



Commune de NOVILLARS

Code INSEE : 25429

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---


*Orientations d'Aménagement et de  
Programmation*

Approbation du PLU .....21 février 2008  
Modification simplifiée n°1:.....18 décembre 2013  
Modification n°1:.....29 mars 2018  
Mise à jour n°2.....23 mai 2024  
Mise à jour n°3.....20 Avril 2026

Commune  
de

plan local d'urbanisme

# Novillars



Pièce n°2  
Additif aux Orientations  
d'Aménagement  
et de Programmation  
Modification n°1  
Approuvée le 29 mars 2018

Approbation du POS :  
Révision 1 : 8 juillet 1994  
Modification 1 : 22 septembre 1989  
Mise à jour : 1er septembre 1999  
Modification 2 : 24 mai 2002  
Révision en PLU : 21 février 2008  
Modification simplifiée 1 : 18 décembre 2013  
Modification 1 : 29 mars 2018  
Mise à jour n°1: 28 juin 2019

DOCUMENT SOURCE

ÉPURE

MODIFICATION DU PLU N°1  
VALÉRIE CHARTIER  
ARCHITECTE DPLG URBANISTE  
44, GRANDE RUE  
25 000 BESANÇON  
VALCHARTIER44@GMAIL.COM

## ÉVOLUTION DES OAP



### Le quartier de Combe Tonneau

---

LES SPÉCIFICITÉS DU SECTEUR DE COMBE TONNEAU À PRENDRE EN COMPTE PORTENT ESSENTIELLEMENT SUR :

>> l'importance paysagère des arbres existants,

>> l'infiltration des eaux pluviales quasi nulle sur l'ensemble du site et la nécessité de trouver des solutions de rétention des eaux pluviales qui assureront la transparence hydraulique du projet,

>> la dimension du site et l'importance de la programmation en matière de logements qui obligent à la sécurisation des accès, à la création de liaisons douces en direction de la gare et du centre bourg, comme à celle d'espaces de stationnement mutualisés.

**Il s'agira de faire de ces caractéristiques les atouts du projet, en leur donnant une dimension paysagère, et en les conjuguant dans l'espace de façon à en minimiser leur emprise au sol. Ils constitueront le socle du projet.**



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POINT PAR POINT :

### >> LA VALORISATION DE LA NATURE

La dimension paysagère du site sur près d'un tiers de sa surface nécessite la protection et mise en valeur des arbres existants (vergers, plantations d'alignement et parc).

Aussi :

- la structure paysagère du site avant projet sera conservée ;
- les arbres sont identifiés sur le plan de zonage et protégés par un Espace Vert Protégé (EVP) (articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).
- 80% des arbres existants seront maintenus. Cependant si le projet d'aménagement le nécessite, quelques arbres sur les 80% maintenus pourront être enlevés sous condition d'être restitués avec des essences équivalentes. Cet enlèvement devra rester inférieur à 10 % des arbres répertoriés sur le plan de zonage au moment de l'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).



La prise en compte des arbres existants sur le plan de zonage

#### >>LES ESPACES FORESTIERS

Compte tenu de la variabilité de la limite de l'espace boisé dans le temps, et au regard du recul de la constructibilité le long de l'espace boisé tel qu'il est inscrit au règlement, le porteur de projet devra, au moment du dépôt de permis d'aménager, renseigner la limite de l'espace boisé à l'appui des prises de vue récentes du site.

#### >>LES LOGEMENTS

La production de logements à l'échelle du site sera de l'ordre de 50/60 logements.

Elle comprendra une moyenne de 20% de logements conventionnés.

Un principe de répartition en matière de typologies bâties s'imposera en faveur d'une mixité d'occupation, soit 50% des logements en collectifs et intermédiaires au minimum, le reste sera libre de typologie.

#### >>L'ASSAINISSEMENT

##### EAUX PLUVIALES

Le projet aura l'obligation de mettre en place des solutions qui permettront d'assurer, sur le site, la rétention des eaux pluviales, pour un volume estimé à 924 m<sup>3</sup> minimum :

- soit/et/ou par la réalisation d'un bassin de rétention
- soit/et/ou par le stockage restitution + débit de fuite à la parcelle
- soit/et/ou par la réalisation d'aménagements communes (noues, fossés, ..)

En tout état de cause, le projet devra atteindre une transparence hydraulique.

##### EAUX USÉES

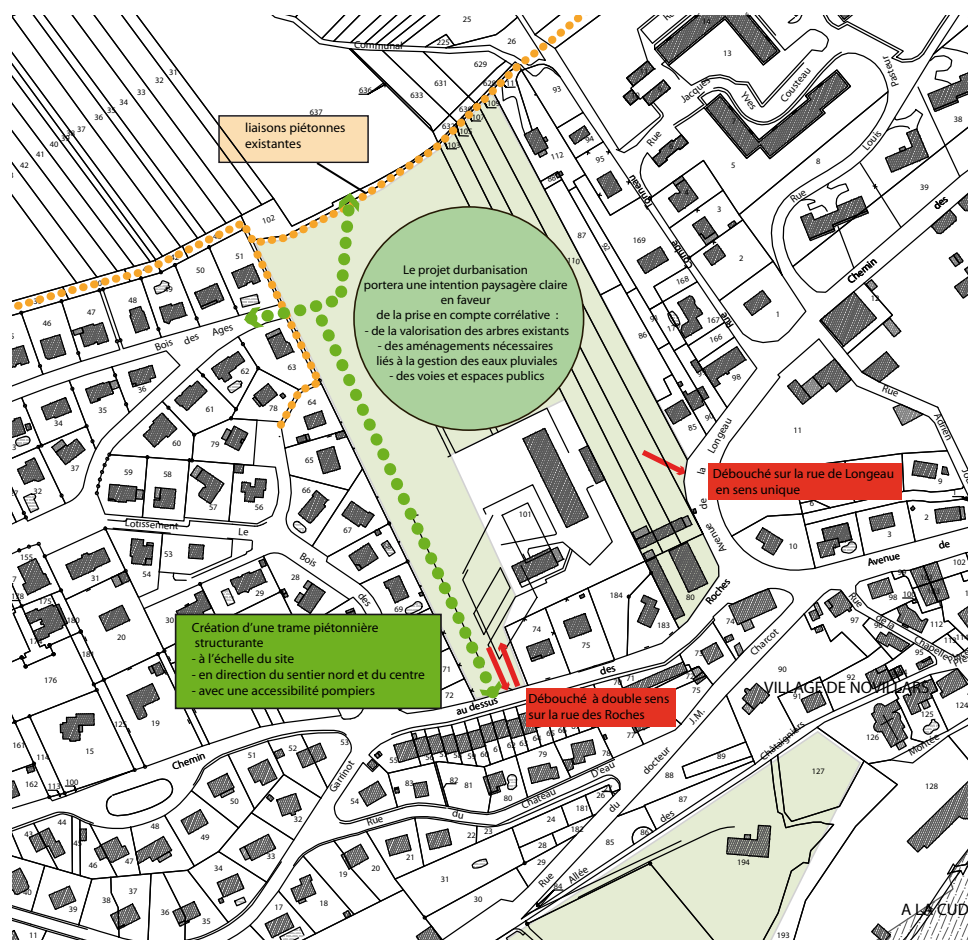
Le raccordement au réseau collectif est obligatoire, en concordance avec le zonage du schéma d'assainissement révisé.

#### >> L'INSCRIPTION DANS LE RÉSEAU VIAIRE ET LA SÉCURISATION DES ACCÈS

Le schéma d'organisation viaire présentera :

- un ou des espaces de stationnement collectifs/visiteurs d'une vingtaine de places au total.
- une desserte interne qui reliera la rue «Au Dessus des Roches» à la rue «de la Longeau»,
- une trame piétonnière structurante qui reliera le quartier du Bois des Âges en direction du sentier situé au nord le long de la forêt d'une part, et en direction du centre village via la rue «Au Dessus des Roches» d'autre part. Cette trame piétonnière sera dimensionnée de façon à permettre l'accès des pompiers : la largeur de voie utilisable sera de 3 mètres minimum.
- le sens de circulation sera à double sens depuis la rue «Au Dessus les Roches» et à sens unique en direction de la rue «de la Longeau».
- le dimensionnement de la voirie, la localisation des conteneurs de déchets répondront aux prescriptions de la CAGB.

- les réseaux secs et humides seront localisés de préférence sous les espaces à usage public.  
**En outre, la délivrance du permis d'aménager est conditionnée à la réalisation effective des travaux de mise en sécurité des voies et carrefours d'accès notamment au niveau de l'Avenue de la Longeau.**



### >> ÉNERGIES RENOUVELABLES

Concernant le recours à l'utilisation d'énergies renouvelables, le raccordement des prochaines constructions d'habitat collectif au réseau de chaleur est conseillé si celui-ci est opérationnel au moment du permis d'aménager.

>> L'OUVERTURE À L'URBANISATION peut être phasée dans le temps sous condition que le plan d'ensemble directeur prenne en compte l'ensemble des dispositions telles qu'elles sont rédigées ci-dessus, et prévoient des dimensionnements des réseaux à l'échelle de l'ensemble de l'opération (Réseaux EU, EP, voies).

#### NOTA

Dans le prolongement de la Loi Cap - Loi Liberté de Création, Architecture et Patrimoine qui a été votée l'été 2016, le décret relatif au permis d'aménager a été publié au JO du 28 février 2017 :

A compter du 1er mai 2017, le recours à l'architecte est devenu obligatoire pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface est supérieure à 2500 m<sup>2</sup>.

Cette mesure traduit clairement la volonté du législateur de préserver la qualité des territoires ruraux, les bords de bourg et les entrées de bourg.

Commune  
de 

**Plan local d'urbanisme**

# Novillars

**Pièce n°2/b  
Orientations particulières  
d'aménagement**

dossier de consultation

Approbation :

Révision 1 : 8 juillet 1994

Modification 2 : 22 septembre 1989

Mise à jour : 1er septembre 1999

Modification 1 : 24 mai 2002

Révision 2 :



**Épure**

1, rue Hector Berlioz

25000 Besançon

Tél-Fax 03 81 53 88 23

# LIMINAIRE



## Positionnement

---

Novillars est une des plus petite communes du département mais elle bénéficie de la totalité des équipements sanitaires et sociaux. Cependant, cette particularité est aussi à l'origine d'un déséquilibre au niveau : des emplois, de la diversité des équipements, de l'organisation spatiale du territoire.

Novillars comporte de plus de nombreuses contraintes d'aménagement : des coupures (nationale, voie ferrée), des zones inondables (Doubs), une vaste emprise verte centrale (château d'Hotelans et parc), ce dernier étant cependant un élément valorisant. La forêt qui couvre la partie nord est une valeur environnementale, paysagère et sociale à prendre en compte également.

La commune s'est développée en quartiers distincts sans lien entre eux. Elle compte un taux très important de logements sociaux (42%), regroupés dans un quartier excentré (Curie-Pasteur).

Le diagnostic communal a montré la nécessité d'affirmer le dynamisme démographique et pour cela de diversifier les logements; en même temps, il convient d'introduire davantage de mixité sociale, notamment dans le quartier HLM.

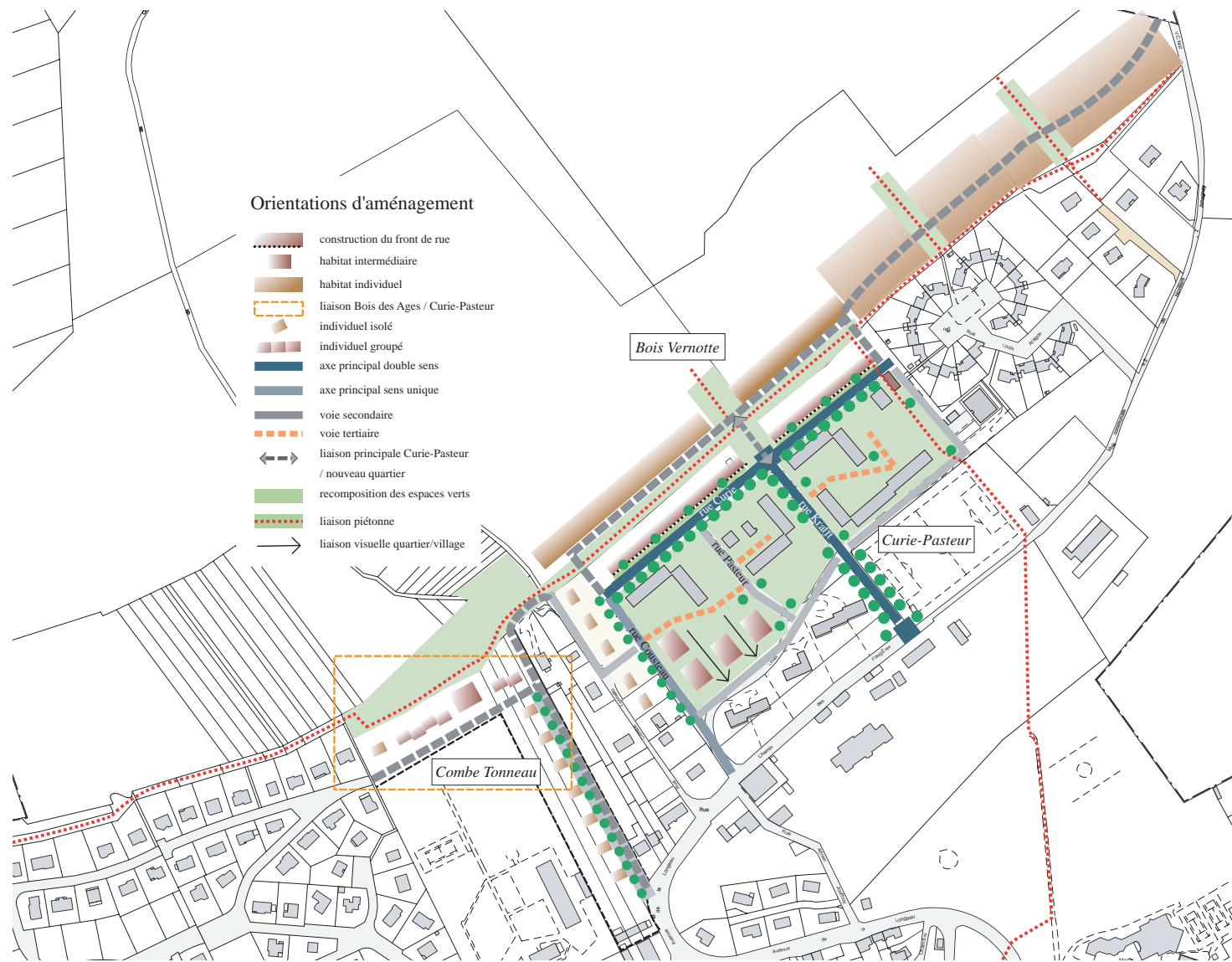
Le constat montre que les nouvelles possibilités d'extension sont faibles, le territoire étant déjà largement urbanisé; la collectivité a donc acquis de vastes espaces forestiers dans le but d'en conserver une partie pour l'urbanisation future. Une convention de gestion avec l'ONF permet l'entretien de l'ensemble non soumis au régime forestier.

L'urbanisation du secteur nord est de toute évidence l'enjeu principal du PLU, car il s'agit en même temps :

- d'offrir des disponibilités foncières nouvelles à la commune,
- de réaliser le désenclavement du quartier Curie-Pasteur et d'en accompagner le renouvellement,
- de réaliser une liaison entre les différents quartiers : Bois des Âges, Combe Tonneau et Curie-Pasteur.

Organisation du nouveau quartier et réorganisation du quartier Curie-Pasteur sont intimement liées et doivent être pensées simultanément. mais surtout, l'espace entre anciens et nouveaux quartiers doit être étudié de façon à bien réaliser la « couture » entre les différents tissus urbains.

**Orientations d'aménagement globales du secteur nord**



## Enjeux

---

### Renouvellement urbain du quartier Curie-Pasteur

Une intervention sur le quartier Curie-Pasteur paraît incontournable pour réussir l'intégration de ce quartier au reste de la ville et aux extensions futures. Toute nouvelle urbanisation ne peut se raccrocher au quartier Curie-Pasteur sans passer par une intervention sur ce dernier.

Une amélioration des circulations principales pourrait être étudiée. Trois accès sont repérés : les entrées-sorties actuelles et vers le terrain de foot.

Il s'agit surtout de trouver le moyen d'amoindrir l'effet d'isolement de ce quartier, du fait de son parti d'aménagement initial : immeubles tournés vers la forêt ou vers eux-mêmes, effet de « barrage » des bâtiments construits le long des voies d'accès principales rues Pasteur et Curie, espaces verts « prétexte », ....

L'hypothèse de démolition-reconstruction de certains logements permet d'envisager la mixité, avec d'autres types de logements. (\*)

(\*) Réflexions sur le renouvellement urbain d'un quartier d'habitat social en milieu rural, Audab, avril 2004

### Liaisons inter-quartiers

- liaisons piétonnes : le principe d'une liaison d'est en ouest est reconnue comme intéressante;

- liaisons routières : la liaison entre Curie-Pasteur et le lotissement du Bois des Âges paraît une option intéressante pour améliorer le désenclavement des différents quartiers. L'hypothèse d'une urbanisation en continuité du lotissement du Bois des Âges vers la rue du Tonneau est à envisager.

### Topographie - paysage du site nouveau

- la forte déclivité du terrain représente une contrainte pour l'aménagement et pour le ruissellement pluvial qui sera en outre accentué par les défrichements nécessaires;

- l'aspect paysager : c'est une autre contrainte importante dans la mesure où la pente accentuera l'impact des bâtiments;

- de ce fait, l'urbanisation ne paraît envisageable qu'en bas de pente.

**Le schéma est indicatif, notamment en ce qui concerne l'emprise et la localisation des constructions.**

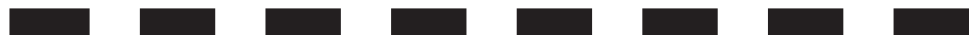
**La végétalisation des voies est une proposition indiquant un principe de plantations d'alignement et de marquage visuel des circulations principales.**

**Le réaménagement des espaces publics accompagne la nouvelle hiérarchie des**



**voies et le renouvellement urbain.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### **Le quartier Curie-Pasteur**

---

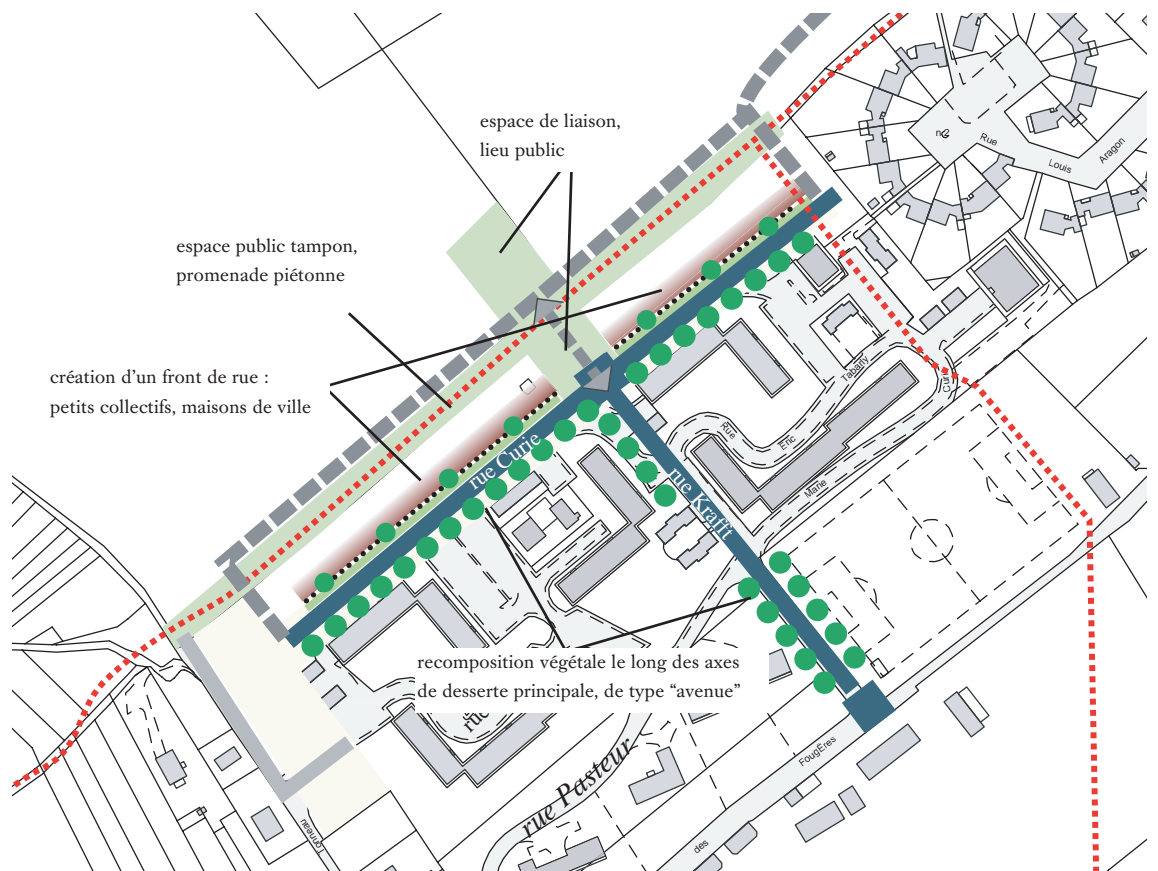
Le schéma d'orientations montre :

- les liaisons à reprendre et la hiérarchie à effectuer pour les liaisons principales;
- la rue Maurice Krafft devient l'axe (à remodeler) de liaison entre le quartier, le village et l'urbanisation future au nord de Curie-Pasteur;
- la possibilité de réduire le linéaire de voies à l'intérieur du quartier, les immeubles se desservant tous actuellement sur la voirie principale;
- la possibilité par là-même de récupérer des espaces verts pour en faire de véritables espaces publics;
- le secteur de renouvellement urbain (barres HLM entre la rue Pasteur et la rue Cousteau) peut s'imaginer sous forme de maisons de ville (R+2, R+3) laissant la transparence des vues vers le village : intérêt pour la mixité, l'image du quartier, les liaisons visuelles.

**Le schéma est indicatif, notamment en ce qui concerne l'emprise et la localisation des constructions.**

**La végétalisation des voies est une proposition indiquant un principe de plantations d'alignement et de marquage visuel des circulations principales.**

**L'espace public tampon accompagne la transition entre le quartier Curie-Pasteur et le nouveau quartier Bois Vernotte.**



**L'espace de liaison, comme lieu public, doit permettre le déplacement du centre de gravité du quartier.**

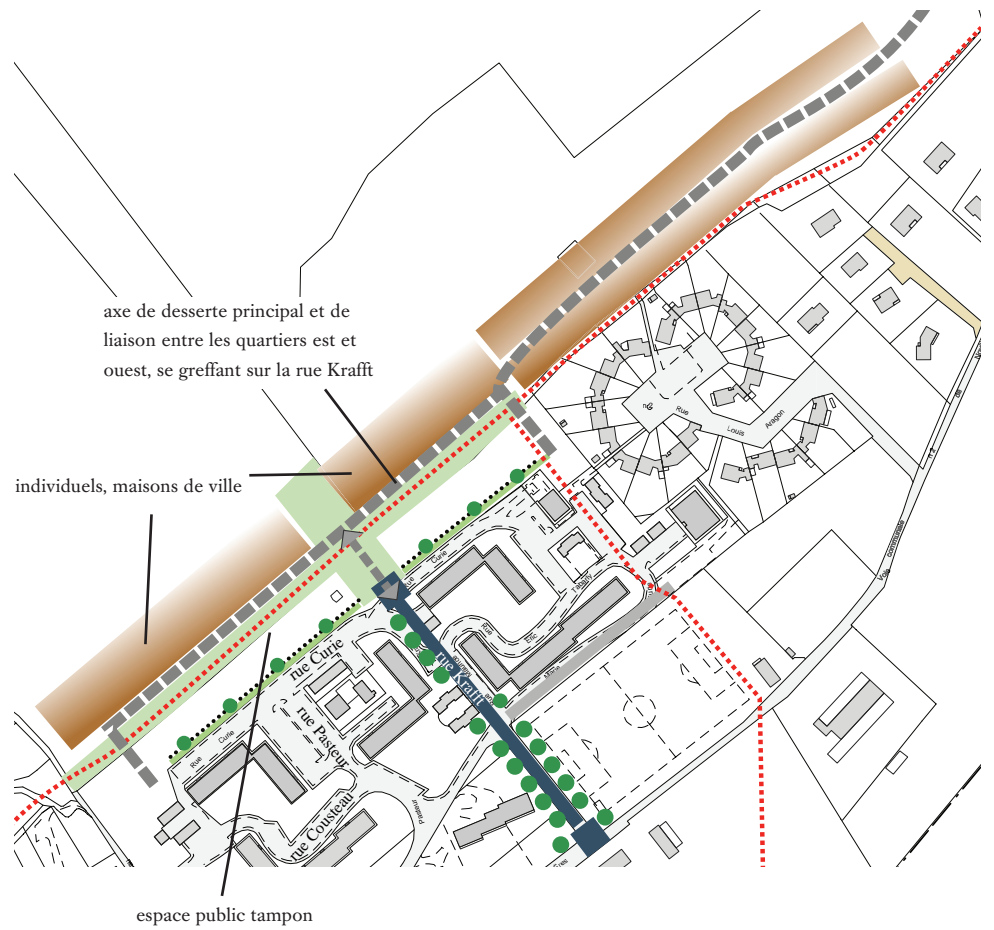
## **L'espace de liaison entre Curie-Pasteur et Bois Vernotte**

---

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- la nécessité de retrouver un deuxième front de rue le long de la rue Curie nord : cette option paraît indispensable dans la mesure où les immeubles existant le long de cette rue s'ouvrent vers la forêt. Des constructions en vis à vis permettent de recréer une rue véritable qui devient la « couture » entre le quartier et une urbanisation future. Ces nouvelles constructions (R+2) peuvent apporter de la mixité et pourront être réalisés sous forme d'habitat intermédiaire (intérêt également pour l'image du quartier). L'option de construire rue Curie côté nord ne coûte rien en termes de réseaux, puisqu'ils existent.
- derrière le front de rue reconstitué rue Curie nord, un espace public assez large doit être prévu pour aérer les extensions futures et réaliser une promenade reliée aux quartiers de Combe Tonneau et Bois des Âges (liaison est-ouest); cet espace pourra aussi, le cas échéant, recevoir un aménagement de recueil des eaux de ruissellement pluvial (noues, ...);
- l'axe principal d'accès (entrée par la rue Curie et prolongement par la rue Krafft) doit être retravaillé : l'articulation entre le quartier Curie-Pasteur et le futur quartier nord doit être un lieu essentiel de liaison (espace public : place?).

**Le schéma est indicatif.**



## **Le quartier de Bois Vernotte**

---

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- le futur quartier sera relié au centre du village par la rue Krafft; la liaison est-ouest reliera la route d'Amagney aux quartiers de Combe Tonneau et Bois des Âges (voie tertiaire);

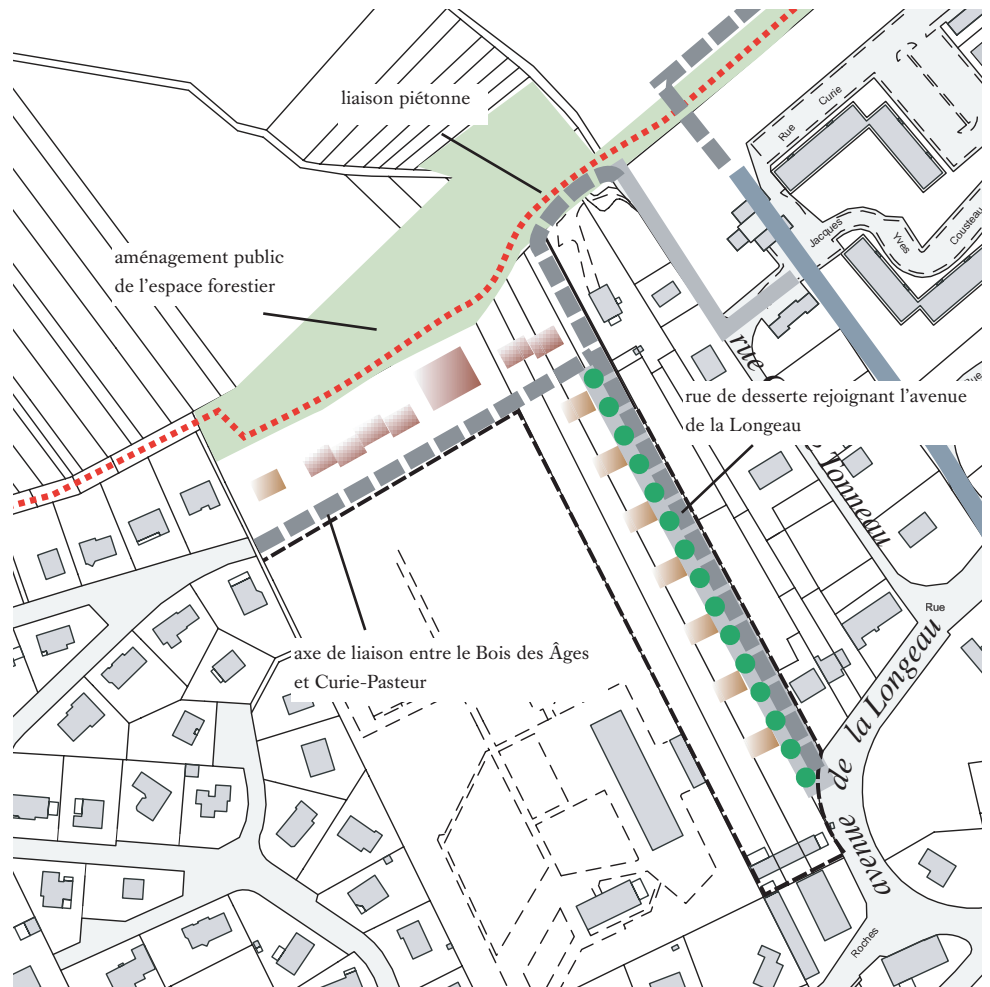
- le quartier doit intégrer des individuels. L'habitat individuel peut être envisagé à condition de ne pas aller trop haut dans la pente;

- il convient de ne pas interdire la possibilité de trouver des collectifs dans la pente : en effet, il peut être plus facile d'encadrer des opérations d'ensemble que des individuels isolés. En général, l'adaptation à la pente de ces derniers se fait difficilement, à moins d'intervention d'un architecte.

Ces collectifs peuvent adopter la forme de maisons de ville.

**Le schéma est indicatif, notamment en ce qui concerne l'emprise et la localisation des constructions.**

**La végétalisation des voies est une proposition indiquant qu'un principe de plantations est à envisager.**



**L'aménagement public de l'espace forestier s'envisage de façon minimale : éclaircissement des peuplements pour mettre en évidence les sujets les plus intéressants, apport de lumière, renforcement du sentiment de sécurité des usagers, espace de rencontre, mobilier simple (bancs).**

## **Le quartier de Combe Tonneau**

---

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- le principe d'une urbanisation nouvelle entre le quartier du Bois des Âges et Curie-Pasteur, pour établir une liaison entre les deux;
  
- habitat intermédiaire et individuel peuvent cohabiter;
  
- une rue desservira les espaces longeant le site des Erables, pour rejoindre l'avenue de la Longeau;
  
- une continuité piétonnière doit être assurée d'est en ouest et vers le village;
  
- des élargissements ponctuels, des éclaircissements forestiers sont des possibilités pour agrandir l'espace piétonnier et le rendre plus convivial.

