

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'HABITAT, SITUÉE AU NORD-EST DU VILLAGE, LE LONG CHEMIN DE LA COUTOTTE (secteur 1AUd).

## 1. Localisation et intérêt du secteur.

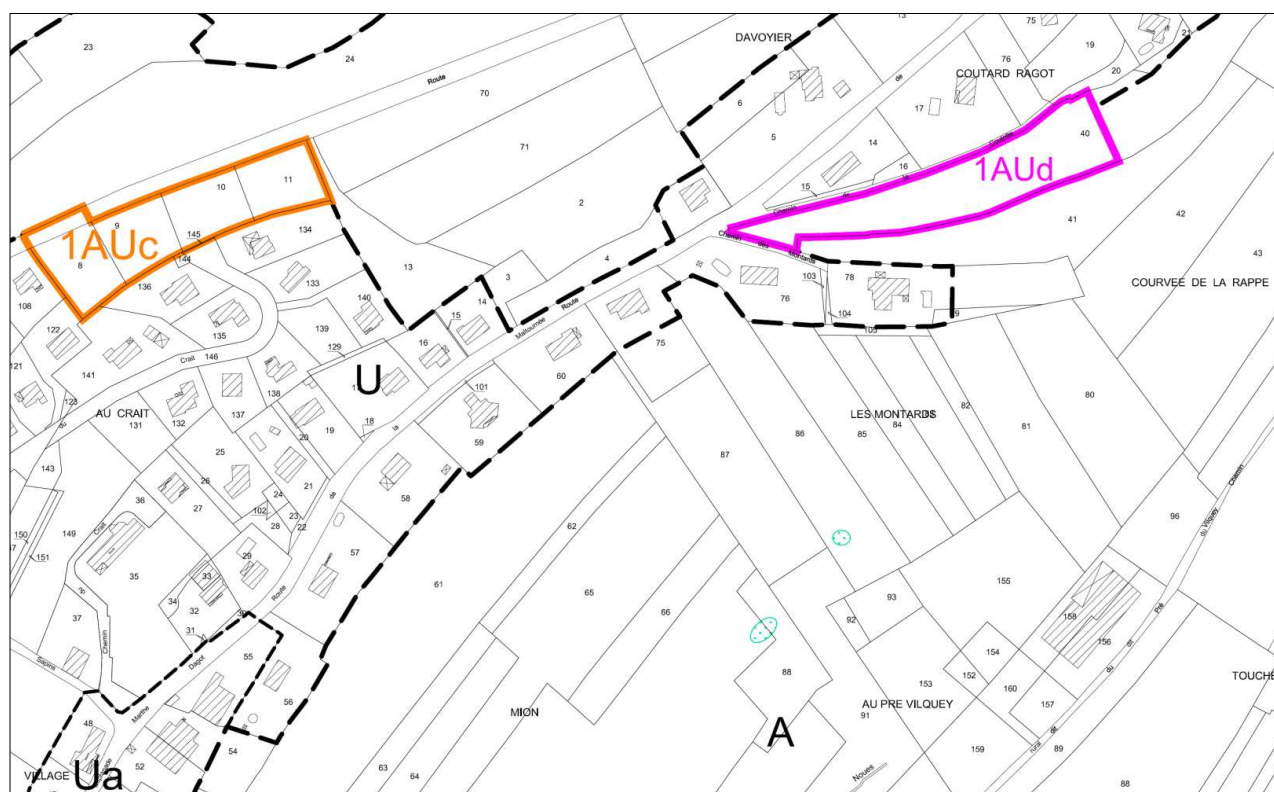
Le secteur 1AUd se situe le long du chemin de la Coutotte, au Nord-Est du village (en rose ci-dessous).

Il a été défini pour compléter l'urbanisation le long de cette voie dans le cadre d'un aménagement cohérent. Il permet une urbanisation bilatérale qui finalise cette partie du village.

Ce secteur bénéficie d'une bonne exposition au soleil.

L'objectif est de réaliser une opération architecturale de qualité intégrée à l'écrin paysager de la commune.

Le secteur 1AUd couvre 0,5 ha. Il est actuellement occupé par des boisements : le projet devra préserver une partie de ces boisements et tenir compte du relief marqué.



## 2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires ou collectifs, ...

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT induisent la recherche d'un aménagement cohérent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

## 3. Principes d'aménagement du secteur.

- Le secteur 1AUd est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible.

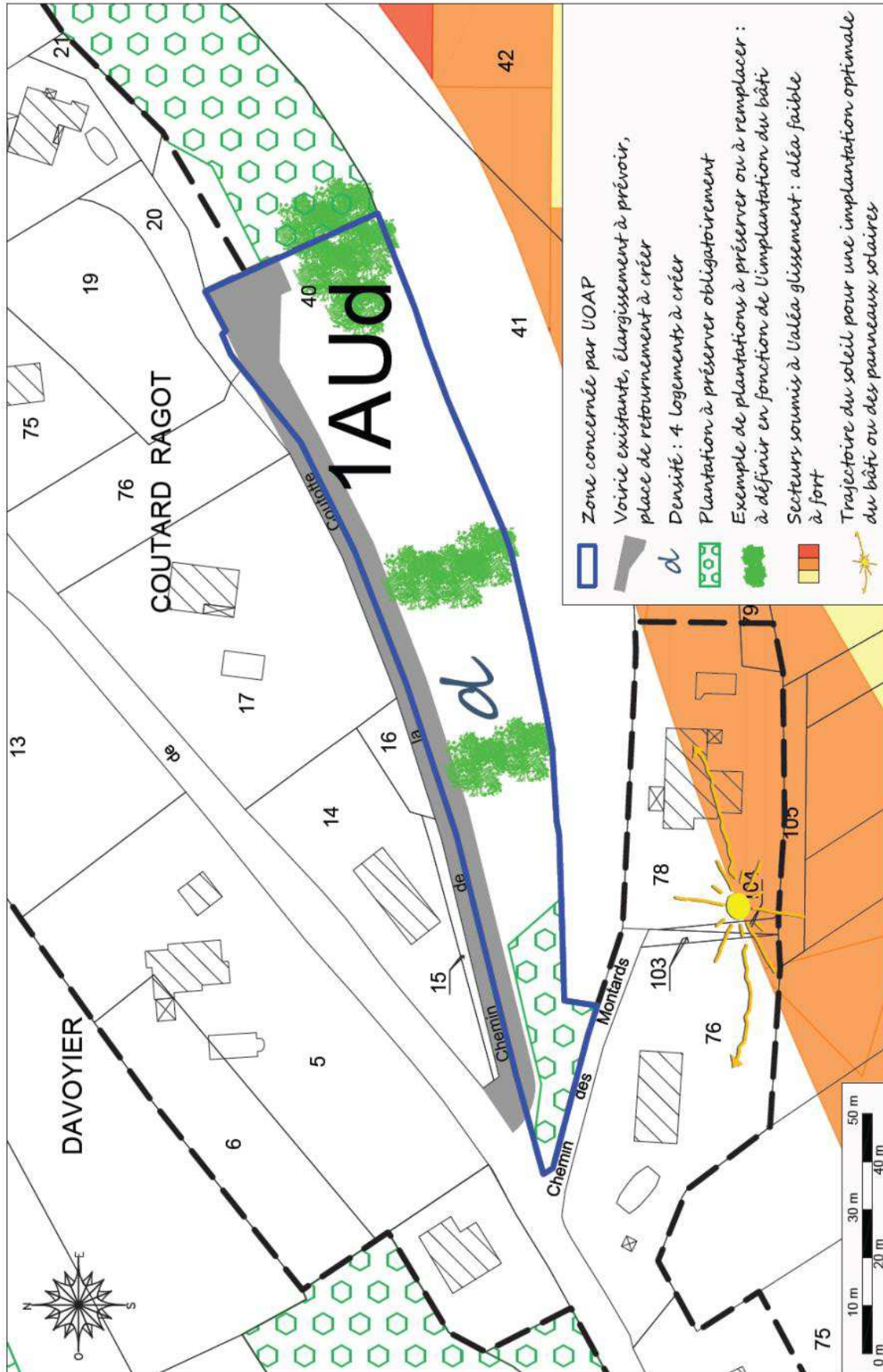
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup ».

Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - L'accès au secteur se fera à partir du chemin de la Coutotte qui pourra être élargi. Une place de retournement sera aménagée à l'extrémité du chemin.  
Les préconisations inscrites dans le document « prescriptions et recommandations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers » (*voir pièce 5.2.4 du PLU*) seront prises en compte (les constructeurs et aménageurs contacteront le service Direction Gestion des Déchets du Grand Besançon).
  - La densité brute sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 8 logements par hectare, soit 4 logements à réaliser.
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).  
Un soin particulier sera apporté à l'intégration des constructions dans la pente : elle sera réalisée par encastrement dans le terrain ou en accompagnant la pente (en terrasse ou étage en cascade) ou en utilisant des pilotis.  
Vu les pentes importantes sur le site, la hauteur des constructions sera limitée à 3 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture et à 6 m au faitage par rapport au niveau du chemin de la Coutotte.
  - Vu les pentes importantes sur le site, la réalisation d'une étude spécifique pour définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en oeuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions est fortement conseillée.
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.

- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des places de stationnement pour accueillir les visiteurs.  
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces.  
Vu la configuration du site, des aires de stationnement collectives sont difficilement réalisables. Chaque logement devra donc réaliser une place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs.
  - Les boisements existants sur le secteur seront en partie préservés, au minimum entre chaque parcelle, afin de permettre l'intégration paysagère du secteur et de maintenir la végétation structurante du site. L'objectif est ici l'intégration du bâti dans le site arboré.  
Toutefois, si la végétation est trop haute et trop dense, quelques arbres pourront être supprimés pour éviter qu'ils ne gênent l'ensoleillement des futures constructions ; ils seront remplacés par des essences plus basses locales (arbustes).  
Les plus beaux arbres seront maintenus.
  - Outre le maintien d'une partie des boisements à l'intérieur de la zone, la partie boisée située à l'Ouest, à l'entrée du secteur, sera préservée en totalité. L'objectif est de maintenir le corridor écologique entre les bois à l'Ouest et le vallon à l'Est.  
Pour tenir compte de la petite faune, les clôtures doivent être constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles ne peuvent pas comporter de murs bahut, leur dimensions et caractéristiques doivent leur permettre de rester transparentes au passage de la petite faune.
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques.  
L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.  
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
  - Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1AUD



4. Exemple d'implantation du bâti (schéma à titre indicatif et non opposable).

