

COMMUNE DE  
CHALEZEULE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pièce N°2

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
le 22. 06. 2007

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
le 28. 02. 2008

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@wanadoo.fr



Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
initiativead@9business.fr

## SOMMAIRE

|   |          |
|---|----------|
| <b>Avant-propos.</b>  | <b>2</b> |
| <b>Orientations générales</b>   | <b>3</b> |
| ① Chalezeule : une identité préservée en liaison avec l'unité urbaine de Besançon.  | 4        |
| ② Chalezeule : aménager une entrée qualitative de l'agglomération du Grand Besançon, améliorer la circulation sur la zone d'activités de Besançon-Thise-Chalezeule. | 7        |
| ③ Chalezeule : une identité préservée avec un développement équilibré et une valorisation des espaces.  | 8        |
| ④ Chalezeule : la qualité du cadre de vie.  | 9        |
| ⑤ Chalezeule : un village en harmonie avec l'environnement.   | 112      |
| ⑥ Chalezeule : une continuité dans l'organisation des déplacements et des stationnements.   | 13       |

## ***Avant-propos.***

- Suite aux analyses préliminaires et aux réunions avec les différentes personnes publiques associées à la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le conseil municipal de Chalezeule a défini un projet de village et des objectifs de développement et d'aménagement basés sur une prise en compte durable et harmonieuse de l'espace et de l'environnement [cf. rapport de présentation pour l'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)].

Ce projet a été établi en s'appuyant sur les principes de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme (principes rappelés dans le rapport de présentation).

Les objectifs énoncés sont traduits sous forme d'orientations d'urbanisme et d'aménagement.

La pièce « Orientations particulières d'aménagement », complètera et précisera les principes d'aménagement de certains secteurs de la commune.

## ***Orientations générales.***

Six orientations ont été retenues dans le cadre du P.A.D.D. de Chalezeule.

Elles ne sont pas classées par ordre de priorité.

Elles correspondent aux objectifs généraux définis par la commune.

- ① *Chalezeule* : une identité préservée en liaison avec l'unité urbaine de Besançon.
- ② *Chalezeule* : aménager une entrée qualitative de l'agglomération du Grand Besançon, améliorer la circulation sur la zone d'activités de Besançon-Thise-Chalezeule.
- ③ *Chalezeule* : une identité préservée avec un développement équilibré et une valorisation des espaces.
- ④ *Chalezeule* : la qualité du cadre de vie.
- ⑤ *Chalezeule* : un village en harmonie avec l'environnement.
- ⑥ *Chalezeule* : une continuité dans l'organisation des déplacements et des stationnements.

## *Les objectifs du projet à prendre en compte*

### **Les identités du territoire de Chalezeule à préserver et à développer.**

#### **Image générale de Chalezeule.**

Maintenir un aspect « village », dans un cadre paysager de qualité, en préservant les éléments patrimoniaux et en créant des îlots de bien-être.

Conserver la séparation par rapport à la zone d'activités.

Favoriser les liaisons entre les entités du village.

Créer une liaison entre le Chanois et le village bas.

#### **Secteur du village bas.**

L'objectif est de conserver une image de village rural, et d'assurer une homogénéité du bâti par les couleurs (toitures, façades...) et les hauteurs.

Dans le centre ancien, le projet communal propose de préserver et de favoriser les gros volumes, d'inciter à l'optimisation du bâti, de conserver les murs en pierre qui permettent l'intégration des nouvelles constructions (et même d'encourager la réalisation des murs en pierre).

Dans le secteur pavillonnaire, l'objectif est d'éviter une trop forte densification du tissu urbain.

#### **Secteur du cimetière.**

L'objectif est de favoriser la mixité entre l'habitat collectif et le tissu pavillonnaire, en créant des îlots urbains accueillant les deux types de logements. Des pôles verts reliant ces îlots urbains seront conservés ou créés.

Etablir des liaisons avec le centre du village (urbanisation, chemins, routes, vues...).

Tourner le village vers le Doubs.

Préserver l'image qualitative de l'entrée Nord du village (pas de construction notamment), et renforcer cette perception par des aménagements (plantations, contre-allée...).

#### **Secteur des Fours à Chaux.**

Poursuivre la mixité entre l'habitat pavillonnaire et le petit habitat collectif et/ou locatif, en créant de petits îlots urbains, tout en tenant compte des problèmes de circulation : étroitesse des rues et problèmes ponctuels de sécurité ne permettent qu'une densification urbaine modérée.

Prévoir des îlots de bien-être, en préservant notamment une partie de la végétation.

## ① Chalezeule :

### **une identité préservée en liaison avec l'unité urbaine de Besançon.**

- *Maintenir l'identité du territoire dans l'unité urbaine de Besançon.*

L'identité de Chalezeule représente un enjeu important pour les habitants face à la ville de Besançon. Le relief, et les coupures forestières, agricoles ou liées aux infrastructures ont dessiné 4 entités géographiques : la zone d'activités, le village et le Chanois, Charmarin, les Fours à Chaux.

L'orientation sera :

- de maintenir les identités de chaque unité en préservant des coupures naturelles et végétales, notamment entre la zone d'activités et le village.
- de renforcer les liens entre ces entités : par des actions communales et associatives, en améliorant les liaisons piétonnes ou routières...

Chalezeule s'inscrit dans le secteur Est de l'agglomération bisontine. Son projet sera compatible avec le contrat d'agglomération, les orientations du document d'urbanisme supracommunal (SCOT). Au niveau de la zone d'activités, certains secteurs seront d'intérêt communautaire.

- *Intégrer l'opération des « Monts de Bregille ».*

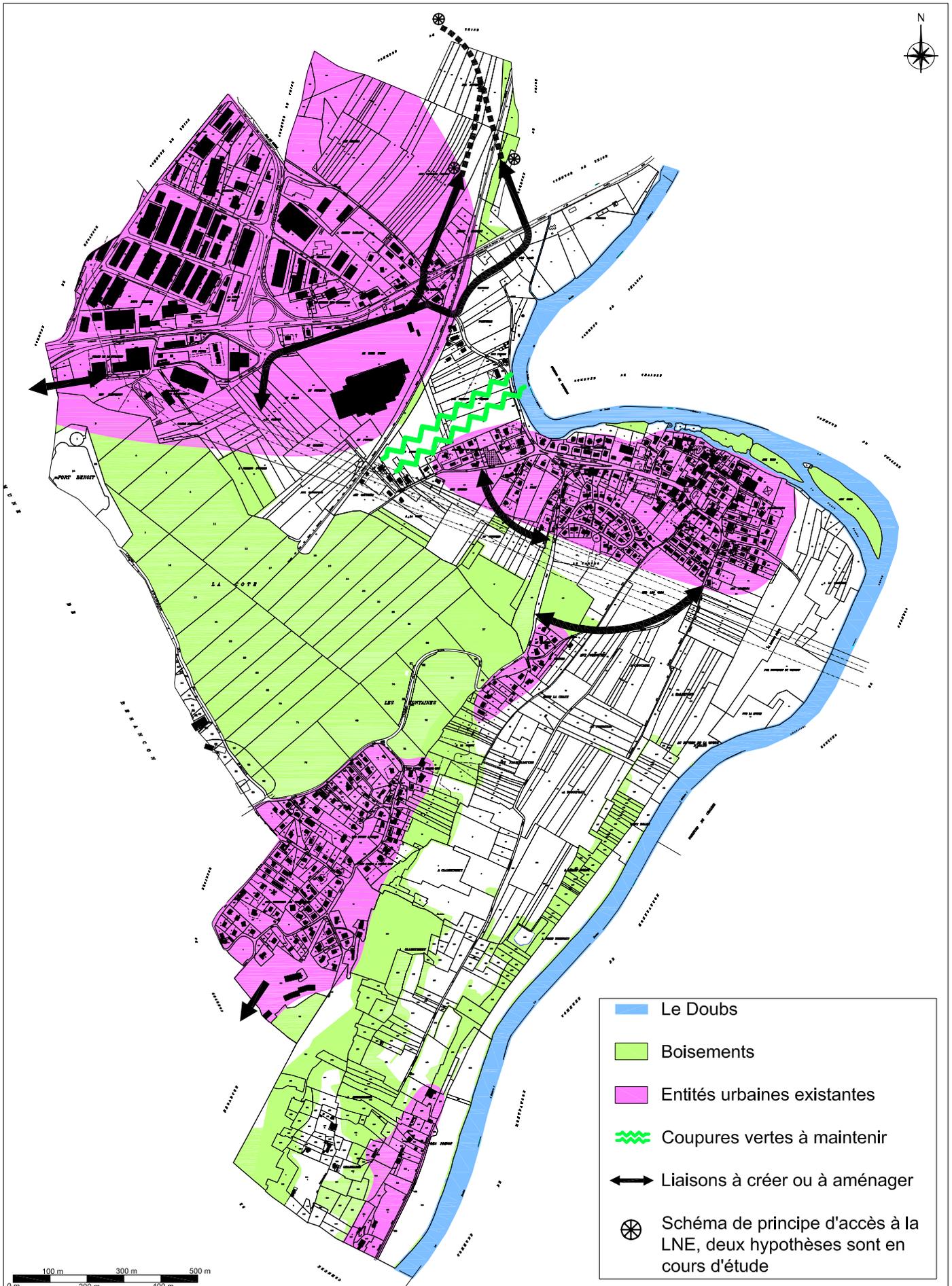
Le projet urbain de Besançon s'appuie sur un développement de l'habitat. La réalisation des bâtiments sur le site intercommunal des « Monts de Bregille » (3/4 Besançon, 1/4 Chalezeule) s'inscrit dans ce cadre.

Pour le secteur de Chalezeule, l'orientation est d'intégrer cette opération au secteur des Fours à Chaux, tout en respectant le projet et l'opération globale tournés vers Besançon.

Cela se traduira par :

- l'intégration des enfants scolarisés au niveau de l'école de Chalezeule ou en collaboration avec la ville de Besançon,
- la création d'une liaison piétonne (et voie pompier) vers le cœur du quartier des Fours à Chaux.

# 1. CHALEZEULE : une identité préservée en liaison avec l'unité urbaine de Besançon

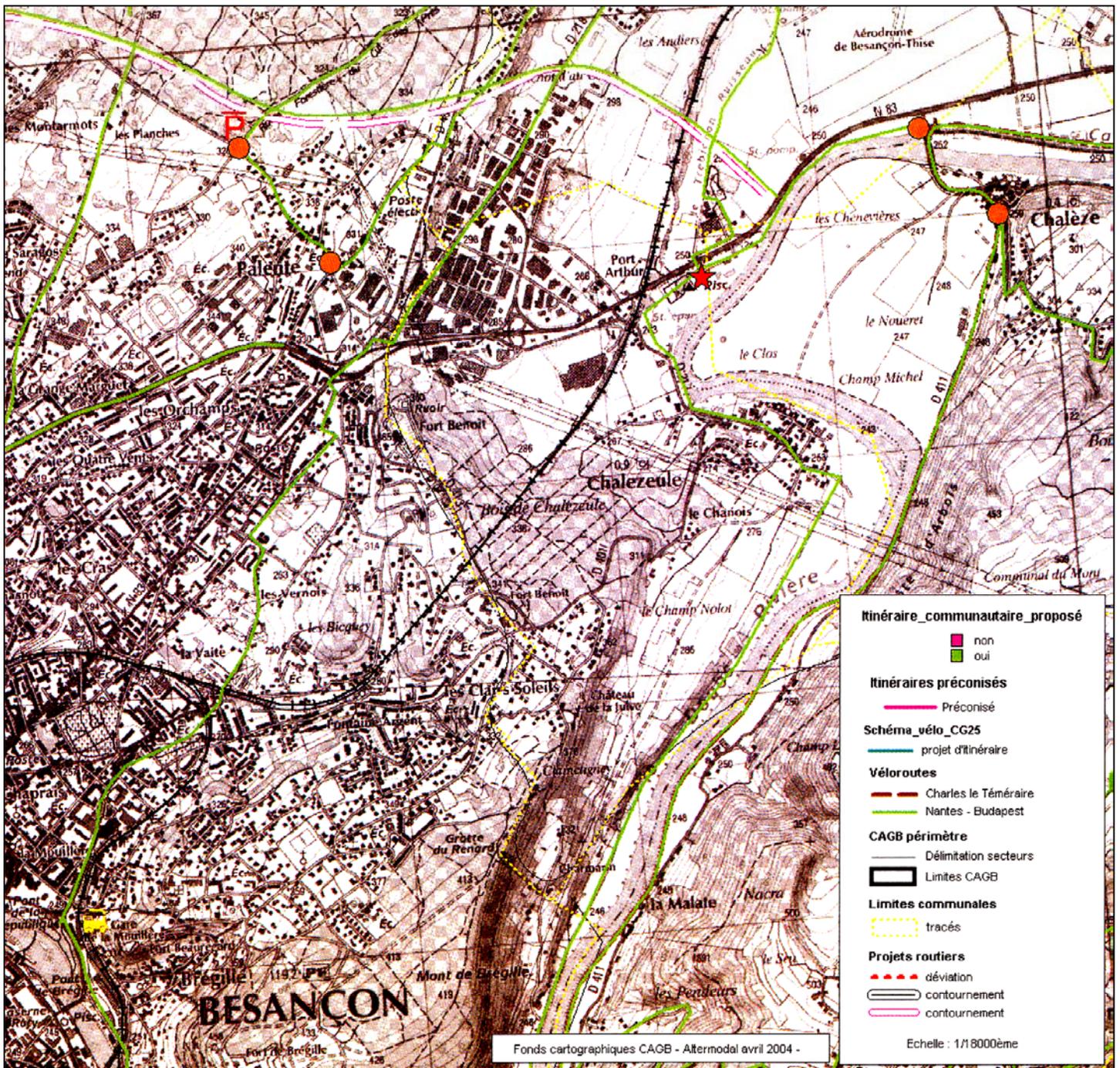


- Se connecter aux communes limitrophes et aux projets intercommunaux.

L'orientation sera de continuer le travail de connexion avec les communes limitrophes, et d'intégrer et/ou de poursuivre les actions intercommunales à l'intérieur du territoire de Chalezeule.

Les principaux projets sont :

- pour Charmarin, la connexion au réseau d'eau potable depuis le secteur des Fours à Chaux,
- la liaison aux réseaux cyclable et piéton de la CAGB qui relie Charmarin à la piscine de Chalezeule. La carte suivante, issue du schéma cyclable, illustre le principe de la liaison à prendre en compte,



- les aménagements de la R.D. 683 et de la rocade Nord-Est qui devraient aboutir à une meilleure irrigation de la zone d'activités, à une meilleure image de l'entrée Est de l'agglomération bisontine, et au bouclage de la voie de contournement de Besançon.  
Cette opération s'accompagnera d'aménagements complémentaires permettant d'identifier l'entrée vers le village de Chalezeule,
- la création de ZAC ou de nouvelles zones d'urbanisation d'intérêt communautaire sur la zone dite de Besançon-Thise-Chalezeule,
- la création du collecteur d'assainissement desservant l'Est de l'agglomération bisontine avec le raccordement de la station d'épuration communale.

Ces nouveaux projets compléteront les équipements communautaires ou servant à l'intercommunalité existants sur la commune et qui seront maintenus ou améliorés :

- la piscine,
- le camping,
- les liaisons ginko, avec des facilités de circulation,
- le collège dont la restructuration sera engagée en 2006.

## ② Chalezeule :

**aménager une entrée qualitative de l'agglomération du Grand Besançon, améliorer la circulation sur la zone d'activités de Besançon-Thise-Chalezeule.**

**A noter :** La loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) impose qu'un document d'urbanisme de type P.L.U. soit appliqué à l'ensemble du territoire communal. Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) du syndicat intercommunal de Besançon-Thise-Chalezeule va donc disparaître, et chaque entité communale sera reprise dans son P.L.U. respectif.

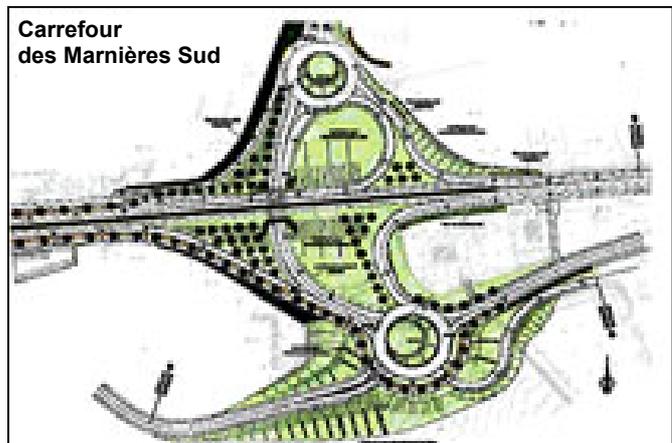
La zone d'activités verra son rôle commercial conforté avec la création de la Z.A.C. des Marnières, et son pôle économique développé avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités des Andiers (vocation artisanale et industrielle).

L'orientation sera ici de permettre des opérations de qualité sur cette zone d'activités fortement soumise à la vue.

Elle sera complétée par une réflexion globale sur les liaisons et les espaces publics dans la zone d'activités, notamment par le maintien d'une piste cyclable le long de la R.D 683 en liaison avec le village de Chalezeule (un passage piéton sous la voie ferrée peut être envisagé).

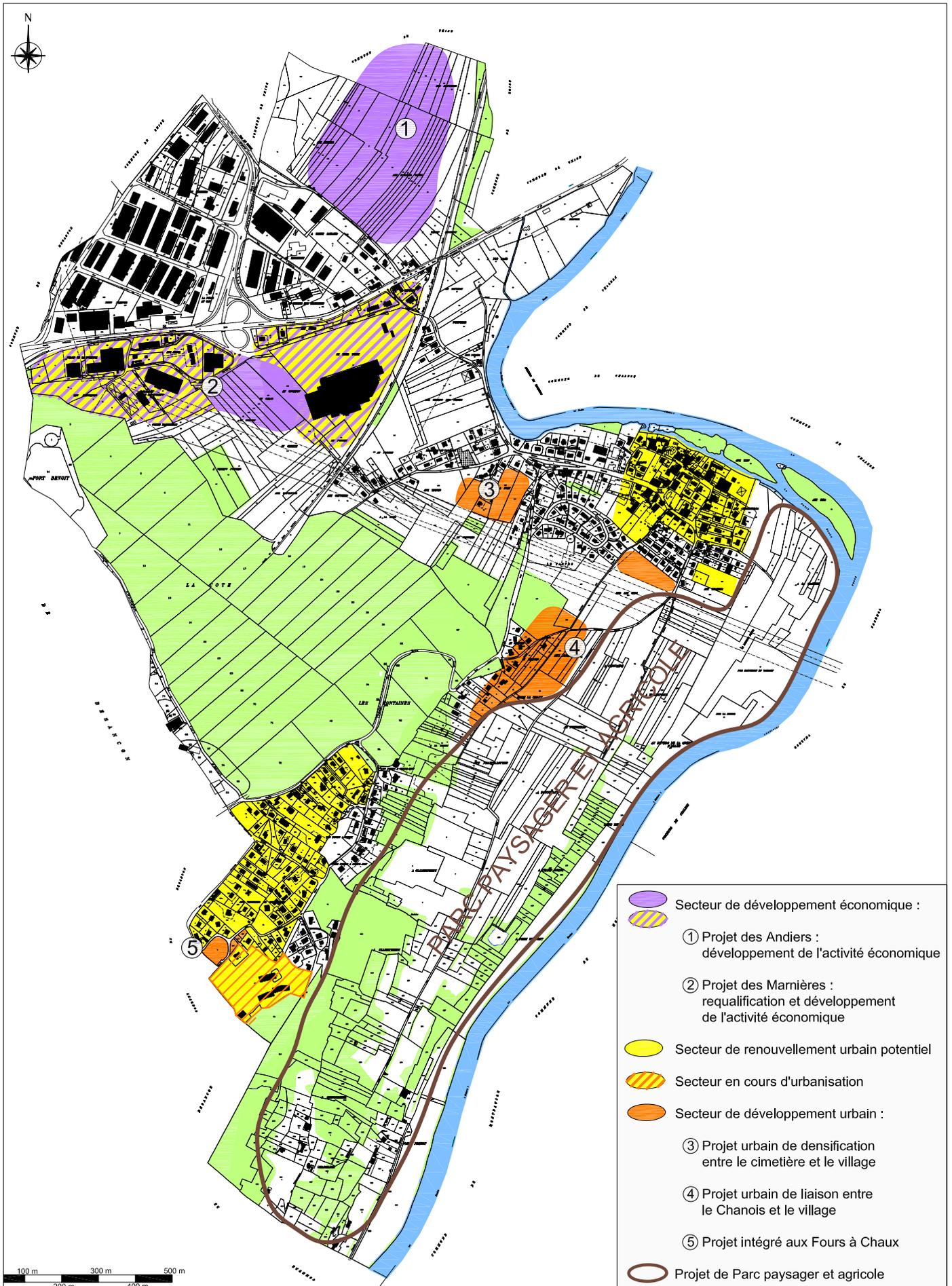
L'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est en phase opérationnelle sur la RD 683, et en phase d'étude sur la Liaison Nord-Est.

L'orientation sera de créer une entrée d'agglomération Est, mais également de mieux signaler les accès vers Chalezeule et l'irrigation du territoire (amélioration du carrefour à port Arthur, ou création d'un giratoire en liaison avec la liaison Nord-Est qui facilitera les liaisons entre la zone d'activités des Andiers et la Z.AC. des Marnières).



### 3. CHALEZEULE :

une identité préservée avec un développement équilibré et une valorisation des espaces.



### ③ Chalezeule :

#### **une identité préservée avec un développement équilibré et une valorisation des espaces.**

- *Permettre un renouvellement urbain et une diversité de l'habitat. Mener une extension maîtrisée de l'urbanisation.*

Les orientations seront différentes suivants les entités du village :

- sur Charmarin, l'urbanisation ne sera pas développée,
- sur les Fours à Chaux, renouvellement urbain et urbanisation à l'intérieur du quartier (à l'instar de ce qui existe actuellement) qui seront accompagnés par la création d'espaces de bien-être,
- sur le village ancien, deux projets auront pour rôle de renforcer sa cohérence et de favoriser les liaisons : la liaison entre le Chanois et le village (secteur 4 sur la carte), et le développement du secteur entre le cimetière et le village (secteur 3 sur la carte).

Ces extensions, complétées par le potentiel de renouvellement urbain, devraient permettre de porter la population théorique de Chalezeule à 1200 habitants d'ici 10 ans (portée à 1450 habitants en intégrant l'opération des Monts de Bregille comportant 123 logements sur Chalezeule).

Ces nouvelles zones d'urbanisation, ainsi que les opérations de renouvellement urbain, pourront accueillir de l'habitat mixte dans la continuité des logements à caractère social récemment construits, par exemple.

- *Préserver et valoriser l'agriculture et l'horticulture (pépinières et maraîchage) de la commune.*

Les deux principales opérations permettant cette orientation sont :

- le maintien de la coupure verte (agricole et horticole) entre le village et la zone d'activités,
- le projet de parc paysager et agricole sur le coteau Sud du Doubs. Ce secteur, en voie d'enfrichement pour partie, pourra connaître une nouvelle dynamique de préservation et d'action sur le paysage. Les vocations recherchées (conservation de l'agriculture, gestion des anciens vergers, limitation de la progression de la forêt et des friches, circulation piétonnes et cyclables, extension du maraîchage, maintien des équipements sportifs, voire équestres...) se feront à l'intérieur d'un **projet paysager d'ensemble**.

#### ④ Chalezeule :

##### la qualité du cadre de vie.

- *Créer des îlots de bien-être et poursuivre la trame verte.*

Deux principes seront proposés en complément des liaisons piétonnes qui permettent d'améliorer le cadre de vie :

- la création d'espaces collectifs ponctuels de forme et de surface variables dans les différentes entités du village : *les îlots de bien-être*,
- la continuité d'une trame verte reliant le coteau du Doubs au secteur du cimetière.

*Les îlots de bien-être* accompagneront les nouvelles opérations d'urbanisme mais pourront également se répartir sur la commune. Ils constitueront des espaces principalement végétalisés et de rencontre à l'intérieur du village, au même titre que les dernières opérations (réhabilitation des Fours à Chaux, aménagement de la place du village...). Ils pourront prendre la forme d'espaces multiples selon les secteurs et les besoins.

La trame verte reliant le Doubs au secteur du cimetière est un projet à plus long terme, s'appuyant sur les nouvelles zones d'urbanisation dans le village (zones du Chanois et du cimetière). Cette trame pourra être constituée de jardins « naturels » et d'espaces agricoles situés en partie sous les lignes à haute tension ; elle s'accompagnera de liaisons piétonnes.

Cette trame verte se prolongera jusqu'à l'entrée Nord du village par la création d'une entrée végétale en complément des cheminements piétons existants.

- *Améliorer les réseaux d'assainissement et d'eau potable.*

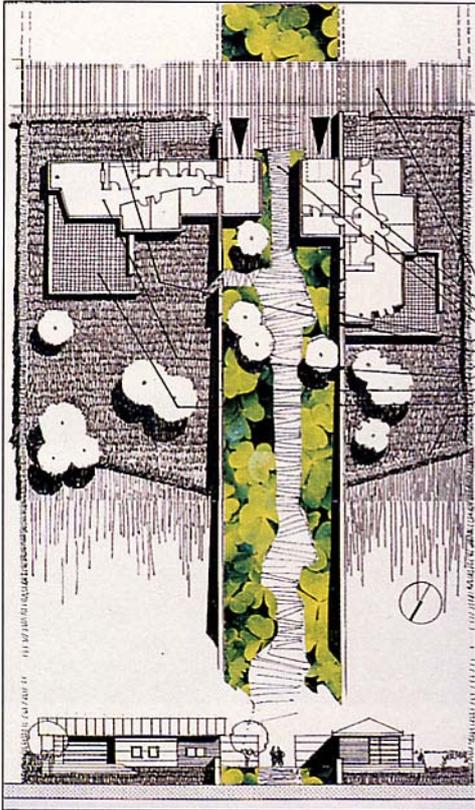
Soit les opérations suivantes :

- l'amélioration des réseaux d'assainissement avec de nouveaux raccordements et une liaison avec le réseau d'assainissement Est de l'agglomération,
- l'approvisionnement de Charmarin en eau potable.

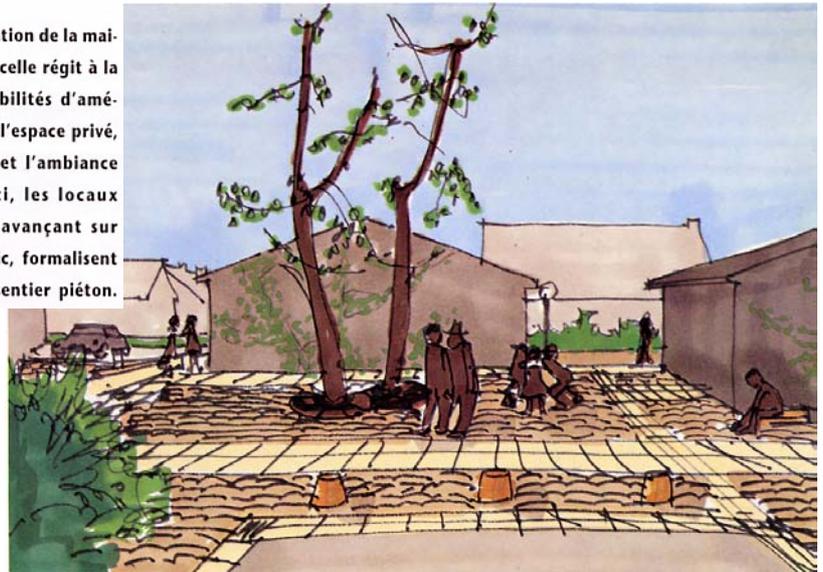
- *Maintenir et mettre en valeur le patrimoine local (naturel et minéral).*

Le patrimoine local tant architectural que paysager pourra être mis en valeur grâce à différentes actions :

- le règlement du PLU déterminera, par ses articles, l'aspect extérieur des constructions (l'image générale des toitures par exemple),
- la volonté de préserver les murs en pierres à l'intérieur du village, et/ou de composer avec ces éléments,
- la prise en compte du Monument Historique inventorié (Château de la Juive),
- la volonté d'inscrire le Fort Benoît dans la politique de l'Agglomération du Grand Besançon sur le patrimoine militaire.



1 L'implantation de la maison sur la parcelle régit à la fois les possibilités d'aménagement de l'espace privé, son confort, et l'ambiance de la rue. Ici, les locaux annexes, en avançant sur l'espace public, formalisent l'accès à un sentier piéton.



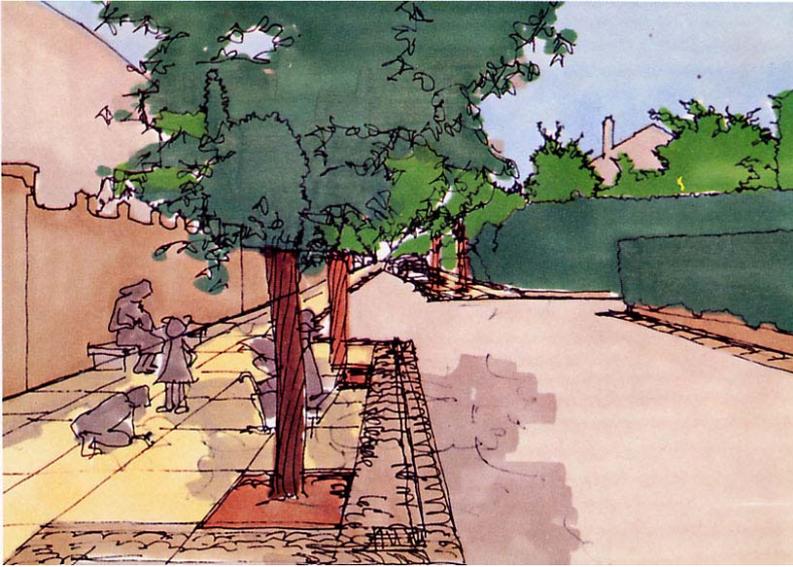
Exemple de placette de vie dans un lotissement.



Exemple d'intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager.

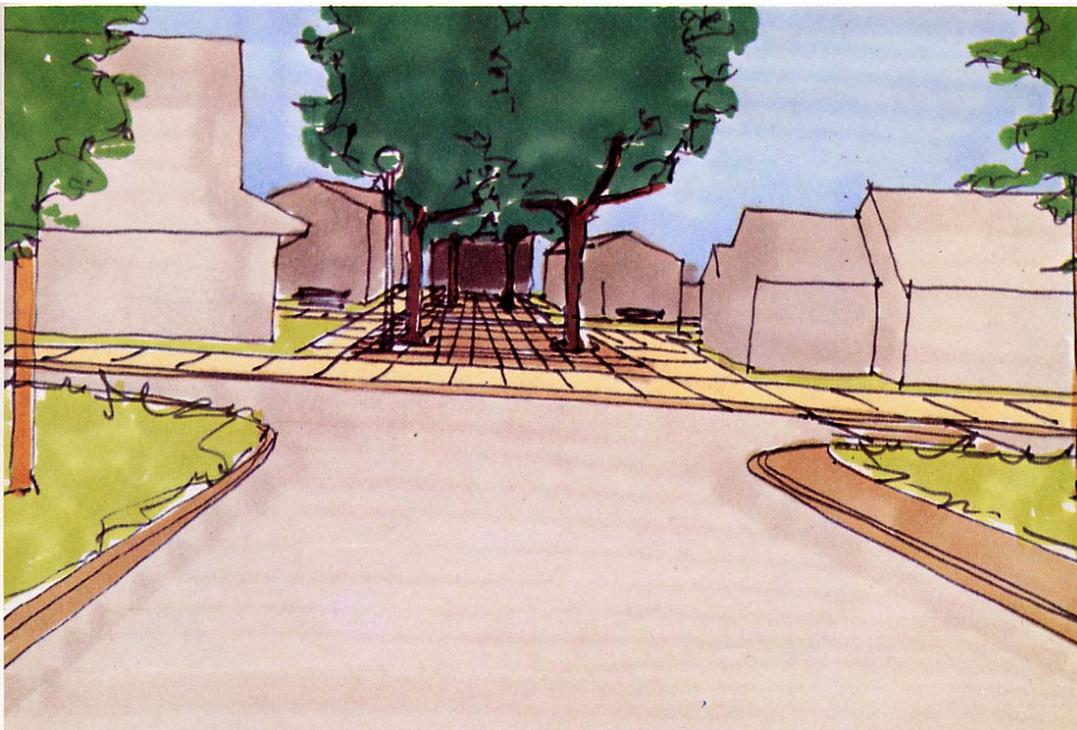
## Ilots de bien-être.

*Réflexions et illustrations de principe.*



Exemple de  
Fossé plat de traitement  
des eaux de pluie.

Exemple de  
Perspective plantée et aménagée  
dans un ensemble bâti :  
lieu de vie nouveau potentiel.



## ⑤ Chalezeule :

### **un village en harmonie avec l'environnement.**

- *intégrer les risques et les nuisances.*

L'eau, élément majeur sur Chalezeule, sera prise en compte :

- en indiquant le risque d'inondabilité des différents secteurs et en limitant les risques d'inondation actuels et futurs.
- en intégrant les recommandations et les opérations liées au PPRI dès lors qu'elles sont validées,
- en intégrant le traitement des eaux pluviales dans les opérations d'ensemble (par des techniques de rétention des eaux adaptées au cas de Chalezeule, notamment sur la zone d'activités).

Les zones de risques de glissement seront exclues des zones constructibles, et les zones de sources et de terrains instables seront signalées.

Les nouvelles zones de constructions à usage d'habitations seront proscrites dans les secteurs situés sous le faisceau principal des lignes à haute tension.

La coupure verte entre le village et la zone d'activités évitera de rapprocher les habitations des nuisances liées à la voie ferrée, et des risques technologiques liés aux activités de la zone.

- *Prendre en compte les atouts environnementaux*

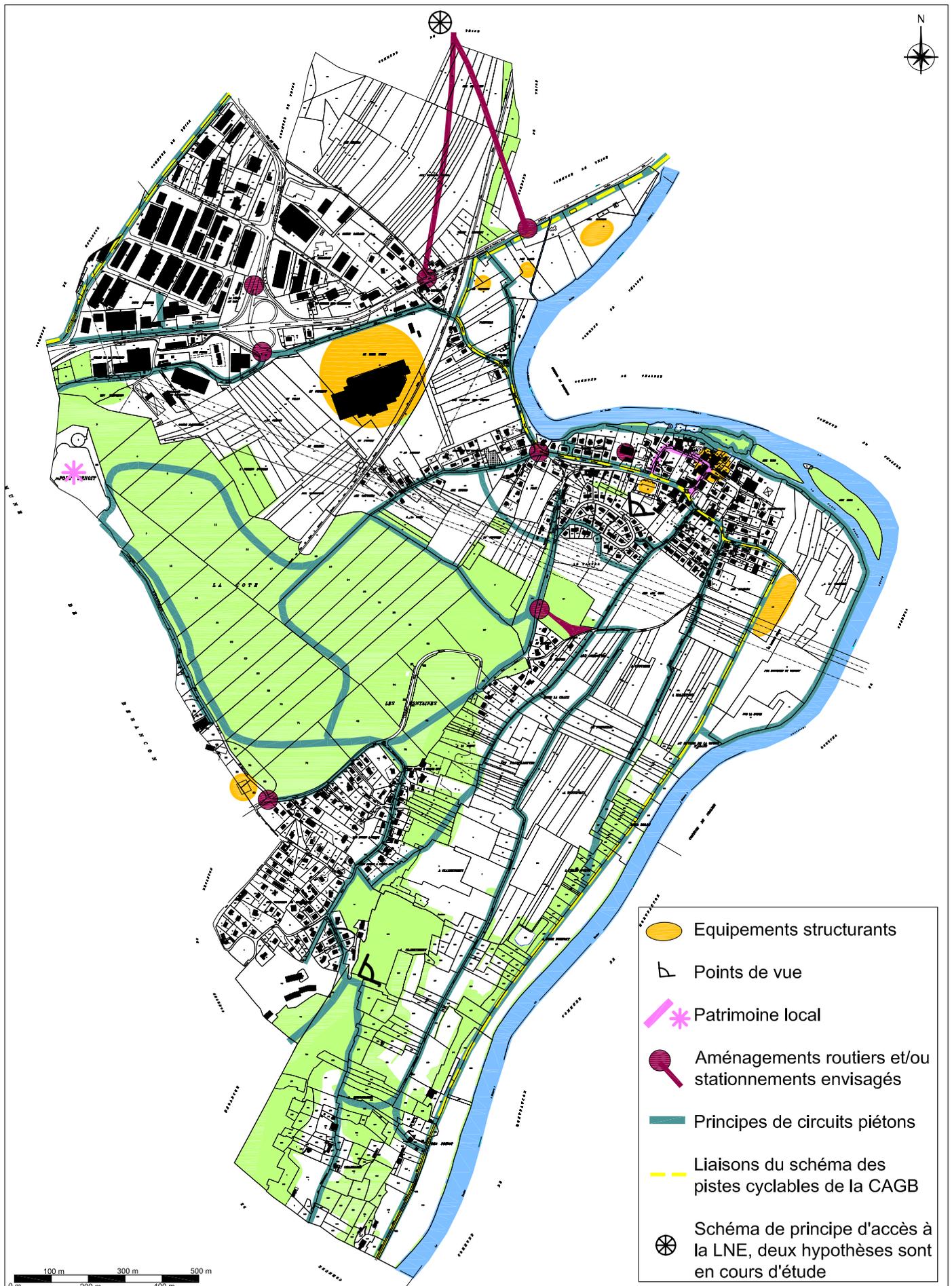
Dans les opérations nouvelles privées ou communales, la volonté sera de permettre le développement des énergies renouvelables,

Les milieux écologiques sensibles, les haies et boisements répertoriés dans l'étude d'environnement seront protégés. Le patrimoine écologique sera mis en valeur avec le projet ONF (sur un îlot du Doubs), et protégé (au niveau de la ripisylve du Doubs).

- *Poursuivre les actions sur l'assainissement et les eaux pluviales.*

Le projet d'amélioration de l'assainissement trouvera sa traduction dans le projet de développement de la commune en privilégiant le raccordement à la station d'épuration. Les secteurs d'écoulements des eaux de pluie constitueront également un élément de composition des nouvelles opérations de constructions. Par exemple, dans le cadre de l'urbanisation du secteur « A Pray », un fossé plat ou une bande verte sera à créer pour canaliser les eaux de ruissellement.

## 6. CHALEZEULE : une continuité dans l'organisation des déplacements



## ⑥ Chalezeule :

### **une continuité dans l'organisation des déplacements et des stationnements.**

- *Conforter les déplacements en commun*

L'orientation de liaison entre le Chanois et le village est fortement associée à la possibilité d'améliorer les liaisons de transport en commun des lignes Ginko.

Le projet d'urbanisme prévoira un nouvel accès sur la R.D. 401 favorisant le passage des bus. Cette nouvelle liaison descendra vers le Sud du village et intégrera des aménagements piétons et/ou cyclables, et se combinera aux réseaux de chemins de la commune.

- *Améliorer les circulations et le stationnement*

Le projet prévoit de poursuivre les opérations d'aménagement et d'amélioration de la circulation routière par :

- l'aménagement du carrefour entre la R.D. 217 et la rue du cimetière, avec un paysagement de l'entrée du village,
- la prévision à plus long terme d'un aménagement du carrefour entre la R.D. 217 et la RD. 401,
- les aménagements liés à la R.N. 83 avec la volonté de clarifier les signalisations (éviter aux camions de se perdre) et de lier la Z.A.C des Marnières à la zone d'activités des Andiers,
- l'aménagement du carrefour au niveau du collège.

Pour les stationnements, le site de l'ancien hangar à l'entrée du village sera réservé pour créer un espace de vie et de stationnement au centre de la commune.

- *Etablir un réseau de liaisons douces sur l'ensemble du territoire*

Trois types de liaison douces doivent se combiner sur la commune (pour les randonneurs, les VTTistes et les habitants). L'objectif du projet est de relier les différents cheminements et de créer un réseau lisible et signalé sur le territoire de Chalezeule.

Ce réseau s'appuiera donc sur :

- le projet de réseau cyclable de la CAGB reliant Besançon à la piscine de Chalezeule ; il intègre notamment une liaison avec la future passerelle au niveau de la Malate, qui permet de se connecter à la vélo-route,
- le réseau piéton créé le long des voiries existantes ou à créer (en liaison avec la trame verte et les zones nouvelles d'urbanisation),
- le réseau existant de randonnée localisé notamment en bordure ou dans la forêt de Chalezeule, reliant le Fort Benoît, les Fours à Chaux et Charmarin.

Pour les circuits équestres, ceux-ci seront également intégrés dans les cheminements existants en liaison plus particulièrement avec le réseau forestier.

Le plan présenté en page suivante illustre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Chalezeule. Il affirme la volonté de la municipalité de maintenir l'image du village et la qualité du cadre de vie pour les habitants, tout en accueillant de nouveaux projets d'urbanisation.

# CHALEZEULE

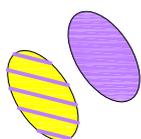
## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ILLUSTRATION DES ORIENTATIONS



Le Doubs



Les boisements



Secteur de développement économique :

① Projet des Andiers : développement de l'activité économique

② Projet des Marnières : requalification et développement de l'activité économique



Secteur de renouvellement urbain potentiel



Secteur en cours d'urbanisation



Secteur de développement urbain :

③ Projet urbain de densification entre le cimetière et le village

④ Projet urbain de liaison entre le Chanois et le village

⑤ Projet intégré aux Fours à Chaux



Projet de Parc paysager et agricole



Coupures vertes à maintenir



Ilots de bien-être à conserver, à mettre en valeur ou à créer



Liaisons à créer ou à aménager



Points de vue



Patrimoine local



Aménagements routiers et/ou stationnements envisagés

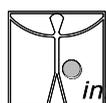


Principes des circuits piétons et liaisons cyclables



Schéma de principe d'accès à la LNE, deux hypothèses sont en cours d'étude

INITIATIVE Aménagement et Développement



initiative

38, rue des Granges - 25000 BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
initiativead25@9business.fr



0 m  
100 m  
200 m  
300 m  
400 m  
500 m

