

## SCHEMA DE COMPOSITION URBAINE

### "LE BAS DE BOUTONNERET"

Etude de Capacité et Scénario d'aménagement

URB  
008

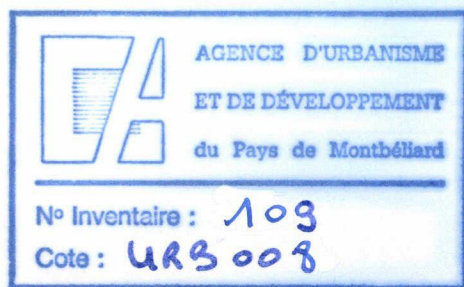
Ville  
de  
Seloncourt

Novembre 1994

# SOMMAIRE

---

Préambule	1
Objectif de l'étude	3
Situation	5
Eléments du site	7
Assainissement et eaux pluviales	9-11
Conséquences et impact	13
Etat du foncier	15
Aménagements urbains	17
Seloncourt Bondeval	19
Espaces publics et parcellaires	21
Marché et programme	23
Hypothèse de programme I	25
Hypothèse de programme II	27
Hypothèse de programme III	29



# PRÉAMBULE

---

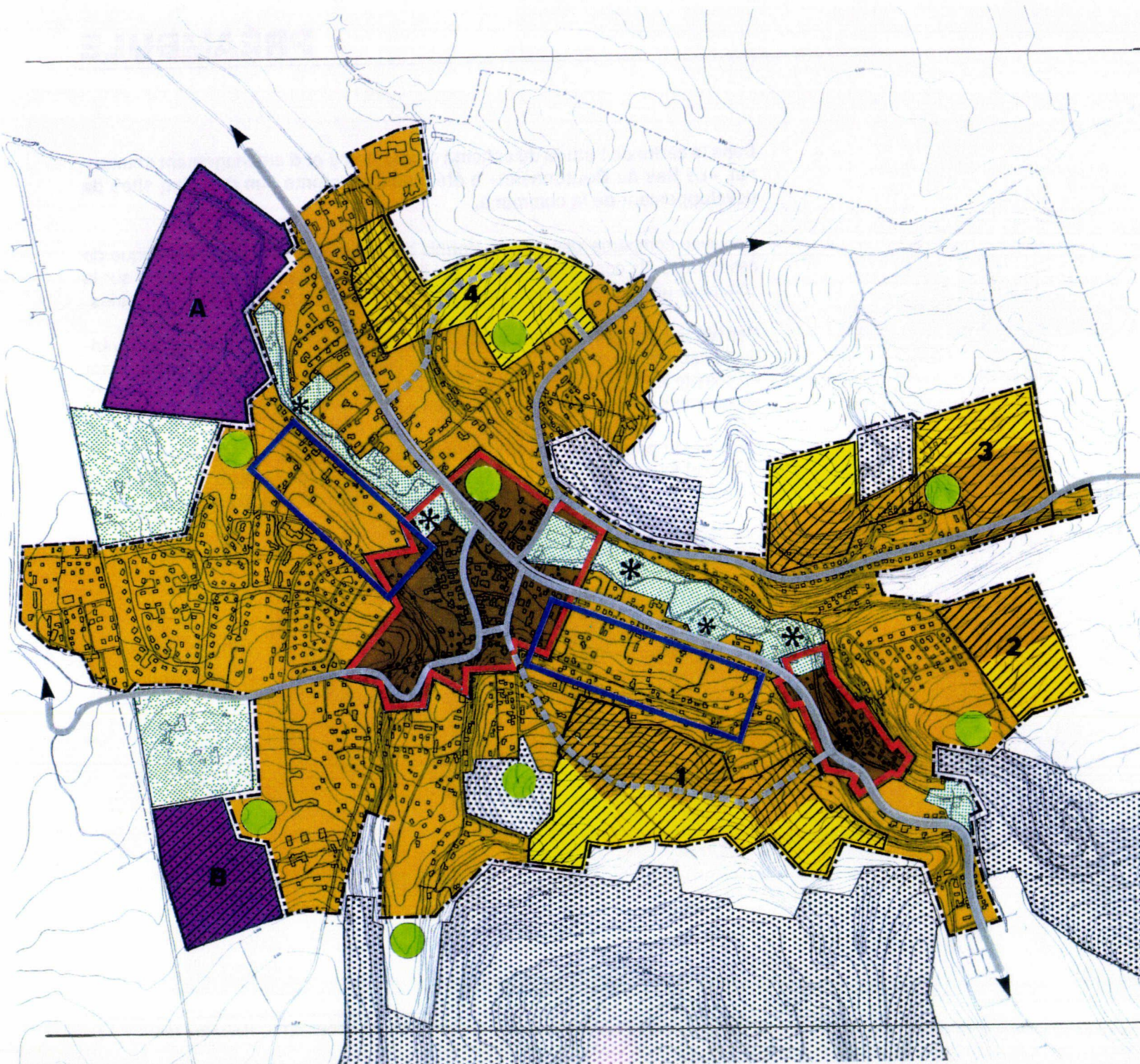
**Dans le cadre de l'étude du schéma d'urbanisme et d'aménagement communal, «Le Bas de Boutonneret» a été identifié comme l'un des cinq sites de développement de la commune.**

L'analyse comparée des sites, a permis de dégager l'importance stratégique de ces terrains. Ils constituent aujourd'hui l'unique opportunité de développer sur la commune un espace propice à des activités artisanales ou des petites industries.





Ces terrains doivent maintenant faire l'objet d'une simulation de projet afin de vérifier la capacité du site et d'esquisser un schéma de composition urbaine prenant en compte les qualités paysagères du site et l'articulation avec les équipements et les quartiers d'habitations situés à proximité.

Cette étude propose des hypothèses de programmes d'aménagement à court, moyen et long terme intégrant notamment les projets d'extension du lotissement de la SAFC «Des Bouchoutots» et l'implantation des ateliers municipaux.

# SCHEMA D'URBANISME



## ESPACES NATURELS

-  Forêt et verger à protéger
-  Espace naturel, prairie
-  Parc et lieu de promenade
-  Installation sportive, espace de détente



## ESPACES URBANISÉS

-  Site urbanisé à dominante habitat
-  Site de requalification urbaine
-  Site de restructuration urbaine
- 8** Site de développement "habitat"
  -  Court terme
  -  Moyen terme
  -  Long terme
- E** Site de développement économique
  -  Existant
  -  A créer

## ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

-  A créer

## VOIRIE STRUCTURANTE

-  Voie existante
-  Voie à créer

## OBJECTIF DE L'ÉTUDE

---

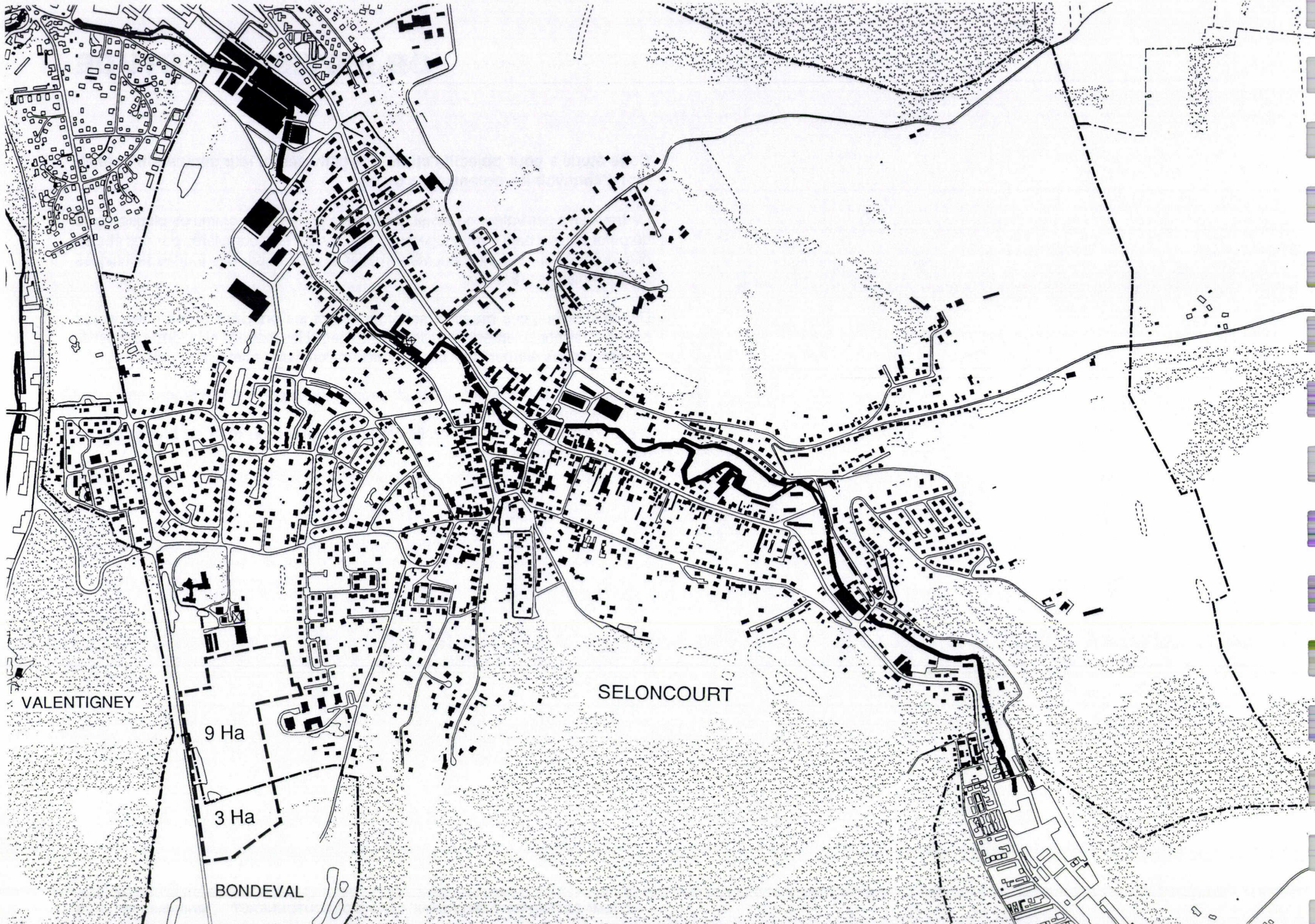
**Cette étude a pour objectif l'étude d'hypothèses et leur simulation permettant d'entrevoir les potentialités du site.**

Ce travail n'a pas valeur de projet. Il permet à partir de programmes plausibles de dérouler des scénarii d'aménagement, qui devront être complétés par des études plus précises sur le fonctionnement routier et vérifiés par des études techniques approfondies des réseaux.

Dès aujourd'hui, ces premiers schémas jettent les principes et les objectifs qui pourront raisonnablement esquisser sans figer, ni les moyens ni la forme des aménagements, les éléments de base à l'élaboration d'un projet plus précis.

Ce document doit aider à une décision rapide sur l'opportunité d'entreprendre une nouvelle tranche de lotissement.

C'est également le moyen d'anticiper sur la révision du POS en préfigurant les nouvelles affectations du sol.



VALENTIGNEY

SELONCOURT

9 Ha

3 Ha

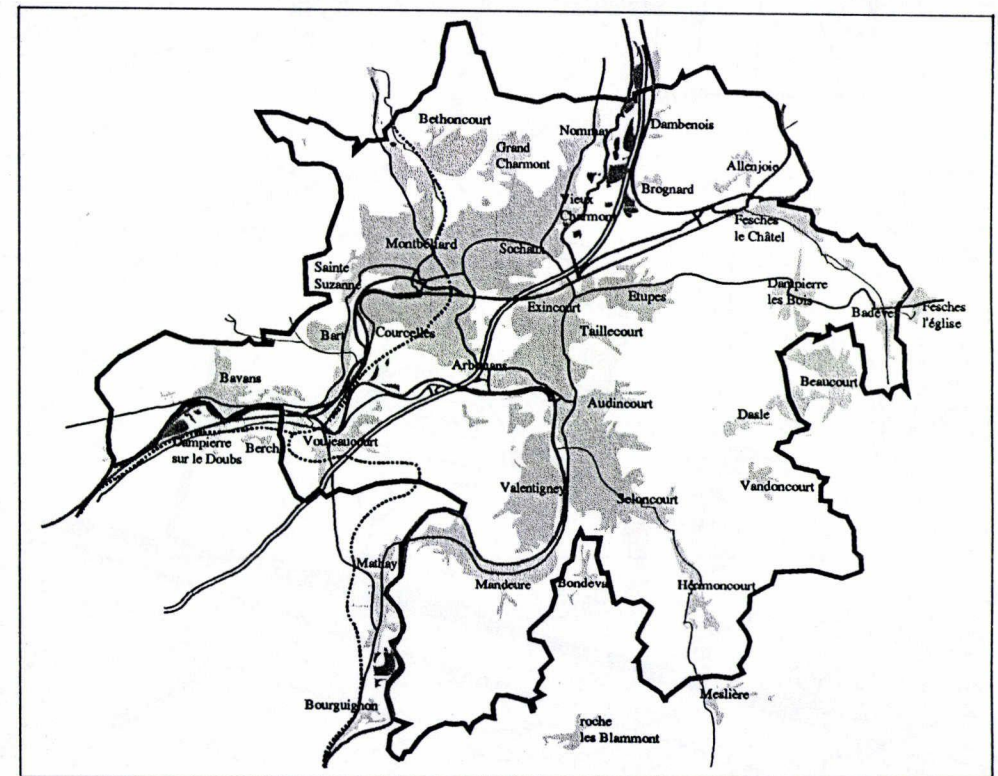
BONDEVAL

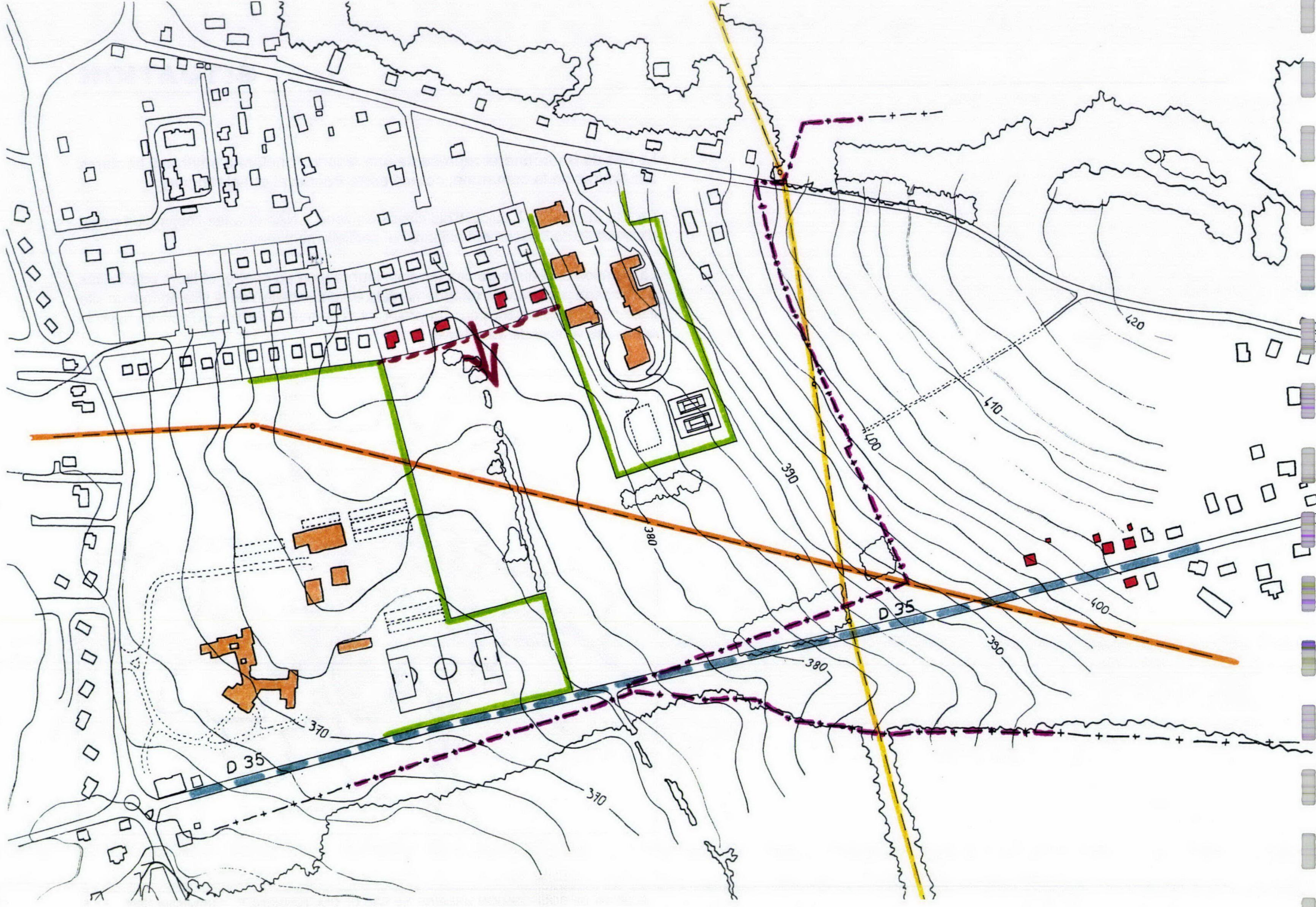
# SITUATION

**Le Bas de Boutonneret représente une réserve foncière d'environ 9 hectares aux limites de la commune, colncé entre Bondeval et Valentigney.**

Ce site était jusqu'à aujourd'hui classé en zone 2 NAc et a fait l'objet d'un projet d'ensemble de lotissement aujourd'hui partiellement réalisé.

La situation excentrée de ces terrains, leur rapport au centre, et leurs possibilités de desserte par une voie départementale évitant le centre de la ville en font un site intéressant notamment pour un projet intercommunal de zone d'activité avec la commune voisine de Bondeval.





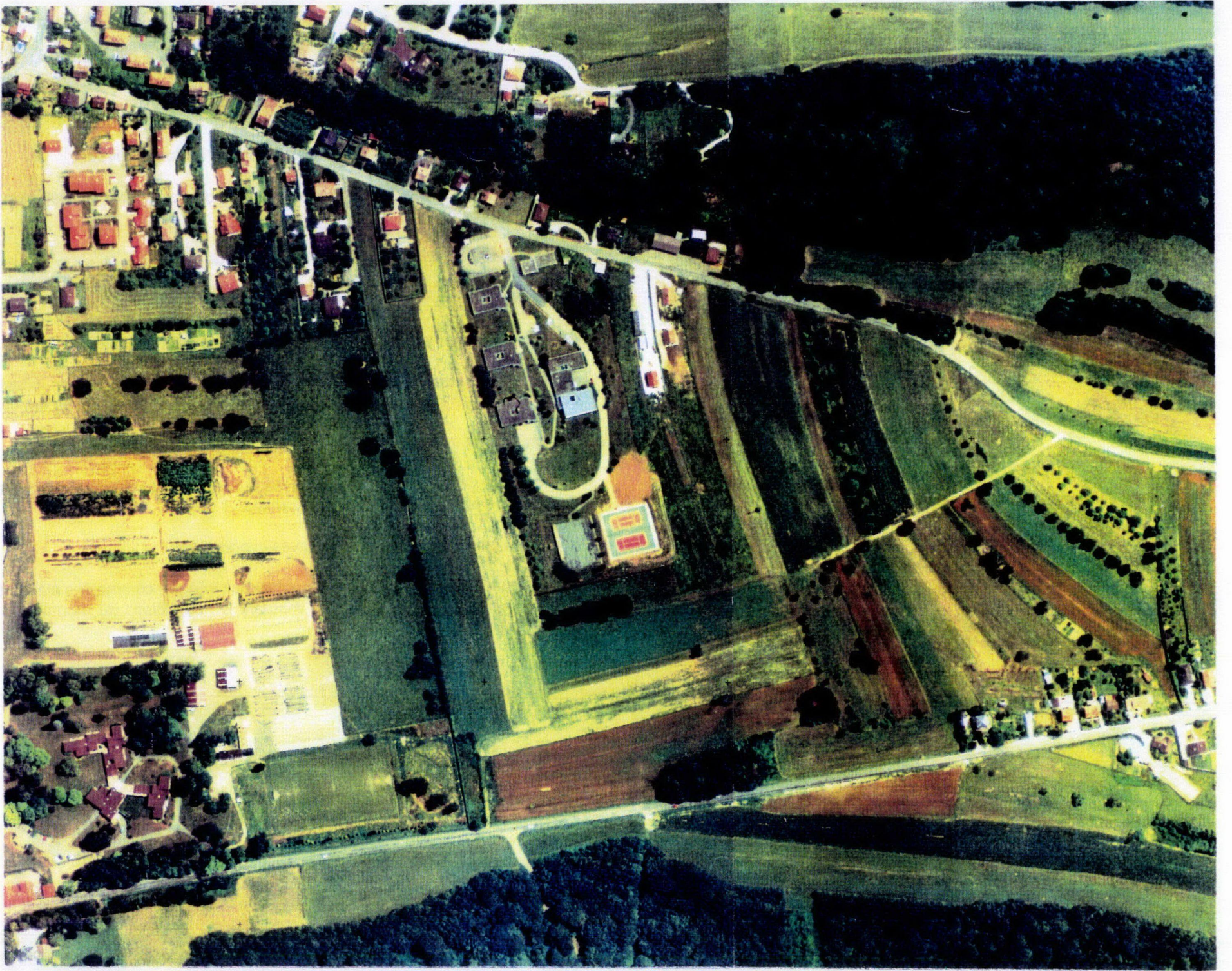


**Ces terrains sont aujourd'hui des surfaces agricoles cultivées.**

Leur urbanisation nécessite la prise en compte de contraintes et d'éléments du contexte incontournables :

- **le branchement du réseau viaire primaire sur le CD 34,**
- **l'assainissement**, les eaux usées mais surtout les eaux pluviales,
- **les lignes aériennes électriques** de haute et moyenne tension,
- **le relief**, généralement handicapant pour l'implantation de bâtiments industriels compte tenu des coûts supplémentaires imposés par l'adaptation au sol,
- **les limites communales** et le parcellaire,
- **la proximité de zone résidentielle** avec la nécessité de ménager des espaces de transition entre les différents programmes,
- **l'ADAPEI** qui représente deux enclaves importantes.

Dans ces conditions, le parti d'aménagement doit intégrer comme des éléments de programme ces contraintes, tout en assurant les conditions de montage d'une opération de zone d'activité courante.



# ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

---

**L'assainissement et l'évacuation des eaux pluviales nécessitent une étude approfondie du secteur dépassant le strict périmètre du projet pour englober les terrains a priori urbanisables du bassin versant.**

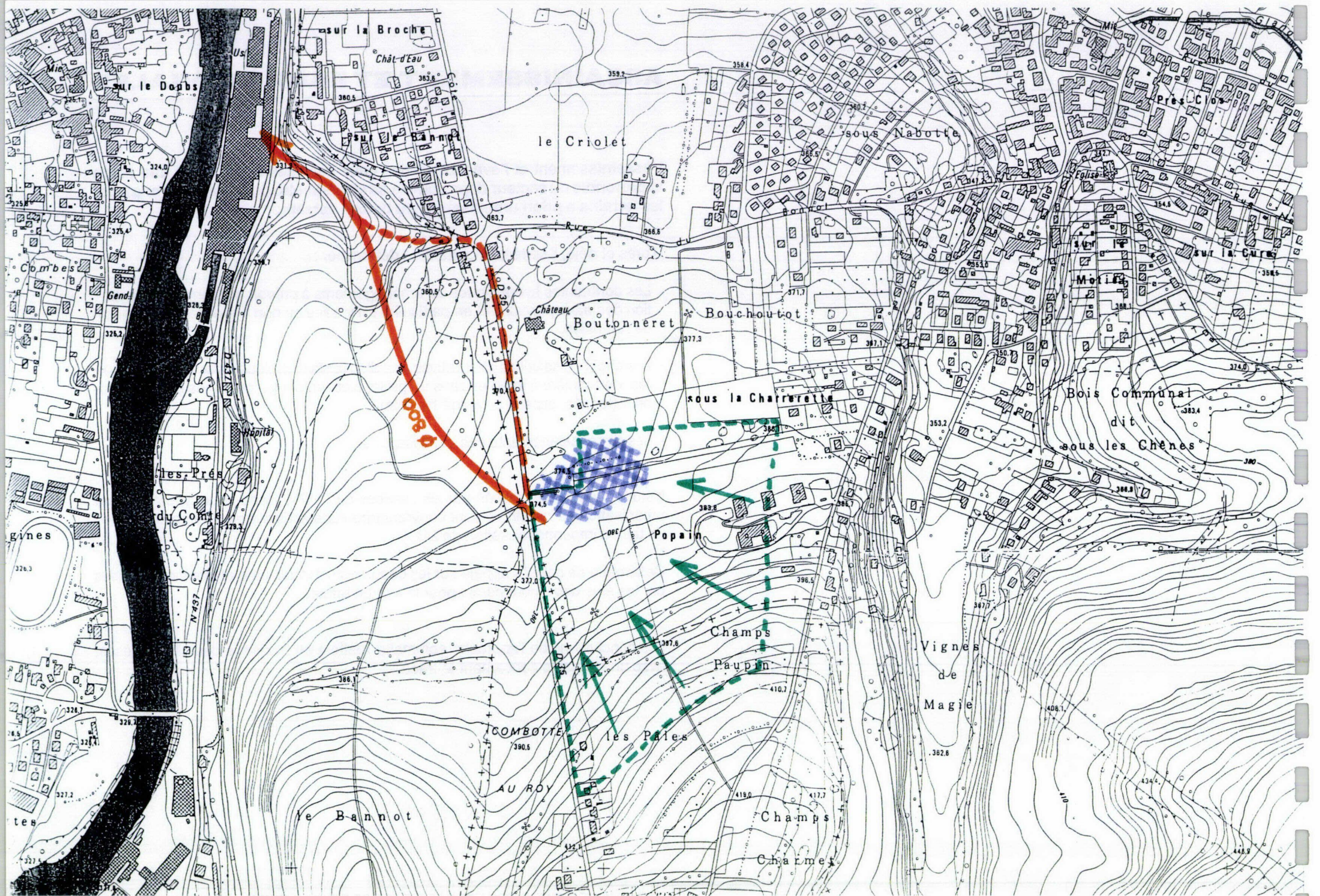
D'ores et déjà, il semble important de déterminer :

- Les contraintes hydrauliques ou aménagements à prévoir concernant l'évacuation des eaux pluviales et en particulier s'il y a lieu ou non d'aménager un bassin de rétension.
- Les choix ou solutions alternatives aux dispositifs techniques s'ils sont nécessaires, de manière à intégrer dans un projet d'ensemble les ouvrages et à les valoriser (fossés, espace paysagé humide).
- Les dimensionnements des canalisations.

L'étude hydraulique menée par les services du DUPM prend pour hypothèse une urbanisation du bassin versant couvrant une surface d'environ 12 Hectares, avec un taux d'imperméabilisation de 2/3.

Cette base de calcul s'appuie sur les documents d'urbanisme et intentions émises par les élus des 2 communes pour le moyen terme.

Les conclusions de l'approche sommaire mettent en évidence deux hypothèses, avec une variante concernant le tracé.



# CONSÉQUENCES ET IMPACT

---

Pour être complète, l'étude de faisabilité doit faire le bilan de l'impact et des effets induits de l'urbanisation d'environ douze hectares.

## Le projet a une incidence sur :

- **Le fonctionnement** (le plan de circulation de la commune) et plus précisément les voiries et carrefours de desserte de la zone sont à examiner.  
La Rue de la côte qui a déjà été aménagée à la hauteur du lotissement «du Haut des Roches» nécessitera une redéfinition.
- **Les finances communales :**  
Les capacités annuelles d'investissement de la commune imposent un échelonnement pluri-annuel.  
La procédure (zac, lotissement...) et le ou les aménageurs sont à choisir.  
Les retombées de taxe professionnelle sont à évaluer.
- **Les terrains et projets des communes riveraines.**  
Cela concerne essentiellement Audincourt et Valentigney pour les aménagements routiers du fait du trafic routier induit et Bondeval à propos des effets de valorisation et dévalorisation des terrains limitrophes...
- **L'environnement**, eau, air, bruits, déchets...
- **Les réseaux** en général et l'assainissement «eaux pluviales» en particulier.  
Il convient de veiller à anticiper sur tous les projets du bassin versant.
- **Les énergies**, les raccordements EDF, GDF et autres sont à étudier.
- **La sécurité**, avec les risques d'inondations, d'incendie ou autres pollutions liées à l'industrie.
- **Le foncier**, avec la nécessité de compléter les acquisitions actuelles.
- **Les emplois** et la délocalisation de certaines activités Seloncourtoises du centre-ville.
- **L'entrée «de village»** de Bondeval et l'opportunité pour cette commune de créer un espace économique...

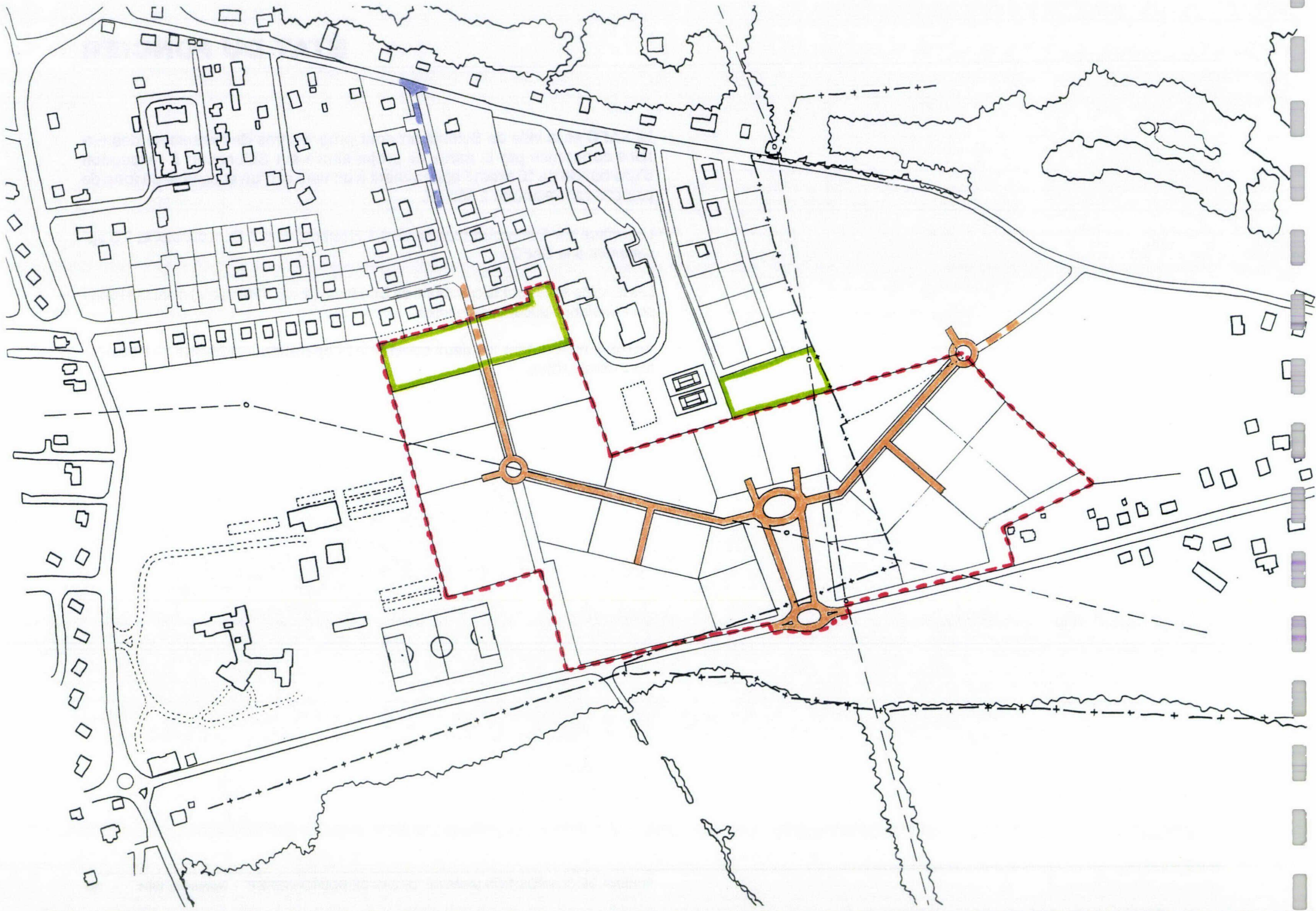


**La SAFC et la ville de Seloncourt sont propriétaires de l'ensemble des terrains concernés par la partie de projet située sur Seloncourt à l'exception d'une bande de 16 ares<sup>15</sup> appartenant à un tiers et d'un ensemble de fond de parcelle représentant 2 300 m<sup>2</sup>.**

La surface sur Seloncourt représente 8,7 Hectares dont 6 Communaux et 2,5 appartenant à la SAFC.

Les terrains situés sur la commune de Bondeval ( 2 à 3,3 Hectares) n'ont fait l'objet pour l'instant d'aucune transaction.

**Au total, en ajoutant les deux communes l'opération représente 12 Hectares urbanisables.**





## **Les accès**

Le débouché de la voirie primaire de la zone d'activité sur le CD 34 doit être dimensionné et étudié en collaboration avec la DDE.

Outre son rôle d'échangeur, le dispositif a pour objectif de ralentir le flux descendant de Bondeval en direction d'Audincourt.

## **Les cheminements**

Les voiries principales (primaires) reprennent dans la mesure du possible le tracé des lignes électriques aériennes.

## **Le bouclage des voiries**

Un bouclage évitant l'effet de cul-de-sac de la zone est souhaitable par principe.

Du côté Seloncourt, le trafic de transit est à proscrire au travers du lotissement des Bouchoutots.

Une liaison en direction du centre-ville est envisageable par le prolongement de la rue Debussy vers la rue de Paupin.

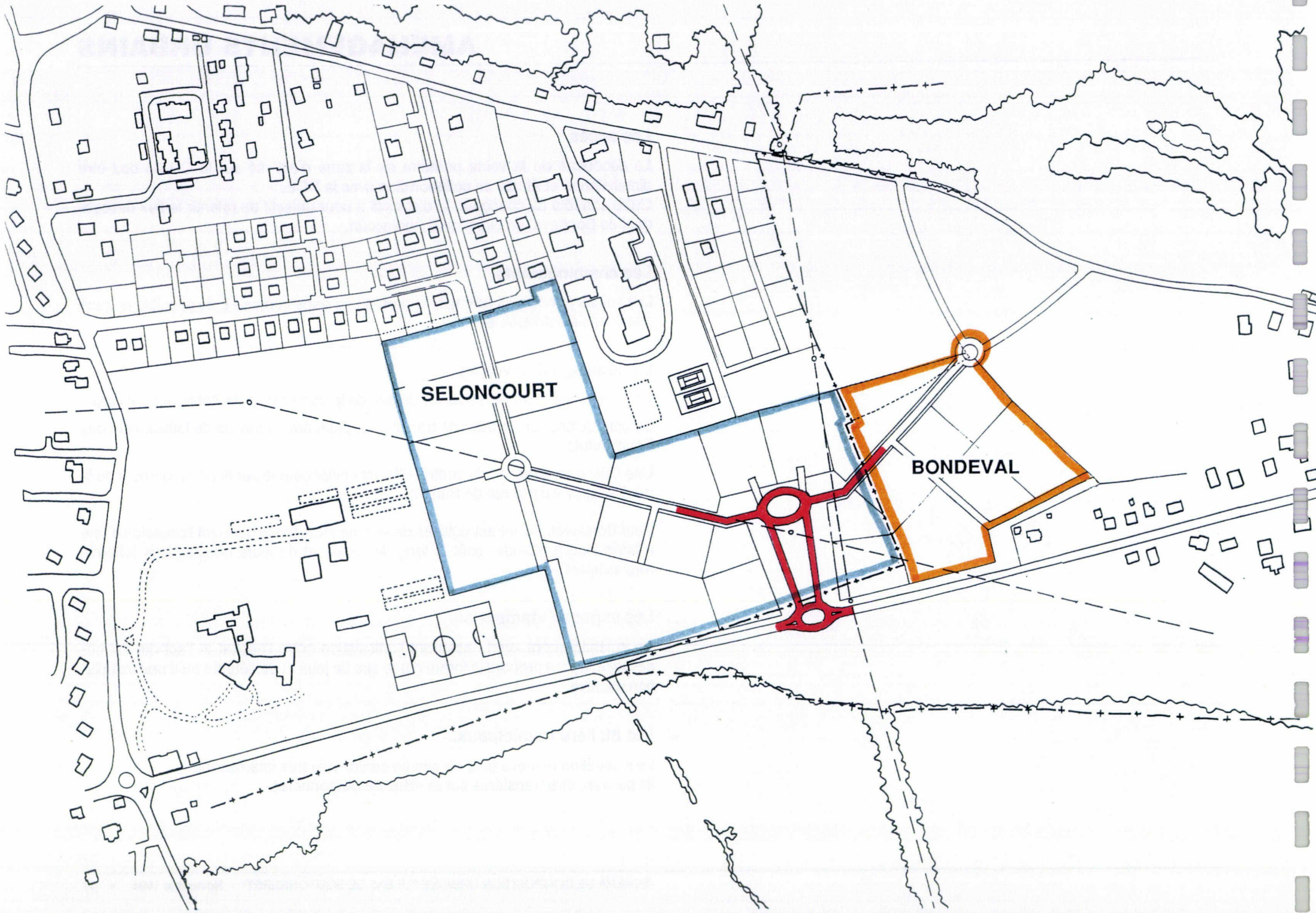
Pour Bondeval, les infrastructures de la zone industrielle donnent l'occasion d'une urbanisation à moindre coût le long des voies et de leurs ramifications (chemin rural existant).

## **Les espaces «tampons».**

Un aménagement «vert» assurant l'articulation entre l'habitat et l'activité est nécessaire. Il peut prendre la forme d'une aire de jeux et de détente ou d'une installation sportive.

## **Les ateliers municipaux.**

Leur situation actuelle gèle un site de centre-ville très intéressant. Ils peuvent être transférés sur le «Bas de Boutonneret».



SELONCOURT

BONDEVAL

**Le projet présente un intérêt pour Seloncourt et Bondeval. Un montage inter-communal est envisageable sans risques ni contraintes importantes :**

**Le site est pour les deux communes le plus favorable à l'implantation d'activités.**

A partir d'un projet global fixant les principes d'accès et de desserte, le schéma devra permettre un découpage en tranches d'opérations. Cette disposition autorise un phasage adapté au rythme des besoins et des moyens financiers des deux partenaires.

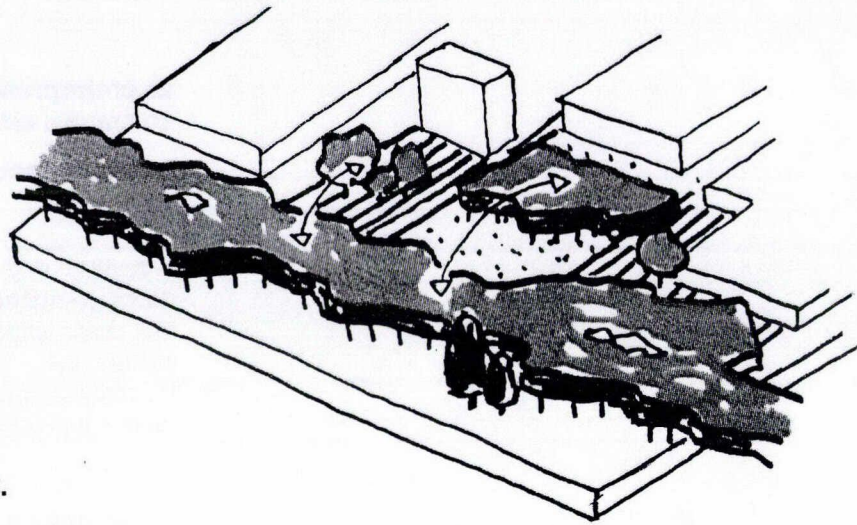
La simulation prévoit une surface comprise entre 2 et 3,3 Hectares soit 20 à 30 % de la surface totale.

#### **L'intérêt pour Bondeval :**

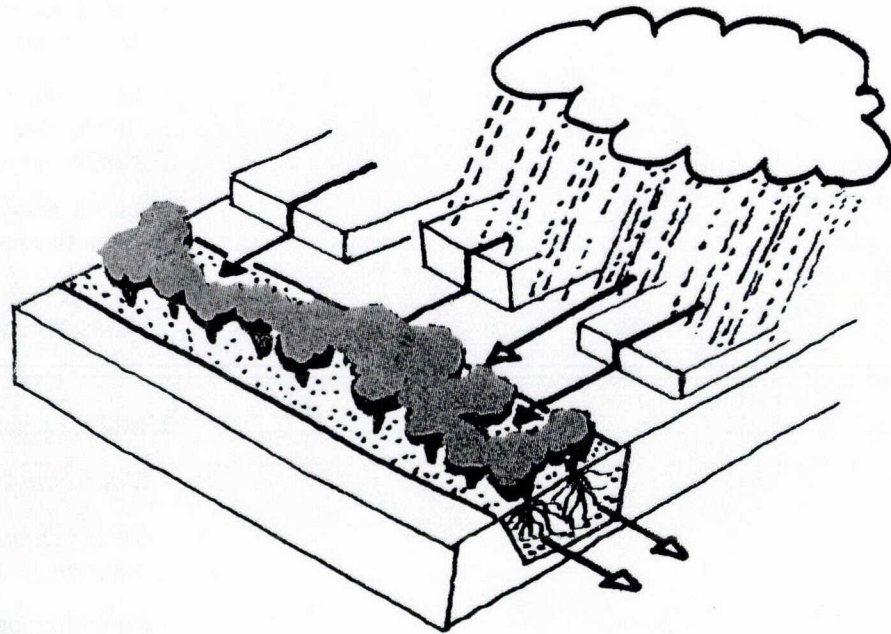
- D'aménager avec le nouveau carrefour un dispositif de ralentissement assurant dans de bonne condition de sécurité l'entrée dans le village.
- De freiner l'effet de mitage que produit l'urbanisation spontanée le long de la voie en ayant un projet établissant clairement les limites de l'urbanisation du village.
- De se doter d'un espace de développement économique en partageant une partie des investissements.
- De la possibilité de différer la mise sur le marché et la viabilisation des terrains situés sur son banc communal.

#### **L'intérêt pour Seloncourt :**

- D'une desserte le Bas de Boutonneret par un dispositif central.
- De se ménager la possibilité de découpler les phases d'opérations en permettant à Bondeval de différer l'aménagement de ses propres terrains.
- Après l'accord de Bondeval et la réalisation des dispositifs communs aux deux communes de démarrer rapidement seule l'opération.



2.



1.

# ESPACES PUBLICS ET PARCELLAIRE...

---

**Le profil des voiries, et le dessin du parcellaire et des espaces publics sont le moyen privilégié d'organisation et de maîtrise de la forme urbaine.**

**Ces aménagements peuvent être complétés de dispositifs formels tels que des clôtures ou du mobilier urbain prédéterminés.**

L'objectif est de parvenir par la maîtrise du domaine public à un projet fort résolvant tout ou partie des problèmes liés aux eaux pluviales et créant les conditions optimales d'implantation des entreprises sans les contraindre par des règlements ou des dispositifs handicapants induisant des surcoûts.

Une partie du domaine public et des fossés doivent être autant que possible aménagés de manière à retenir les pluies d'orage.

Il faut considérer que ces surfaces seront submergées lors des plus importantes précipitations (3 à 12 fois dans l'année).

Un bassin de rétention constituera certainement l'élément principal du dispositif.

Le programme «parc d'activités du bas de Boutonneret» s'inscrit dans le cadre d'une stratégie urbaine générale qui conduit la ville à s'impliquer dans la définition des espaces publics et des voiries.

Cette politique volontaire s'accompagne d'exigences qualitatives dans tous les domaines.

1. Gérer les eaux pluviales et les éléments du paysage.  
Au milieu de la zone, un espace centre paysager de rétention.
2. Conjuguer l'initiative privée en bordure de parcelle à l'aménagement du domaine public.

# PARCS D'ACTIVITES

**LE PAYS DE MONTBELIARD** OBSERVATOIRE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

**PARC D'ACTIVITÉS**

Nom du parc: **BAS DE BOUTONNERET** Commune: **SELONCOURT - BONDEVAL**

Activités: **Petite industrie, artisanat et service**

	1993	T. PROF.	T. FONC.B.
Part Cne			
Part DUPM			
Part Dépt			
Part Région			
Fds national de péréquation			

Surf. totale ha: Seloncourt 8, Bondeval 4. Surf. libre ha: Seloncourt 8, Bondeval 4. Prix F/m<sup>2</sup> H.T.: [ ]

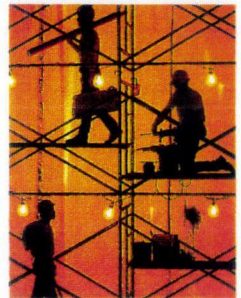
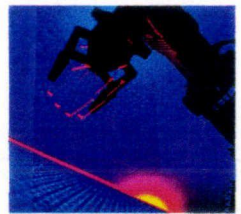
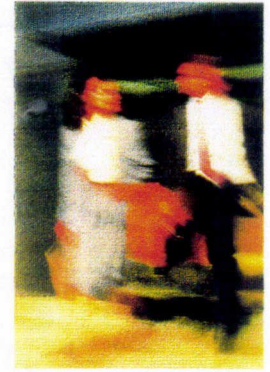
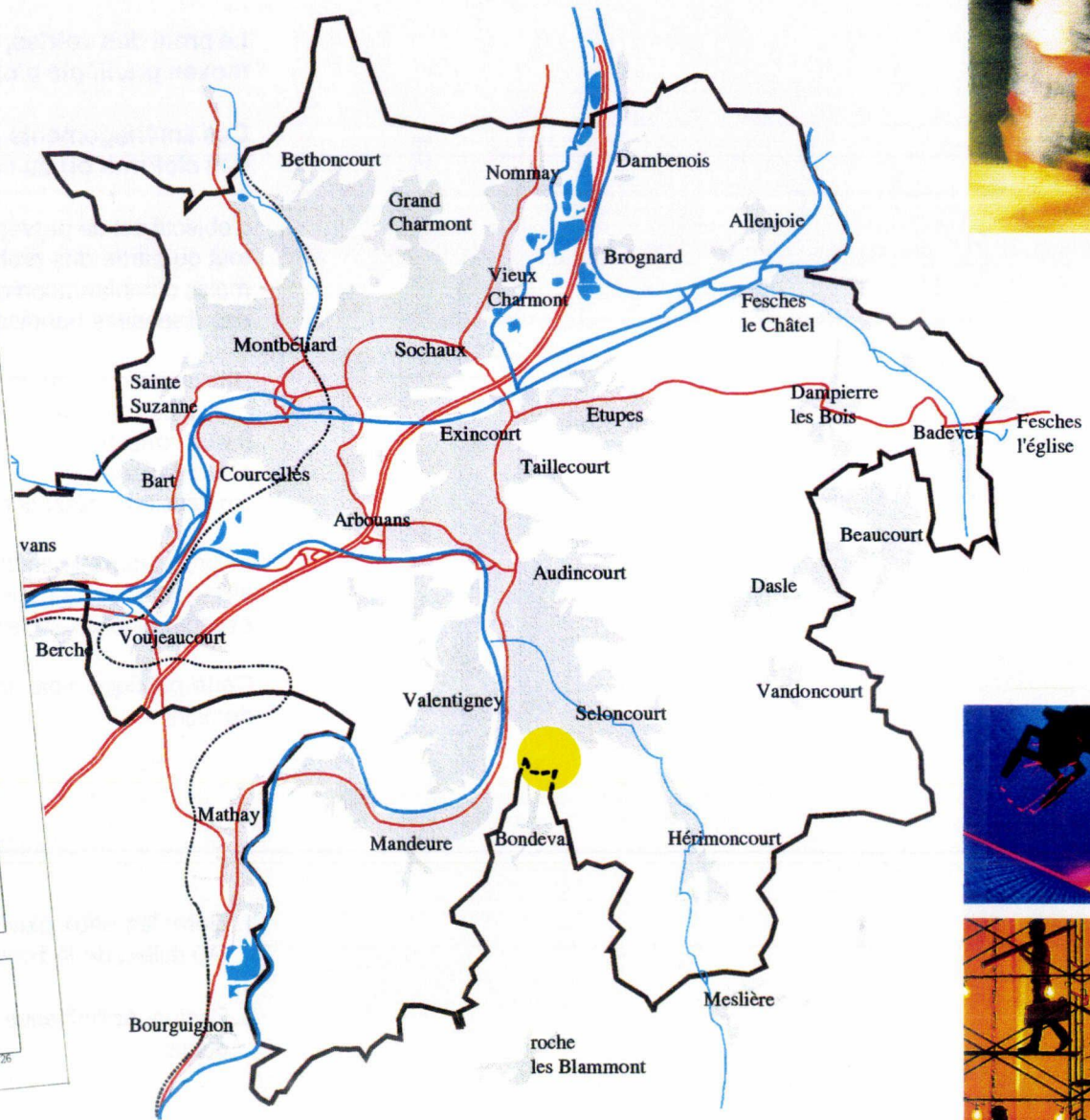
**Equipements:** VOIRIE, EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, PROTECTION INCENDIE

**Dessertes:** AUTOROUTE A36 échange Montbé. Sud 4 km, GARE SNCF Montbéliard 4 km, PORT FLUVIAL Montbéliard 8 km, AÉRODROME Courcelles les M. 5 km, AÉROPORT Mulhouse Bâle 50 min.

Services sur le parc ou à proximité: [ ]

Commercialisation: [ ? ] Maître d'ouvrage: [ ? ]

Agence d'Urbanisme et de Développement du pays de Montbéliard, 4 cour du château 25200 Montbéliard tél : 81 94 52 13 fax : 81 94 25 26



## MARCHÉ ET PROGRAMME

---

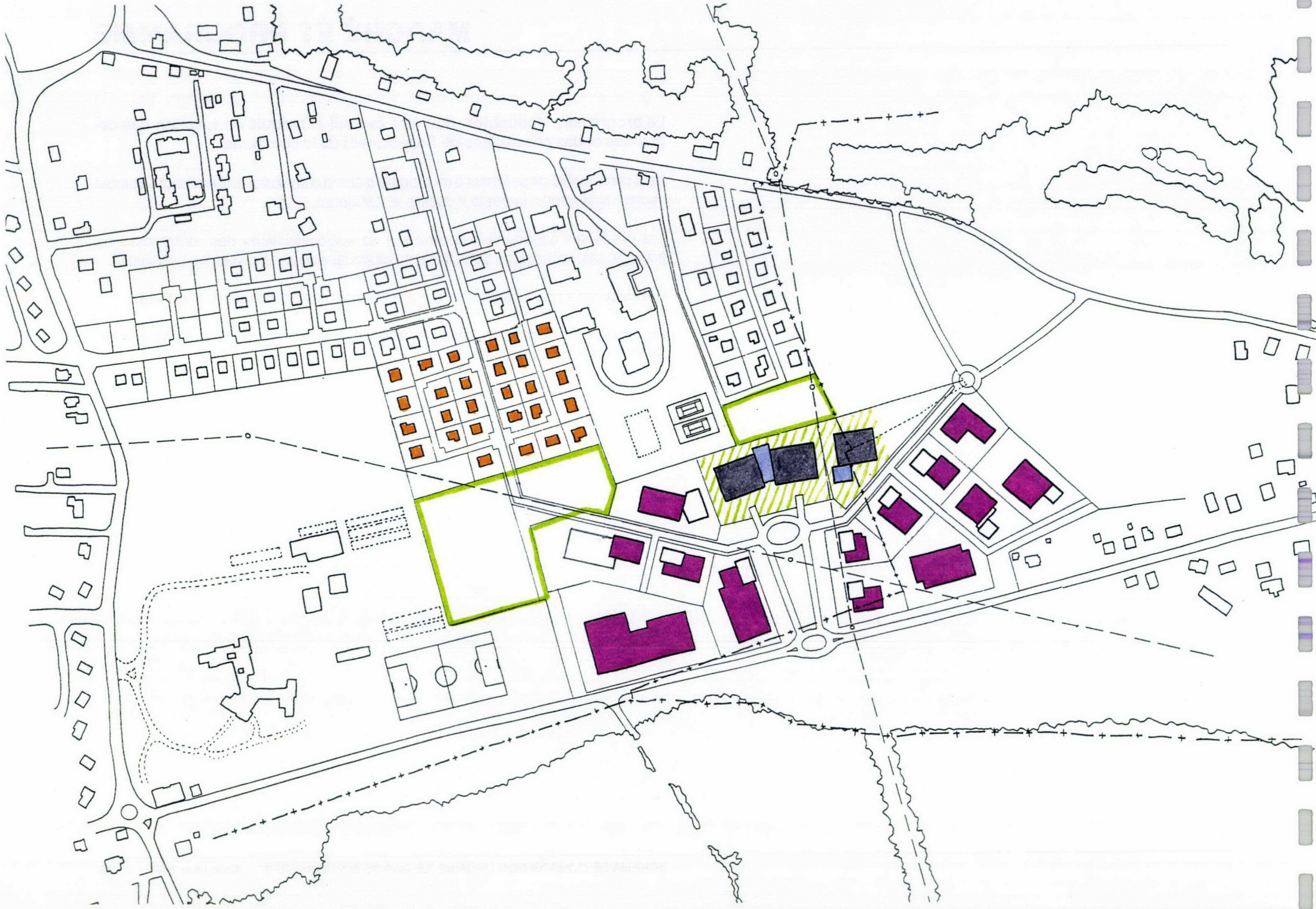
**Le programme «industriel» doit être évolutif et modulé en fonction des demandes et des possibilités de financement de la commune.**

Il est raisonnable de se limiter à un marché d'abord communal et d'envisager comme secteur préférentiel la petite industrie et l'artisanat.

Les premières opportunités portent sur la «délocalisation» des entreprises ou activités seloncourtoises actuellement implantées au centre-ville ou à proximité.

Seloncourt n'a pas à ce jour de site à proposer pour l'implantation d'activité.

Ce projet représente une offre, en surface équivalente au parc d'activité «du Charmontet» à Montbéliard.





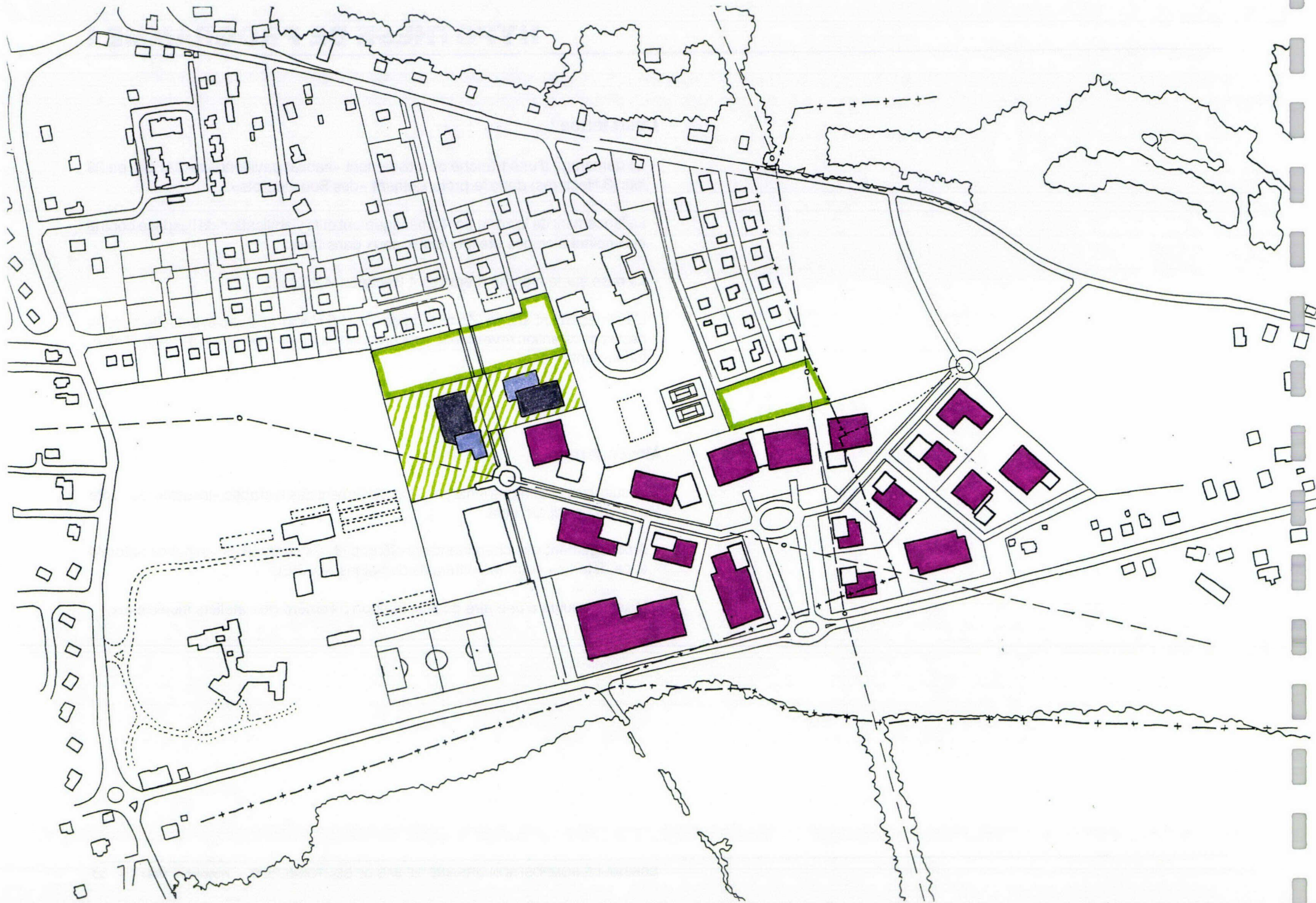
## **Court terme :**

- Le démarrage d'une tranche de lotissement «habitat pavillonnaire-SAFC» de 28 lots (3 Hectares) dans le prolongement «des Bouchoutots».
- Le lancement de la zone par l'aménagement et la viabilisation de l'espace central et l'implantation des ateliers municipaux dans l'axe.
- La mise sur le marché d'environ 4 Hectares viabilisés.
- L'aménagement d'une Zone tampon de 1,5 Hectares avec éventuellement un bassin de rétention (éventuellement prenant la forme d'un stade de football d'entraînement).

## **Moyen terme :**

Poursuite des aménagements par l'accroissement des surfaces «industrielles» côté Bondeval principalement.

- Aménagement des cheminements piétons et des continuités «espaces naturels et de détente» entre les différents domaines ADAPEI.
- Mise en oeuvre d'une aire de jeux tampon à l'arrière des ateliers municipaux.



## HYPOTHÈSE DE PROGRAMME II

---

Le programme retenu est exclusivement orienté vers l'activité économique.

### **Court terme :**

- Le lancement de la zone par l'aménagement et la viabilisation de l'espace central et d'une première entreprise « locomotive ». Un atelier relais "municipal" est envisagé de manière à favoriser le transfère des sites anciens industriels du centre-ville (opération tiroir).
- L'aménagement d'une Zone tampon de 0,8 Hectares avec éventuellement une aire de jeux.
- L'implantation des ateliers municipaux.  
Ce programme sans réelles nuisances peut contribuer à « épaisir » la zone tampon.  
La situation de la parcelle permet une desserte par les deux côtés.
- La mise sur le marché progressive d'environ 5 Hectares viabilisés.

### **Moyen terme :**

Poursuite des aménagements par l'accroissement des surfaces « industrielles ».



# HYPOTHÈSE DE PROGRAMME III

---

## Court terme :

- Le démarrage d'une tranche réduite de lotissement «habitat pavillonnaire-SAFC» de 5 lots. Le POS actuel (zone 2NA c) impose un projet d'ensemble portant sur une surface minimum de 60 ares.
- L'aménagement d'une Zone tampon et d'un stade de football d'entraînement.
- Le lancement de la zone par l'aménagement et la viabilisation de l'espace central.
- L'implantation des ateliers municipaux.
- La mise sur le marché d'environ 5 Hectares viabilisés.

## Moyen terme :

Poursuite des aménagements par l'accroissement des surfaces «industrielles».

- Aménagement des cheminements piétons et des continuités «espaces naturels et de détente» entre les différents domaines ADAPEI.

---

Rédaction et Conception :  
Daniel DROZ-VINCENT,

en collaboration avec  
la DDE Subdivision d'Audincourt  
et le Service VRD du District Urbain  
du Pays de Montbéliard.

Cartographie : Eric MARTIN  
Mise en page : Isabelle BRUHL

Novembre 1994



AGENCE D'URBANISME  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
du Pays de Montbéliard