 et OAP-5 et s'appuiera sur le réseau existant (qui en constitue la colonne vertébrale).

Ainsi, la trame piétonne devra prendre en compte les orientations suivantes :

- o La desserte de la future **zone 2AUE** s'appuiera sur la création de deux liaisons. Une liaison au Sud avec une liaison directe avec la zone d'activités existante, à travers l'aménagement d'un sentier sécurisé traversant le quartier d'habitat existant et la zone d'activité existante. *Attention, le tracé figurant sur l'OAP graphique n'est qu'indicatif et devra faire l'objet d'études pour définir son emprise et éviter de porter atteinte aux activités économiques*

*existantes (notamment au quai de déchargement du Lidl)*. Cet accès fera l'objet d'un traitement au droit de l'entrée de la zone 2AUE via l'aménagement d'un accès individuel, distinct de la trame viaire de l'opération. Et une liaison à l'ouest à l'appui du chemin piéton existant et qui permettra également de faire la jonction avec **l'îlot C**.

- o Une continuité piétonne de principe devra être maintenue le long de la rue du Parc et permettra de rejoindre l'accès piéton existant, accès qui assure une continuité avec les **îlots A et B**, et la traversée de la départementale.
- o Les îlots présents au nord de la départementale questionneront également la desserte piétonne dans un souci de cohérence en s'appuyant sur et renforçant obligatoirement le réseau existant.

### **La valorisation de l'entrée de ville :**

Le carrefour existant devra faire l'objet d'un réel travail d'intégration urbaine et paysagère, qui tout en assurant les conditions de sécurité et de visibilité, permettra de valoriser cette entrée principale du bourg.

Il est attendu a minima la réfection des talus existants avec un principe de végétalisation des abords routiers via une trame arborée, d'essences locales et variées. La plantation d'arbres à haut jet, accompagnée d'une végétation de sol bien développée, permettra d'assurer l'intégration des futures constructions sans pour autant occulter les vitrines commerciales existantes. Ces alignements d'arbres concourront également à accompagner les perceptions visuelles des véhicules à l'arrivée du bourg et s'inscriront en cohérence avec la ceinture boisée existante, permettant alors de :

- Réduire les fenêtres visuelles à l'entrée de bourg et focaliser l'attention des visiteurs sur l'entrée de ville
- Accompagner les véhicules à la sortie du bourg pour créer un espace de transition végétal entre la zone économique et les plaines agricoles.

Outre son traitement paysager, la valorisation de l'entrée de ville s'appuiera également sur un travail architectural soigné des futures constructions. Les façades bordant la départementale devront être aménagées qualitativement, il est attendu que ces dernières :

- Prévoient une implantation des bâtiments qui épouse le giratoire au sein des îlots A et B.
- Les matériaux et traitements des façades devront être de bonne qualité et tenue dans le temps. En fonction des possibilités, les cellules ou futures constructions pourront s'appuyer sur des éléments architecturaux communs pour créer et renforcer l'effet de cohérence et d'unité. Il s'agit notamment d'éviter la banalisation de l'entrée de ville.
- Les zones de dépôts et de stationnement devront être aménagées au plus près des accès. Seuls les accès de services, de sécurité, ou de livraison, ainsi que les accès piétons resteront admis le long de la départementale.

### **La trame verte et bleue :**

Les enjeux de la trame verte et bleue prennent appui sur les principes suivants :

Préserver la ceinture boisée existante, sur tout le pourtour de la zone 2AUE, ainsi que sur la façade Est de l'entrée de ville. Au sein de la zone 2AUE, la ceinture pourra être clairsemée ponctuellement le long de la Rue du Parc afin d'améliorer la vitrine commerciale de l'opération et de développer l'attractivité de la zone. Les principes tels que schématisés sur le croquis illustratif devront être respectés dans l'esprit, étant entendu que 50% minimum du linéaire végétalisé existant le long de la Rue du Parc et de la façade Ouest devront être préservés. Ces ouvertures visuelles s'accompagneront d'un nécessaire traitement paysager permettant de créer une continuité verte, les percées s'accompagneront alors d'une trame végétale de type massif de faible hauteur (trame qui pourra ponctuellement être supprimée si les percées permettent le développement d'accès véhicules ou piétons).

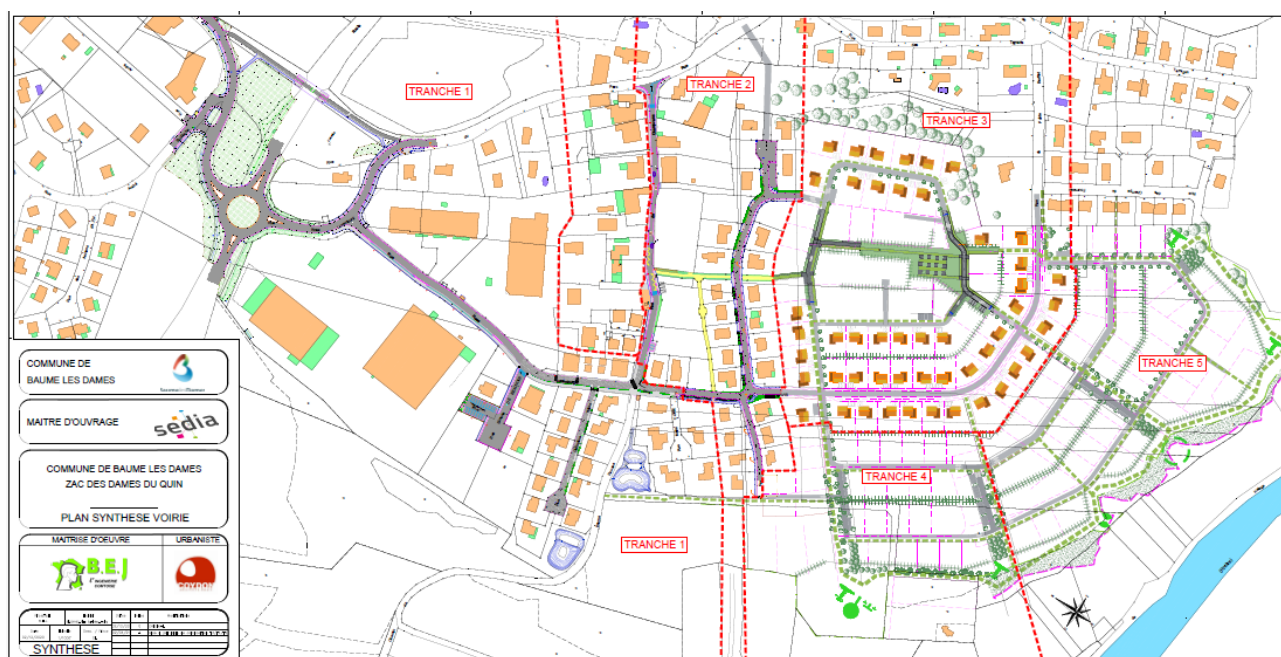
Comme évoqué dans le cadre de la valorisation de l'entrée de ville, la trame verte s'appuiera sur l'aménagement des talus afin de créer une continuité jusqu'au droit de la façade Ouest de l'îlot A.

Enfin, le développement de la zone d'activité devra faire l'objet d'un traitement végétalisé pour préserver les risques de nuisances et limiter la perception des futures constructions depuis les constructions d'habitat existantes au nord. Il s'agit notamment de développer une interface paysagère végétalisée sur les façades Ouest et nord de l'îlot A.

⇒ **OAP-9 : ZONE Uzac « ZAC Champvans »**

Il est rappelé que la ZAC fait l'objet d'un programme encadré dans le dossier de réalisation et le dossier de création. Il ne s'agit pas de créer de nouvelles orientations spécifiques à cette zone, mais de traduire dans les grandes lignes les orientations de développement retenues, tout en admettant une certaine marge de manœuvre propre aux besoins de développement et d'évolution du projet. Il s'agit en effet d'assurer son aménagement sur les années à venir (horizon 2032) tout en permettant le maintien de l'équilibre budgétaire de l'opération.

À ce titre, le plan ci-dessous permet de rappeler le phasage attendu, sachant que les tranches 4 et 5 sont les seules qui restent à aménager. Il ne constitue en aucun cas un principe à traduire mais permet un rappel des documents de gestion propres à la ZAC qui doivent pouvoir évoluer en fonction des besoins de la Commune. Ces dernières font l'objet d'une réflexion sur le parti d'aménagement et la diversité des typologies d'habitat en vue de son évolution (La ZAC n'était pas orientée vers une offre de logements pavillonnaires).



La commune a à cœur de chercher à développer la trame verte au sein des dernières tranches d'opération 4 et 5 en y intégrant notamment un sentier de valorisation des falaises si les conditions de sécurité le permettent. De même, le programme de construction ne saurait être complètement figé dans le sens où il doit pouvoir s'adapter aux enjeux de promotion de la ZAC. Cette dernière était initialement orientée vers une offre de logement pavillonnaire individuelle, mais la recherche d'une mixité des formes bâties est questionnée.

## IV – LES OAP SECTORIELLES SPÉCIFIQUES A CERTAINS SECTEURS A ENJEUX


### ⇒ OAP-4 : Zone UC « Rougemont »

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### COMMUNE DE BAUME-LES-DAMES

##### OAP n°4 / Secteur « Rougemont »

 Emprise de la zone soumise à OAP : 6610 m<sup>2</sup> environ

#### Programmation

 Habitat individuel, à intégrer dans le dénivelé du terrain

 Maintien de la construction existante avec possible changement de destination vers de l'habitat ou de l'hébergement

 Création d'un secteur en vue du développement de l'hébergement


#### Modalités de desserte et schéma de principe



Travailler la desserte des différents lots en s'appuyant sur la voie interne déjà existante

#### Principes d'aménagements et gestion des eaux pluviales

 Interface paysagère avec parcelles adjacentes à conforter

 Infiltration des eaux pluviales privatives à la parcelle  
Cf. plaquette « Bien gérer les eaux de pluie » annexée aux OAP

Situé aux abords de la départementale, au nord-est du bourg, ce secteur est limité par les conditions d'accès du site, restreintes à la seule intersection existante avec la rue de Rougemont et la voie d'accès de la construction existante.

Son développement devra également questionner et prendre en compte les risques naturels identifiés, à savoir le risque d'éboulement et le risque de glissement de terrain qui concernent majoritairement l'espace interstitiel au nord. C'est pour l'ensemble de ces raisons que la programmation est limitée comme suit :

- Maintien de la construction existante avec possibilité de prévoir de l'habitat ou de l'hébergement.
- Création de deux constructions à usage de logement.
- Création d'un secteur en vue du développement de l'hébergement.

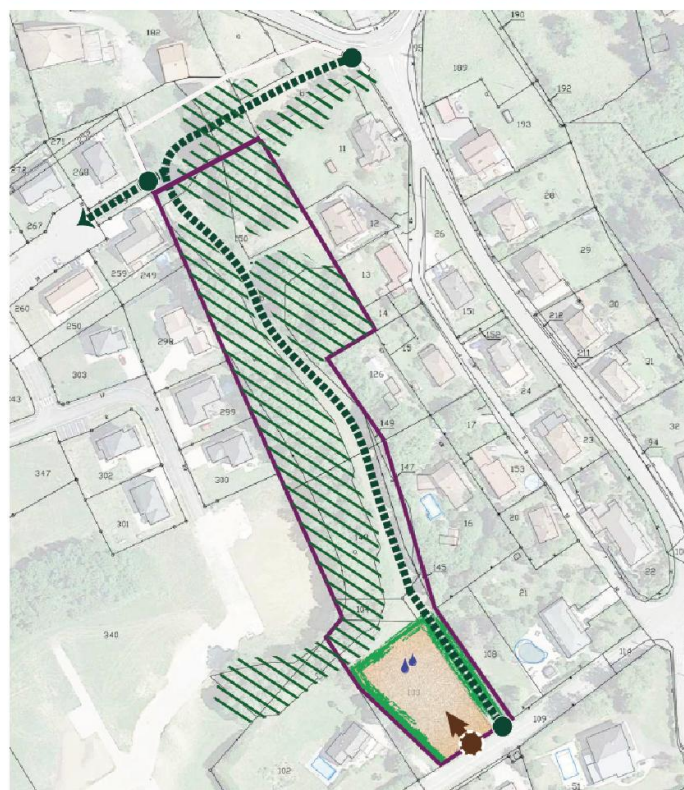
La localisation de l'hébergement et de l'habitat devra être justifiée à travers le parti d'aménagement retenu, il est donc possible de s'affranchir de la distinction présentée à titre indicatif dans les OAP graphiques.

Sur ce secteur, les futures constructions devront impérativement être desservies au travers de la voirie existante, dont l'insertion sur la Rue de Rougemont devra être optimisée afin de garantir la visibilité des véhicules. Le parti d'aménagement devra traduire les conditions d'accessibilité de l'ensemble des constructions existantes ou programmées à travers notamment la création d'une desserte interne adaptée aux besoins.

Le site étant situé en surplomb de la départementale il n'est pas prévu d'aménagement spécifique, toutefois le développement des interfaces végétalisées est à privilégier. Il reste imposé sur la façade nord de l'opération (afin de créer notamment une continuité de principe en pas japonais avec le massif existant au nord) et la façade sud (avec le maintien a minima de la trame existante).

## ⇒ OAP-5a et OAP-5b : Zones UC et N « Champs du Fourneau »

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



20m 50m

IND. D - Janvier 2025  
Cl. partie textuelle des OAP pour  
les dispositions complètesCOMMUNE DE BAUME-LES-DAMES  
OAP n°5 - Secteur «Champs du Fourneau»
 Emprise de l'ensemble du secteur soumis à OAP : 1,2 ha environ

## Programmation

 Habitat individuel  
Surface constructible : 1310 m<sup>2</sup> environ

## Modalités de desserte et schéma de principe

 Accès piéton à créer

 Liaison piétonne inter-quartiers à créer

 Accès à la parcelle à créer

## Principes d'aménagements et gestion des eaux pluviales

 Interfaces paysagères avec parcelles voisines à créer ou conforter

 Espaces boisés / trame verte à préserver

 Infiltration des eaux pluviales privatives à la parcelle  
Cf. plaquette « Bien gérer les eaux de pluie » annexée aux OAP

Le secteur porte sur le développement d'un espace interstitiel permettant également le développement des mobilités douces. Il est attendu que l'aménagement de l'espace interstitiel à vocation d'habitat respecte les orientations suivantes :

- Promouvoir une forme d'habitat individuel qui s'intègre dans le bâti existant. Un alignement parallèle à la façade Sud devra être privilégié pour faciliter ce travail d'intégration architecturale.
- Il est précisé que toute autre vocation compatible avec le règlement de la zone sera autorisée. Dans ce cas les obligations de densité et de typologies des logements ne seront imposées que si l'opération prévoit la création de construction à usage de logement.
- L'opération (quelle que soit sa destination) sera accessible par un accès unique à créer depuis la façade Sud. Cet accès devra être mutualisé et questionner les objectifs de stationnement visiteur.
- Des interfaces paysagères, réalisées en continuité des espaces boisés existants seront aménagées sur les façades de l'opération pour assurer son insertion tant pour les constructions existantes, que pour le futur chemin piéton.

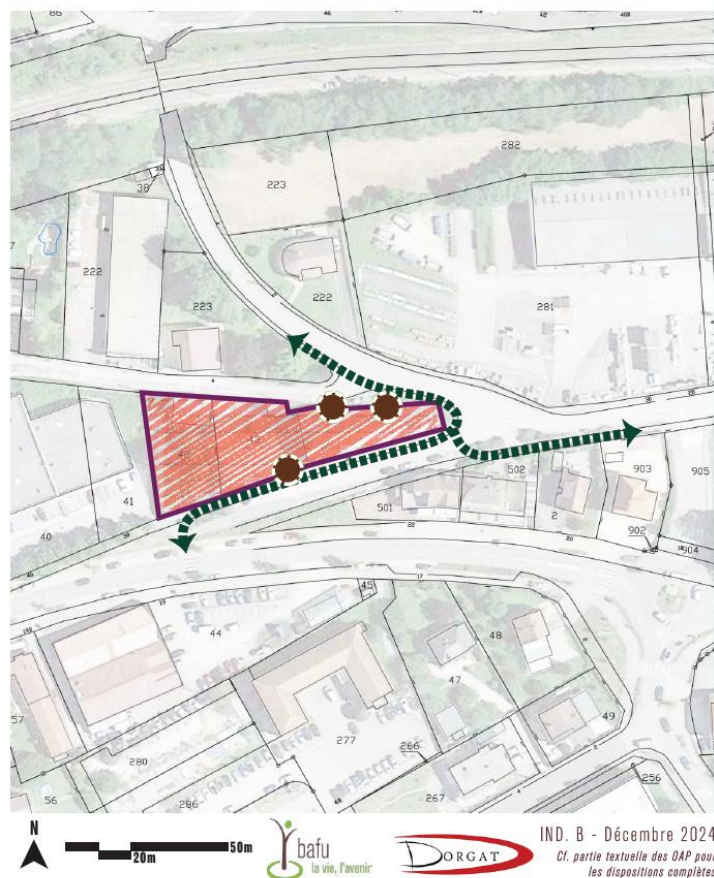
Le développement de l'opération devra nécessairement assurer le maintien d'une emprise suffisamment calibrée pour permettre le développement des mobilités douces. Il s'agit notamment (hors opération) de créer une continuité piétonne entre la ZAC Champvans (à travers la mobilisation des accès existants au nord et au sud) et la rue de Tarragon. Cette mobilité piétonne prendra appui sur la trame verte existante qui sera conservée en ce qu'elle contribue au développement des continuités écologiques et participe à l'ombrage et à l'intimité des mobilités douces.

Le tracé du chemin piétonnier tel que reporté sur le croquis illustratif n'est qu'indicatif, il questionnera les contraintes présentes sur le site, notamment la topographie et la préservation des boisements. Il n'est pas écarté la possibilité de supprimer certains des arbres existants pour en garantir les conditions de sécurité (éviter la chute notamment).

Cette mobilité douce pourra au besoin s'accompagner d'équipements publics propices au développement d'une mixité sociale et intergénérationnelle (parcours de santé, table de pique-nique...).

## ⇒ OAP-6 : Zone UB-c « Polet »

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



20m 50m

IND. B - Décembre 2024  
Cf. partie textuelle des OAP pour  
les dispositions complètes

## COMMUNE DE BAUME-LES-DAMES

## OAP n°6 / Secteur «Polet»

Emprise de la zone soumise à OAP : 1916 m<sup>2</sup> environ**Programmation**

Opération mixte alliant activités artisanales, activités commerciales ou de services et habitat

**Modalités de desserte et schéma de principe**

Accès de principe

**Principes d'aménagements et gestion des eaux pluviales**

Liaisons piétonnes à conforter

Cette zone est vouée au développement d'une opération mixte alliant activités artisanales, commerciales ou de services et habitat. Les objectifs de mixité de destination devront être questionnés au sein de l'ensemble des bâtiments à créer à travers l'offre de petits logements à l'étage et de cellules en rez-de-chaussée.

L'opération devra prévoir la démolition de l'ancien logement situé à l'Ouest, et questionner la possibilité de réhabiliter l'ancien bâtiment existant à l'Est. Le bâtiment existant à l'Est pourra faire l'objet d'une réhabilitation (potentielle surélévation) ou d'une démolition totale ou partielle.

La création d'une opération devra prévoir un épannelage des constructions, avec une hauteur de bâtiment plus importante sur la partie est, afin de créer une transition entre les bâtiments d'activité existants et le reste du bourg. En outre, situé au croisement de plusieurs axes de circulation, la hauteur du bâtiment à la pointe Est devra être maîtrisée et questionner les conditions de visibilité.

Le dénivelé topographique existant entre la façade de l'Avenue du Président Kennedy (au sud), et celle de la Rue du Polet (au nord) pourrait être mis à profit pour privilégier la création de bâtiment à deux niveaux permettant de dissocier les accès aux cellules commerciales (en rez-de-chaussée depuis l'avenue du Président Kennedy et les espaces de stationnement existants sur l'unité foncière), et l'accès aux logements (depuis la rue des Potet) et ce dans un souci de préservation de l'intimité des futurs résidents (et pour promouvoir notamment l'accession des personnes à mobilité réduite).

Un accès piéton aux cellules commerciales serait alors possible via la piste cyclable présente à l'Est, ou à travers un accès créé à l'Ouest (moins praticable compte tenu du dénivelé).

Promouvoir l'implantation en fond de lot (sur la façade nord en limite avec la Rue du Polet), permet de dégager des espaces libres sur le devant de l'Avenue du Président Kennedy afin de permettre la création de stationnements.

L'aménagement de la parcelle 42 (sise en continuité des cellules commerciales existantes à l'Ouest) devra promouvoir une certaine continuité architecturale et de fonction assurant une transition entre le quartier commercial et le quartier d'habitat riverain.

## ⇒ OAP-7 : Zone UB-c et UA2 « Cour »

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE BAUME-LES-DAMES  
OAP n°7 / Secteur «Ecole primaire de Cour»

-  Emprise de la zone soumise à OAP : 4395 m<sup>2</sup> environ
- Programmaton**
-  Logements et/ou équipements collectifs ou d'intérêt publics
- Surface constructible : 1680 m<sup>2</sup> environ
-  Parking paysagé (stationnement visiteurs)  
12 places environ
- Modalités de desserte et schéma de principe**
-  Accès véhicule et piéton à créer
-  Accès piéton à créer
-  Voie principale véhicule et piétonne
-  Liaison piétonne à créer / conforter
- Principes d'aménagements et gestion des eaux pluviales**
-  Interfaces paysagères / talus végétalisés avec parcelles adjacentes à créer ou à conforter
-  Espace dédié aux loisirs de plein air, pétanque, jeux pour enfants et aménagements paysagers
-  Infiltration des eaux pluviales privatives à la parcelle  
Cf. plaquette «Bien gérer les eaux de pluie» annexée aux OAP

Futur secteur de développement principalement voué au développement de l'habitat, des équipements collectifs ou services publics.

Ce secteur doit répondre à des enjeux de mobilité piétonne et véhicule. Il s'agit notamment d'assurer une interconnexion :

- Piétonne entre l'opération et la Rue Lécuyer, la Rue Sauvegrain (via le raccordement au cheminement existant). La desserte piétonne devra être assurée via la création d'un cheminement piétonnier accessible sur la façade Ouest (Rue Sauvegrain), là où la largeur de la pte d'accès est la plus restreinte. Cet effet de linéaire étroit est également renforcé par la présence du talus végétalisé.
- Véhicule, via deux accès à mobiliser depuis la Rue de l'Église et la Rue des Pirates. Ces accès pourront utilement questionner la réalisation de voirie partagée pour la promotion de la mobilité douce.

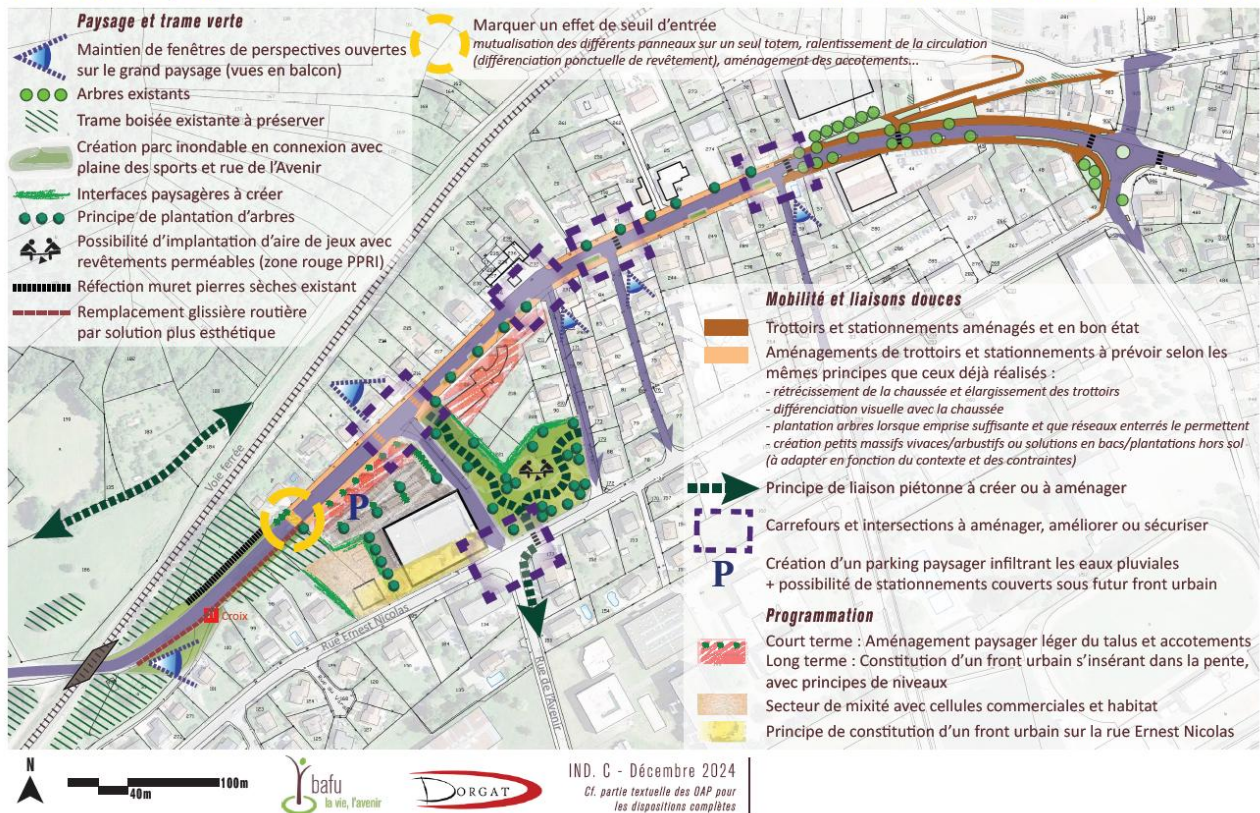
L'opération devra traduire les enjeux de biodiversité et de trame verte en maintenant et renforçant la plantation de haie existante (notamment en façade le long de l'accès piéton prévu à l'Ouest), ainsi qu'en développant un principe d'interface végétalisée avec les constructions existantes.

Pour finir, le développement de toute construction ou la réalisation des aménagements devront questionner les problématiques de gestion des eaux pluviales identifiées sur la Rue Emile Parratte.

## V – LES OAP PAYSAGÈRES (OAP-8, SECTEUR « PLAINE DE SPORT »)

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION thématique Paysage

### COMMUNE DE BAUME-LES-DAMES Secteur « Entrée de ville Ouest - Avenue Kennedy »



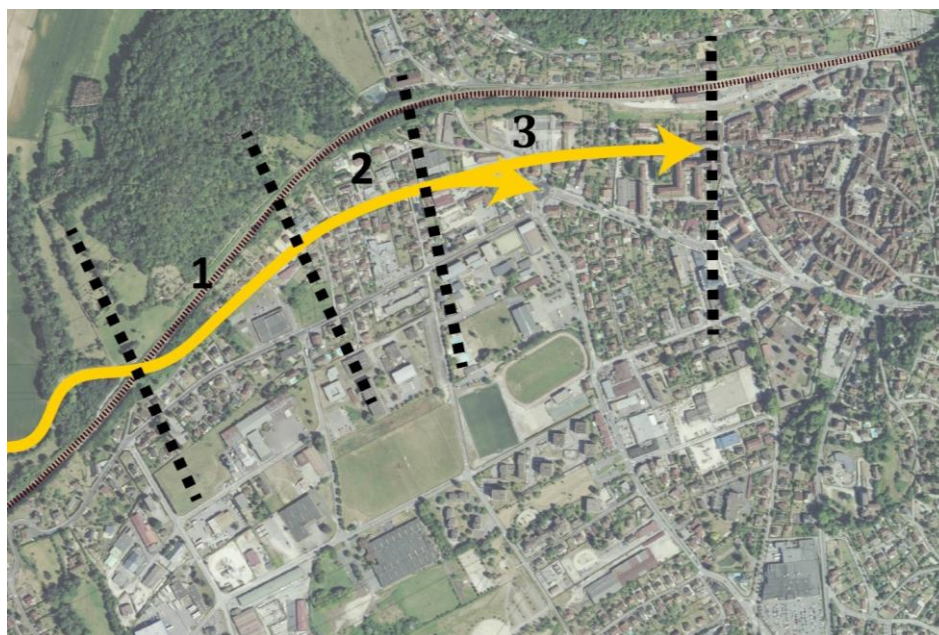
### Secteur « Entrée de ville Ouest – Avenue de Kennedy » : Constat

L'entrée de ville Ouest de Baume les Dames s'inscrit à flanc de coteau, sur le versant Sud de deux collines surplombant la plaine baumoise. La D683, nommée Avenue du Président Kennedy dans sa partie communale, repose sur cette implantation topographique historique menant jusqu'à la porte d'entrée Ouest du vieux bourg (rue Courvoisier).

La disposition à flanc de coteau de la D683 confère à l'entrée de ville une vue « en balcon » sur la plaine baumoise entourée de ses différentes collines périphériques.

La plaine, qui était autrefois agricole, est aujourd'hui largement urbanisée et le principal attrait contemporain de l'entrée de ville est d'offrir, après le passage sous le pont de la voie ferrée, une vision d'ensemble de l'entité urbaine de Baume les Dames, délimitée et entourée par ses collines qui forment des points de repère.

En l'état actuel, l'Avenue Kennedy peut être résumée en 3 principaux secteurs, d'Ouest en Est :



- **1. Secteur « en balcon » offrant une vue sur Baume les Dames et les collines alentour**

Ce secteur présente un tissu urbain lâche, quelques espaces indéfinis (ou en friche), un caractère très routier et une absence d'aménagements piétonniers.

L'entrée réelle dans la commune n'est pas clairement identifiable du fait de la route qui garde un gabarit de type départementale et ne provoque pas de ralentissement.

L'entrée est principalement marquée par la perspective sur la ville qui se dévoile après le passage sous la voie ferrée, grâce à la situation de la route à flanc de coteau. Toutefois, cette vue sur la ville est perfectible car entachée par une succession de panneaux routiers, des accotements peu soignés, ainsi que par une grande surface (magasin de décoration) créant un effet « boîte à chaussures » peu accueillant et son parking en enrobé, non végétalisé, aux allures délaissées.

- **2. Secteur urbain plus dense, (quartier pavillonnaire avec quelques services et activités)**

La vue d'ensemble sur la ville n'est plus perceptible, mais des ruelles transversales à sens unique offrent des percées visuelles en direction des collines situées au Sud de Baume les Dames. Les intersections avec ces ruelles ne sont pas vraiment marquées.

Ce secteur présente toujours un caractère très routier. Des trottoirs sont présents mais dans un état dégradé, voire pas ou peu aménagés, et la rue n'est pas végétalisée.

- **3. Secteur déjà réaménagé**

Secteur ayant déjà fait l'objet de travaux permettant de donner plus de place et de visibilité aux piétons, par un rétrécissement de la chaussée circulée, une différenciation des revêtements, la création de stationnements adéquats, la création de massifs plantés et la plantation d'arbres sur tige permettant de marquer et sécuriser les aménagements piétons et de ralentir la circulation.

### Secteur « Entrée de ville Ouest – Avenue de Kennedy » : orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagements détaillées ci-dessous répondent à 3 grands objectifs :

- **Maintenir et conforter des fenêtres de perspectives ouvertes sur le grand paysage**

La vision panoramique sur la plaine et les collines environnantes est l'élément identitaire le plus marquant lorsque l'on entre dans la commune, au sortir du passage sous voie ferrée.

Il convient dans un premier temps de soigner cette première vision que l'on a de la ville, avec, par exemple un aménagement paysager soigné de certains accotements routiers en secteur 1 (privilégier une strate arbustive basse) permettant de préserver les vues lointaines tout en dissimulant certains éléments du premier plan comme les activités (entrepôt/magasin de décoration) et les parkings.

Afin d'intégrer au mieux un point noir tel que le magasin de décoration, la désimperméabilisation et la création d'un parking arboré permettraient de dissimuler les parois du bâtiment, qui est situé en contrebas de la route.



*Exemple non exhaustif de mise en scène du grand paysage communal depuis la D683, par une stratégie de plantation préservant la vision lointaine (strate arbustive basse au premier plan + strate arborée en contrebas de la route) et atténuant l'effet « boîte à chaussures » du magasin de décoration.*

Dans un second temps (sur le moyen-long terme), le secteur du magasin de décoration est voué à muter, en prévoyant une densification du secteur avec la constitution d'un front urbain sur pilotis le long de l'avenue Kennedy et de stationnements couverts en contrebas.

Certains principes de fenêtres ouvertes sur le grand paysage pourraient alors être conservés, notamment plus en aval, au niveau du carrefour et plus en amont, au sortir du passage sous la voie ferrée.

- **Marquer davantage l'effet de seuil d'entrée communal**

L'effet de seuil d'entrée dans la commune peut être amélioré et renforcé par différentes actions :

- un rétrécissement de la chaussée, un élargissement des trottoirs et une végétalisation adéquate des accotements
- la réfection du muret en pierres sèches existant, situé en contrebas du talus de la voie ferrée et juste en amont de l'entrée communale. Ce muret peut constituer un effet identitaire et annonciateur de l'entrée de ville. Des éléments en pierres sèches pourraient éventuellement être utilisés à d'autres endroits dans la rue afin de créer une continuité
- la mutualisation des différents panneaux situés en entrée communale sur un totem d'entrée de ville qualitatif (pierres sèches, acier corten...)
- un revêtement de sol ponctuellement différencié du reste de la route (et créant un ralentissement)
- le remplacement de la longue glissière routière en acier par une glissière en bois ou d'aspect bois (à réaliser en conformité avec les exigences du département en termes de sécurité routière)

- **Améliorer la mobilité douce et aménager les trottoirs et stationnements dans la continuité de ceux déjà réalisés**

Les aménagements de trottoirs et de stationnements sont à prévoir en homogénéité avec ceux déjà réalisés (secteur 3), en suivant les mêmes principes, tels que :

- rétrécissement de la chaussée et élargissement des trottoirs

- différenciation visuelle avec la chaussée
- étendre la trame verte avec plantation d'arbres sur tige lorsque l'emprise est suffisante et si les réseaux le permettent
- création de massifs vivaces et arbustifs, si possible permettant de séparer physiquement le trottoir de la chaussée et de marquer la présence des carrefours
- en cas d'impossibilité de planter en raison de réseaux, peuvent également être envisagées des solutions hors-sol/en bac, à adapter selon le contexte
- les carrefours peuvent faire l'objet d'aménagements particuliers permettant de ralentir la circulation (ex. effets de plateaux...), de créer les traversées piétonnes nécessaires et de mettre en valeur les percées visuelles en direction des collines au Sud de Baume-les-Dames
- un principe de liaison piétonne sera à créer depuis le premier carrefour afin de pouvoir rejoindre à pied la plaine sportive depuis l'avenue Kennedy (cf lien avec OAP « Plaine des sports »)

Cette liaison passera à travers un espace inondable en friche à végétaliser (possibilité de constitution d'un petit parc/aire de jeux pour le quartier)



Outre ces grands objectifs, une attention particulière est imposée concernant le développement implanté entre la Rue Ernest Nicolas et la départementale.

Le site devra faire l'objet d'une mixité de destination en y admettant la possibilité de développer un pôle santé et des cellules commerciales, avec des logements à l'étage. L'opération devra promouvoir la création d'une façade urbaine avec front de Rue le long de la Rue Ernest Nicolas.

Les enjeux de développement s'appuient sur le traitement et la valorisation paysagère mise en avant au titre des OAP paysagères, ainsi que sur l'encadrement des implantations de bâtiments en cas de démolition totale ou partielle.

L'accès véhicule et piétonnier du site devra se faire depuis un accès à créer Rue Ernest Nicolas (en façade Sud) et par un accès sur le chemin existant (en façade Est) raccordé à la départementale.




## Secteur « Plaine des Sports » : constat

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION thématique Paysage









## COMMUNE DE BAUME-LES-DAMES

## Secteur « La Plaine des Sports »

**Paysage et trame verte et bleue**

-  Mettre en scène des perspectives sur le grand paysage  
-> de la plaine vers le Doubs et de la plaine vers le centre-ville
-  Irides boisées existantes à préserver, conforter, intégrer aux futurs aménagements
-  Arbres existants
-  Ruisseau existant à révéler  
-> mettre en lien la ville avec le Doubs
-  Interfaces paysagères ville-nature à créer  
-> Figurer les limites de la ville /harmoniser les franges urbaines
-  Connexion de la trame verte et bleue de la ville jusqu'au Doubs  
-> Aménagement d'un parc inondable au sud de rue du Tennis  
-> Création de continuités douces de type mails piétons et coulées vertes au nord de la rue du Tennis
-  Favoriser le développement d'une ripisylve, de boisements et d'une végétation de milieu humide en lien avec la trame bleue
-  Principe de plantation d'arbres, bosquets, alignements...
-  Principe de gestion paysagère économe et écologique  
-> recours à l'écopâturage, à la gestion différenciée, aux fauches tardives, à la sélection de la végétation spontanée, aux afforestations pédagogiques etc...
-  Principe d'aménagement de gradins à intégrer dans les talus

**Mobilité et liaisons douces**

-  Liaisons douces et cyclables existantes
-  Vélo-route du Doubs existante
-  «Point-nœud» et abri vélos existants
-  Accès au parc à créer/améliorer avec effet «portes d'entrées»
-  Principe de maillage piéton et cyclable à créer, s'adaptant à la topographie et aux particularités du site
-  Carrefours et intersections à aménager, améliorer ou sécuriser
-  Parkings à végétaliser/ désimperméabiliser
-  Projet éventuel de contournement, à questionner



100m

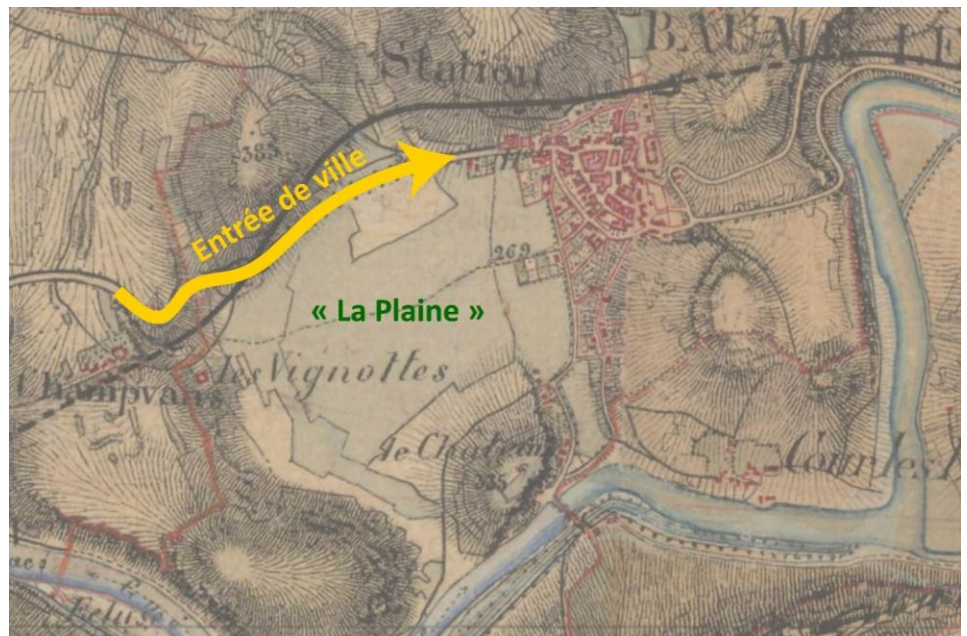
IND. D - Janvier 2025  
Cf. partie textuelle des OAP pour les dispositions complètes

La Plaine est caractérisée par un tissu urbain aéré et disparate, pouvant être décomposé en trois grandes entités : le secteur d'activités économiques, principalement installé en partie Ouest, les bâtiments et équipements scolaires, principalement installés en partie Nord-Est, puis les terrains de sports et équipements de loisirs, principalement installés en partie centrale, Est et Sud.

Les quatre grands terrains de sports (foot, rugby / athlétisme) sont alignés d'est en ouest depuis le cœur de la plaine et contribuent à préserver un caractère de plaine ouverte en offrant une perspective visuelle vers le centre-ville et les pourtours collinaires.

D'un point de vue topographique, un léger vallon et un cours d'eau prennent naissance depuis la Plaine, pour se jeter dans le Doubs au sud en traversant un espace agricole.

Ces différents espaces sont sectorisés, peu aisés ou praticables pour les piétons, à l'exception d'un sentier piéton existant menant à la piscine depuis le centre-ville et à l'exception du square Chapuis permettant de rejoindre des espaces de loisirs, puis un cheminement piéton menant jusqu'au Doubs à travers l'espace agricole situé au sud du secteur d'activités.



La trame verte et bleue pourrait être potentiellement importante mais ne crée pour le moment pas de réelle continuité, restant cantonnée principalement entre le Doubs et la partie sud du secteur d'activités, ainsi qu'à l'Est de la plaine dans le secteur de la piscine.

Différents espaces sont délaissés, en friche ou inexploités et peuvent constituer des opportunités pour développer la mobilité piétonne et étendre la trame verte et bleue au cœur de la plaine et en connexion avec le centre-ville.

### **Secteur « Plaine des Sports » : orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagements répondent aux objectifs suivants :

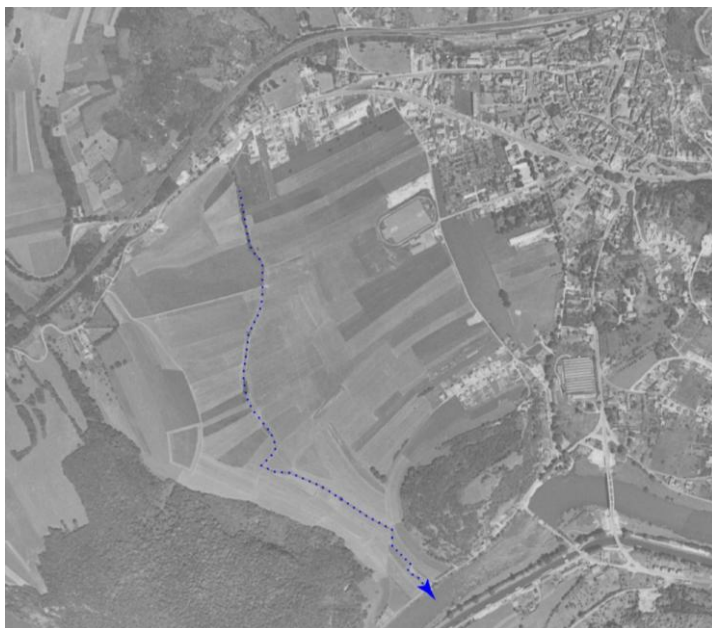
- **Connecter la trame verte et bleue depuis la ville jusqu'au Doubs et développer un maillage piétonnier harmonieux en s'appuyant sur les particularités topographiques du site et sur les espaces délaissés**

La plaine est à l'origine traversée par un petit cours d'eau/ fossé agricole semblant prendre naissance en contrebas de l'actuelle avenue Kennedy (entrée de ville) et rejoignant le Doubs au sud. Les traces de cet affluent ont aujourd'hui disparu en partie haute (certainement canalisé lors de la création de la rue de l'Avenir et de la zone d'activités) mais il ressort au sud de la rue du Tennis.

*Années 50/60 (source IGN)*

Cet axe nord-sud (principalement en zone rouge au PPRI) représente une ossature de la plaine et un axe principal de développement à privilégier pour :

- développer une trame verte et bleue du nord au sud (de l'entrée de ville jusqu'à la rive du Doubs)
- désimpermeabiliser autant que possible les revêtements de sol
- gérer de manière adéquate les eaux pluviales (infiltration, noues en connexion avec le cours d'eau...)
- créer un maillage piéton sécurisé et végétalisé (coulée verte) mettant en lien le piéton à son territoire



Au nord des terrains de foot et de rugby, un espace délaissé permet de créer une promenade plantée d'Est en Ouest, prolongeant le sentier piéton existant dans le secteur de la piscine jusqu'à la rue de l'Avenir. Cet axe de développement permet d'améliorer la connexion piétonne en direction du centre-ville.

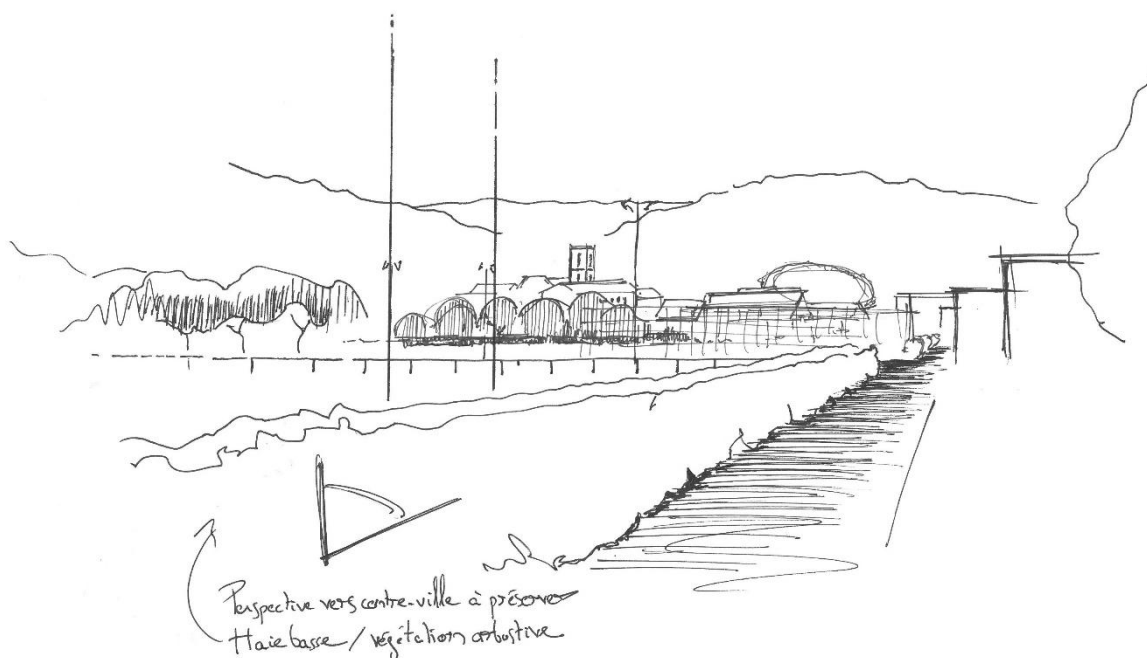
Il s'agit également de réaliser des plantations de formations arborées et arbustives afin de renforcer la continuité écologique présente entre le Bois de Burmont et le Chemin Simon (axe Est-Ouest). Ces dispositifs doivent néanmoins permettre le maintien d'une ouverture paysagère en direction du Doubs.

- **Conforter/Mettre en scène les perspectives sur le grand paysage, de la plaine vers le centre-ville ainsi que de la plaine vers le Doubs**

En s'appuyant sur le développement d'une trame verte et bleue cohérente et en lien avec les particularités physiques du site, des aménagements plus spécifiques pourront être prévus dans le but de préserver ou mettre en scène les perspectives sur le grand paysage :

- petits espaces publics de proximité, placettes
- mail arboré et piétonnier au nord des terrains de sports donnant à voir les collines au Sud
- aménagement piétonnier Rue de l'Helvétie pouvant intégrer des gradins dans les talus situés de part et d'autre de la rue (permettant d'assister aux matchs)
- plantation d'une strate arbustive basse au sud des terrains de sports (Rue du Tennis), permettant de végétaliser la rue et son trottoir tout en préservant une vue ouverte en direction du centre-ville et de l'église Saint-Martin

- connexion de la rue de l'Avenir à un parc inondable menant au Doubs (carrefour Rue de l'Avenir – Rue du Tennis – Entrée du parc à travailler avec un aménagement particulier et sécurisé pour les piétons)
- maintien de certaines percées visuelles vers le Doubs au sein du parc à créer



- **Figurer les limites et donner de la cohérence à la frange urbaine Sud de la Plaine en affirmant l'interface ville-nature et en créant un parc inondable accédant jusqu'au Doubs**

Le parc inondable prendra appui sur les différents aménagements de loisirs déjà existants au sud de la zone d'activités (terrain de bi-cross, terrains de pétanque, agrès sportifs, place en sablé permettant d'accueillir des événements).

Les interfaces avec les limites d'urbanisation devront être marquées par des aménagements paysagers adéquats (haies bocagères et champêtres, espaces boisés, développement de la ripisylve du cours d'eau en limite de la zone d'activités permettant de dissimuler les bâtiments...)

Le secteur agricole sera amené à muter progressivement en un parc paysager de type « parc à l'anglaise », mettant en scène un paysage aux allures de campagne (prairies pouvant être entretenues par éco-pâturage, bosquets plantés, maillage piéton sinueux s'adaptant au relief et aux particularités du site), et mettant en scène des points de vue sur le cours d'eau, les collines et le Doubs.

Ce parc inondable sera accessible depuis la ville selon 3 directions :

- à l'ouest, depuis le secteur des Vignottes, via une circulation piétonne à créer parcourant le coteau boisé jouxtant la zone d'activités
- depuis le Nord, via la rue de l'Avenir, (trame verte et bleue Nord-Sud représentant une coulée verte à créer)
- depuis l'Est, via le square Chapuis existant

Un effet de « porte d'entrée » dans le parc sera à créer via ces 3 accès au niveau de l'interface ville-parc.