

Agence d'Urbanisme
et de Développement
du Pays de Montbéliard

DOSSIER PRÉ-OPÉRATIONNEL

Evaluation de la capacité du site

OPÉRATION "GREFFE AU VILLAGE"

Septembre 1993

D 0 v

VOUJEAUCOURT

S O M M A I R E

GREFFE AU VILLAGE

PRÉAMBULE	1
OBJECTIF DE L'ÉTUDE	2
SITUATION	3
RÈGLES D'URBANISME	4 - 5
ETUDE FONCIÈRE	6
POTENTIALITÉ DU SITE : PROPOSITION 1	7
PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT	8
PROGRAMME	9
PROPOSITION 2	10
PROPOSITION 3	11
COUPE DE PRINCIPE	13

Agence d'Urbanisme et de Développement
du Pays de Montbéliard



V
O
U
J
E
A
U
O
U
R
T

P R É A M B U L E

GREFFE AU VILLAGE

Pendant un an, la commune de Voujeaucourt, en collaboration avec l'agence d'urbanisme a réfléchi au devenir de la commune et entre autre à la possibilité de réaliser une extension urbaine à proximité du centre du village.

Ce projet se présente comme une chance exceptionnelle pour le village. Il est la première tranche d'un projet plus vaste de restructuration urbaine destiné à mettre en relation les trois ensembles historiques du village. C'est également le moyen immédiat de combler le déficit en logements de la commune.

La réalisation de cette opération appelée "greffe au village" doit permettre le développement d'un habitat nouveau et diversifié dans le respect de la morphologie urbaine existante.



OBJECTIF DE L'ÉTUDE

GREFFE AU VILLAGE

Ce document est la première pièce d'un dossier pré-opérationnel. Il s'agit de préparer dans un premier temps une tranche d'opération située derrière l'école "des fontaines". Cette première tranche concerne une surface d'environ un hectare et treize ares.

L'objectif de l'étude est d'évaluer la capacité du site à partir de propositions de plan masse prenant en compte des scénarii de montage.

Les variantes proposées mettent en évidence les différentes possibilités en fonction des acquisitions foncières, de la réalisation des accès, du déplacement du locale de l'association diocésaine.

Les différentes hypothèses sont préfigurées en plan masse. Elles permettront la mise au point d'un programme définitif et précis des logements et éventuellement d'équipements.



S I T U A T I O N

GREFFE AU VILLAGE

La proposition de création d'une greffe sur le village fait partie des opportunités d'extensions urbaines repérées par l'Agence d'Urbanisme sur la commune.

Elle est défini par la municipalité comme une priorité à l'exclusive de tout autre projet d'extensions.

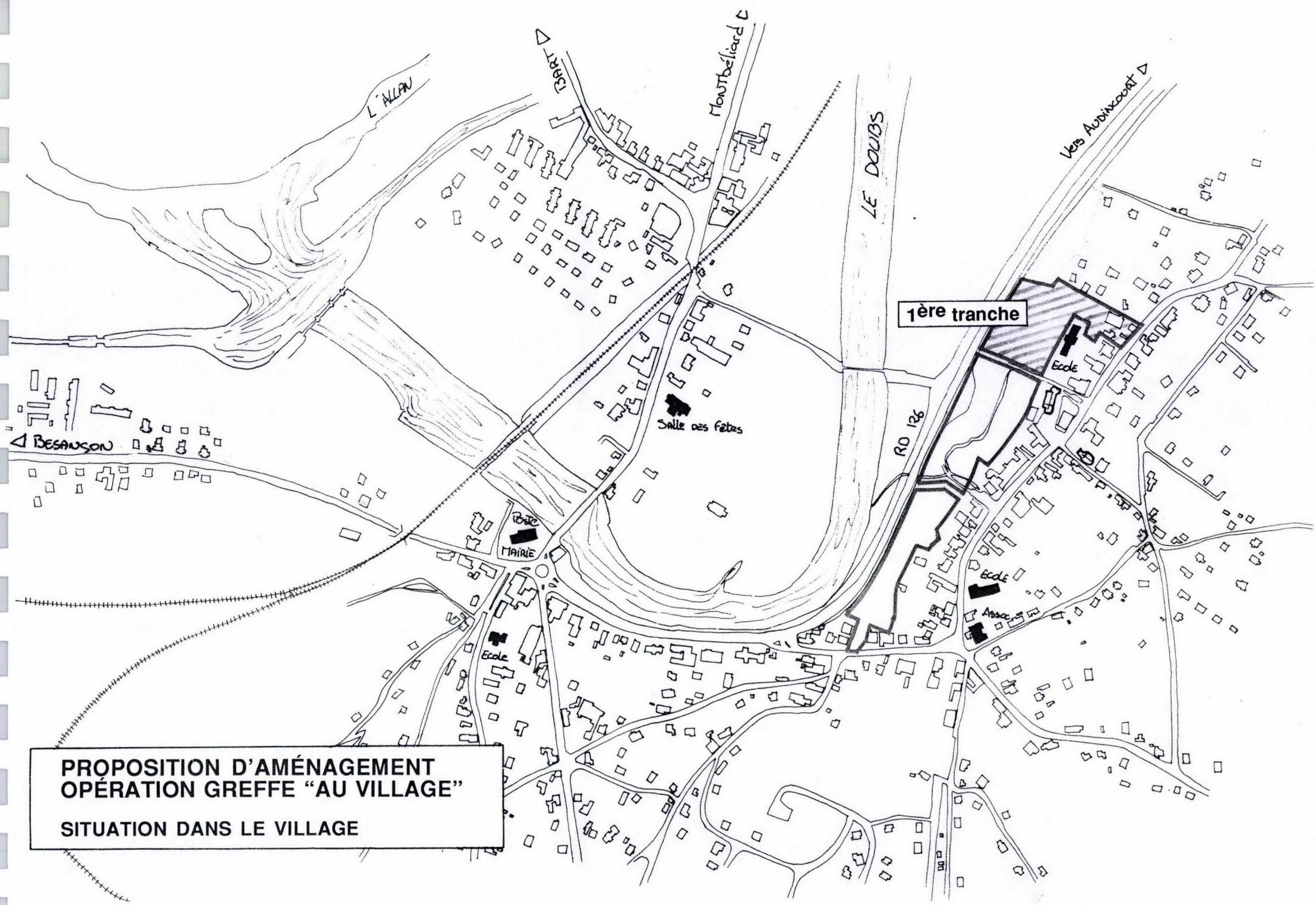
Sa réalisation peut être envisageable en trois phases.

L'ensemble de l'opération représente une superficie d'environ quatre hectares.

En terme de programme, sur l'ensemble de la zone, une trentaine de logements seraient envisageables (pour la première tranche entre dix et quinze).

Les études prospectives en matière d'habitat ont mis en évidence qu'un rythme de construction d'une vingtaine de logements par an pour l'ensemble de la commune était souhaitable.

Pour l'ensemble de l'opération greffe, un programme comprenant divers éléments complémentaires constituant un quartier pluri-fonctionnel serait souhaitable.



1ère tranche

Salle des fêtes

Mairie

Ecole

Ecole

Assoc.

RD 126

L'ALLAN

MONTBELIARD

LE DOUBS

LES AUBIGNY

BESAUNON

**PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT
OPÉRATION GREFFE "AU VILLAGE"
SITUATION DANS LE VILLAGE**

RÈGLES D'URBANISME

GREFFE AU VILLAGE

Extrait du POS : ZONE UA

Caractère de la Zone.

"La zone UA correspond au noyau ancien. La construction y est dense souvent en continu. Les constructions nouvelles doivent pouvoir s'y intégrer en respectant les formes urbaines du bâti existant."

Caractéristique des terrains.

"La longueur minimale des façades est fixée à 8 mètres."

Implantation /voies.

"Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter sauf en cas de projet d'ensemble portant sur un îlot ou partie d'îlot."

"dans les autres cas un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques..."

Implantation / limites séparatives.

"Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives..."

"dans les autres cas H / 2 minimum 4 mètres."

Implantation des constructions les unes / autres.

"... les baies éclairant les pièces principales d'habitations ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal."

RÈGLES D'URBANISME

GREFFE AU VILLAGE

Hauteur des constructions.

"Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins."

"Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre discontinu, le nombre de niveaux est limité à R+3."

Plantations, espaces libres.

"Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées..."

Occupation du sol.

COS égale à 1 (surface terrain/SHON)

2 Places de stationnement par logement

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

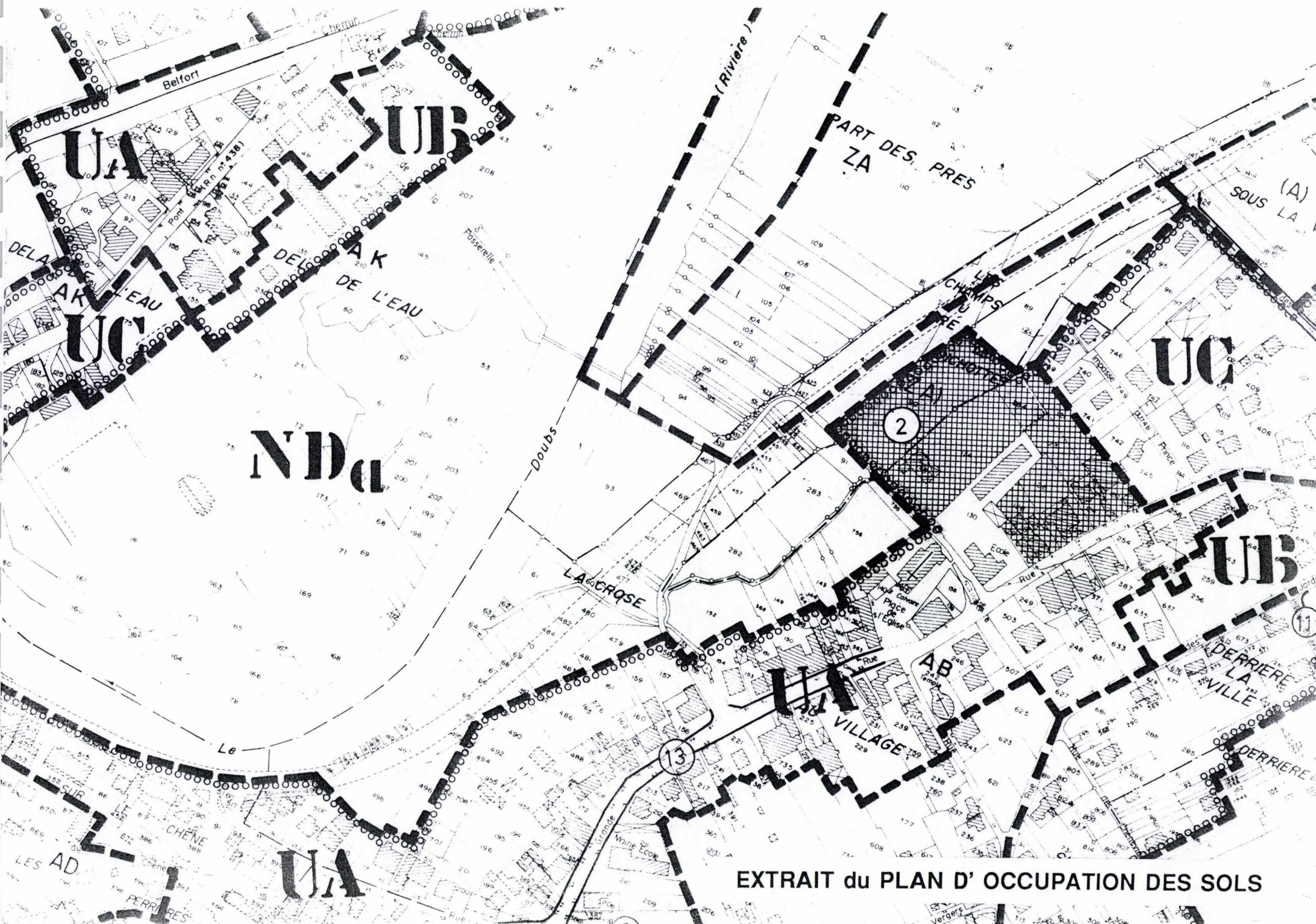
Terrain réservé pour la création d'équipements scolaires (au bénéfice de la commune).

Parcelles cadastrées, section ZA N° 90, 134, 135, 384, 120, 121, 123 à 126, 128, 129, 381.

Superficie 1 ha 32 ares.

CETTE AFFECTATION DOIT ÊTRE SUPPRIMÉE LORS DE LA PROCHAINE RÉVISION DU POS.

La révision du POS est un préalable à tout aménagement.



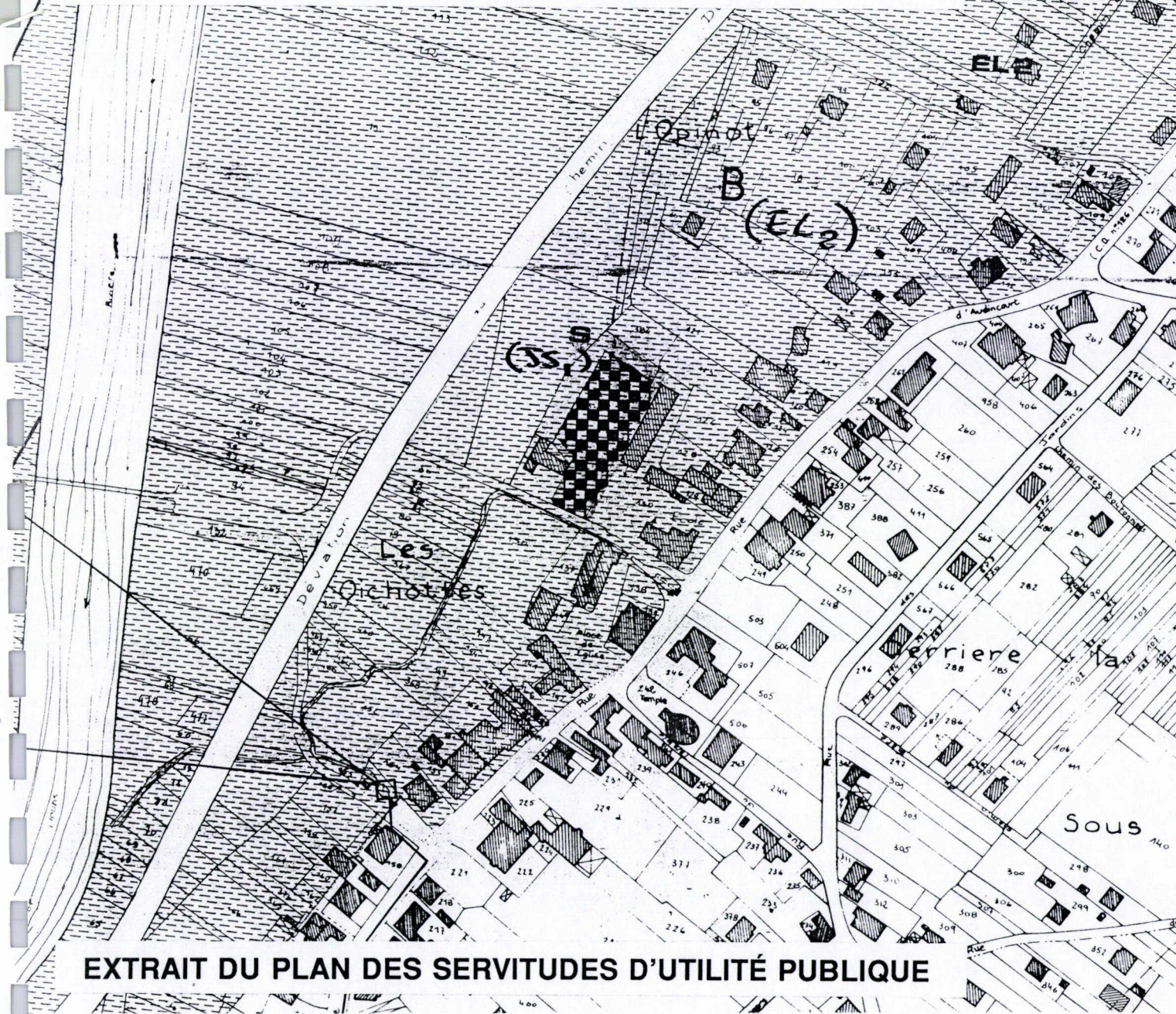
EXTRAIT du PLAN D' OCCUPATION DES SOLS

"S" Jeunesse, Sports et loisirs

Équipements sportifs, servitude concernant la conservation du patrimoine sportif.

"EL2" Équipement et logement, Zone "B"

Défense contre les inondations, servitudes en zones submersibles.



EXTRAIT DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

ZONE SUBMERSIBLES "B"

Zone EL₂ - Défense contre les inondations

Extrait du décret du 16 Mai 1972

Les dites surfaces submersibles sont divisées en deux zones :

- une zone A, dite de grand débit,
- une zone B, dite complémentaire.

Article 3 : L'établissement, dans les zone ci-dessus définies, de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, excavations effectuées pour l'extraction de matériaux, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible le champ des inondations, doit faire l'objet de la déclaration préalable prescrite par l'article 50 du Code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation Intérieure et prévue à l'article 7 du décret du 20 octobre 1937, susvisé.

Article 5 : Seront, en principe autorisées après déclaration préalable :

Dans les zones A et B :

- les plantations d'arbres espacés d'au moins six mètres, à la condition expresse que les arbres soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au-dessus des plus hautes eaux et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.

Dans la zone B :

- les constructions, même si leur superficie excède dix mètres carrés, qui ne comportent entre le niveau du sol et le niveau des plus hautes eaux que des piliers isolés.

Article 6 : Tout pétitionnaire, s'il le demande, sera informé par l'Administration du niveau des plus hautes eaux à retenir en un point donné pour l'application du présent décret.

Il est recommandé de construire le 1^{er} plancher dix centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux.

ETUDE FONCIÈRE

GREFFE AU VILLAGE

Le secteur concerné représente une superficie d'environ un hectare et treize ares. Plus de la moitié de cette surface appartient à l'association diocésaine de Belfort-Montbéliard.

La partie bâtie comporte des équipements communaux. Les écoles et le foyer des anciens du village, ainsi que l'ancienne propriété Stevenot (parcelles 123 et 124) aujourd'hui propriété de la commune.

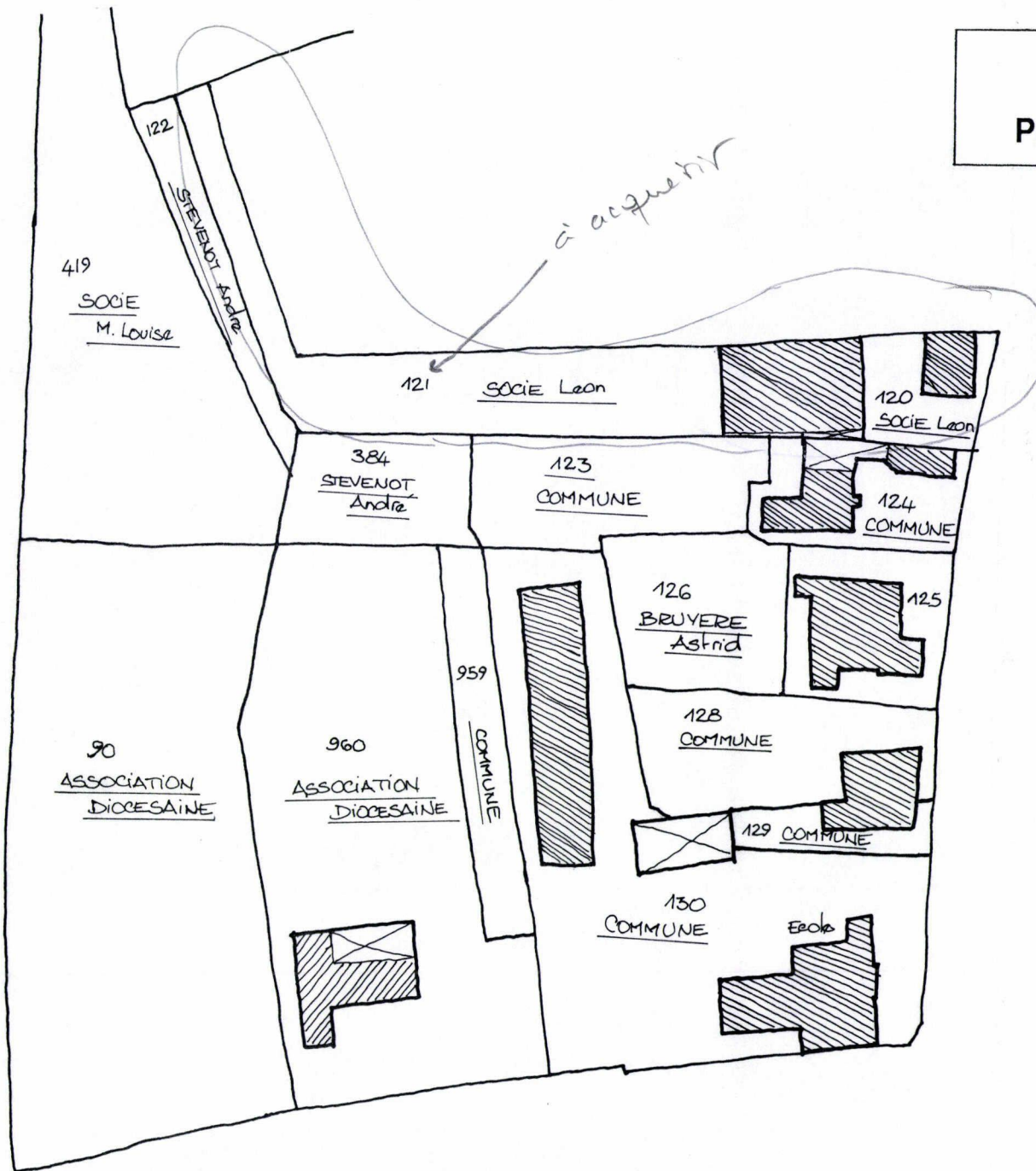
Les seules propriétés non communales sont les parcelles "Bruyères" (125 et 126) et les propriétés "Socie Léon" (120 et 121).

La parcelle 419 (propriété de Madame M.L. Socie), en marge du secteur peut faire l'objet d'une acquisition partielle.



RELEVÉ CADASTRAL

Propriétaire, N° de parcelle et surface



PARTIE NON BATIE

Section parcelle	N°	Propriétaire	Superficie (en ares)
-	90	Ass. Diocésaine	41,9
-	419	SOCIÉ M. Louise	-
AB	121	SOCIÉ Léon	11,32
-	384	STEVENOT Andrée	5
-	960	Ass. Diocésaine	25,57

PARTIE BATIE

Section parcelle	N°	Propriétaire	Superficie (en ares)
ZA	120	SOCIÉ Léon	6,9
-	123	Commune de Voujeaucourt	7
-	124	Commune de Voujeaucourt	5,05
-	125	BRUYÈRE Astrid	5,94
-	126	BRUYÈRE Astrid	6,4
-	128	Commune de Voujeaucourt	6,48
-	129	Commune de Voujeaucourt	2,32
-	130	Commune de Voujeaucourt	29,63
-	959	Commune de Voujeaucourt	4,17

LES OICHOT 90

11 Da

Ecole

Calvaire

Place de l'Eglise

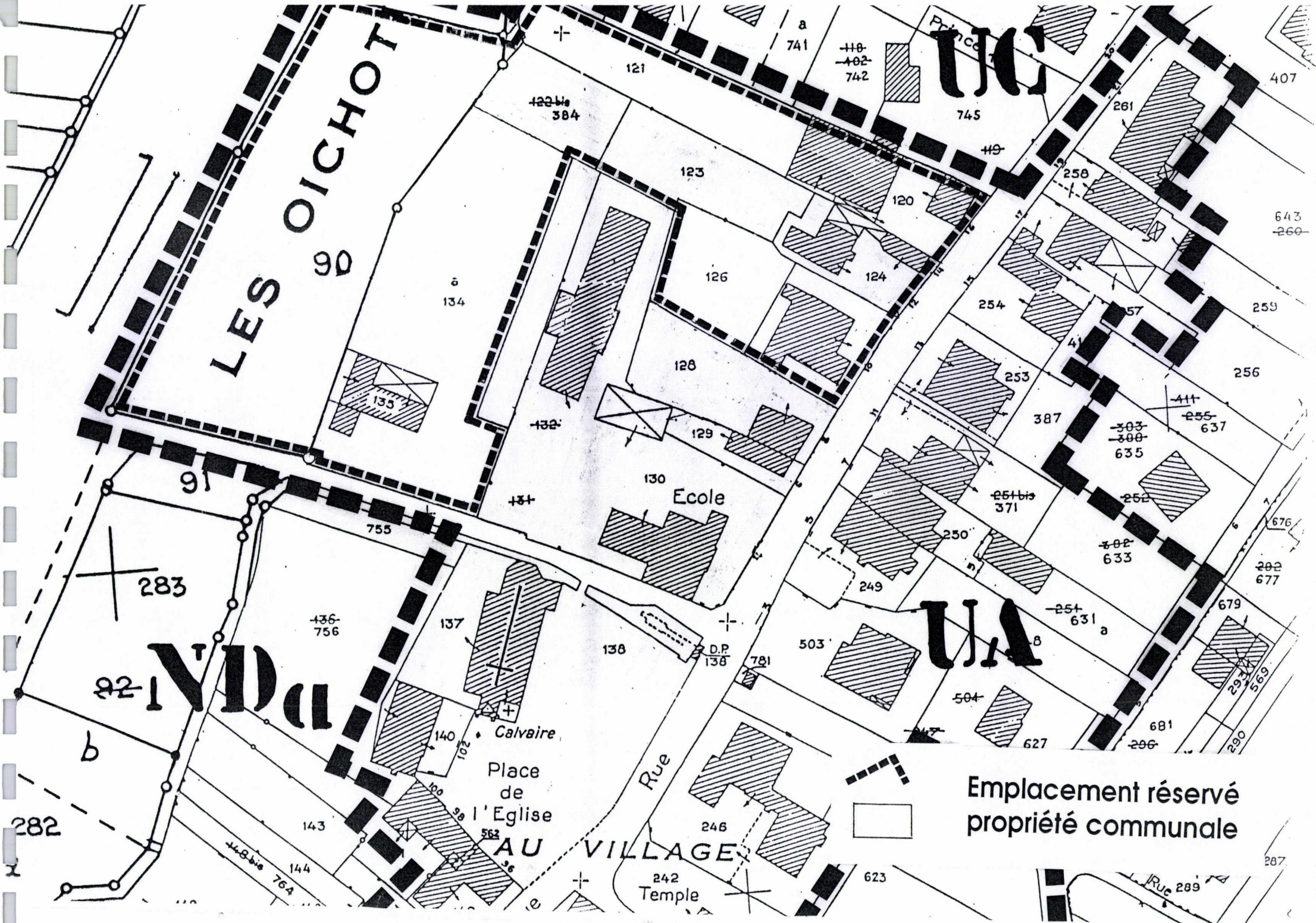
AU VILLAGE

Temple

UC

UA

Emplacement réservé propriété communale



Parcelles 120 et 121
(socie léon)

SECTEUR A :
106.09 ares

SECTEUR C :
6.40 ares

local existant
"association diocésaine"

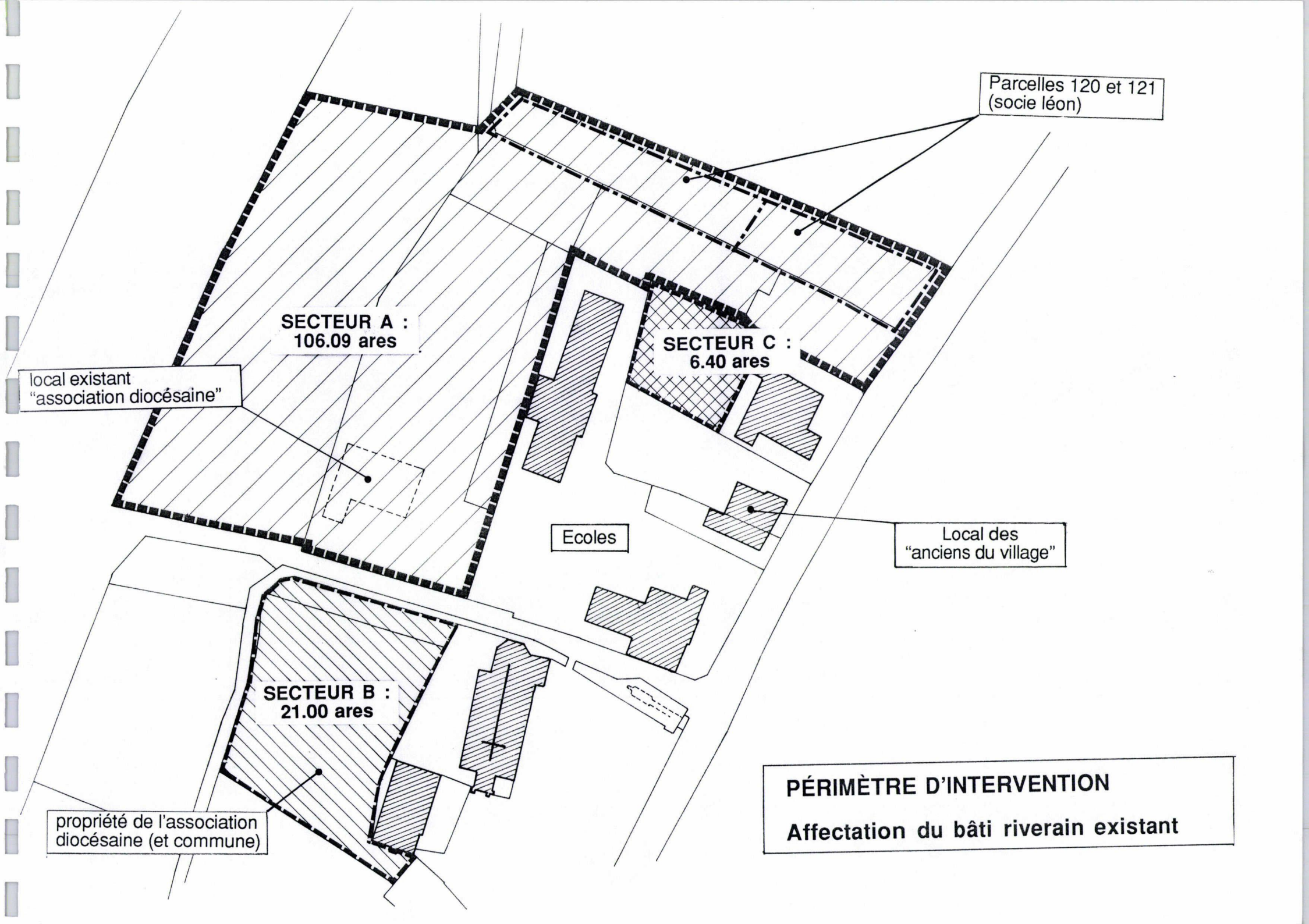
Local des
"anciens du village"

Ecoles

SECTEUR B :
21.00 ares

propriété de l'association
diocésaine (et commune)

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION
Affectation du bâti riverain existant



POTENTIALITÉ DU SITE

GREFFE AU VILLAGE

Cette étude a pour but de déterminer le parti urbain d'aménagement de la première phase et de tester la capacité du terrain au travers d'esquisses de plan masse.

Trois scénarii de montage sont proposés.

PROPOSITION 1

Périmètre : Secteur A

La proposition 1 permet la réalisation immédiate des projets de logement tout en maintenant envisageable (moyen ou long terme) l'extention de l'école (ou création d'une halte garderie).

Les terrains appartenant à l'association diocésaine avec le bâtiment qui y est implanté pourrait pour partie conserver une fonction de lieu de convivialité.

Cette place publique nouvelle permet d'utiliser l'eau comme thème de projet.

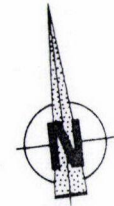
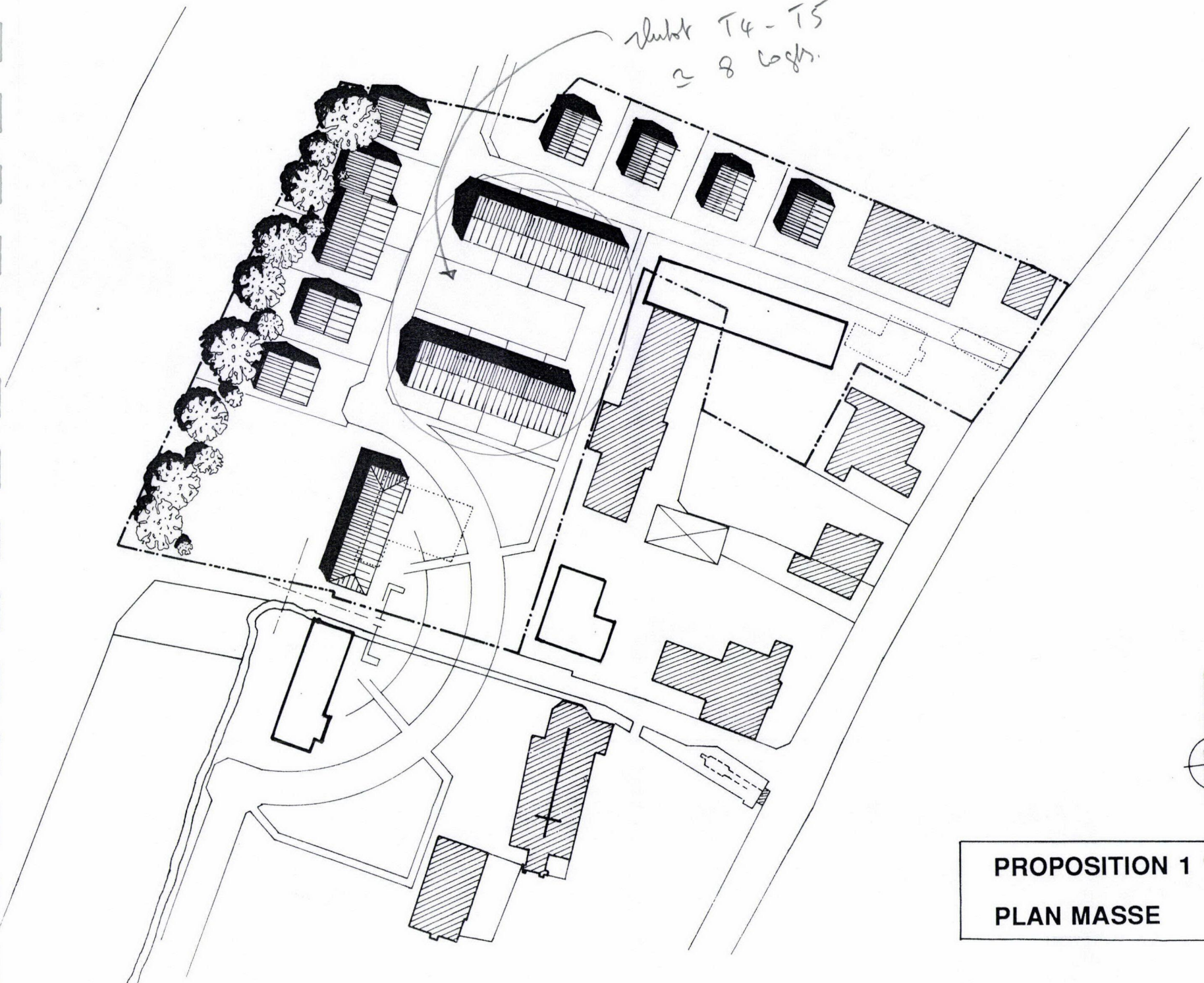
Avantages

- Aucune nouvelle acquisition de parcelle construite.
- Maintien du bâti "Socie Léon".
- Maintien provisoir du bâtiment de l'association diocésaine ou possibilité de construction de petits collectifs.
- Pas de trafic devant l'école.
- Pas de construction contigüe à l'école.
- Diversité de forme.

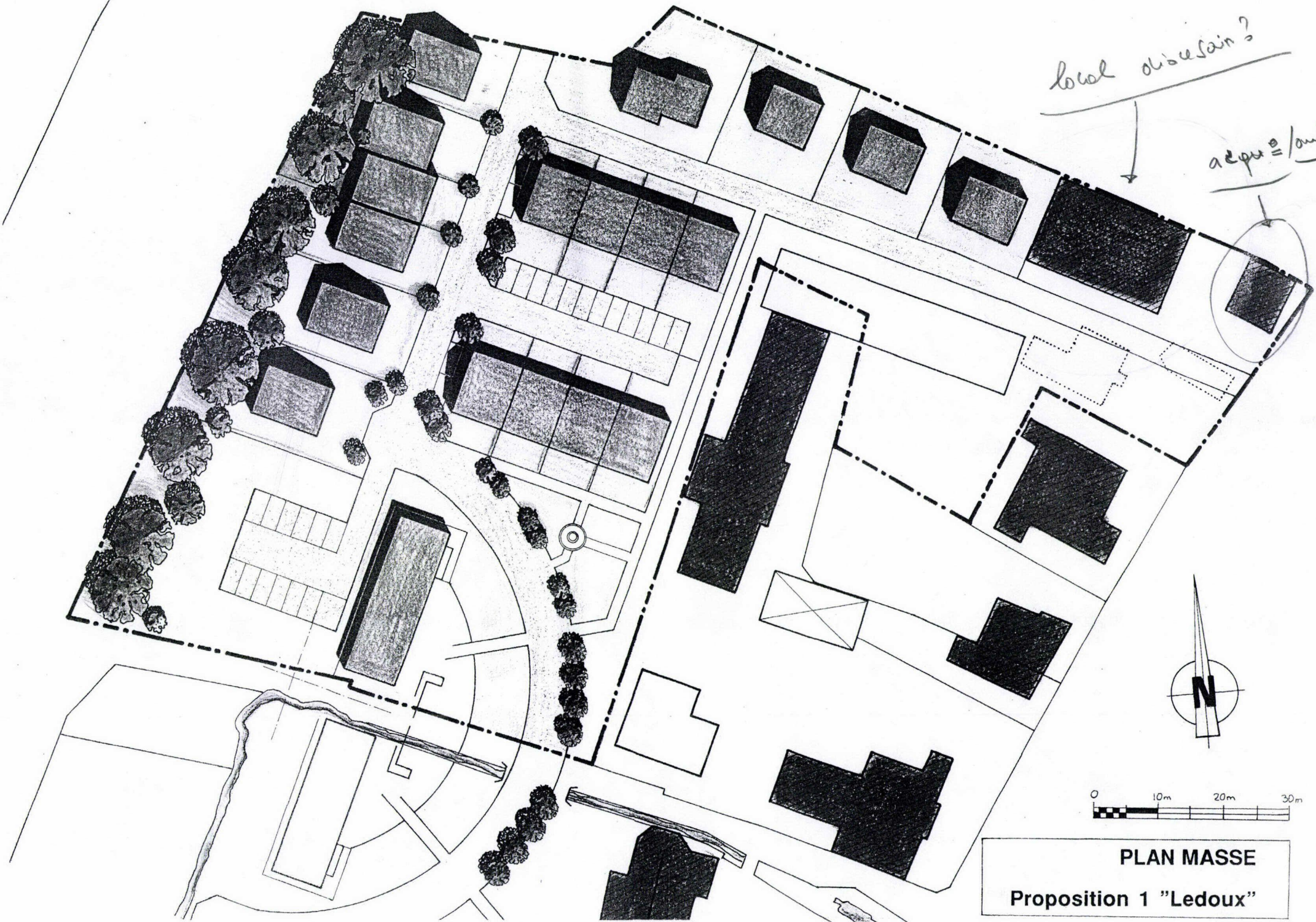
Obligations

- Démolition du bâti "Stevenot".

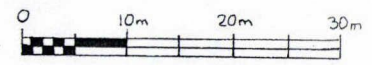
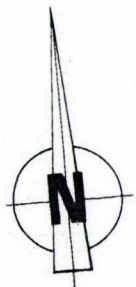
châssis T4 - T5
≈ 8 logs.



PROPOSITION 1 " LEDOUX "
PLAN MASSE



local obstacle?
 $2 \times 20 = 40m$



PLAN MASSE
Proposition 1 "Ledoux"

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

GREFFE AU VILLAGE

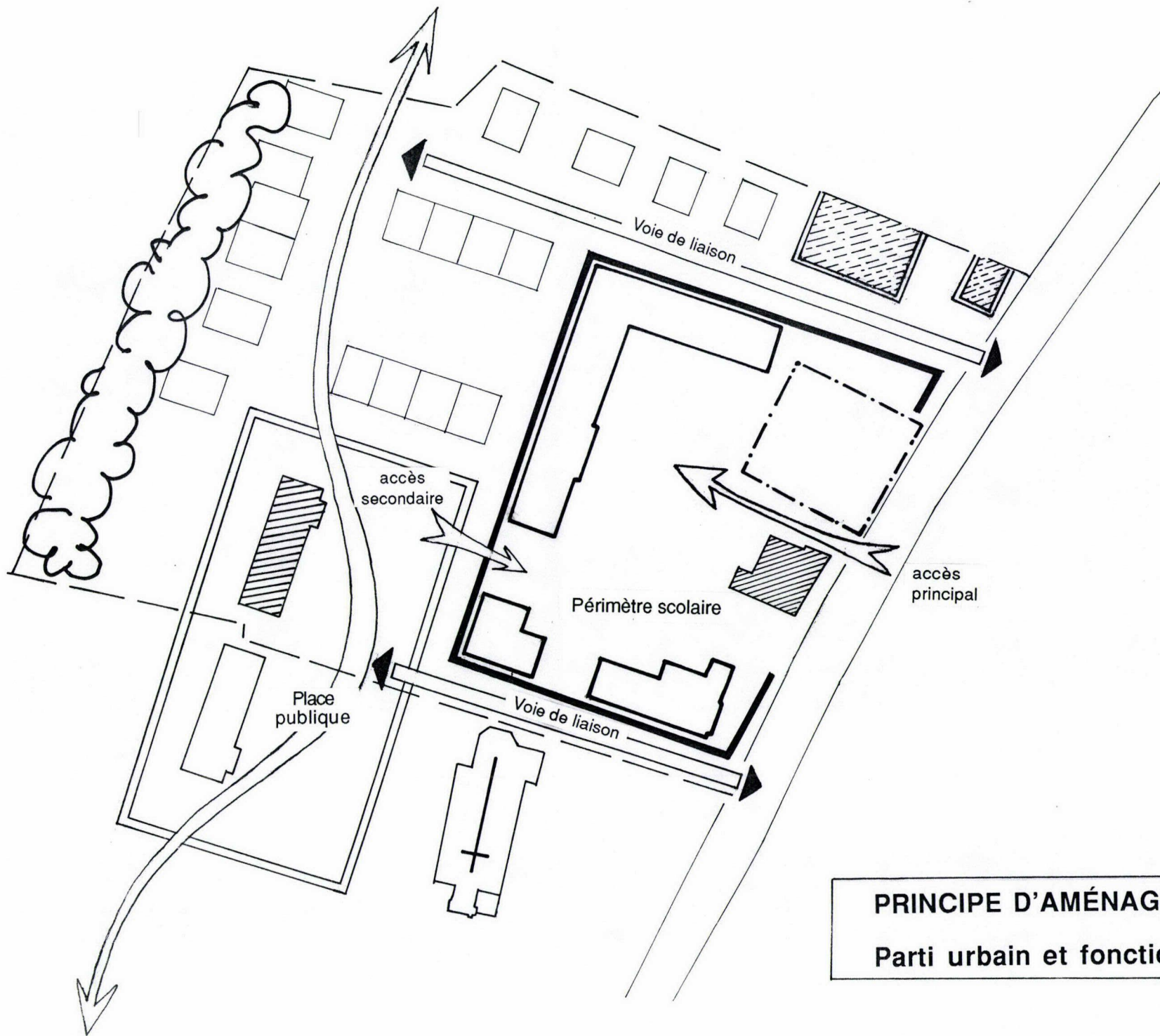
Desserte des terrains de l'opération greffe et de ses prolongements futurs par une voie parallèle à la rue principale du village.

Deux voies transversales de liaisons.

Une place publique, lieu de convivialité.

Un périmètre "scolaire".

Deux accès à l'école, depuis la rue et depuis la place.



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT
Parti urbain et fonctionnement

PROGRAMME

GREFFE AU VILLAGE

Le calcul de surface donne un total d'environ 2 340 m² de surface hors oeuvre net (logements). Cette surface ne comprend pas les surfaces non habitables ainsi que les garages. Les garages (ou le stationnement) affectés aux logements des maisons de ville peuvent être regroupés.

Détail par type :

4 maisons individuelles de 120 m² : 480 m²

8 maisons de ville de 100 + 50 m² : 1 200 m²
(16 appartements)

6 maisons individuelles accolées de 110 m² :
660 m²

Total 4 + 16 + 6 = 26 logements.

Dans le cas où le local de l'association diocésaine est transféré sur la parcelle située derrière l'église il est possible de construire un petit collectif d'environ 600 m² (6 à 8 logements).

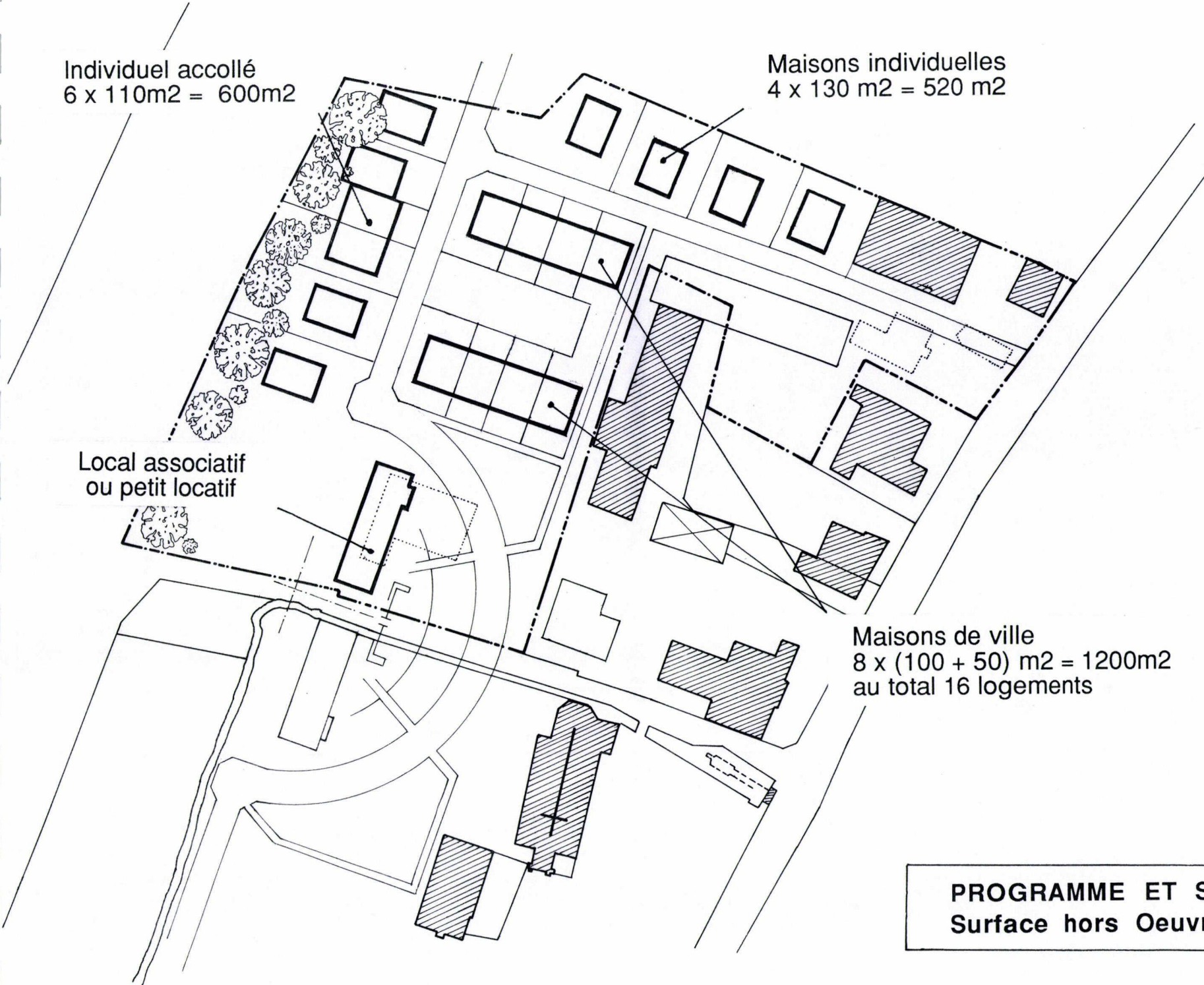
Individuel accolé
6 x 110m² = 600m²

Maisons individuelles
4 x 130 m² = 520 m²

Local associatif
ou petit locatif

Maisons de ville
8 x (100 + 50) m² = 1200m²
au total 16 logements

PROGRAMME ET SURFACE
Surface hors Oeuvre Net



R+2

R+2

R+2

R+1

R+1

R+1

R+1

R+1

R+1

R+1

R+1

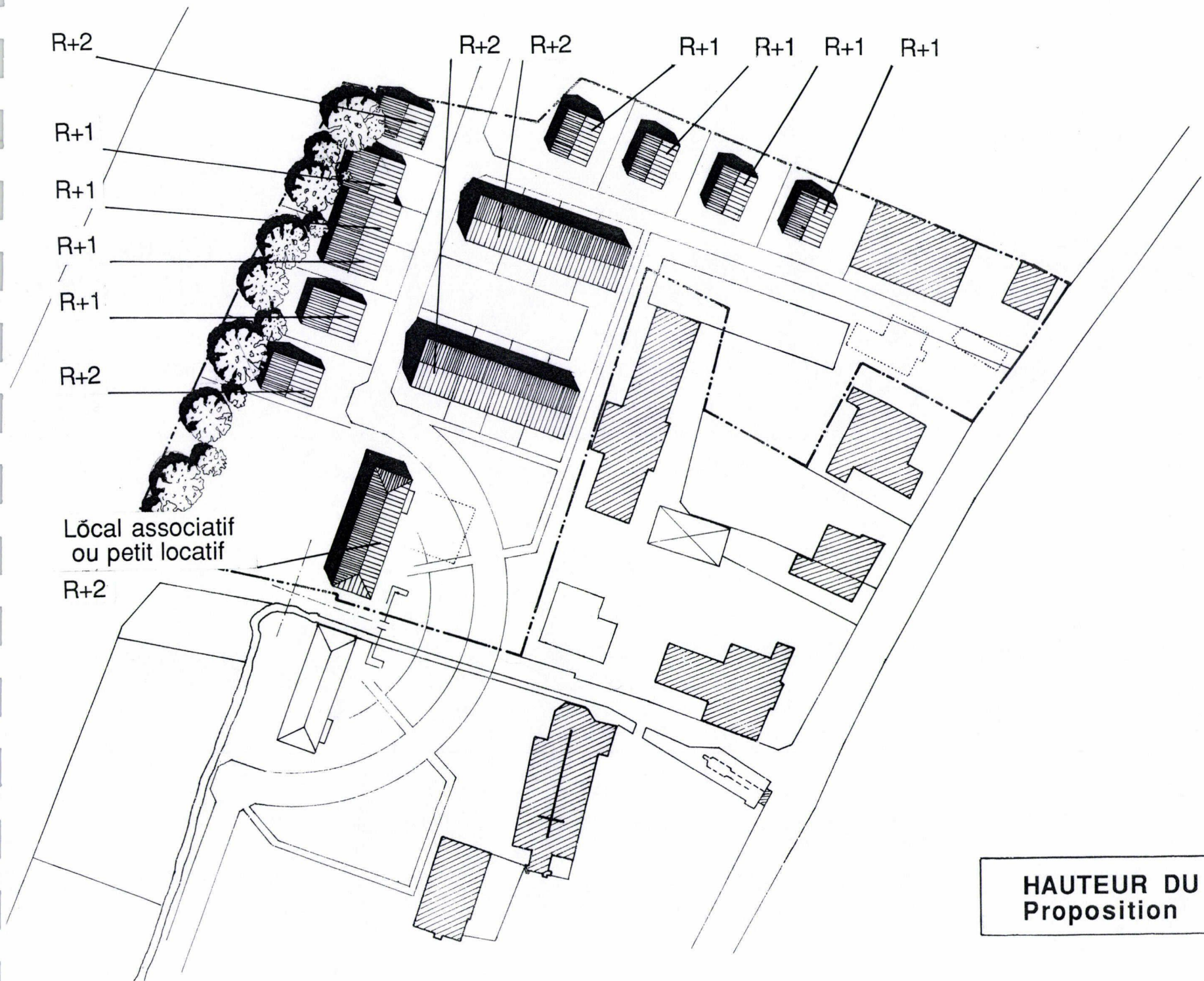
R+2

L'ocal associatif
ou petit locatif

R+2



HAUTEUR DU BÂTI
Proposition



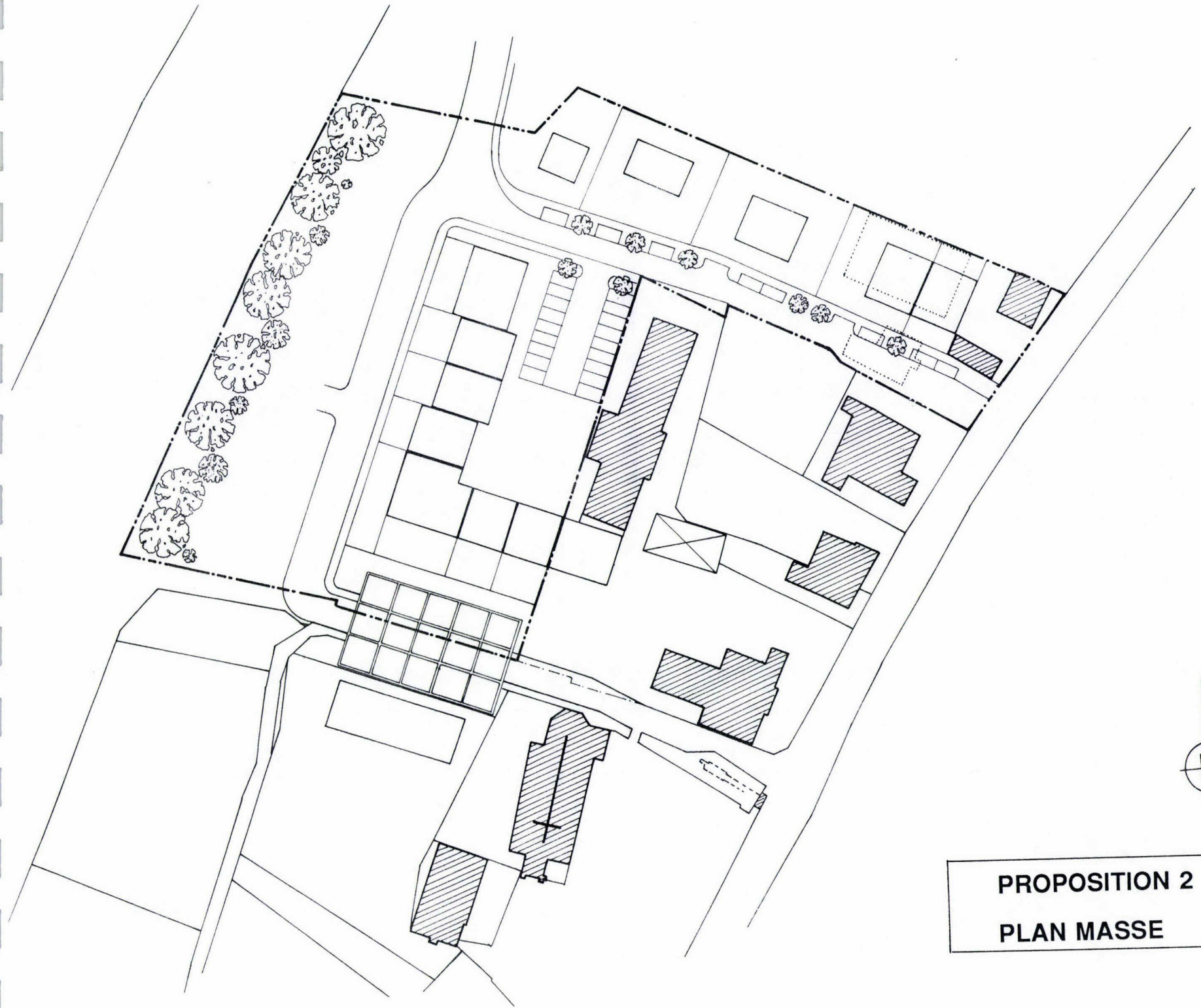
Cette solution propose de joindre à l'école un ensemble de maison de ville de manière à fabriquer un "u".

La parcelle 120 peut être lotie en individuel (3 à 4 lots).

Le bâti existant sur la rue est en partie conservé.

Le système de desserte en boucle permet d'éviter le passage des voitures devant l'école.

Cette solution nécessite la démolition et la reconstruction de la salle diocésaine.



PROPOSITION 2 " EN U "
PLAN MASSE

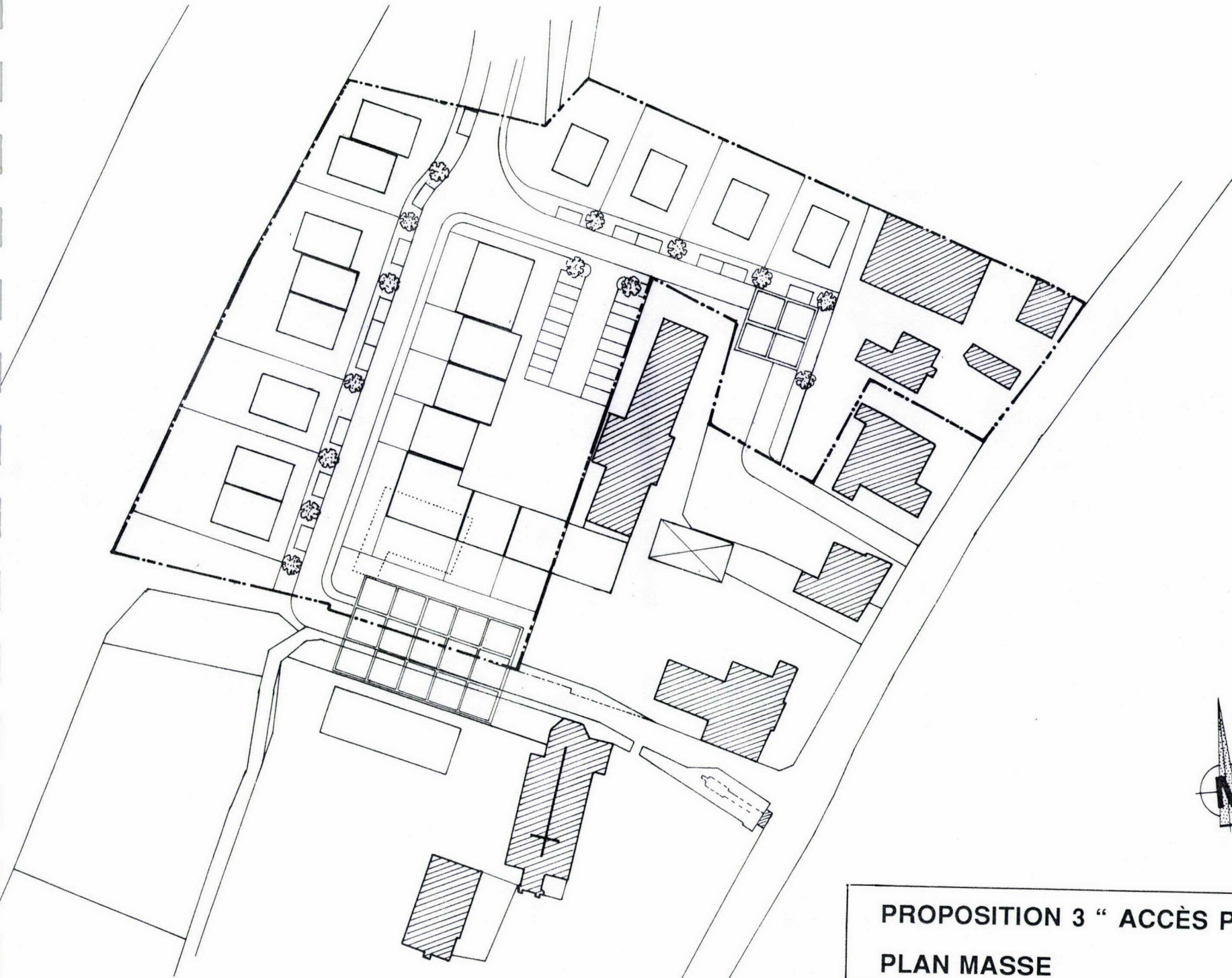
Cette variante du projet 2 propose un accès différent.

L'accès par l'école nécessite l'acquisition de la parcelle 126.

Le bâti existant est dans ce cas totalement maintenu.



PROPOSITION 3 " ACCÈS PAR L'ÉCOLE "
PLAN MASSE



COUPE DE PRINCIPE

GRÈTTE AU VILAGE

Le profil de voirie dyssymétrique proposé permet d'organiser le stationnement sur un côté (côté maison individuelle).

Les trottoirs élargis intègrent dans leur traitement une rangée discontinue de plantations et un stationnement intercalé en créneau entre les arbres.

Le stationnement des collectifs où semi-collectifs (maisons de ville) est à prévoir côté cours.

Il convient de ménager pour les maisons de ville un jardin privatif côté rue afin de permettre une transition douce public/privé.



