

PARTIE **5** - Synthèse

Sommaire

- ▶ CHAPITRE 5.1-Conclusions et objectifs issus du diagnostic général
- ▶ CHAPITRE 5.2- Prise en compte du PADD
- ▶ CHAPITRE 5.3- Contour de l'AVAP

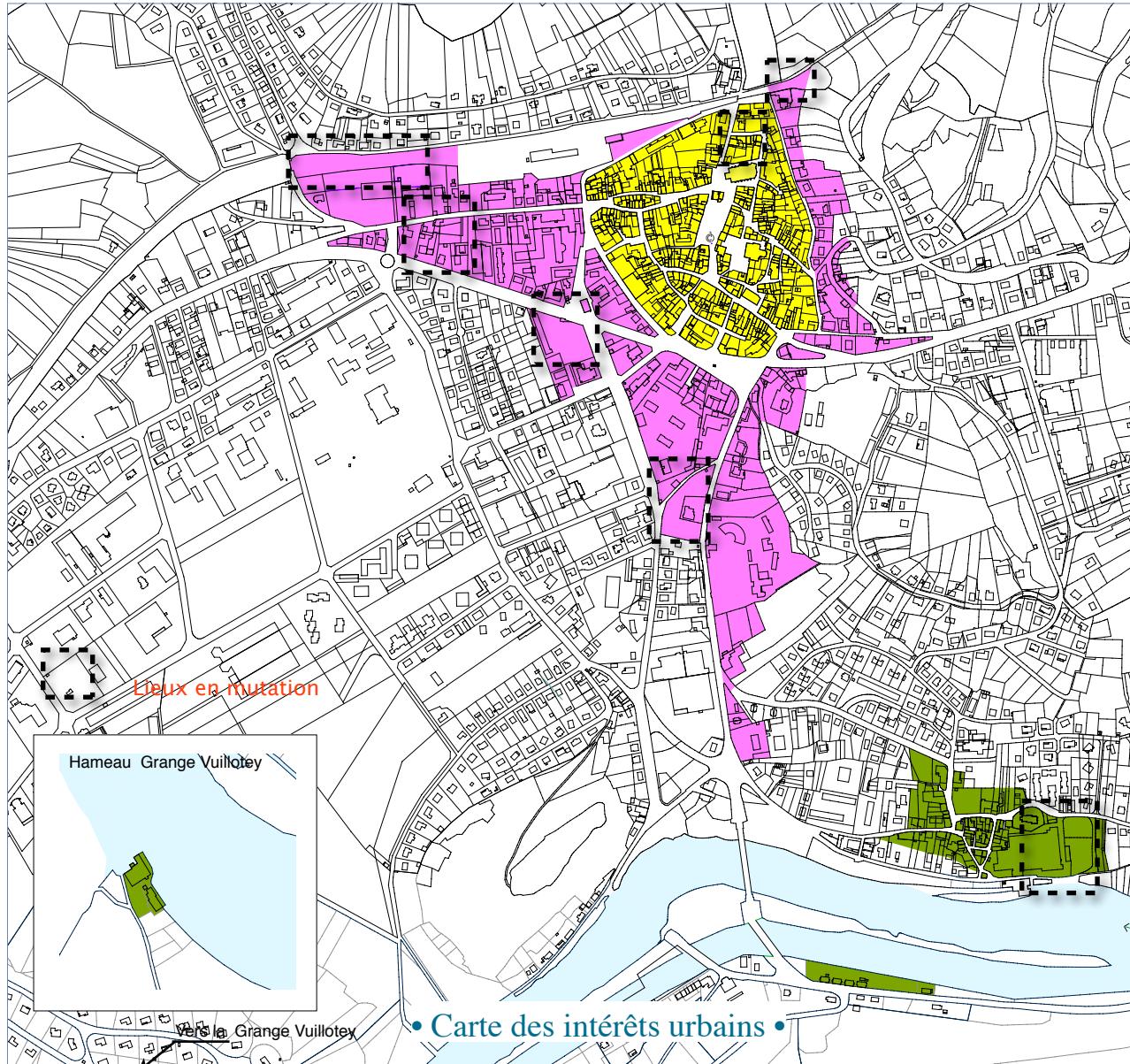
CHAPITRE 5.1 - CONCLUSIONS ET OBJECTIFS ISSUS DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL

Sommaire

- ▶ Fondements urbains
- ▶ Constat et enjeux urbains, environnementaux
- ▶ Fondements architecturaux
- ▶ Constat et enjeux architecturaux, environnementaux
- ▶ Fondements paysagers
- ▶ Constat et enjeux paysagers, environnementaux

Fondements urbains

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Patrimoine urbain

Résumé : L'analyse du territoire réalisée dans le cadre de ce diagnostic patrimonial met en évidence une densification de la ville sur elle-même à partir du Moyen-Âge jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. Les phases historiques se résument ainsi :

- ▶ **Densification** en lien étroit avec le besoin de sécurité : le rempart et tout ce qu'il implique. Jusqu'à cette époque, Baume les Dames doit sa richesse aux activités agricoles et à la présence de l'abbaye.
- ▶ **Débordement** en corrélation avec l'implantation des premières activités économiques et le besoin de sortir de la ville historique, lieu de tous les miasmes encore au début du XIX^e siècle. Hors les murs, l'occupation du territoire se caractérise alors par un habitat diffus sans particularités remarquables et un habitat réparti en hameaux.

- ▶ **Étalement** après la seconde guerre mondiale, la ville investit le territoire de la «Prairie» et s'étale sur les coteaux Nord et Ouest jusqu'à Bois Carré. Aujourd'hui, la dernière extension urbaine est constituée par la ZAC de Champvans-les-Baume.

Évaluation : L'analyse du diagnostic urbain débouche sur une évaluation des **secteurs porteurs d'un patrimoine urbain** à conserver, à mettre en valeur ou bien encore à accompagner dans une mutation inévitable à moyen ou long terme. Le tout dans une **démarche environnementale**.

Constat et enjeux urbains, environnementaux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

► Centre ancien et Cour

Constat : La faible largeur des parcelles sur rue implique, de fait, des mitoyennetés bâties. Ce phénomène se remarque sur l'ensemble du centre ancien. Même constat pour les gabarits qui, constitués d'immeubles sur trois niveaux et combles, forment un vélum plutôt homogène. Le parcellaire en longues lanières a exercé une forte contrainte pour la petite promotion privée du XIX^e siècle, mais elle a su, bon gré mal gré, s'y adapter (cas des petits immeubles de rapport). Au XX^e siècle, le regroupement de parcelles qu'elles soient vierges de toute construction (anciens jardins) ou occupées par un bâti vétuste et obsolète a été préjudiciable à l'image de la ville. En effet, à l'occasion d'un projet de renouvellement urbain, la trame parcellaire a disparu, la continuité urbaine a été affectée et la trame viaire s'est trouvée rectifiée du fait d'un recul. Ce projet est resté unique et doit le rester.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine urbain impose la conservation des éléments fondamentaux de l'image de la ville.

Les principes réglementaires sont les suivants :

♣ **Mitoyenneté des immeubles** conservée pour assurer la cohérence des îlots et maintenir les formes urbaines anciennes et permettre de réduire les déperditions énergétiques.

♣ **Homogénéité des gabarits** conservée pour garantir un vélum homogène.

♣ **Continuité du bâti** affirmée pour assurer des profils de rues sans retrait des constructions. Cet objectif doit rendre caducs les anciens plans d'alignement.

♣ **Accompagnement de l'îlot Saint-Vincent** pour garantir son insertion patrimoniale et environnementale dans le tissu ancien.

► Devant le rempart

Constat : Les parcelles présentent un caractère différent du centre ancien. Le diagnostic montre la disparité du foncier et par conséquent celle des constructions et de leur gabarit. Et surtout il relève la discontinuité du bâti du fait de parcelles offrant un linéaire sur rue relativement conséquent. Lors de la démolition d'un immeuble à la faveur d'une opération immobilière sur l'une de ces parcelles, il peut y avoir en lieu et place un projet d'une densité supérieure aggravant ainsi les gabarits.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine urbain incite à ne pas aggraver ce phénomène de densification issu de l'urbanisation de la fin du XVIII^e siècle et amplifié tout au long des XIX^e et XX^e siècle ; d'autant que les vides relevés dans le diagnostic paysager sont constitués, pour la plupart, de jardins clos.

Les principes réglementaires sont les suivants :

♣ **Continuité urbaine** pour garantir une limite essentielle entre privé et public.

♣ **Maintien des gabarits actuels**.

♣ **Conservation des murs existants et des espaces des jardins repérés** qui sont des refuges à la biodiversité et qui participent à la mise en valeur de certaines perspectives (cadrage et ouverture)

► Faubourgs

Constat : A la charnière entre centre ancien et premiers développements urbains, ces quartiers présentent un double visage : celui des premières excroissances du centre ancien avec ses composantes fondamentales (continuité, mitoyenneté, vélum) et celui des premières constructions libérées de ces règles (constructions en retrait, multiplicité des volumes et des gabarits). Ces quartiers sont affectés d'une grande disparité dans le domaine foncier. Tout comme devant le rempart, les mêmes causes produisent les mêmes effets, mais à une échelle plus grande et renforcée par deux phénomènes : disparité des usages et de l'état du bâti qui nuit à l'approche visuelle vers le centre ancien. Cette disparité étant la règle, elle ne nuit pas fondamentalement à son image. Seule, de petits secteurs vétustes et à l'enjeu foncier à moyen ou long terme dévalorisent ces quartiers.

Enjeux majeurs : L'objectif de mise en valeur du patrimoine et notamment des entrées proches du centre ancien nécessite de circonscrire des zones (secteurs en mutation) où le bâti est fortement vétuste ou discordant sur de grandes parcelles. Le renouvellement urbain qui se produira inévitablement un jour doit pouvoir être encadré par des règles capables d'améliorer l'image du secteur pour lui-même et pour celui de l'entrée Ouest de la ville.

Les principes réglementaires sont les suivants :

♣ **Accompagnement des espaces en mutation et réservés** pour garantir leur nouvelle destinée dans un contexte urbain plus affirmé.

♣ **Conservation d'espaces de respiration qui dégagent des perspectives et sont des refuges pour la biodiversité.**

Constat et enjeux urbains, environnementaux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

► Coteau Ouest de Mi Cour

Constat : Le modeste chapelet de villas et pavillons situé entre la rue Camille Besançon et la rue des frères Grenier présente des exemples de grandes parcelles occupées par des habitations individuelles (villas) ou comme telles. Certaines de ces grandes parcelles peuvent à terme être un enjeu foncier et offrir un potentiel de densification dommageable à l'esprit des lieux et des villas soigneusement aménagées et arborées jusqu'à aujourd'hui. Un conflit entre le modèle pavillonnaire et les petits ensembles immobiliers denses serait préjudiciable ou fatal à ces dernières.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation du patrimoine urbain impose la conservation des éléments fondamentaux de la perception des villas. Les principes réglementaires sont les suivants :

♣ **Conservation des unités foncières** sur lesquelles certaines villas repérées sont construites.

♣ **Préservation d'espaces libres végétalisés** pour contribuer au confort thermique, à la qualité du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales (revêtement perméable), et qui sont des refuges pour la biodiversité.

► La rivière

Constat : Le diagnostic urbain montre que le site de la rivière ne fait pas l'objet de caractéristiques urbaines particulières. Seules, la partie du petit hameau de la Grange Vuillotey rattachée à Baume les Dames, la présence d'un ancien habitat au pied de Château Simon, quelques maisons ouvrières typées (cité Champart) ainsi que la présence des sites industriels et pré-industriels marquent fortement cette partie du territoire.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation du patrimoine urbain impose la conservation des éléments fondamentaux de l'image du hameau de la Grange Vuillotey, de celle du pavillonnaire ouvrier en bande et de celle des ensembles industriels.

Les principes réglementaires sont les suivants :

► Pour les constructions «au bord de la rivière et du canal», cette conservation et cette mise en valeur reposent sur le :

♣ **Maintien des gabarits actuels** pour garantir une silhouette ancestrale , pittoresque ou typique.

♣ **Préservation d'espaces végétalisés** qui sont des refuges notamment pour la biodiversité.

► Pour les ensembles industriels, cette conservation et cette mise en valeur reposent sur le :

♣ **Accompagnement des ensembles industriels en devenir** pour garantir son insertion patrimoniale.

♣ **Maintien des gabarits et silhouettes** propres à ces lieux de travail

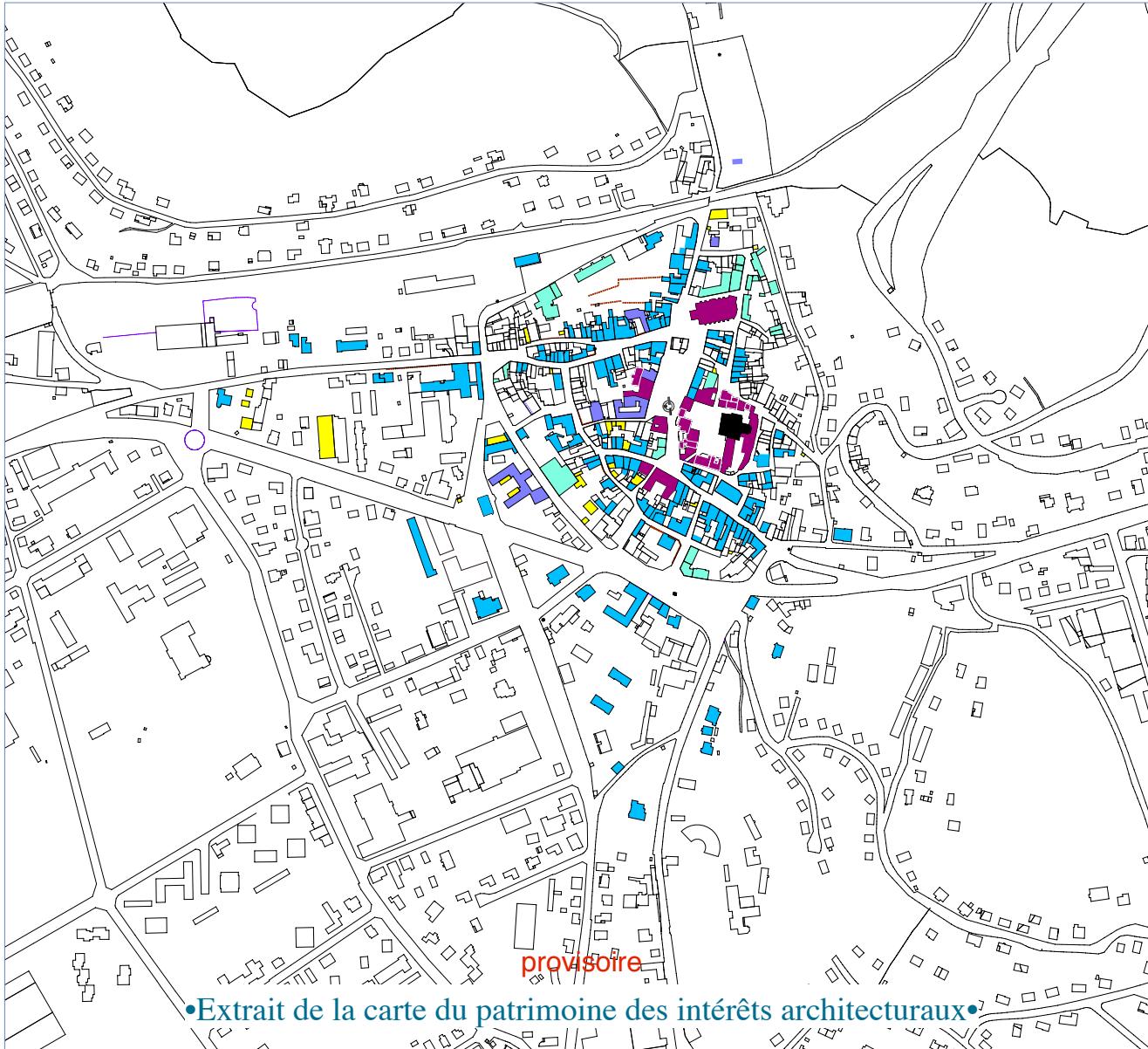
► Quartiers autres

Constat : Le chapitre consacré au diagnostic urbain porte un jugement sur les autres quartiers. En effet il n'y a pas à proprement parler d'enjeu patrimonial. Les lotissements anciens ou récents «vivent leur vie». Il en est de même pour les quartiers à vocation industrielle ou commerciale où leur impact sur les autres secteurs à mettre en valeur ou à conserver est inexistant.

♣ **L'AVAP n'a pas lieu de retenir ces secteurs d'un point de vue urbain dans son périmètre**

Fondements architecturaux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Patrimoine architectural

Résumé : Le diagnostic a identifié toutes les typologies et caractéristiques architecturales présentes dans la ville. L'analyse architecturale réalisée dans le cadre de ce diagnostic révèle un patrimoine architectural intéressant, majoritairement dans la ville ancienne et dans une moindre mesure dans l'ancien village de Cour et le long du Doubs et du canal.

Habitations et hôtels particuliers, immeubles de rapport ainsi que toutes les typologies variées d'habitats domestiques, constituent un patrimoine certain.

Au-delà du centre ancien, l'urbanisme bicentenaire a aussi produit des architectures singulières, hélas trop peu nombreuses. Enfin, le long du Doubs, du canal et du Cusancin, la période industrielle a produit quelques édifices qui témoignent d'un passé industriel glorieux à transmettre.

Évaluation : L'analyse du diagnostic architectural débouche sur une évaluation de la valeur architecturale du bâti.

A des degrés divers ce bâti est à conserver, valoriser ou bien encore à accompagner dans la perspective d'une adaptation aux nouveaux modes de vie, au confort ou à l'usage d'aujourd'hui et dans une logique environnementale forte.

Sont aussi identifiés les immeubles qui, par nature ou aspect, présentent une distorsion dans le paysage patrimonial.

Constat et enjeux architecturaux, environnementaux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

► Centre ancien, Cour et bâti ancien isolé

Constat : Les altérations s'observent généralement avec le temps. C'est donc principalement sur le bâti ancien que se remarquent ces phénomènes, et plus particulièrement sur le bâti domestique modeste. En effet, ni les immeubles de qualité ni les immeubles remarquables n'ont subi à ce jour d'altérations irréversibles. Les immeubles désaffectés ou obsolètes peuvent aussi subir de graves altérations dans le cas d'un changement d'usage.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine consiste à préserver la valeur architecturale des immeubles au sein du périmètre. Les principes règlementaires sont les suivants :

♣ **Maintien de la composition et de l'ordonnancement** des façades.

♣ **Conservation des éléments particuliers** aux façades d'un immeuble (modénature, etc...)

♣ **Encadrement strict de tout procédé de traitement de façade** (isolation par l'extérieur - au cas par cas selon la valeur architecturale, choix des matériaux et couleurs)

♣ **Maintien des profils** des toitures et de leurs faitages parallèles à la rue.

♣ **Mise en œuvre de matériaux traditionnels** : menuiseries bois, tuiles terre cuite permettant réduire l'empreinte énergétique des constructions.

♣ **Amélioration de l'expression des devantures** et de leur signalétique en complète cohérence avec les façades.

♣ **Accompagnement de la continuité urbaine** au moyen de murs et clôtures.

♣ **Encadrement stricte toute implantation de matériaux techniques** (capteurs, aérogénérateurs, pompes à chaleur)

► Devant le rempart

Constat : Les immeubles présents devant le rempart sont d'une nature légèrement différente de ceux du centre ancien. Datant du XIX^e siècle, ce bâti composé de villas et d'immeubles à caractère public n'est représentatif que de lui-même.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine consiste à préserver la valeur architecturale des immeubles au sein du périmètre. Les principes règlementaires sont les suivants :

♣ **Maintien de la composition et de l'ordonnancement** des façades.

♣ **Maintien des profils** des toitures.

♣ **Encadrement strict de tout procédé de traitement de façade** (isolation par l'extérieur)

♣ **Mise en œuvre de matériaux traditionnels** : menuiseries bois, tuiles terre cuite permettant réduire l'empreinte énergétique des constructions.

♣ **Accompagnement de la continuité urbaine** au moyen de murs et clôtures permettant de délimiter et d'isoler les cours privatives et les jardins d'agrément.

♣ **Accompagnement signalétique** dans l'expression des devantures.

♣ **Encadrement strict de toute implantation de matériaux techniques** (capteurs, aérogénérateurs, pompes à chaleur)

► Faubourgs Sud et Ouest

Constat : Les immeubles présents dans les faubourgs sont principalement des immeubles d'habitations collectives de tailles diverses, des locaux d'activités et de quelques habitations particulières bien entretenues.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine consiste à préserver la valeur architecturale des immeubles au sein du périmètre. Les principes règlementaires sont les suivants :

♣ **Maintien de la composition et de l'ordonnancement** des façades pour les immeubles et de qualité.

♣ **Mise en œuvre de matériaux adaptés** à la typologie de l'immeuble tout en favorisant les matériaux à faible empreinte énergétique

♣ **Accompagnement de la continuité urbaine** au moyen de murs et clôtures.

♣ **Accompagnement signalétique** dans l'expression des devantures. en complète cohérence avec l'environnement visuel.

♣ **Accompagnement** des espaces en mutation pour garantir la qualité architecturale et environnementale du patrimoine à venir et du patrimoine existant de qualité

C Constat et enjeux architecturaux, environnementaux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

► Coteau Ouest de Mi-Cour

Constat : Les quelques constructions de la fin du XIX^e et début du XX^e siècle repérées dans le diagnostic architectural font partie sans conteste du patrimoine de Baume les Dames. Leur singularité et leur qualité architecturale en font des témoignages précieux en un lieu où l'architecture a pu se libérer des principes qui prévalaient dans le centre ancien.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine consiste à préserver la valeur architecturale des immeubles au sein du périmètre. Les principes réglementaires sont les suivants :

- ♣ **Maintien de la composition et de l'ordonnancement** des façades des immeubles remarquables ou de qualité.
- ♣ **Conservation de l'expression des façades** (valeur architectonique des façades, éléments d'accompagnement de ces architectures, etc...)
- ♣ **Mise en œuvre de matériaux adaptés** à la typologie de l'immeuble tout en favorisant les matériaux à faible l'empreinte énergétique
- ♣ **Encadrement strict tout procédé de traitement de façade** (isolation par l'extérieur incompatible avec la valeur caractéristique des façades industrielles, éléments d'accompagnement de ces architectures, etc...)
- ♣ **Accompagnement de la continuité urbaine** au moyen de murs et clôtures permettant le maintien de la biodiversité.
- ♣ **Encadrement stricte toute implantation de matériels techniques** (capteurs, aérogénérateurs, pompes à chaleur)

► La rivière

Constat : Le patrimoine architectural est constitué par les anciennes emprises industrielles et les quelques modestes habitations qui bordent la rivière du Doubs, du Cusancin et du canal.

NB : Le petit patrimoine est constitué exclusivement des éléments d'aménagement présents le long du canal.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine consiste à préserver la valeur architecturale des immeubles au sein du périmètre. Les principes réglementaires sont les suivants :

- ♣ **Maintien de la composition et de l'ordonnancement** des façades pour les immeubles de qualité
- ♣ **Conservation de l'expression des façades** (valeur caractéristique des façades industrielles, éléments d'accompagnement de ces architectures, etc...)
- ♣ **Interdiction de tout procédé de traitement de façade** (isolation par l'extérieur incompatible avec la valeur caractéristique des façades industrielles)
- ♣ **Maintien des profils** des toitures pour les ensembles industriels
- ♣ **Mise en œuvre de matériaux adaptés** à la typologie de l'immeuble tout en favorisant les matériaux à faible l'empreinte énergétique
- ♣ **Maintien et entretien des ouvrages fluviaux** (qualité des matériaux constituant les berges du canal et des écluses, dérivations, etc...)

Identification du patrimoine

L'AVAP retient l'ensemble du bâti à des degrés différents de protection. Ils sont rangés dans la nomenclature suivante :

► Immeuble remarquable

Au même titre que les édifices classés et inscrits que l'on qualifie de *majeurs*, les immeubles *remarquables* justifient à eux seuls l'intérêt que peut porter la création de l'AVAP.

Par remarquable, il faut entendre *fidèle à l'époque historique* à laquelle ils appartiennent ou bien fidèle à l'esprit du tissu urbain.

► Immeuble de qualité

Ces immeubles sont le garant de la qualité urbaine des rues et des quartiers, car ils sont en *accord avec les lieux*. Ils ne peuvent prétendre à la classification supérieure, mais leur juxtaposition au sein des rues en fond les éléments de la toile urbaine, indispensables à l'ambiance des rues de Baume les Dames.

► Immeuble d'accompagnement

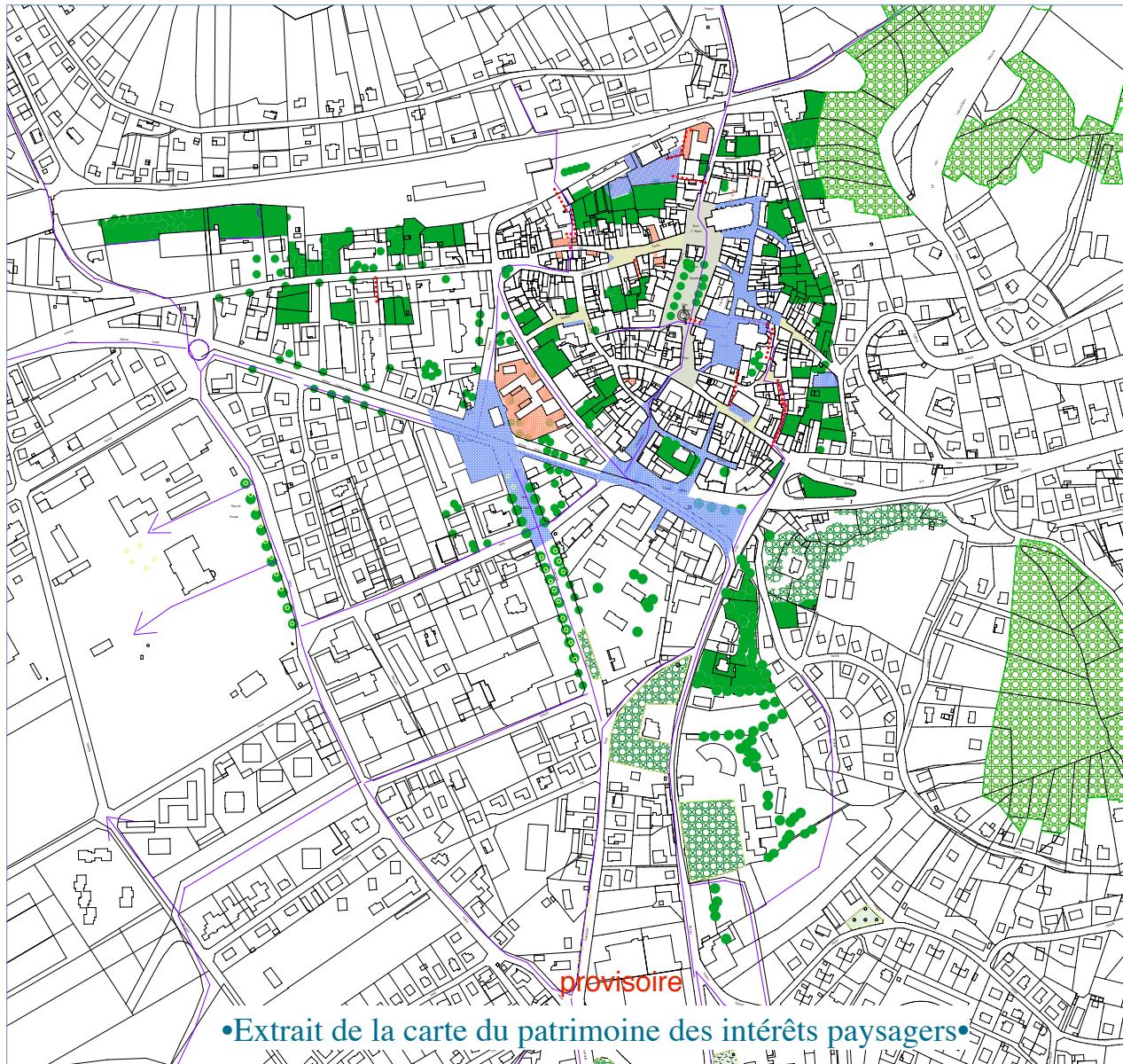
Les immeubles d'une qualité *architecturale ordinaire* sont répartis dans toute la ville et forment la majeure partie du bâti y compris même au-delà de la ville ancienne.

► Immeuble discordant

Ces immeubles sont construits en dépit de tout contexte urbain ou présentent des altérations majeures. Ils créent une discordance dans l'ambiance ou le paysage urbain. Certains sont situés en cœur d'îlot ou en périphérie de la ville ancienne sur des terrains de l'ancien fossé.

Fondements paysagers

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Patrimoine paysager

Résumé : L'énumération des qualités patrimoniales de Baume les Dames ne serait rien si le site et l'environnement dans lesquels la ville s'inscrit n'étaient pas pris en compte. Dans le diagnostic paysager, l'analyse du paysage se situe à deux échelles différentes : celle du paysage naturel «le grand paysage» et celle du paysage urbain «le paysage du quotidien» .

Le grand paysage ne se perçoit que par les perspectives qu'il offre. Il est en symbiose avec le site et son relief, sa géologie, son hydrographie, sa végétation. L'approche visuelle du diagnostic paysager permet de comprendre l'occupation et le fonctionnement du territoire, de sa structure et de suivre son évolution. Les mutations ont été lentes mais radicales avec la déprise agricole et l'enrésinement. L'agriculture, au Nord de la Ville en venant de Hautechaux ou le long du Doubs a participé au façonnement de ce paysage mais les terrains difficilement mécanisables ont été abandonnés et le paysage a muté.

Le paysage urbain du centre ancien se compose des silhouettes des rues et du végétal et de quelques édifices majeurs. La nature en ville accompagne le bâti ou se distingue dans les aménagements urbains. Le paysage urbain est éminemment construit. Le végétal participe physiquement à la qualité du cadre de vie, en relation étroite avec le quotidien. Il est, soit le prolongement de l'habitat, soit l'expression forte d'un aménagement urbain. Dans tous les cas, le végétal mérite attention et soin.

Évaluation : L'analyse du diagnostic paysager débouche sur une évaluation des éléments du patrimoine végétal qui interagissent avec le cadre de vie quotidien et qu'il convient de préserver et d'accompagner dans une démarche avant tout environnementale.

Constat et enjeux paysagers, environnementaux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

► Grand paysage

Constat : La perception du territoire et la multiplicité des représentations paysagères qui en découlent montrent à quel point ce domaine reste sensible. Le grand paysage, réparti sur les secteurs à fort relief, se préserve de toute activité humaine. L'urbanisation y est impossible car classée en zone naturelle (N) et les espaces majeurs boisés sont classés en espaces boisés classés (EBC) au titre du PLU.

Mais le grand paysage est le terrain d'un patrimoine naturel particulier avec des habitats diversifiés dont la biodiversité contribue à la richesse écologique globale. Il est d'ailleurs couvert par des zonages de type ZNIEFF, un arrêté de protection de biotope et par un classement en site Natura 2000.

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine paysager consiste à prendre en compte la valeur paysagère en tant que telle. Dans sa démarche réglementaire, l'AVAP n'ajoute pas de contraintes supplémentaires dans la mesure ou le PLU et les protections existantes répondent à la préservation de cette partie du site et veille à la préservation des milieux biologiques.

Dans sa démarche, l'AVAP s'assure que toutes les dispositions ne portent pas atteinte aux milieux et aux habitats concernés. Les principes réglementaires sont les suivants :

♣ **Préservation des espaces naturels et des zones humides**

♣ **Protection des écosystèmes fragiles d'aménagements destructeurs, en cohérence avec les ZNIEFF présentes sur le territoire.**

♣ **Mise en place de cônes de vues remarquables** (grands panoramas) propres à garantir l'homogénéité des grandes caractéristiques du site.

► La rivière

Constat : Le Doubs et son canal serpentent au pied de Baume les Dames en apportant une composante naturelle et une composante aménagée. Le Doubs va de pair avec le grand paysage, la faune, la flore, et se faufile au pied d'un relief accidenté.

Le canal va de pair avec son chemin de halage, ses alignements d'arbres et ses activités de loisirs (sport et tourisme).

Enjeux majeurs : L'objectif de conservation et de mise en valeur de ce patrimoine paysager singulier repose la mise en valeur de l'image touristique autant que naturelle. Cet ensemble hydrographique doit être préservé afin de maintenir la qualité des paysages et sauvegarder les écosystèmes en présence. Les principes réglementaires sont les suivants :

♣ **Mise en valeur des rives aménagées du canal**

♣ **Protection des rives naturelles du Doubs** en favorisant le maintien d'une biodiversité urbaine.

♣ **Conservation des plans d'eau** présents sur le Doubs et de leurs aménagements spécifiques.

♣ **Maintien de la structure paysagère** accompagnant le canal (chemin de halage, alignements d'arbres)

► Paysage urbain

Constat : Le diagnostic paysager montre que les éléments constituant ce paysage ont subi des modifications dont certaines sont irréversibles. Aujourd'hui, il ne peut plus être la variable d'ajustement dans le cas d'un aménagement ou d'une restructuration urbaine.

Les enjeux du paysage urbain sont similaires au centre ancien et aux quartiers proches.

Enjeux majeurs: L'objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine paysager urbain consiste à prendre en compte la valeur paysagère de la ville et les atouts de la végétation pour une meilleure insertion des projets. Les principes réglementaires sont les suivants :

♣ **Mise en valeur les entrées historiques** des portes Sombevelle et d'Anroz.

♣ **Conservation des jardins identifiés** comme autant d'espaces de respiration favorisant le cadrage et la mise en valeur des perspectives mais aussi, le maintien d'une biodiversité urbaine.

♣ **Préservation des séquences, perspectives et silhouettes urbaines.**

♣ **Préservation des vues remarquables sur la ville** ancienne pour garantir l'homogénéité de la ville intra-muros.

♣ **Maintien et mise en valeur du végétal** d'accompagnement ou remarquable repéré.

♣ **Accompagnement des aménagements urbains** prévus dans le schéma d'aménagement urbain de caractère et favoriser les plantations d'essences locales.

♣ **Accompagnement des aménagements privés** en favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans la parcelle.

♣ **Accompagnement des aménagements des trames verte et bleue** attachées au schéma de cohérence écologique.

CHAPITRE 5.2-PRISE EN COMPTE DU PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sommaire

- ▶ Axes du PADD et et positionnement de l'AVAP

Axes du PADD et positionnement de l'AVAP

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Partis d'aménagement du PADD

Dans sa partie règlementaire, les objectifs de l'AVAP permettent d'atteindre les objectifs du PADD.

► Quartiers Ouest «extrait du PADD»

«Si le territoire communal est vaste, la partie urbanisable est fortement limitée par les contraintes du site (configuration, relief, ensoleillement, risques naturels...)»

Le développement des quartiers Ouest est la seule alternative possible au blocage des terrains situés dans la boucle du Doubs du fait des zones inondables. (...)

La seule zone en concurrence avec les quartiers Ouest était sur la sortie nord de l'agglomération, en direction de l'autoroute. La qualité paysagère de cette entrée de ville et la présence d'une exploitation agricole ont condamné cette variante.»

♣ L'A.V.A.P. retient également comme espace paysager d'importance la sortie Nord de l'agglomération. Le secteur Ouest, dans sa partie faubourgs est englobé par l'AVAP pour y accompagner les espaces en mutation.

► Réaménagement de la zone de la Prairie

«Le secteur de la Prairie condamné par les crues du Doubs sera réaménagé en parc paysager à la disposition de la population. Des jardins à thèmes y sont prévus ainsi qu'un parcours de santé et des équipements légers de loisirs. Cet ensemble sera valorisé par l'arrivée prochaine de la véloroute qui suit la vallée du Doubs».

♣ L'A.V.A.P. retient, en limite Est de cette zone, le caractère «vert» des parcelles dont le devenir doit être accompagné en terme foncier et paysager

► Réaménagement de la halte fluviale

«Le port de plaisance situé en face de la Prairie, mais sur la rive gauche du Doubs, correspond à la volonté forte des élus d'engager une politique de développement et de valorisation du territoire communal.

L'arrêt définitif du projet de canal à grand gabarit, la mise en place de nouveaux objectifs fixés par l'Etat et le potentiel économique et paysager de la vallée du Doubs, sont autant de facteurs propices à la remise en état de la halte fluviale de Baume les Dames. Cette opération comprend la modernisation des services d'accueil sur la voie d'eau, la création d'une plateforme pour camping-cars, la création d'une unité d'habitations légères de loisirs (HLL), d'un camping et d'une passerelle sur le Doubs permettant de retrouver le site de la Prairie, puis par des chemins piétons, les installations sportives et commerciales de la Ville.»

♣ L'A.V.A.P. retient le secteur du canal aussi bien pour le site lui-même que pour ses infrastructures fluviales et son bâti atypique (principalement les ensembles industriels). Les objectifs retenus pour ce site accompagnent tout projet de réaménagement de la halte fluviale ainsi que tout entretien des berges et des infrastructures des écluses et de leurs abords.

► Actions en faveur de la diversité urbaine et de la mixité de l'habitat

«Sur quelques îlots proches du centre, la commune a jeté son dévolu pour maîtriser le foncier et lancer des opérations coordonnées de rénovation urbaine. Une attention particulière sera également portée sur la friche industrielle de Cour pour y favoriser des opérations mixtes, comprenant à la fois, des logements, des activités et des espaces de vie pour le quartier.»

♣ L'A.V.A.P. met en avant la qualité du bâti du centre ancien et en révèle les potentialités. L'amélioration des immeubles existants, encadrée par une réglementation appropriée permettra de maintenir la population déjà présente et en accueillir de nouvelles.

De même elle accompagne tout projet favorisant et valorisant la friche de Cour

► Protection des espaces verts de la ville

Les espaces verts identifiés au PLU concernent les deux voies principales de liaison entre le centre ville et le Doubs (arbres d'alignement et propriétés riveraines boisées). Ils concernent également la place Chamars, la rue de la Prairie et les formes buissonnantes qui accompagnent la zone d'habitat de Bois Carré.

♣ L'A.V.A.P. répertorie de nombreux espaces verts dont ceux du PLU, aussi bien dans le centre ancien que dans les zones d'habitat, les faubourgs et le long du Doubs et du canal. L'accompagnement réglementaire renforce les objectifs du PADD.

Axes du PADD et positionnement de l'AVAP

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

► Protection des entrées de ville

Les acteurs économiques recherchent ce qu'on appelle "l'effet vitrine" et l'image que l'on peut avoir dès l'entrée. Ils ont décidé de privilégier les implantations le long des infrastructures à fort trafic. Dans le cas de Baume les Dames deux axes principaux particulièrement concernés sont : la RN 83 (entrée Ouest) et la RD 50 (entrée Nord). La haute qualité paysagère de ces entrées de ville a incité la municipalité à les protéger strictement.»

♣ L'A.V.A.P. est sensible aux entrées de ville dans la mesure où leur perception peut brouiller la venue vers le centre historique. L'accompagnement réglementaire renforce l'entrée Ouest.

► Aménagement des liaisons inter quartiers

«La vie au quotidien est extrêmement marquée par le fonctionnement urbain et notamment par les flux de transit, l'aménagement des dessertes, le fonctionnement des carrefours et le stationnement. Trois grandes opérations sont prévues par le PLU :

- ▶ la RN 83 occasionne une véritable coupure entre le centre ville et les quartiers périphériques. Le PLU prévoit l'aménagement de 3 carrefours afin de faciliter les circulations transversales qu'elles soient piétonnes ou motorisées (carrefour avec la RD 50),
- ▶ Une nouvelle liaison en site propre pour désenclaver le quartier de Cour,
- ▶ Le raccordement à moyen terme, des nouveaux quartiers Ouest sur le centre ville, par une voie à créer passant par Chanoi.»

♣ L'A.V.A.P. est sensible aux aménagements prévus dans les secteurs protégés mais aussi parce que certaines liaisons permettent l'accès à ces secteurs. Elle ne peut pas agir sur les infrastructures routières

mais elle peut inscrire dans le règlement des points importants (conservation, ou plantations d'arbres, bordures végétales) qui favorisent l'infiltration des eaux de pluie et permettent d'accompagner et de renforcer les corridors écologiques en évitant les ruptures (RN83).

► Création de liaisons douces vers le centre-ville et les commerces

«Le site "du Port" est à quelques pas du centre-ville, juste au-delà de la rive gauche du Doubs. L'organisation d'une véritable halte fluviale va drainer un flux touristique important renforcé encore par le passage de la future vélo route. L'objectif de la municipalité est de favoriser les circuits piétonniers ou en vélo concernant :
▶ les déplacements des touristes vers le centre-ville et ses commerces,
▶ les déplacements de la population vers les berges du Doubs et le chemin de halage qui constituent des lieux de promenade très appréciés. Pour ce faire des voies piétonnes et pistes cyclables seront réalisées en site propre dans la Prairie. La jonction avec la rive gauche du Doubs se fera grâce à une passerelle.

Au-delà de la Prairie, un réseau de cheminements a été mis en évidence vers les différents quartiers et plus particulièrement le centre et les quartiers Ouest. Des emplacements réservés sont prévus pour assurer la continuité des itinéraires.»

Rappelons que depuis la rédaction du P.A.D.D., la commune a mis en œuvre le S.A.U.C. (Schéma d'Aménagement Urbain de Caractère). La commune mène donc une action de valorisation des espaces publics sur son territoire et notamment dans les secteurs de l'AVAP ou plusieurs sites sont identifiés.

Toute l'expertise est faite à ce jour dans le rapport de présentation du SAUC et ne contredit pas celle du diagnostic patrimonial.»

♣ L'A.V.A.P. retient les aménagements qui favorisent les liaisons et l'accès aux secteurs protégés et qui ont un impact sur eux. Les objectifs retenus pour ces aménagements consistent à favoriser la trame verte et l'utilisation d'espèces végétales locales.

L'accompagnement réglementaire renforce les objectifs du P.A.D.D.

► Actions en faveur de la protection de l'environnement

«La qualité du paysage urbain dépend en grande partie des reliefs qui délimitent la ville. Le PADD envisage une protection efficace des espaces verts qui subsistent sur les hauteurs de Château Simon, Croyot, Burmont, Chanoy, Fleguemont, Babre et Châtard au moyen d'espaces boisés classés. D'autres actions concernent également :

- ▶ La création d'une décharge pour déchets inertes et ultimes sur le site de la carrière,
- ▶ L'adoption de règles d'urbanisme spéciales pour lutter contre les risques d'inondation,
- ▶ La protection des ZNIEFF de type 1 (réalisée);
- ▶ Le traitement des entrées de ville.

♣ L'A.V.A.P. n'intègre pas nécessairement tous les secteurs boisés classés dans la mesure où ceux-ci bénéficient de réglementations existantes. C'est l'usage du sol qui, en tout état de cause, préserve à l'origine ces espaces remarquables.

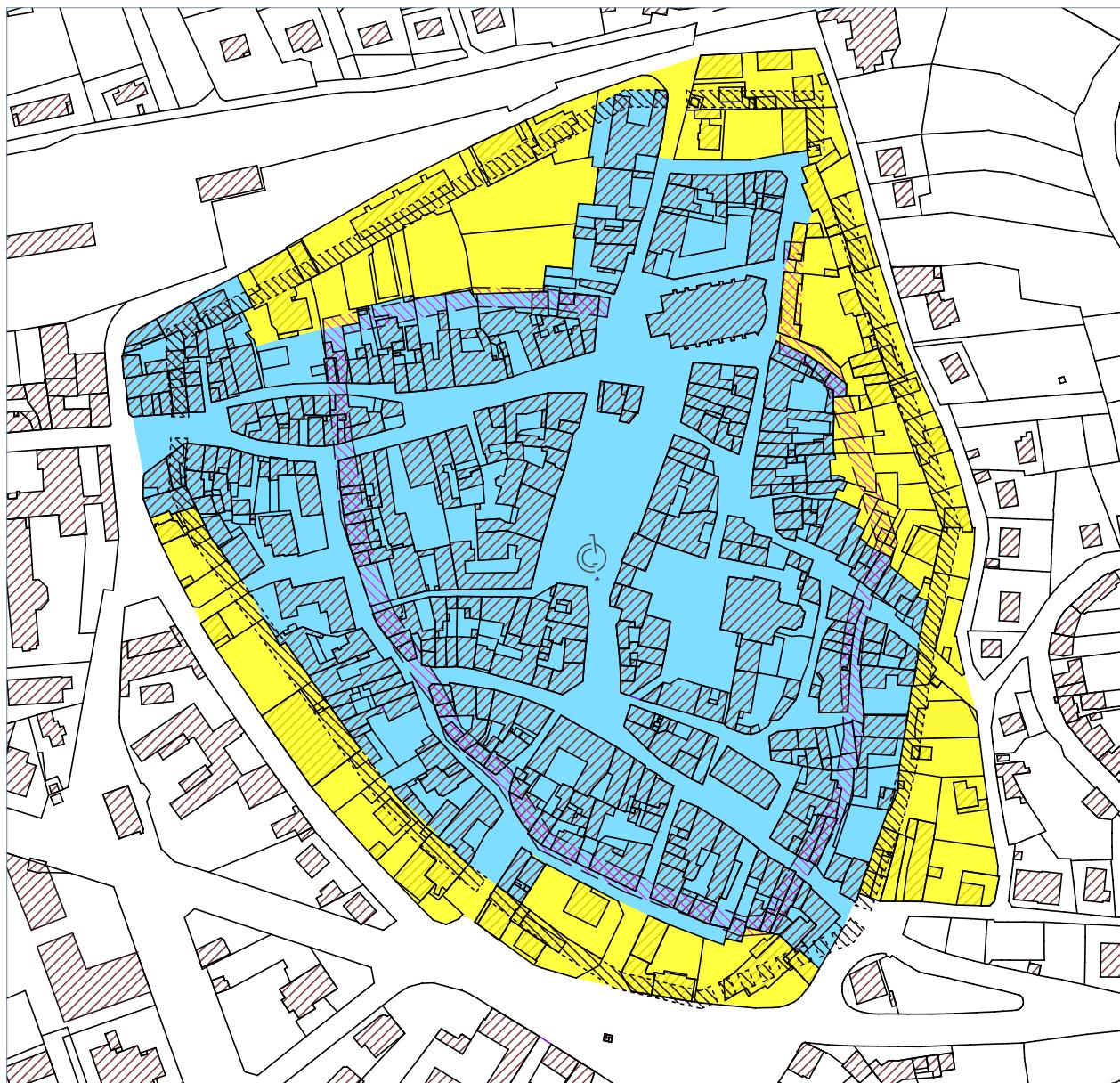
CHAPITRE 5.3 - CONTOUR DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR

Sommaire

- ▶ Partition du périmètre de l'AVAP
- ▶ Périmètre de l'AVAP

Partition du périmètre de l'AVAP

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Zone Urbaine historique : ZU

► Caractère de l'aire ZU1 :

Cette aire a pour premier secteur l'**ancien rempart primitif** figuré en hachures mauves ainsi que les **excroissances** correspondant aux quartiers des anciennes principales : c'est l'aire ZU1a.  Au cours du temps, la ville s'est construite puis densifiée sur-elle même. Elle a gardé toute sa singularité grâce à la **présence du rempart protecteur jusqu'à la fin du XVIII^e siècle.**

Le second secteur a pour périmètre l'espace contenu entre **l'ancien rempart primitif et le rempart attesté**, figuré en hachures noires et aujourd'hui disparu. Le patrimoine y est de moindre intérêt, mais il renferme des **espaces sensibles à protéger** de toute construction : c'est l'aire ZU1b.

► Caractère de l'aire ZU2 :

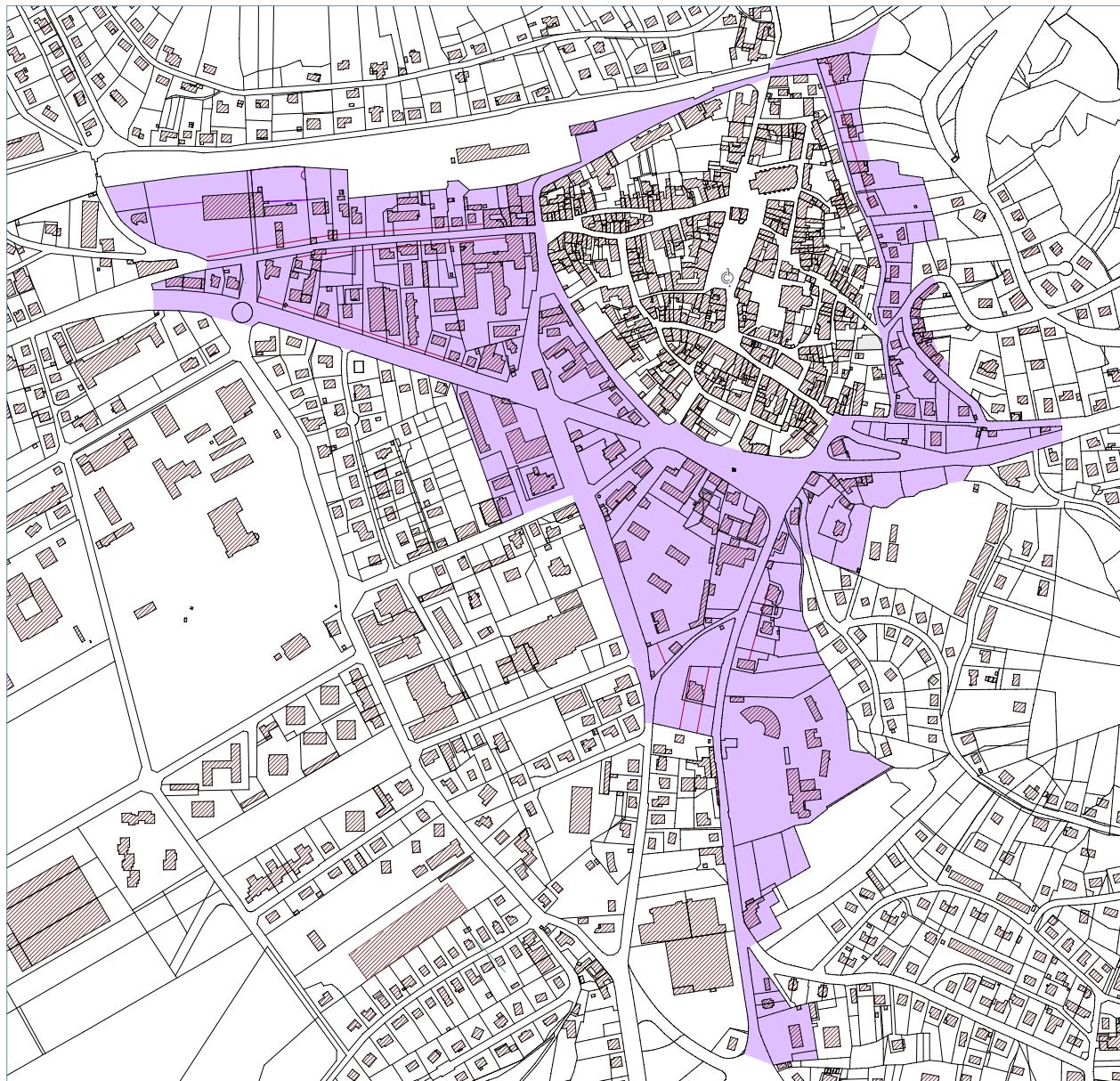
Cette aire a pour périmètre l'**ancien hameau de Cour** dans ce qu'il possède de plus urbain et homogène et renfermant notamment la typologie rurale de la fin des XVIII^e et XIX^e siècles : c'est l'aire ZU2a.

Mais il est aussi caractérisé par l'implantation d'un ancien site industriel : c'est l'aire ZU2b.



Partition du périmètre de l'AVAP

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Zone Péri-urbaine : ZP

► Caractère de l'aire :

Cette aire constitue un grand secteur dont l'intérêt réside principalement dans **sa covisibilité et parfois sa confrontation** avec le centre ancien. Le patrimoine varié qu'il contient n'est cependant pas dépourvu d'intérêt architectural et paysager.

C'est le faubourg Ouest le plus en **confrontation et le plus affecté par des espaces en mutation** à moyenne et longue échéance. On y remarque également un patrimoine architectural néo-classique d'intérêt. Dans sa partie Est, cette aire pavillonnaire est en **covisibilité avec le centre ancien**.

Dans sa partie Sud, elle témoigne, pour partie, d'une courte période historique où une **expression architecturale s'est faite jour**. Le foncier qui supporte ces constructions peut devenir l'enjeu d'intérêts immobiliers contradictoires avec le patrimoine qu'il porte.

Partition du périmètre de l'AVAP

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Zone Rivulaire : ZR

► Caractère de l'aire:

Dans ce **vaste ensemble paysager** que constitue la rivière et ses berges, on peut identifier quelques embryons d'urbanisation dont le développement est en grande partie resté figé principalement sur la rive droite du Doubs et du Cusancin.

► ZRa-ZRh-ZRI – enclaves urbanisées

Les secteurs d'activités (ZRa) , d'habitations (ZRh) , ou liés aux activités de loisirs (ZRI) - tourisme et sport - constituent des enclaves dans le secteur éminemment naturel et paysager.

► ZRp – secteur naturel et paysager

La rivière avec ses berges plantées et domestiquées ses aménagements canalisant l'eau, ses infrastructures ouvrageées liées à la navigation, constituent le secteur naturel et paysager de Baume les Dames (ZRp) .

Investi par l'homme, contrairement au paysage haut en relief. Il s'agit d'un secteur vierge de toute construction et doit le rester.

Périmètre de l'AVAP

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

