

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE BESANCON

LOTISSEMENT « Le Domaine des Montboucons »

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

[Article R. 441-3 du Code de l'Urbanisme]

Lotisseur :



Janvier 2011

Dossier n°4464

I – GENERALITES

La S.A.R.L. AFON présente un dossier de demande de Permis d'Aménager pour réaliser un lotissement à usage d'habitation sur les parcelles cadastrées section NV, lieudit « Sous Montboucon », n° 149, 29, 150 partie et 141, sises entre le chemin des Montboucons et la rue de l'Escale sur la Commune de BESANCON, pour une superficie totale de 3ha13a41 (superficie à confirmer par un bornage amiable contradictoire du périmètre).

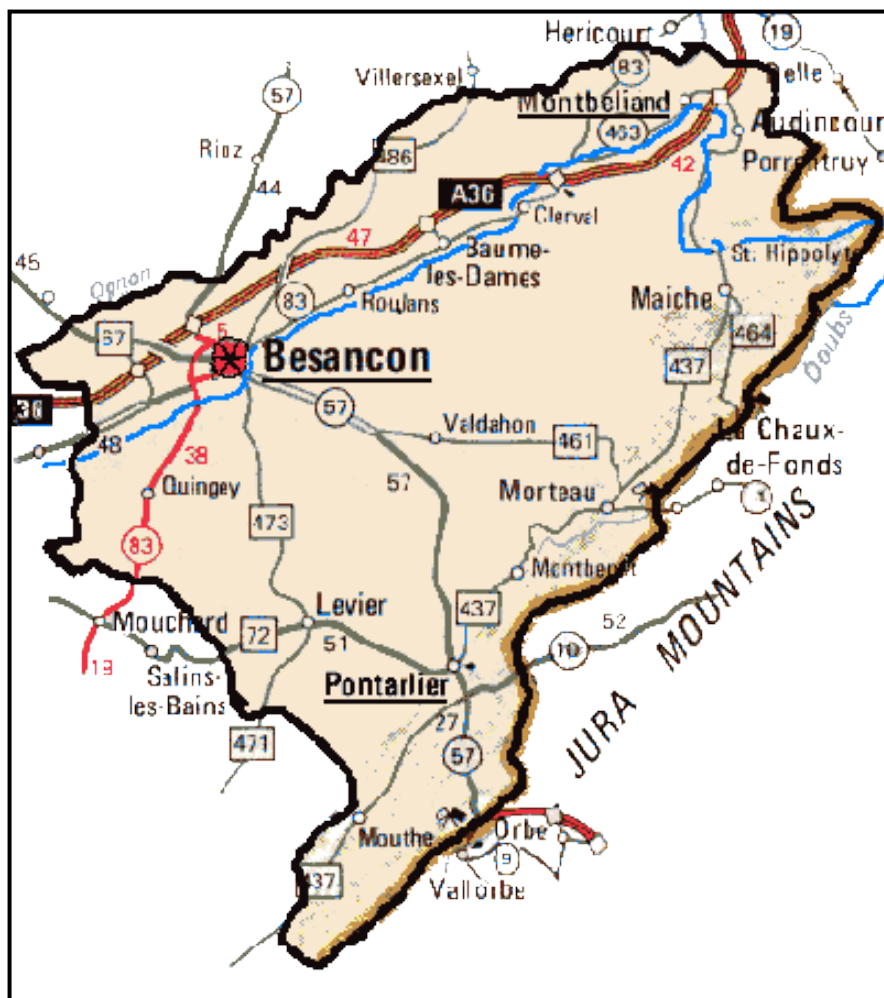
Ce lotissement sera dénommé le lotissement « Le Domaine des Montboucons ».

Le terrain à aménager est classé en zone 1 AU-Da du P.L.U. de la Commune de BESANCON, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 5 juillet 2007.

Ce lotissement prévoit l'aménagement d'une partie seulement de la zone 1 AU-Da « Sous Montboucon ». Un plan d'aménagement d'ensemble, joint en annexe du présent dossier, présente le parti d'aménagement et de desserte de la totalité de la zone correspondante.

II – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

II-1) Localisation géographique à grande échelle



Document 1 : Localisation de BESANCON dans le département du DOUBS

II-1-1) Localisation de la Commune de BESANCON

L'opération se situe sur le territoire de la Commune de BESANCON dans le département du Doubs, dans la région Franche-Comté.

La Commune de BESANCON est limitée au Nord et au Nord-Ouest par les communes d'ECOLE-VALENTIN et CHATILLON-LE-DUC, au Sud et au Sud-Est par les communes de BEURE et MONTFAUCON, à l'Ouest par la Commune de PIREY, au Nord-Est par les communes de THISE et CHALEZEULE et au Sud par la Commune d'AVANNE-AVENEY.

La Ville de BESANCON jouit d'une situation privilégiée sur l'axe structurant européen dit « Rhin-Rhône ».

Elle se trouve dans la pointe Nord-Ouest du département du Doubs et est distante d'environ 90 kilomètres de DIJON, de LAUSANNE et de BELFORT aux portes de l'Alsace et de l'Allemagne.

II-1-2) Caractéristiques morphologiques du territoire communal

Le territoire de la Commune de BESANCON, d'une superficie d'environ 6 500 hectares (dont plus de 2 000 hectares de bois), est situé à la jonction de la région montagneuse d'élevage du massif du Jura (plateaux du Haut-Doubs) et des vastes plaines cultivables fertiles franc-comtoises, dans la zone préjurasienne délimitée par les zones plissées dites des Avant-Monts au Nord, et faisceau bisontin au Sud.

Son altitude est comprise entre 235 m et 610 m.

La ville s'inscrit également dans un site géographique naturel particulièrement remarquable. En effet, la cité s'est d'abord développée dans un important méandre du Doubs de près d'un kilomètre de diamètre, surplombée par le mont Saint-Etienne, un haut plateau ouvert sur le Jura et abrupt du côté de la ville, dont la pointe est dominée par la citadelle de Vauban.

II-1-3) Axes de communication

L'autoroute A36 Beaune – Mulhouse, qui passe au Nord de l'agglomération, est l'axe principal de la commune, la reliant aux autres villes françaises. Deux routes nationales, la RN57 reliant Metz et Nancy, et la RN83 Lyon – Strasbourg constituent les deux autres axes principaux.

La ville bénéficie d'une bonne desserte par le train, notamment grâce à des liaisons directes par TGV avec Paris, et à la ligne classique nationale Lyon – Strasbourg.

Cette desserte ferroviaire est complétée par des lignes TER vers Belfort et Montbéliard, vers Dole et Dijon, ainsi que vers le Haut-Doubs et la Suisse.

Une première branche de la ligne LGV Rhin-Rhône actuellement en cours de construction desservira une nouvelle gare d'agglomération à partir de 2012.

Les transports urbains sont représentés principalement par la compagnie *Ginko* qui dessert 18 lignes urbaines et 30 lignes périurbaines.

II-1-4) Démographie et enjeux du développement

La commune de BESANCON comptait 116 100 habitants d'après l'estimation de l'INSEE au 1er juillet 2007.

Le dernier chiffre définitif de la population date de 1999 et faisait état de 117 733 habitants.

Aujourd'hui, le secteur tertiaire est le principal pourvoyeur d'emplois, l'industrie n'étant représentée plus que par une kyrielle de petites et moyennes entreprises spécialisées notamment dans les microtechniques, la nanotechnique et la mécanique.

L'essentiel de la croissance démographique au début du 21^{ème} siècle s'effectue dans les quartiers limitrophes de la commune, les Tilleroyes, les Montboucons ou encore les Torcols, à dominante pavillonnaire.

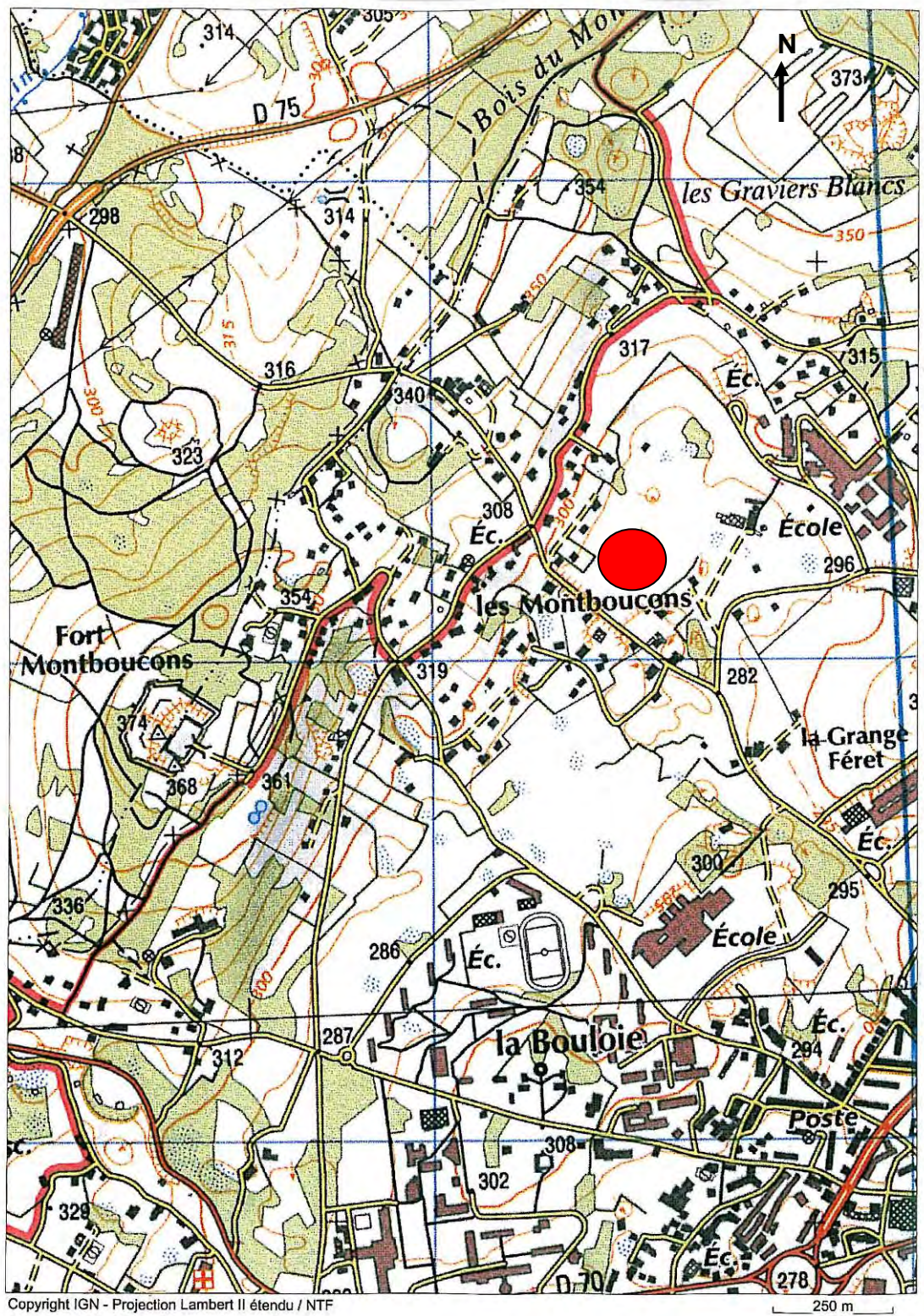
Globalement, l'étalement urbain s'est opéré selon un axe préférentiel Sud-Ouest/Nord-Est, du fait notamment du faisceau de collines créant un effet de barrière au Sud.

L'urbanisation s'opère sur une distance maximale Nord-Sud de 6 kilomètres environ, alors que de l'Est à l'Ouest, cette distance est quasiment double avec 12 kilomètres.

II-2) Localisation du site à l'échelle de la Commune et du quartier



Document 2 : Plan de situation du site à l'échelle de la Commune



Document 3 : Plan de situation du site à l'échelle du quartier



Document 4 : Localisation du site dans son environnement proche

Le terrain à aménager se trouve en limite de la zone urbanisée de la Ville de BESANCON, dans le canton de BESANCON Nord-Ouest. Il se trouve sur le bas de la colline des Montboucons dans une zone en profonde mutation essentiellement résidentielle et peu dense, le long du Chemin des Montboucons.

Actuellement utilisé en pâture, le terrain a un caractère très rural. Le contraste avec la zone urbanisée est très marqué, le terrain venant s'appuyer, se bloquer contre une frange boisée dense, le long du Chemin des Montboucons.

Les limites de la parcelle sont issues d'un découpage parcellaire très géométrique.

Les principaux axes de communication les plus proches du site sont la RN 57 en direction de Vesoul et la RD 70 en direction de Gray.

La ligne de bus n°4 du réseau de transport en commun de Besançon dessert le chemin des Montboucons et permet de rejoindre le centre-ville en 15 minutes seulement.

II-3) Contexte réglementaire du site

La Commune de BESANCON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. L'urbanisation du site doit donc se faire en conformité avec le P.L.U. et avec les documents supracommunaux qui s'appliquent sur le territoire communal de BESANCON, à savoir :

- Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme,
- Le Schéma Directeur de l'Agglomération Bisontine (remplacé par le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration),
- Le Plan de Déplacements Urbains,
- Le Programme Local de l'Habitat.

Concernant le patrimoine architectural et naturel, la commune ne dispose pas de monuments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques à proximité du site.

Le terrain à aménager est classé en zone 1 AU-Da du P.L.U. de la commune de BESANCON, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 5 juillet 2005. C'est donc le règlement de la zone 1AU-D du P.L.U. qui s'applique au lotissement, complété par un règlement spécifique au lotissement joint au dossier.

Ce règlement complémentaire au P.L.U. est établi dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et en harmonie avec le caractère et la nature du paysage environnant. Ces dispositions sont de nature à assurer aux acquéreurs le meilleur mode de vie possible dans le respect de celui de ses voisins. Il fixe donc les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains concernés.

Par ailleurs, la zone 1 AU-Da « Sous Montboucon » étant une zone ayant vocation à être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble, et étant donné que le présent lotissement ne porte que sur l'aménagement d'une partie de la zone 1 AU-Da, un plan d'aménagement d'ensemble de cette zone est joint en annexe au présent dossier.

II-4) Analyse du site

Le terrain, de forme rectangulaire (environ 160m x 200m), présente une pente générale orientée vers le Sud et l'Ouest de l'ordre de 6 à 8%, avec deux dépressions situées au centre du terrain et qui constituent les points bas de celui-ci.

Ce terrain est bordé :

- Au Nord, par des terrains bâtis, classés en zones Uda du P.L.U. et appartenant à divers propriétaires,
- A l'Ouest, par le Chemin des Montboucons,
- Au Sud, par des terrains bâtis, classés en zone Uda du P.L.U. et appartenant à divers propriétaires,
- A l'Est, par un terrain agricole classé en zone A du P.L.U. et appartenant à Mme Christiane DERAY.

Le terrain est arboré de pelouse dense uniquement, de hauteur moyenne, déterminé par la dominance du brome dressé.

La pelouse dite « mésophile » est constituée des espèces suivantes : plantain moyen, primevère officinale, renoncule bulbeuse, luzerne lupuline, lotier corniculé, brome dressé, laiche glauque, brize intermédiaire, achillée millefeuilles, dactyle aggloméré, marguerite, trèfle des prés, petite pimprenelle, brachypode penné, sauge des prés, plantain lancéolé, aspérule à l'esquinancie, boucage saxifrage, laïche du printemps, liodent hispide.

Cette pelouse est riche en espèces mésophiles prairiales (trèfle des prés, dactyle aggloméré, plantain lancéolé, knautie des prés, avoine pubescente, crénelle des prés, trèfle rampant, salsifi d'orient etc...), mais abrite quelques espèces mésoxérophiles (scabieuse colombarie, potentille printanière, germandrée à feuille de chêne) et parfois quelques espèces acidoclines (flouve odorante, agrostide capillaire, potentille tormentille, bétoine officinale). Les espèces caractéristiques des pelouses sont très bien représentées. Ces milieux peuvent de plus, abriter plusieurs espèces

d'orchidées. Ces pelouses maigres sont les seules à fournir encore du nectar en été pour les insectes floricoles et jouent un rôle non négligeable dans la sauvegarde des espèces d'insectes.

Enfin, il convient de préciser que le site ne fait l'objet d'aucun classement en zones naturelles protégées telles que les ZNIEFF (= Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique), ou les arrêtés de Biotopes (l'arrêté de biotope est un outil dont l'objectif est la préservation de l'habitat, le biotope, nécessaire à l'alimentation, la reproduction ou la survie d'une espèce protégée).

De plus, il n'est pas concerné par la directive Habitat, ni par la directive Oiseaux du programme « NATURA 2000 ».

Aucune précaution particulière n'est donc nécessaire concernant la flore et la faune lors de l'aménagement du site.

III – PRINCIPES D'AMENAGEMENT

III-1) Les objectifs

III-1-1) Enjeux urbains

- Greffer ce projet d'aménagement au tissu urbain existant,
- Insérer le lotissement en continuité des aménagements proches,
- Créer une mixité de logements.

III-1-2) Enjeux sociologiques

- Favoriser la proximité et les échanges des habitants avec les quartiers environnants.

III-1-3) Enjeux paysagers

- Traiter les limites de l'opération et leur perception en harmonie dans le paysage environnant,
- Conserver les éléments préexistants qui pourraient valoriser le site,
- Equilibrer les surfaces urbanisées et les aménagements paysagers,
- Prendre en compte et valoriser les points de vue importants.

III-1-4) Enjeux environnementaux

- Intégrer les principes du développement durable dans la conception de l'aménagement (gestion équilibrée des ressources, intégration des déplacements dans l'aménagement, respect de l'environnement, des formes urbaines, de la mixité, prise en compte de l'aménagement des richesses environnementales, etc.).

III-2) Le projet d'aménagement

Le terrain, d'une superficie totale de 3ha11a66 (superficie à confirmer par un bornage amiable contradictoire du site), est destiné à recevoir un lotissement composé de 18 parcelles à usage d'habitation avec création de voiries, d'espaces communs et de réseaux internes propres au lotissement.

Le lotissement sera composé de 13 parcelles de maisons individuelles (les lots 1, 6 à 10 inclus et 12 à 18 inclus), de 3 parcelles de maisons de ville jumelées (les lots 2, 3 et 11) qui pourront faire l'objet de demandes de Permis de Construire avec demande d'autorisation de division avant l'achèvement des constructions, d'une parcelle d'habitat résidentiel groupé (le lot 4) et d'une parcelle d'habitat collectif intermédiaire (le lot 5).

III-2-1) Voirie

Les voiries dont le tracé est figuré sur le plan de composition PA4' joint au présent dossier permettent la desserte de tous les lots par les véhicules de déménagement, de déneigement et du service de protection contre l'incendie.

Ces deux voiries (dénommées voirie 1 et voirie 2), à double sens de circulation, assurent la desserte de la totalité des lots du lotissement à partir de la rue de l'Escale.

Assurant un bouclage avec la voirie 2, la voirie 1 a une longueur d'environ 360 m et une emprise de 8,50 m de largeur. Sa plateforme est composée :

- d'une chaussée de 5 m de largeur, revêtue d'un enrobé de teinte noire dosé à 130 kg/m²,
- d'un trottoir de 1,50 m de largeur, avec un revêtement minéral durable de type béton désactivé,
- d'une bande de stationnements longitudinaux (dix-sept emplacements au total) de 2 m de largeur, revêtus d'un enrobé de teinte noire dosé à 130 kg/m².

Un caniveau de type CC1, situé à l'axe de la chaussée, ainsi que des grilles situées au centre de celui-ci permettront la récupération des Eaux Pluviales de voirie.

Concernant la voirie 2, d'une longueur d'environ 250 m, sa plateforme de 10 m d'emprise (hormis au niveau de la parcelle NV 64 où son emprise sera de 7 m), est composée :

- d'une chaussée de 5 m de largeur, revêtue d'un enrobé de teinte noire dosé à 130 kg/m²,
- d'un trottoir de 2 m de largeur du côté des lots 1, 2 et 3, avec un revêtement minéral durable de type béton désactivé,
- d'une noue engazonnée de 3 m de largeur à l'opposé du trottoir, permettant l'infiltration des eaux de ruissellement du trottoir et de la chaussée.

III-2-2) Accès

Les accès seront dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone et réalisés par l'aménageur dans l'emprise de la voirie, suivant le plan de composition PA4' du présent dossier, de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Des zones obligatoires d'accès à certains lots (lots 1, 6 à 10 inclus et 12 à 18 inclus) sont imposées, conformément au plan de composition PA4' joint au présent dossier.

III-2-3) Traitement de l'interface Domaine Privé / Domaine Public

Le traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés le long des espaces communs du lotissement devront être conformes aux règlements du P.L.U. et du lotissement, notamment en leur article 11 qui fixe les règles à respecter concernant l'aspect extérieur.

Pour les lots destinés à recevoir des maisons individuelles (à savoir les lots 1, 6 à 10 inclus et 12 à 18 inclus), et dans un souci d'harmonisation de l'interface Domaine Privé / Domaine Public, le lotisseur plantera une haie arbustive le long des limites avec la voirie 1, comme figuré sur le plan de composition PA4' joint au présent dossier. Les futurs propriétaires de ces lots pourront implanter des clôtures (grillages, murets, etc.) derrière cette haie, du côté intérieur des lots, de manière à privilégier une interface végétale le long de la voirie 1.

III-2-4) Equipements communs

▪ **Espaces verts :**

Les espaces verts et aménagements paysagers figurés sur le plan de composition PA4', seront réalisés comme suit :

Le talus boisé formant limite :

Au niveau du lot 5, le sous-bois est allégé en partie pour accueillir de nouveaux hôtes : "les vides nécessaires" mettant en scène les massifs buissonnants, vagues ondulantes et cascades tapissantes débordant du sous-bois.

Débroussaillage général. Après sélection : abattage d'arbres, seuls les sujets les plus remarquables seront conservés.

Des couvre-cols et des arbustes seront alors plantés, choisis parmi la liste suivante (liste donnée à titre indicatif uniquement) :

- *Lonicera pileata*
- *Salix purpurea*
- *Buxus sempervirens*
- *Taxus baccata*
- *Spiraea Bumalda*
- *Spiraea Nipponica*
- *Wegelia*
- *Rosa chinensis semperflorens*
- *Rosa gallica*
- *Rosa eglanteria*
- *Crataegus monogyna*
- *Liriope spicata*
- *Plantes à bulbes*

Le parc public : (Espace vert E.V.1)

Le parc est une mosaïque végétale stratifiée où s'expriment de multiples combinaisons herbes/arbustes/arbres. Les séquences paysagères s'enchaînent les unes après les autres en inventant des ambiances sans cesse renouvelées par les imprévisibles jeux de lumière naturelle.

Il se compose, par exemple, des espèces suivantes (liste donnée à titre indicatif uniquement) :

- *Acer Campestis*
- *Acer Ginnalda*
- *Amelanchier ovalis*
- *Buddleia*
- *Hibiscus*
- *Rosa eglanteria*
- *Rosa rugosa Scabrosa*
- *Crataegus monogyna*
- *Achillea millefolium*
- *Camomille Romaine*
- *Liriope spicata*
- *Plantes à bulbes*
- *Haie cloture : Carpinus Betulus*
- *Chemin piétons en stabilisé*
- *Mobilier : jeux pour enfants, Banc, poubelles*

▪ Ordures ménagères :

Le système de collecte des ordures ménagères retenu est un système individuel classique. Le ramassage des ordures ménagères se fera donc en porte à porte.

Pour les lots destinés à recevoir des maisons individuelles (à savoir les lots 1, 6 à 10 inclus et 12 à 18 inclus), un emplacement pour le stockage des deux conteneurs d'ordures ménagères (bac gris et bac jaune) devra être réalisé sur le lot hors clôture par les propriétaires et à leurs frais. Cet emplacement devra impérativement être indiqué dans le dossier de demande de Permis de Construire.

▪ **Eau potable et sécurité incendie :**

Les travaux d'alimentation en eau seront étudiés et exécutés conformément au C.C.T.G. applicable aux marchés publics de travaux passés au nom de l'Etat et plus spécialement au fascicule 71 se rapportant à la fourniture et pose de canalisation d'eau, accessoires et branchements.

L'alimentation en eau potable des lots du lotissement sera réalisée à la charge du lotisseur à partir du réseau existant au niveau de la rue de l'Escale.

La desserte interne du lotissement se fera conformément au plan des réseaux humides PA8-2' en DN 125. Des ventouses et des purges seront prévues respectivement aux points hauts et aux points bas. Un bouclage du réseau sera réalisé au niveau de la voirie 1.

Les branchements particuliers seront réalisés en PEHD 19/25 mm posés sous gaine bleue Ø 63 mm et regards de comptage incongelables équipés d'un tampon en fonte. Ils seront posés en limite intérieure des propriétés et devront obligatoirement rester constamment accessibles depuis les voiries internes du lotissement (regard hors clôture).

Pour la réalisation du réseau d'eau potable et des branchements, l'entreprise chargée des travaux devra se mettre en rapport avec les services techniques de la Ville de BESANCON, le lotisseur et le maître d'œuvre pour définir les clauses techniques de mise en œuvre.

Concernant la sécurité incendie, elle sera assurée par deux poteaux incendie placés dans l'emprise de la voirie 1, l'un au niveau de l'espace vert E.V. 2 et l'autre au droit du lot 8.

▪ **Eaux Usées :**

Les collecteurs principaux EU Ø 200 PVC CR 8 seront posés sous chaussée ou, le cas échéant, en servitude sur les lots avec regards de visite Ø 1000.

Deux collecteurs principaux seront créés :

- l'un se raccordant gravitairement directement au réseau unitaire existant Ø 600 au niveau du chemin des Montboucons ;
- l'autre se raccordant gravitairement jusqu'au réseau EU Ø 600 qui sera réalisé par la Ville de Besançon sous la voirie 2 du lotissement.

Deux antennes EU Ø 200 PVC CR 8 seront également créées en servitude sur les lots 6 et 9 afin de collecter les Eaux Usées des parcelles situées en amont du lotissement, hors emprise du lotissement.

Certains lots du lotissement, situés en contrebas des réseaux d'Eaux Usées qui seront créés, disposeront de pompes de relevage individuelles qui se raccorderont aux deux collecteurs principaux cités ci-dessus.

Chaque lot sera raccordé au réseau principal par un tuyau PVC Ø 125 et équipé d'une boîte de branchement individuel. Le raccordement des branchements individuels d'Eaux Usées sur le collecteur principal se fera par culotte ou par carottage sur regard.

▪ **Eaux Pluviales :**

Les collecteurs principaux seront posés sous chaussée ou, le cas échéant, en servitude sur les lots avec regards de visite Ø 1000.

Les Eaux Pluviales privatives (toitures, cours, terrasses, etc.) seront traitées individuellement sur chaque lot aux moyens de dispositifs adaptés préconisés par une étude de sol. Le dispositif retenu devra être explicité dans les dossiers de demande de Permis de Construire.

Les Eaux Pluviales de la voirie 1 seront collectées par des grilles carrées 40 cm x 40 cm placées au niveau des caniveaux de chaussée. Le raccordement au collecteur principal se fera par un

tuyau PVC Ø 200, par culotte ou par carottage sur regard. Les Eaux Pluviales collectées seront ensuite traitées puis stockées dans des cuves de rétention-régulation situées au niveau des espaces verts E.V.1 et E.V.3 avant infiltration dans le sol selon le procédé requis par l'étude de sol.

Les Eaux Pluviales de la voirie 2 quant à elles ruisselleront dans la noue engazonnée puis seront infiltrées dans le sol au niveau de cette noue.

▪ **Réseaux secs :**

Tous les lots du lotissement seront raccordés aux réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone par des réseaux nouveaux qui seront réalisés par le lotisseur à partir des réseaux existants situés au niveau de la rue de l'Escale, au droit de la parcelle NZ 61.

▪ **Eclairage commun :**

Le réseau d'éclairage public sera réalisé en souterrain par le lotisseur dans le cadre des travaux de voirie dans une fouille commune située sous le trottoir de 1,50 m pour la voirie 1 et sous le trottoir de 2 m pour la voirie 2. Le réseau à créer sera raccordé au réseau existant au niveau de la rue de l'Escale, au droit de la parcelle NZ 61.

Le réseau sera entièrement placé sous fourreau Ø 63 et sera composé de candélabres avec des mâts de hauteur 8 m le long des voiries 1 et 2 et de candélabres avec des mâts de hauteur 4 m le long des chemins piétons et au niveau des espaces verts E.V.1 et E.V.3. Le type des candélabres sera défini en concertation avec la Ville de BESANCON préalablement au démarrage des travaux de voiries et de viabilités.

Fait à Besançon, le 18 janvier 2011

Le lotisseur
S.A.R.L. AFON
Mme Fanny MOYSE

Le Géomètre-Expert soussigné
Frédéric J