



ZAC des Terrasses de Sainte-Suzanne



Zone AU « Les Chailles »



1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

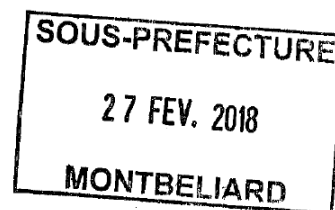
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RELATIVES A DES SECTEURS PARTICULIERS

- ✓ PLU approuvé le 07 septembre 2004
- ✓ 1^{ère} révision simplifiée approuvée le 31 juillet 2009
- ✓ 1^{ère} modification approuvée le 22 décembre 2009
- ✓ 2^{ème} modification approuvée le 17 février 2014

Dossier d'approbation de la 3^{ème} Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 février 2018

Vu, pour être annexé à la délibération du 02 février 2018
Le Maire,

Visa Sous-Préfecture



Avec la collaboration de


Agence de Développement
et d'Urbanisme
Pays de Montbéliard

SOMMAIRE

1. La zone à urbaniser des Terrasses de Sainte-Suzanne et l'ancien Terrain de Manœuvre	4
2. Les 3 sites inondables stratégiques : rue des Voirannes, Route de Besançon, L'Epée	10
3. La zone à urbaniser des Chailles de Sainte-Suzanne	11

Les Orientations Générales d'Aménagement et d'Urbanisme relatives à des secteurs particuliers

1. La zone à urbaniser des Terrasses de Sainte-Suzanne et l'ancien Terrain de Manœuvre

Le choix du site :

La zone AU des Terrasses de Sainte-Suzanne est destinée à la création d'un nouveau quartier d'habitat sur les hauteurs de la commune. Le caractère inondable du bas de la commune, la vente par le Ministère de la Défense de l'ancien terrain de manœuvre du régiment ont conduit la commune à se porter acquéreur de 24 hectares de terrain.

Le plateau qui domine la vallée, a été urbanisé par lotissements successifs entre 1972 et 1988. On y trouve aujourd'hui environ 70 logements individuels qui constituent une excroissance urbaine du village isolée.

Le choix effectué par la commune de lancer une opération sur ce site répond tout d'abord à la volonté exprimée, dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'accroître l'offre de logement du Pays de Montbéliard : besoin de 560 logements supplémentaires par an et nécessité de diversifier l'offre en terme de types et de produits.

Sainte-Suzanne a été, entre 1990 et 1999, l'une des rares communes de la Communauté d'Agglomération qui a accru sa population. Par conséquent, la dynamique démographique positive liée principalement à la situation géographique de la commune et aux services et commerces disponibles permet d'envisager la réalisation d'un vaste programme immobilier contribuant à renforcer l'attractivité du Pays de Montbéliard.

Au travers de l'urbanisation de l'ancien terrain de manœuvre, l'objectif d'aménagement de la commune est de transformer un hameau en quartier structuré et bien relié au centre du village.

Le règlement de la zone AU prévoit que la réalisation de ce projet ne pourra se faire que dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le parti d'aménagement :

Le souhait principal de la commune, est de créer un nouveau quartier sur l'ensemble du plateau et non de juxtaposer des lotissements. L'ancien terrain de manœuvre, vaste prairie arbustive de 24 hectares, constitue un patrimoine naturel intéressant à valoriser.

Le parti d'aménagement retenu s'appuie donc sur la présence de cet élément naturel qui sera mis en valeur et restera en partie accessible au public, notamment pour assurer le passage vers le massif forestier des Chailles.



L'état de prairie arbustive, transition entre espace boisé et prairie sera entretenu sur le long terme afin de préserver la qualité écologique du site, ce qui compensera sur le plan de l'environnement son urbanisation partielle.

Le plan masse s'appuie sur le relief existant (voies épousant les courbes de niveaux) et ouvre le quartier sur le futur parc public qui devrait également accueillir les bassins de rétention des eaux pluviales. Ces bassins seront conçus comme de véritables éléments de structuration du paysage.

Le programme prévisionnel des constructions :

Le programme prévisionnel des constructions est d'environ 150 logements. La répartition par type d'habitat respecte les préconisations du programme d'action du Programme Local de l'Habitat du Pays de Montbéliard adoptées en juin 2000. En effet, sont prévus :

- 55 lots à bâtir libres de constructeur (soit 36,6% de l'opération, objectif PLH de 32%) ;
- 18 lots d'individuels groupés dont 14 d'habitat social (soit 12% de l'opération, objectif PLH de 16%) ;
- 77 logements en collectifs (soit 51,3%, objectif PLH de 52%).

Environ 14 logements sociaux sont prévus (9,3%, objectif PLH de 10%) en individuel groupés.

Ce programme prévisionnel établi un équilibre entre l'habitat individuel et l'habitat collectif à l'échelle de l'opération. A l'échelle du quartier l'habitat individuel de type pavillonnaire restera prédominant (2/3 des logements du haut de la commune). Le nombre total de logements autorisés ne pourra évoluer que de façon mineure ($\pm 5/6\%$).

Les périmètres :

Le périmètre de la ZAC peut être divisé en trois emprises différentes :

- L'emprise opérationnelle de la ZAC qui correspond à l'ensemble des terrains constructibles auxquels sont rajoutés les voiries et espaces publics (espaces verts, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales,...). Cette emprise couvre une superficie de 14,7 ha.
- L'emprise brute de l'opération est d'environ 8,2 hectares. Elle correspond à l'emprise opérationnelle soustraction faite du futur parc. Il s'agit du périmètre de la zone AU. C'est sur cette entreprise qu'il est possible de calculer la densité de l'opération qui est de **18 logements à l'hectare**.
- L'emprise nette qui est l'espace dévolu aux constructions (cessible) sera d'environ 6,6 hectares. L'espace public (voirie) représentera 1/5 de l'opération.

Les schémas d'aménagement de la zone AU les Terrasses

La réalisation du projet des Terrasses s'effectuera par le biais d'une ZAC qui sera créée après l'approbation du PLU. Par conséquent, afin d'éviter une modification ultérieure, le PLU anticipe sur la création de cette ZAC et précise par des schémas les différents points prévus à l'article L 123-3 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme précise en outre :

a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

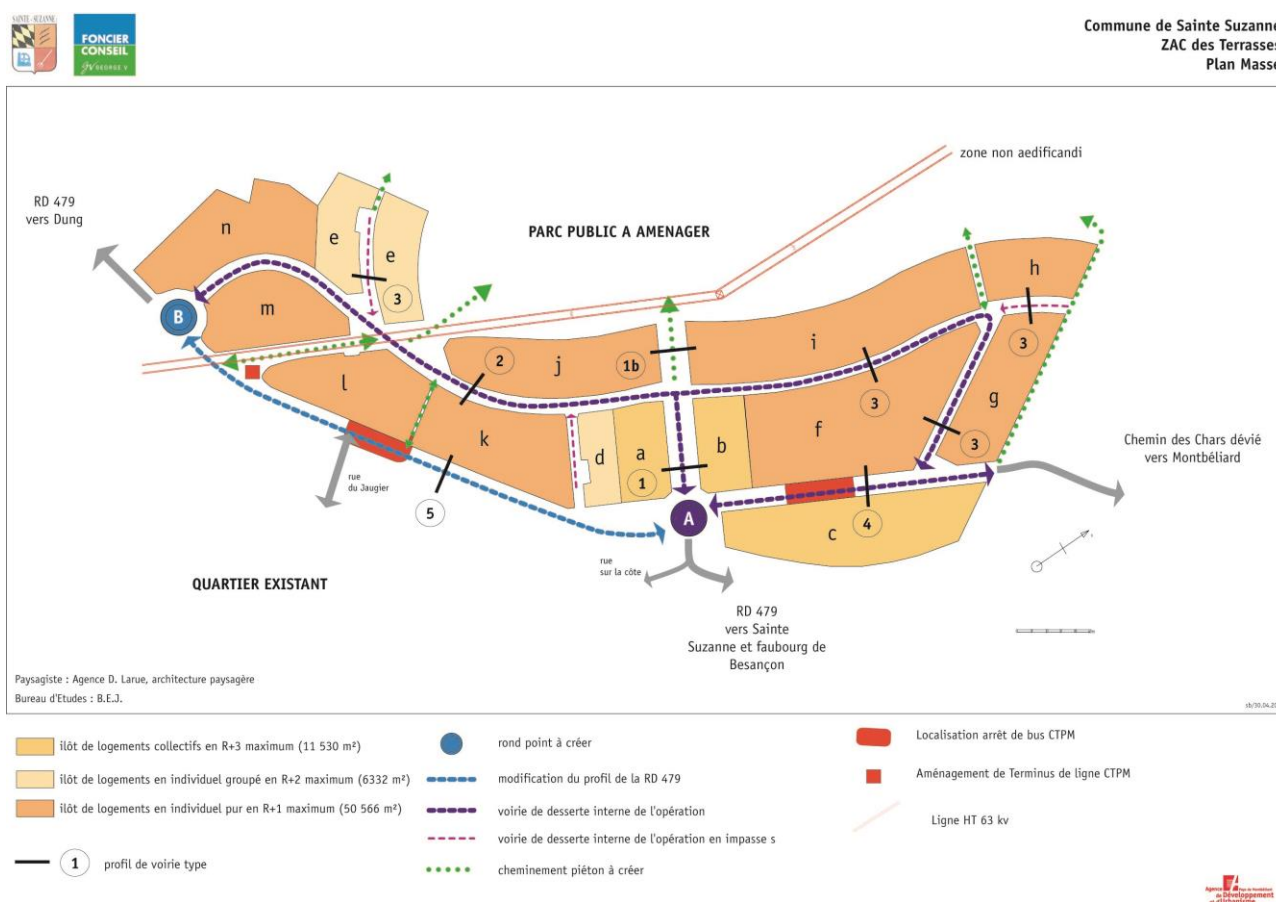
Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments »

De plus, au titre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le PADD peut prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune. Celles-ci peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Par conséquent, le schéma d'aménagement de la ZAC des Terrasses ainsi que les coupes de principe de voiries présentées ci-après s'inscrivent dans ce cadre législatif et répondent également aux exigences de l'article L 123-3 du code de l'urbanisme.

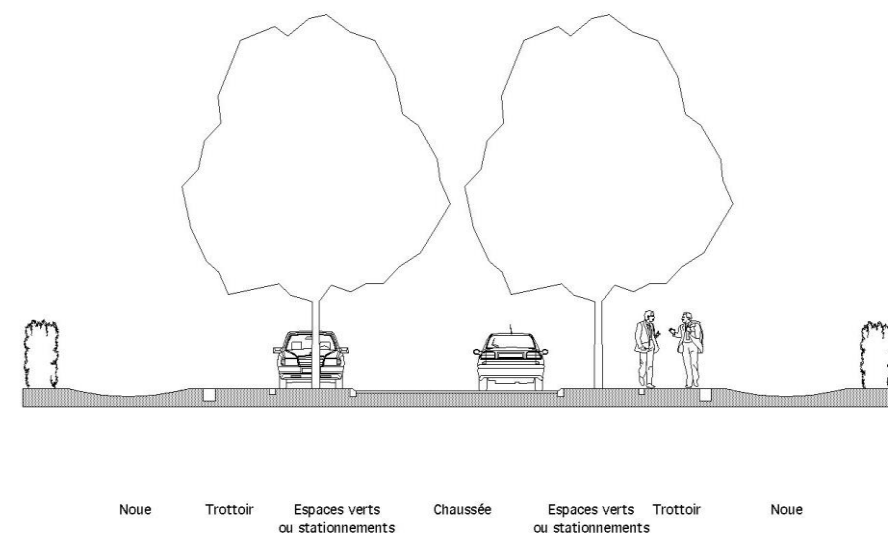
Le plan ci-contre définit les îlots constructibles ainsi que leur destination principale. Les îlots a,b,c sont destinés à de l'habitat collectifs en R+3. Les îlots d et e sont quant à eux destinés à de l'habitat groupé de type maisons de ville ou maisons jumelées. Enfin, les autres îlots sont réservés à de l'habitat individuel.

Il précise également les principes d'organisation de la voirie. A ce titre on peut distinguer les voiries de desserte internes à l'opération qui font partie intégrante de la future ZAC et la modification du profil de la RD 479, consécutive à la ZAC. Pour chaque type de voirie une coupe de principe a été établie. Elle permet de préciser les caractéristiques principales de la voie sans pour autant en fixer le profil définitif : création de trottoirs, de noues, répartition du stationnement public, plantations d'alignements....

Enfin le plan identifie des cheminements piétons qui permettent de connecter le quartier au futur parc au nord et de le relier aux futurs arrêts de transports en commun.

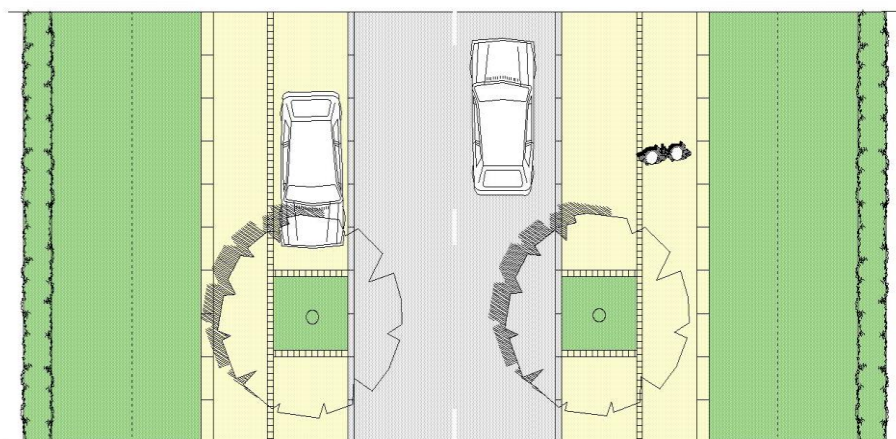


coupe n° 1 : Principales caractéristiques de la voie d'entrée de l'opération



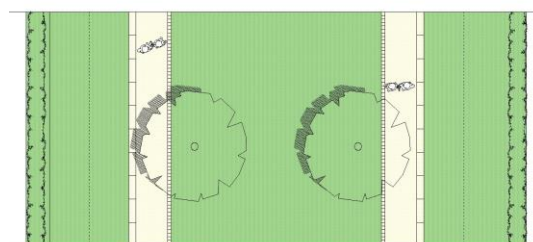
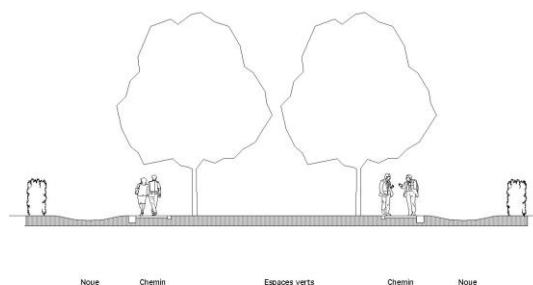
Cette voie constitue l'axe de composition urbaine du quartier, il s'ouvre au Nord sur le futur parc. Véritable boulevard de part son emprise, il sera bordé de bâtiments collectifs dont la hauteur n'excédera pas 12,5 mètres. Des noues engazonnées permettront de recueillir les eaux pluviales et composeront une transition paysagère entre l'espace public (rue et trottoirs) et l'espace privatif. Les clôtures et haies seront conçues par l'aménageur afin de compléter le paysagement de l'axe.

Des stationnements publics seront aménagés de part et d'autre de l'axe.



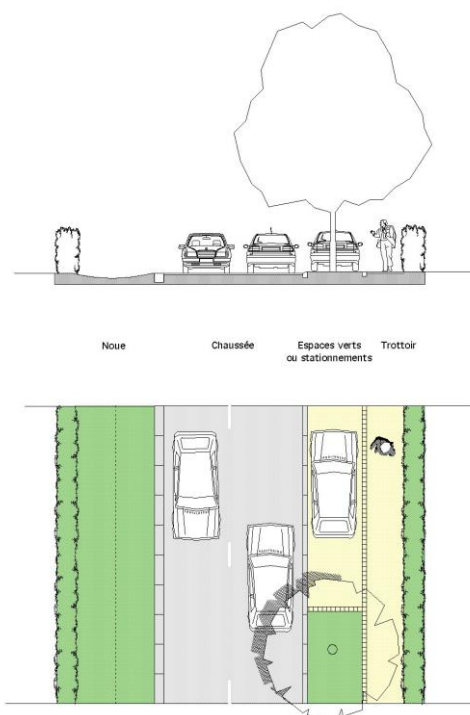
coupe n° 1 b : Principales caractéristiques du mail piéton

La voie principale se poursuivra par un mail piéton qui donnera accès au parc public.

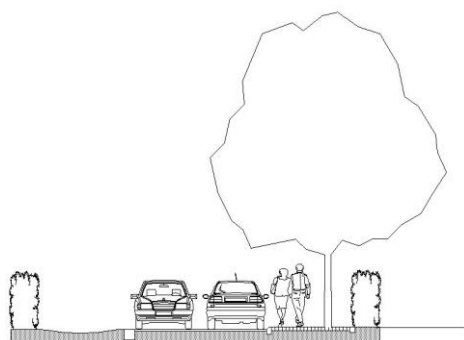


coupe n° 2 : Principales caractéristiques de la voie de desserte interne

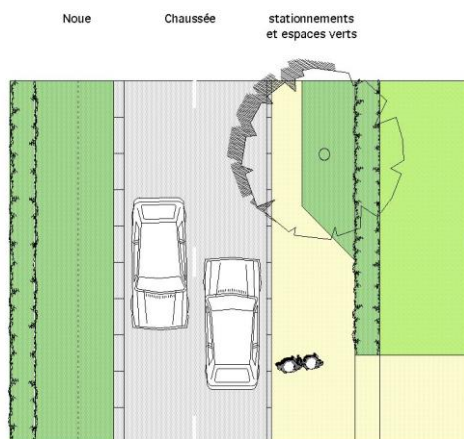
Ce profil de voie est réservé aux voies de desserte interne (profils 2 et 2b). Cette voie desservira principalement des secteurs pavillonnaires. Elle épouse une courbe de niveau et connecte directement la route de Dung (RD 479) à l'Ouest et le chemin des Chars à l'Est. Des stationnements publics seront aménagés ainsi qu'un trottoir piétons. L'autre rive sera réservée à la création d'une noue. La largeur de chaussée sera différente entre la partie Ouest et Est de la voie, elle sera plus réduite à l'est afin d'éviter toute utilisation par une circulation de transit. D'ailleurs, la signalisation du carrefour C devra être étudiée pour contraindre les circulations Est-Ouest.



coupe n° 3 : Principales caractéristiques d'une rue mixte



Ce profil de voirie est réservé aux voies de desserte (profil 5, 6, 7). Sur ce type de rue l'objectif est de réduire au maximum la largeur de chaussée afin de réduire les vitesses de circulation et de dissuader tout trafic de transit.



coupe n° 4 : Principales caractéristiques de la rue des Chars dévié

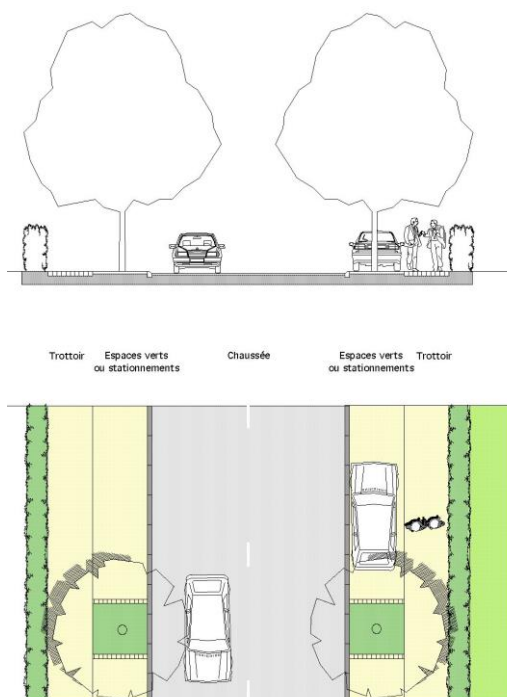
Afin de sécuriser et clarifier le fonctionnement de différents carrefours, la commune a décidé de réaliser deux nouveaux carrefours giratoires. Le carrefour A permettra de relier différentes voies à savoir :

- l'axe route de Dung – Côte des Roses, maillon de la RD 479
- la rue sur la Côte, desserte des lotissements existants
- la voie d'entrée de l'opération des Terrasses
- la rue des Chars.

La topographie des lieux, les contraintes d'aménagement ont déterminé la localisation de ce carrefour dont la réalisation nécessite la déviation de la rue des Chars. Cette voie aura une double fonction de transit (vers Montbéliard) et de desserte.

Le carrefour B, situé plus à l'Est aura une triple fonction :

- desserte de la zone AU des Terrasses
- desserte de la zone AU des Chailles
- réduction de la vitesse de circulation sur la route de Dung.

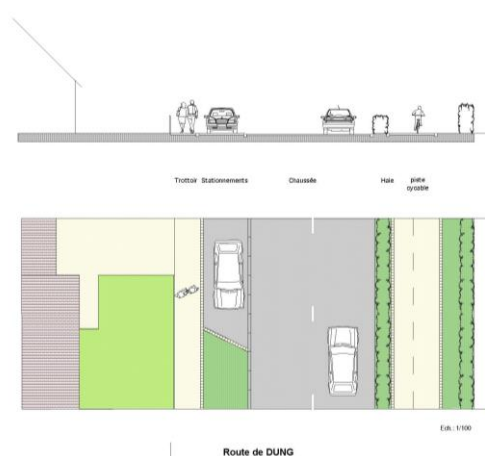


La route de Dung sera réaménagée afin de réduire les vitesses de circulation au travers de différents types d'aménagements :

- la réalisation des deux ronds points
- la création d'un arrêt de transport en commun sur chaussée (dans les deux sens)
- la mise en place de terre-pleins centraux au niveau de la rue des Jaugier
- la création de passages piétons.

Le profil de la voie actuelle sera retravaillé afin de créer un trottoir et des stationnements côté Sud (partie actuellement urbanisée) et un espace mixte piéton/cycle au Nord. La coupe présentée n'est qu'indicative, les études de requalification de l'axe étant encore en cours.

5. Proposition de profil



2. Les 3 sites inondables stratégiques : rue des Voironnes, Route de Besançon, L'Epée

Plusieurs terrains ont été identifiés, malgré leur caractère inondable, pour accueillir des constructions neuves. L'objectif n'est pas d'accroître l'importance des biens et des personnes soumis au risque, mais de permettre une certaine densification, tout en assurant un bilan positif quant à l'écoulement des eaux en cas de crue.

Par conséquent, et afin de limiter l'impact sur l'écoulement des eaux en cas de crue, l'emprise au sol est très réglementée sur ces terrains et les constructions sont soumises à des prescriptions qui sont des conditions de constructibilité instaurées au titre de l'article R. 123-11-b du code de l'urbanisme. Ainsi pour tous les sites stratégiques identifiés, les constructions ne sont autorisées qu'à quatre conditions :

- emprise au sol fixe et aucun remblaiement
- premier niveau à la cote de la crue centennale
- construction assurant une transparence hydraulique et pas de sous-sol
- aucune construction annexe autorisée (garage, abri de jardin....).

3. La zone à urbaniser des Chailles de Sainte-Suzanne

Le site :

Le PLU prévoit que la zone AU des Chailles est destinée à accueillir le développement résidentiel de la commune une fois achevée l'opération de la ZAC des Terrasses (PLU approuvé en 2004).

Cet espace couvre 4,08 hectares. Il est situé en continuité du tissu urbanisé de la commune. Il correspond à des espaces agricoles exploités mais progressivement acquis par l'opérateur NEOLIA en vue de réaliser un nouveau quartier d'habitat hors des espaces inondables en partie basse de la commune en bordure du Doubs.

Le parti d'aménagement :

Les hauts de Sainte-Suzanne comprennent déjà plusieurs entités :

- Les lotissements de la rue Saint-Michel réalisés entre 1972 et 1988 (environ 70 pavillons) ;
- La ZAC des Terrasses (environ 150 logements de typologie variée : collectifs, maisons de ville, jumelées, pavillons).
- Le site des Chailles est dans la continuité de ces entités.

Le périmètre du projet et le relief relativement plat conduisent à décliner un principe d'aménagement simple autour d'une entrée unique et d'une voirie double permettant de desservir les parcelles. Des liaisons piétonnes relient le nouveau quartier avec les espaces périphériques naturels ou urbanisés.

Les principes de desserte :

L'accès principal de la zone des Chailles se situe sur le rond-point existant route de Dung à la sortie du quartier des Terrasses. Le rond-point comporte déjà une réserve pour l'accès sur le site des Chailles.

Un accès principal aux espaces agricoles est prévu à l'entrée de la zone pour éviter que les voiries du futur quartier soient empruntées par les engins agricoles. **Une bande « tampon »** comprise dans le périmètre de l'opération, entre les espaces agricoles et les parcelles, **permet les accès aux différentes parcelles agricoles.**

Un accès possible est réservé au sud de la zone pour une éventuelle connexion avec la rue Saint-Michel. Il s'agit d'une option d'aménagement. Dans les faits, seul un cheminement piéton est envisagé mais la largeur du terrain réservé permettra si besoin le passage des véhicules si un tel ajustement s'avérait préférable dans le futur. Cette réserve ne sera pas praticable pour les véhicules tant que le projet n'aura pas été étudié et réalisé en ce sens.

Un accès possible complémentaire aux espaces agricoles est également réservé pour ne pas obérer l'avenir. Il est aujourd'hui envisagé dans une perspective de boucle piétonne.

Plusieurs cheminements piétons sont en effet identifiés sur des parcours actuellement pratiqués ou à créer pour concevoir une ou plusieurs boucles. Ils correspondent au chemin de desserte des parcelles agricoles situées à l'ouest du lotissement de la rue Saint-Michel, au chemin qui assure la connexion de ce chemin rural à la forêt au travers de la zone des Chailles, à la connexion avec l'impasse de la Haie et à l'espace inconstructible situé sous la ligne électrique dans le futur aménagement.

Le schéma d'aménagement de la zone AU les Chailles



Le programme prévisionnel des constructions :

Le programme prévisionnel des constructions est d'environ 60 logements.

Le règlement de la zone AU prévoit que la réalisation de ce projet pourra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble mais par tranches.

Le programme est construit avec le cadre donné par le SCoT en vigueur. Pour les bourgs, le SCoT retient une fourchette de densité de 20 à 40 logements par hectare (hors emprises des voiries, espaces publics - espaces verts, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales - estimées à 20% de la surface totale). Ainsi, 3,2 hectares sont urbanisables avec un minimum de 20 logements/hectare.

Le programme prévoit des densités et typologies variées qui pourront être mises en œuvre par tranches successives.

La répartition par type d'habitat respecte les préconisations du Programme Local de l'Habitat du Pays de Montbéliard 2014-2019. En effet, sont prévus :

- Environ 34 lots à bâtir libres de constructeur (soit 54,8% de l'opération).
- Environ 12 lots d'individuels groupés (soit 19,35% de l'opération).
- Environ 16 logements en collectifs locatifs (soit 25%).

Le programme pourra proposer des logements sociaux mais à l'échelle de la commune, le territoire satisfait les objectifs donnés par le SCoT (10% du parc).

Ce programme prévisionnel établit un équilibre entre l'habitat individuel, l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif à l'échelle de l'opération. A l'échelle du quartier, l'habitat individuel de type pavillonnaire restera prédominant (2/3 des logements du haut de la commune). Le nombre total de logements autorisés pourra évoluer à hauteur de $\pm 5/6\%$.