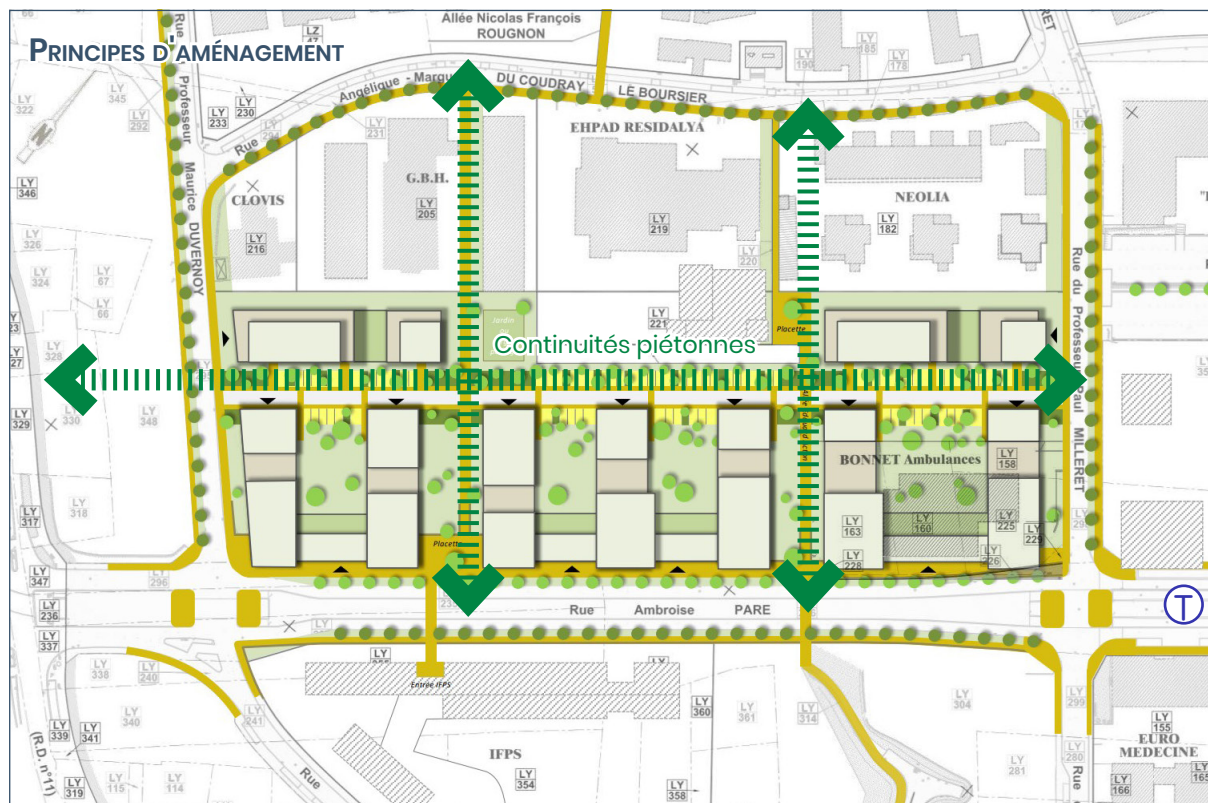


- L'alignement d'arbres sera doublé sur la rive Nord de la rue Paré avec un trottoir entre les arbres et les nouvelles façades bâties, selon le même profil d'espace public que la rive Sud.



Le profil d'espace public de la rive Sud de la rue Paré comprend une voie réservée aux bus, un alignement d'arbres et un trottoir.

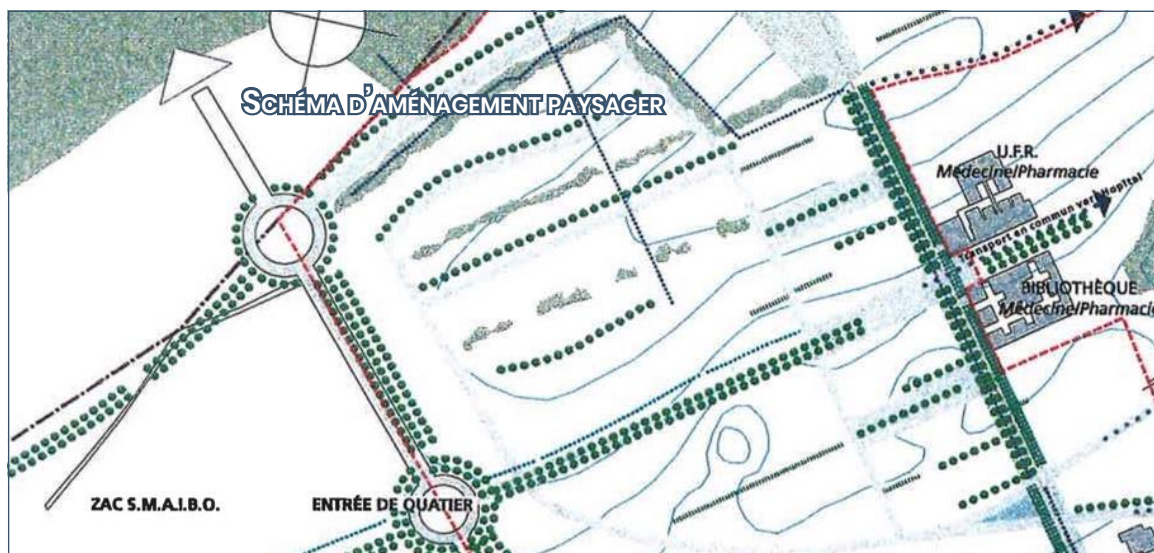
- Une continuité piétonne Est-Ouest sera établie sur la courbe de niveau intermédiaire entre le chemin de crête (rue Angélique-Marguerite Du Coudray le Boursier) au Nord et la rue Ambroise Paré au Sud, depuis la rue Paul Milleret à l'Est jusqu'à la rue Maurice Duvernoy à l'Ouest. Celle-ci peut se poursuivre vers l'Ouest vers la station de tram "Hauts du Chazal" et vers l'Est, à travers les deux parkings existants de l'UFR Santé, en traversant également le mail piéton central jusqu'à l'allée Suzanne Noël.



D'Ouest en Est, le nouveau cheminement traversera la parcelle l'ilot "c1" depuis la rue Duvernoy jusqu'à l'allée Edouard Acton et traversera ensuite l'ilot "c2" pour rejoindre la rue du Professeur Paul Milleret avant de se prolonger par les parkings existants de l'UFR (photo ci-dessous) jusqu'à l'allée Suzanne Noël.



- Sur la partie Ouest de l'ilot c1 ainsi que sur la partie Nord de l'ilot c2, ce cheminement induit une nouvelle décomposition possible en deux parties Nord et Sud à construire. **Le cheminement sera accompagné de plantations d'arbres et de bosquets** (non alignés) sur l'ensemble de son parcours Est-Ouest (selon schéma n°1 d'aménagement paysager ci-après issu du dossier de ZAC), ainsi que dans sa traversée des aires de stationnement existantes en profitant de sa matérialisation pour **planter au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement** existante en réponse à l'orientation 1.1 j).



- Les haies existantes en traversée de l'angle Nord-Est de l'ilot c21 et au centre de l'ilot c2 seront prises en compte dans l'accompagnement et la délimitation végétale (sans clôture) des nouveaux espaces construits, des cheminements et des stationnements aériens.

Respecter le site et sa topographie

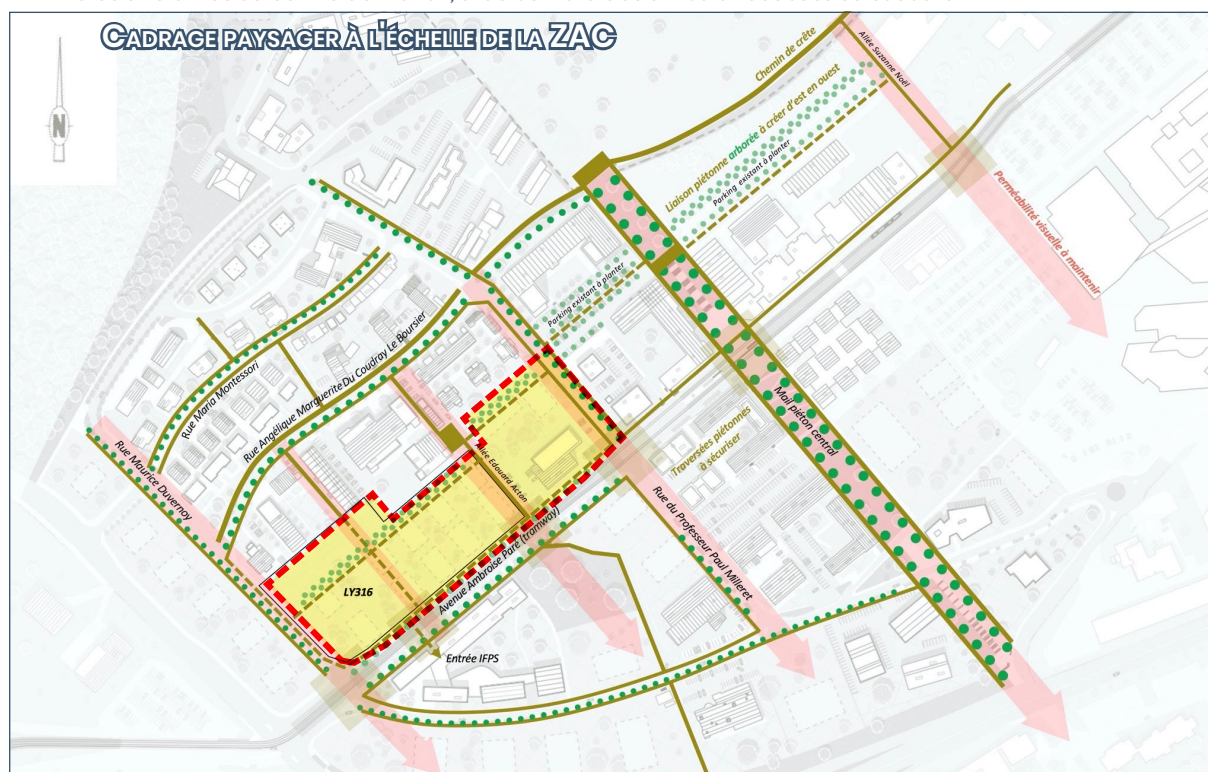
- Mettre à profit, préserver, révéler et tirer parti du potentiel de la pente en inscrivant les constructions et les infrastructures dans les dynamiques induites par la topographie, en jouant sur l'opportunité de mise en œuvre de plusieurs niveaux de desserte (rez-de-chaussée, rez-de-jardin) ;

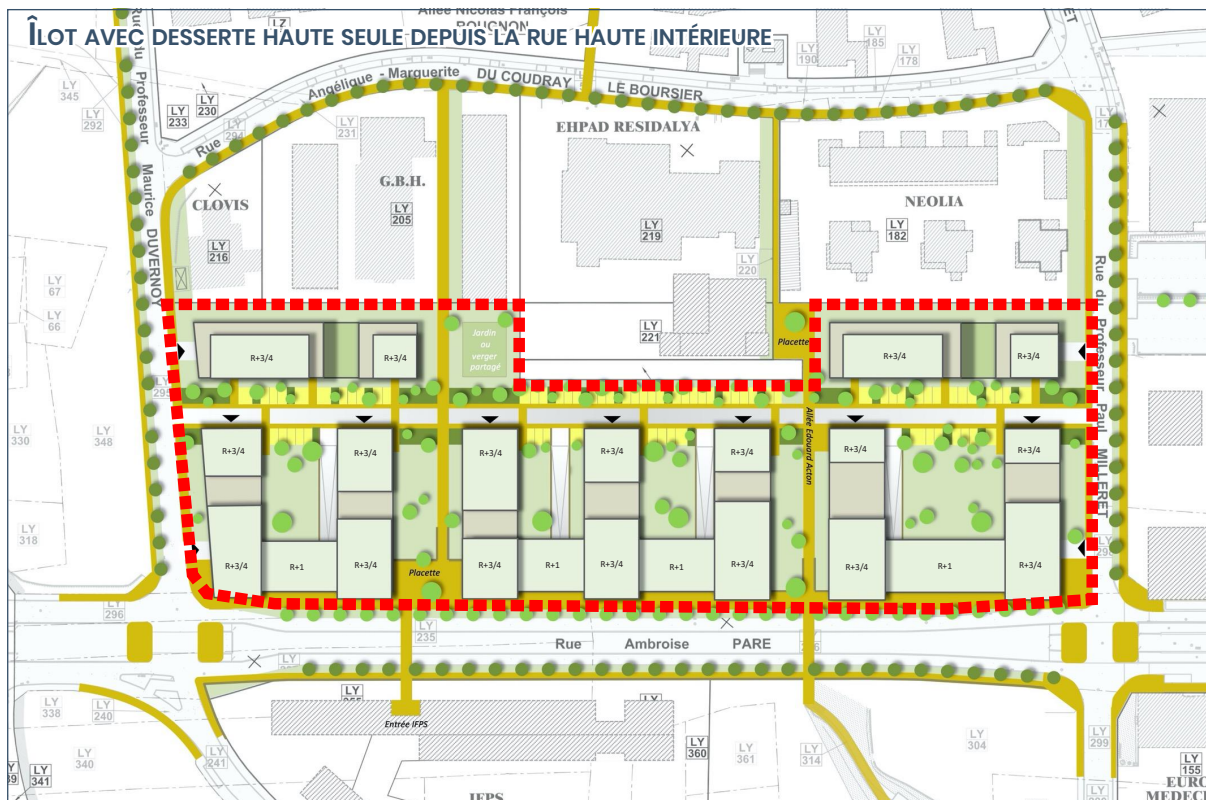
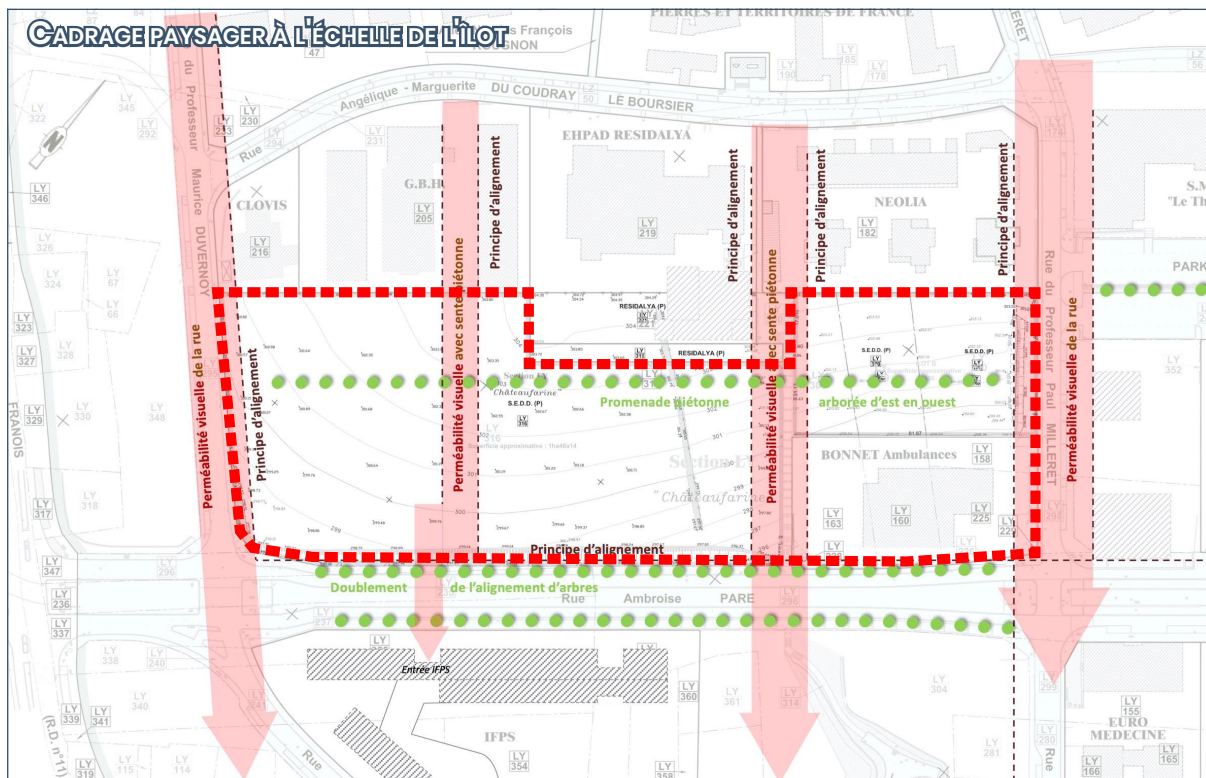


Haie existante en traversée de l'angle Nord-Est de l'îlot c1.



Haies existantes au centre de l'îlot c2, situé au Nord des ambulances Jussieu secours.





- Traiter **les toitures comme des éléments visibles du paysage** en raison de la déclivité du site ;
- Toujours faire en sorte que les portes ou portes-fenêtres ouvrant sur l'extérieur soient implantées le plus près possible du terrain naturel ;
- Réduire l'intervention sur le terrain naturel en **limitant les modelés de terrain en déblai ou remblai** après travaux et en évitant les effets de plateforme ; si ceux-ci sont inévitables à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils seront systématiquement soutenus par des murs ou murettes ;
- **Limiter la pente des rampes d'accès aux garages à 15%.**

Diversifier l'architecture et qualifier son aspect extérieur...

- Offrir une grande variété typologique et volumétrique des bâtiments, quelle que soit leur vocation, en soignant l'architecture et en lui donnant des qualités formelles ; privilégier néanmoins les volumétries simples avec des toits-terrasses si possible végétalisés ou des couvertures à faible ou moyenne pente (5 à 15 %) sous réserve d'utiliser des matériaux bruts (zinc, cuivre) plutôt que de bacs aciers et de garantir une harmonie de traitement (organisation des faîtages, couleurs) ;
- Donner aux parkings dans œuvre semi-enterrés des qualités spatiales issues de la déclivité du terrain : vues, lumière et aération naturelle, protection contre l'intrusion, etc.

Concernant les orientations 1.2 a), d) et e) et 1.3 n)

La déclivité du terrain sera exploitée pour construire des immeubles semi-enterrés entre la rue Paré et une nouvelle voie haute avec :

- Des rez-de-chaussée bas d'immeuble plutôt affectés à des activités de commerce et de services donnant directement sur la rue Paré pour la rendre véritablement urbaine, comme sur le reste de la rue Paré déjà construite (sauf tènement des Ambulances Jussieu Secours à réinscrire plus tard dans ce principe) ; ces rez-de-chaussée intégreront des entrées piétonnes "basses" aux étages d'immeubles. Les accès aux stationnements semi-enterrés se font par des rampes accessibles depuis la nouvelle rue haute créée pour préserver la voie bus de la rue Paré ;
- Des rez-de-chaussée hauts d'immeubles affectés à des entrées piétonnes "hautes" aux étages d'immeubles et à un second niveau de stationnement dans œuvre bénéficiant de vues, de lumière et d'aération naturelles sur l'extérieur ;
- Des rez-de-jardin intermédiaires, en terrasse sur la rue (cf. coupes de principe ci-après).

Les deux niveaux haut et bas de stationnement peuvent donc être accessibles seulement depuis la rue haute moyennant des rampes extérieures pour accéder au niveau semi-enterré.

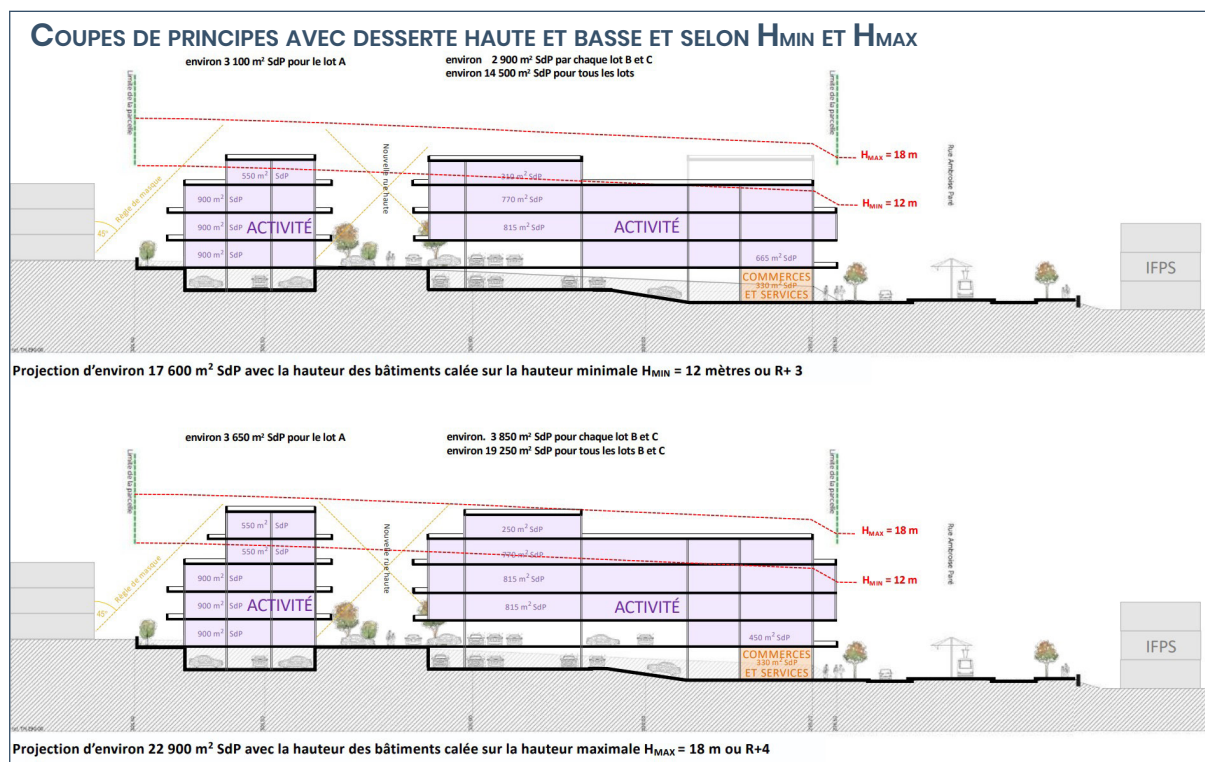
Depuis la rue Maurice Duvernoy, la déclivité du terrain sera exploitée pour construire au Nord de la parcelle un ou plusieurs immeubles sur un socle commun semi-enterré dédié au stationnement dans œuvre.

Concernant les orientations 1.2 b) et 1.3 k)

- Les toitures seront traitées comme des éléments visibles du paysage par des toitures-terrasses végétalisées comportant des panneaux photovoltaïques.
- La façade construite sur la rue Paré offrira une grande variété volumétrique par une alternance de pignons d'immeubles hauts (plutôt en saillie) et de retours longitudinaux bas (plutôt alignés sur la rue) ainsi que par un rythme de décrochés de façades et d'encorbellement sur trottoir venant prolonger celui déjà créé sur les façades existantes de la rue Paré situées entre la rue Milleret et le mail piéton central (voir photos ci-dessous).



Rythme de décrochés de façades et d'encorbellement sur trottoir entre la rue Milleret et le mail piéton central.



Orientation 1.4 Atténuer l'impact visuel de l'automobile et des ouvrages techniques

- Réduire l'impact visuel de l'automobile en végétalisant les parkings aériens (revêtements perméables et maillage arboré en plateau d'ombrage) et en dissimulant le plus possible les places dans la pente naturelle du terrain ;

Les aires de stationnement public et privé de la rue haute sont entrecoupées, par groupe de 3 à 6 places, de parties couvertes par l'encorbellement des étages de bâtiments et de parties aériennes plantées et bordées d'arbres et d'arbustes non alignés qui viennent également accompagner le cheminement piéton est-Ouest entre la rue Milleret et la rue Duvernoy. Ainsi, le foisonnement végétal sur et autour de la rue haute et de ses stationnements participent activement au maillage arboré de l'îlot et à la constitution d'un véritable plateau d'ombrage pour les véhicules en stationnement et les piétons. Les groupes de 3 à 6 places peuvent aussi être couverts d'ombrières photovoltaïques.

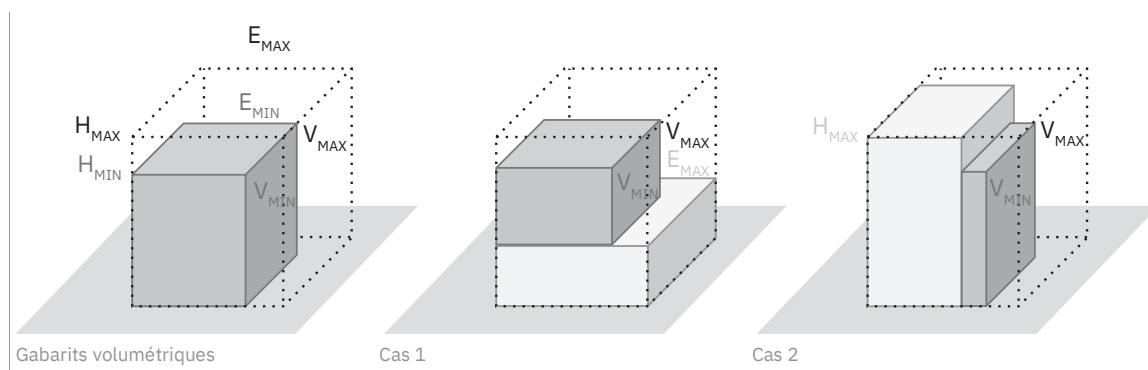
Orientation 1.5 Respecter une densité bâtie minimale

- Construire un volume bâti minimal V_{MIN} dont le calcul est issu du produit d'une hauteur¹ et d'une emprise au sol minimales H_{MIN} et E_{MIN} fixées pour chaque secteur et une hauteur minimale à considérer sur au moins les deux tiers de l'emprise au sol du bâtiment :
 - En secteur d'activité ou mixte **$45\% \leq \text{Emprise} \leq 60\%$**
 $12\text{ m} \leq \text{Hauteur} \leq 18\text{ m}$

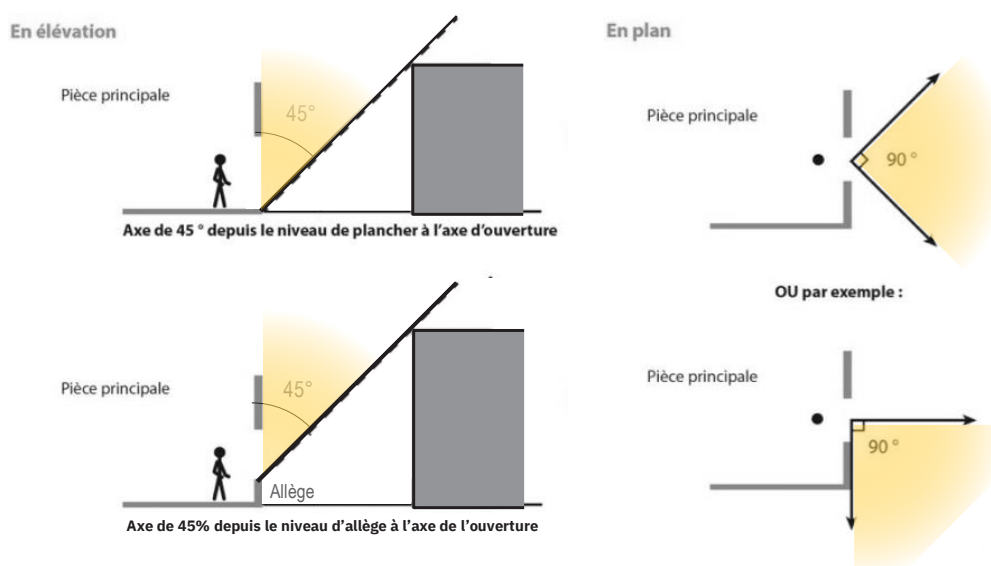
1

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel**

- Néanmoins, tout en respectant cet objectif de volume minimal à bâtir V_{MIN} , le choix de la morphologie du bâtiment est laissé au pétitionnaire pour construire davantage à l'horizontale ou à la verticale selon l'un ou l'autre des deux cas de figure suivants :
 - En tendant vers l'emprise maximale autorisée $E \approx E_{\text{MAX}}$ et en retenant une hauteur $H = V_{\text{MIN}} / E$ pouvant se situer en-dessous de la hauteur minimale H_{MIN} (cas 1) ;
 - En tendant vers la hauteur maximale autorisée $H \approx H_{\text{MAX}}$ et en retenant une emprise bâtie $E = V_{\text{MIN}} / H$ pouvant se situer en-dessous de l'emprise minimale E_{MIN} (cas 2).



- Pour tous les bâtiments à construire ou existants, éviter tout masque sur l'éclairage naturel des pièces principales de vie ou de travail en faisant en sorte de préserver pour chacune de ces pièces un cône d'éclairage de 90° sur un plan horizontal et de 45° sur un plan vertical dont le sommet est fixé à l'axe de l'ouverture au niveau de son allège (fenêtre) ou de son plancher (porte-fenêtre) et peut pivoter autour de cet axe.



Cône d'éclairage à préserver pour les pièces principales de vie ou de travail

La mixité fonctionnelle et sociale

Orientation 2.1 Organiser la mixité fonctionnelle en plan et en volume...

Sur la parcelle LY316, la **mixité fonctionnelle** pourra s'opérer des deux manières :

- **par juxtaposition** en plan, de part et d'autre de la nouvelle rue haute, ou par superposition / imbrication au sein d'un même immeuble de programmes combinant des activités de production, de laboratoires ou/et de bureaux ;
- **par l'installation en rez-de-chaussée** de la rue Ambroise Paré, **de petits programmes** de **commerces** et **services** de proximité ou/et d'**activités libérales**.

les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



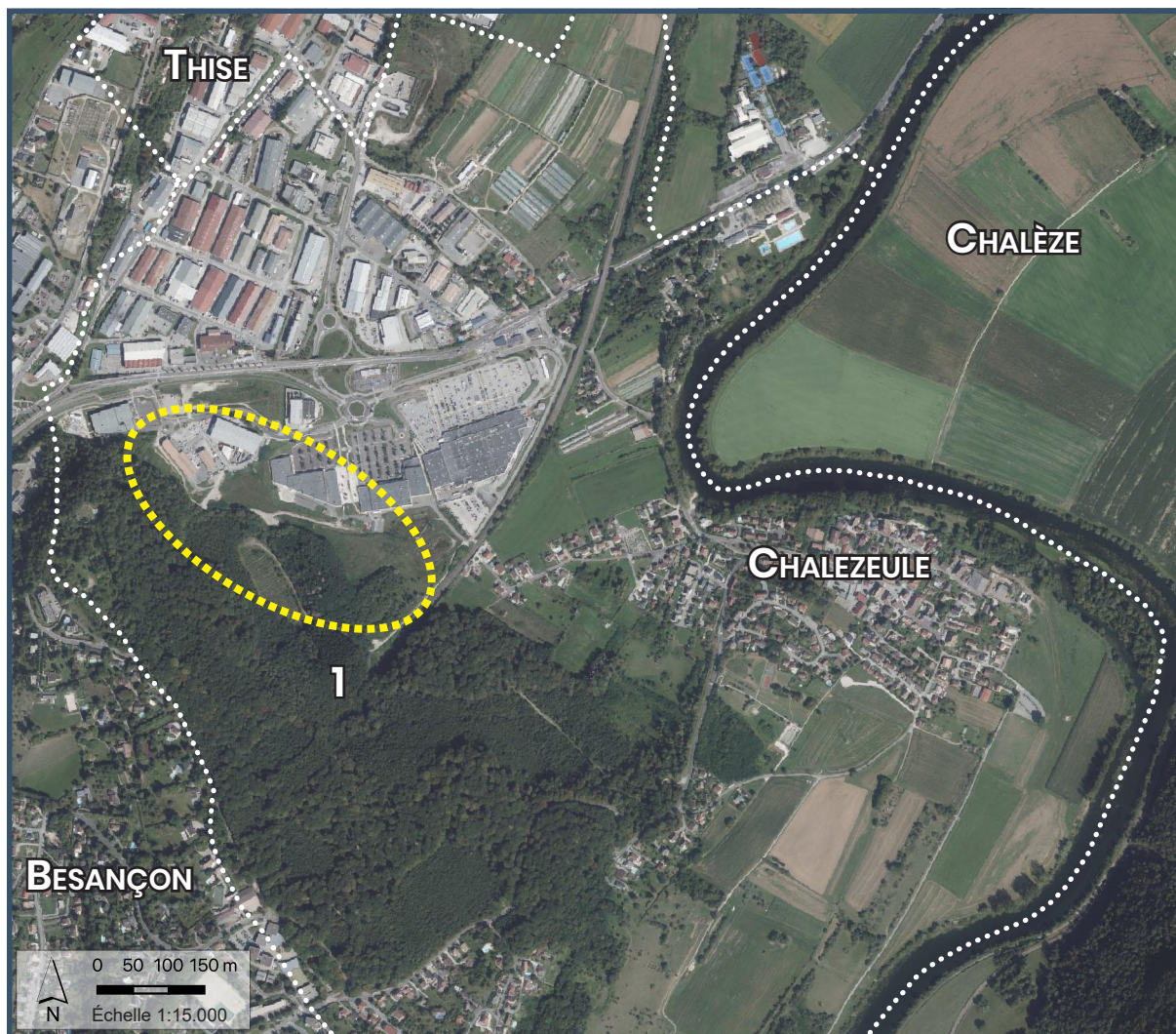
Secteur Est



Chalezeule



Localisation des OAP de la commune de Chalezeule



Date de la prise de vue aérienne : 16 janvier 2023

Les zones "AUY" faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle de Chalezeule :

- la zone "**Marnières espace commerciale**", d'une superficie de **10,6** hectares (1).

SECTEUR n°1 : le site "*Marnières*"

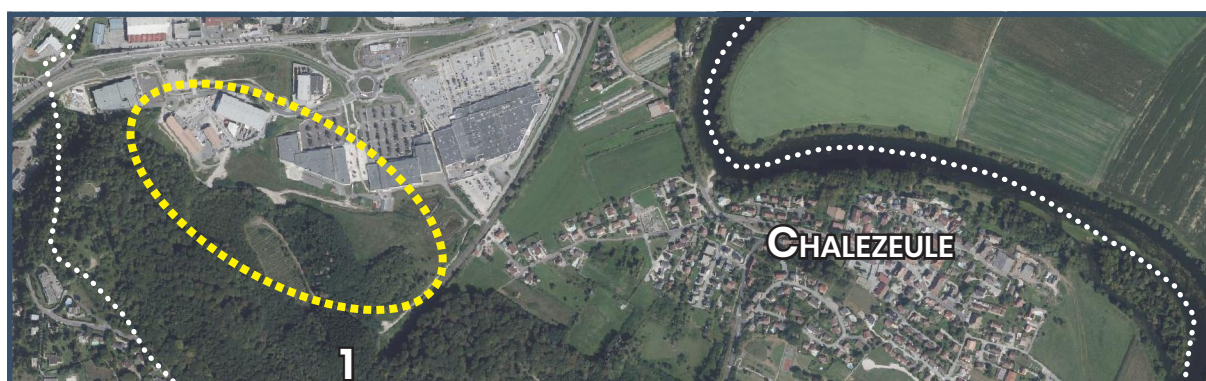
Orientation d'aménagement

Principes généraux d'aménagement

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente les sites à aménager en assurant une qualité urbaine et paysagère des opérations et leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain et le réseau viaire existants.

L'opération d'aménagement devra ainsi intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Garantir **un ancrage local de l'opération** d'aménagement en prenant en compte les caractéristiques du site et de son environnement.
- Concevoir **un découpage de parcelles prenant en compte les caractéristiques du site**, évitant les espaces résiduels sans fonction et limitant les vis-vis.
- Favoriser des implantations de construction permettant l'**optimisation des apports solaires** et la réduction des besoins énergétiques grâce à **une conception bioclimatique**.
- Concevoir **des espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les usagers de la zone.
- **Hiérarchiser les voiries** et adapter leur dimensionnement à leurs usages.
- Prévoir, le cas échéant, sur les espaces communs desservant les lots, la **mutualisation d'une part des places de stationnement** est fortement recommandée.
- **Favoriser les mobilités douces** (liaisons piétonnes, liaisons cyclables, voies partagées, etc.) au sein de l'opération, raccorder l'opération aux secteurs environnants et **faciliter l'accessibilité aux arrêts de transport en commun** par des aménagements sécurisés.
- **Conserver la végétation existante** ainsi que les éléments patrimoniaux existants présentant un intérêt.



Site : environ 10,6 ha.

Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa croissance économique dans le temps, et en tenant compte des opérations d'aménagement déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- Aménagement possible **dès approbation** du PLUi.

PRÉAMBULE

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le code de l'urbanisme, **il est possible de définir**, en zones U et AU du PLUi, **des OAP dites "de secteurs d'aménagement"**.

Ces OAP de secteurs d'aménagement **s'appliquent seules en l'absence de dispositions réglementaires**.

Les conditions d'aménagement et d'équipement dans le périmètre de ces OAP sont définies par les orientations qu'elles déclinent à travers des objectifs à atteindre et un cadre d'élaboration et d'instruction pour les projets réalisés dans le secteur concerné.

L'article R.151-8 du code de l'urbanisme prévoit que ces OAP de secteurs d'aménagement garantissent la cohérence des projets d'aménagements et de construction avec le PADD et dans cet objectif portent au moins sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

En plus de ce contenu minimal obligatoire, les OAP de secteurs d'aménagement doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Chaque OAP de secteurs d'aménagement est délimitée au règlement graphique du PLU et apparaît en zone Uo ou AUo. Ces secteurs respectivement de la zone U et AU ne comportent aucune disposition réglementaire.

Enfin, conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme les orientations et principes posés dans les OAP de secteurs d'aménagement s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité mais les dispositions générales et les annexes du PLU restent quant à elles opposables à tous travaux, aménagements, constructions ou opérations dans le périmètre de l'OAP.

Contexte et caractéristiques du site

Le secteur des Marnières se trouve à l'écart du village de Chalezeule mais il est intégré au Sud de la D683 à une vaste entité commerciale, artisanale et industrielle, qui s'étend sur les communes de Besançon, Thise et Chalezeule.

Le secteur présente un partage entre les espaces publics et privés peu lisible et participe au sentiment d'incohérence de l'ensemble.

Ainsi, l'aménagement du secteur "Marnières", d'une superficie d'environ 11 hectares et situés exclusivement sur la commune de Chalezeule, a pour objectifs généraux les points suivants :

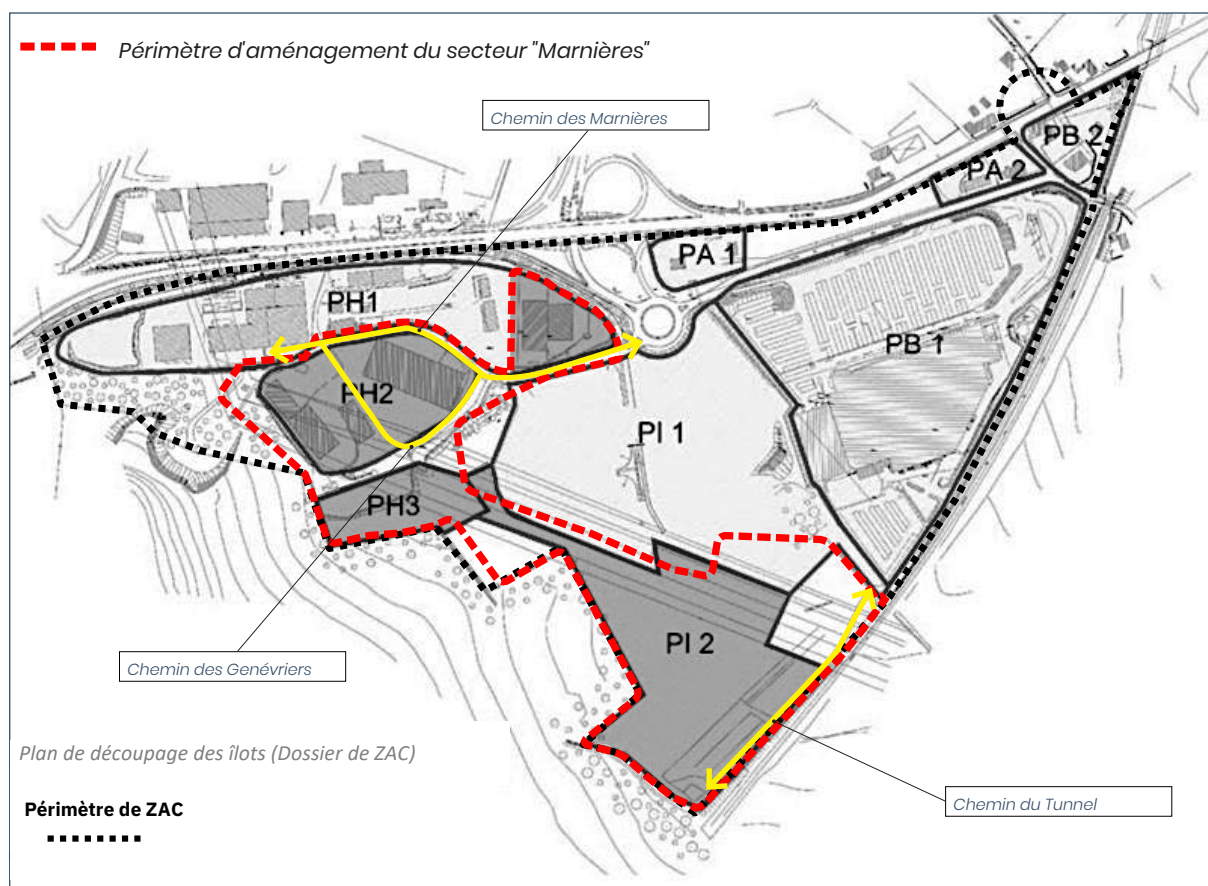
- **Rééquilibrer l'offre commerciale de l'agglomération** et renforcer le pôle économique de l'Est bisontin ;
- **Restructurer un espace urbain** développé sans grande cohérence et **nécessitant une requalification profonde**, en recentrant la vocation de ce secteur vers un usage commercial ;
- Contribuer à la **requalification de l'entrée Est de l'agglomération**, en complément des aménagements routiers réalisés sur la D683 (voir OAP entrées de ville sur Chalezeule / D683) ;
- Valoriser le développement et le renouvellement urbain sur le corridor du tramway pour **favoriser le report modal** ;
- S'inscrire dans **une logique de développement durable exemplaire** par les solutions urbanistiques, architecturales et environnementales apportées ;
- Contribuer à la **création d'emplois nouveaux**.

La ZAC est délimitée au Nord par la D683, au Sud-Est par la voie de chemin de fer (Strasbourg/Lyon) et au Sud-Ouest par le bois de Chalezeule.

Avec un dénivelé d'environ 60 mètres entre ses limites Nord-Ouest et Sud-Est, le site se caractérise par une forte déclivité. Celle-ci a été intégrée dans la conception générale de la ZAC par la délimitation de différents plateaux afin de limiter les travaux de terrassement. Un ou plusieurs îlots ont été définis sur chaque niveau avec des altimétries moyennes à respecter.

Quatre plateaux sont **concernés** par le présente secteur (voir plan ci-dessous), totalisant une surface foncière d'environ 66.000 m² :

- A l'Ouest, le **plateau haut n°2** (PH2) d'une superficie d'environ 22.500 m² où sont installées les enseignes et entreprises Brico Dépôt (magasin principal et annexe Menuiserie), Babtec, Pizz' Burger (dépôt alimentaire) et Pneumat25, de part et d'autre du Chemin des Genévriers ;
- En contrebas, le **plateau haut n°3** (PH3), d'une superficie d'environ 10.500 m² ;
- En entrée Nord de la ZAC, l'extrémité Est du **plateau haut n°1** (PH1) d'une superficie d'environ 5.000 m² où sont installés Brico Dépôt (annexe Matériaux) et l'ancienne halle aux chaussures désaffectée ;
- Au Sud et à l'angle de la voie ferrée et du Bois de Chalezeule, le **plateau intermédiaire n°2** (PI2), d'une superficie d'environ 28 000 m².



Éléments de contexte : enjeux, objectifs et programmation

Après l'ouverture en 2018 d'une dizaine d'enseignes commerciales dans le Retail Park de Carrefour (plateau intermédiaire n°1) et l'arrivée en 2022 du complexe de loisirs 10•55, la présente OAP de secteur d'aménagement fixe les orientations pour parachever la recomposition et le développement de la ZAC sur sa frange Sud-Ouest et son entrée Nord en améliorant la vitrine commerciale de la ZAC, en rationalisant l'utilisation du foncier disponible, en introduisant une mixité programmatique et en traitant avantageusement une lisière paysagère et environnementale (ou)verte en bordure des espaces naturels et forestiers attenants.

1. Achever la recomposition commerciale des plateaux H1, H2 et H3

Sur cette partie haute des plateaux H1, H2 et H3, il s'agit de répondre aux souhaits d'évolution des enseignes déjà présentes sur place.

1. Relocaliser les entreprises présentes sur la partie Ouest du plateau H2 dans la zone BTC, au Nord de la D683, ou sur les plateaux H3 ou I2, en fonction des espaces disponibles et sans besoin particulier d'accroche commerciale.
2. Dans une première hypothèse, regrouper sur le plateau H2 l'enseigne de bricolage et matériaux déjà présente selon son nouveau standard programmatique et avec une plus grande visibilité commerciale du magasin depuis le chemin des Marnières et la D683 (entre le 10•55 et le nouveau parc d'activité commerciale en façade du tramway) ; maintenir la continuité de son exploitation commerciale grâce à une opération-tiroirs.
1. Dans une autre hypothèse, permettre le développement sur le plateau H3 du complexe de loisirs 10•55 en contiguïté et proximité de ses parking et accueil existants pour diversifier son offre de loisirs, sans besoin particulier de visibilité supplémentaire par rapport au complexe existant.
2. Au final, réaffecter l'extrémité Est du plateau H1 à un programme commercial affirmé doté d'une vitrine commerciale valorisante pour l'entrée Nord de la ZAC.

2. Développer une offre mixte d'activités sur les plateaux H3 et I2

1. Sur le plateau H3, tirer parti de la différence de niveau avec le plateau H2 et de ses dessertes haute et basse possibles depuis le Chemin des Marnières pour permettre et organiser la superposition d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, d'activités de service, artisanales ou de commerce de détail au- dessus d'un socle semi-enterré.
2. Au Sud du Retail Park, sur le plateau I2 dont Carrefour détient également une grande majorité du foncier, installer une mixité d'activités à forte capacité d'emplois et en prise avec le terminus du tramway pour soutenir la consommation au sein du Retail Park existant ; anticiper la réversibilité programmatique des rez-de-chaussée des bâtiments pour permettre un possible développement commercial à plus long terme en extension du Retail Park, lorsque ce dernier aura trouvé son rythme de croisière.

3. Intégrer les aménagements dans la profondeur d'une lisière graduée et passant

1. Redonner au bois de Chalezeule une véritable lisière graduée réaffirmant les strates arbustives et herbacées et assurant une transition paysagère de "pré-bois" entre le bois et les espaces verts bordant les nouvelles constructions.
2. Accompagner les nouveaux bâtiments avec les plantations et strates arborées, arbustives et herbacées constitutives de la lisière, dans une densité dégressive avec l'éloignement au bois.
3. Sur toute la profondeur de cette lisière jusqu'aux plateaux H2 et I1 (Retail Park), garder l'espace ouvert en évitant les clôtures de délimitation des propriétés.

Orientation de programme

Les orientations de programme portent sur la déconstruction d'environ 9.500 m² de surface de plancher (SdP) en rez-de-chaussée sur les plateaux H2 et H1 (extrémité Est) et sur **la création d'une SdP minimale d'environ 47.500 m²** se répartissant entre les différents programmes de la façon suivante :

- **5.900 m² SV minimum** pour le regroupement de l'enseigne de bricolage et matériaux sur le plateau H2, selon son nouveau standard programmatique, au sein d'un programme d'au moins 10.000 m² SdP ;
- **3.900 m² SdP minimum** pour un programme commercial réalisé à l'extrémité Est du plateau H1 ;
- **12.600 m² SdP minimum** pour un programme mixte à réaliser sur le plateau H3 ;
- **21.000 m² SdP minimum** pour un ensemble de programmes mixtes à réaliser sur le plateau I2.

La réalisation de plusieurs étages à l'extrémité du plateau H1 ou sur les plateaux H3 et I2 peut permettre d'atteindre des surfaces de vente ou/et surfaces de plancher supplémentaires bien plus importantes dans la limite des hauteurs maximales autorisées par l'orientation I.5.

Sur le plateau H2, permettre le regroupement de l'enseigne de bricolage sur un seul site

En phase préparatoire

1. Relocaliser définitivement dans la zone BTC au Nord de la D683 ou sur les plateaux H3 ou I2 les entreprises présentes sur la partie Ouest du plateau H2.
2. Relocaliser provisoirement l'annexe Menuiserie de l'enseigne de bricolage (présente également sur cette partie Ouest) au sein de l'annexe Matériaux de la même enseigne située en entrée Nord de la ZAC.
3. Relocaliser provisoirement le parking clientèle présent sur la partie Ouest du plateau H2 sur la plateforme existante du plateau H3, accessible temporairement depuis le chemin des Genévriers.

En phase 1

1. Déconstruire les bâtiments libérés à l'issue de la phase préparatoire.
2. Construire le nouveau magasin de bricolage sur la partie Ouest du PH2 sur une surface de vente de plain-pied d'environ 2.900 m² avec :
 - Une ouverture au public possible depuis le chemin des Marnières ou/et le chemin des Genévriers ;
 - Un traitement soigné et un "appel commercial" de la façade donnant sur le chemin des Marnières et de son angle avec le chemin des Genévriers ;
 - Un accès "livraisons" par l'arrière du plateau H2 depuis la voie privative existante rejoignant le chemin des Genévriers.
3. Transférer l'ancien magasin de la rive Est à la rive Ouest du chemin des Genévriers.

En phase 2

1. Déconstruire partiellement ou totalement l'ancien magasin de la rive Est libéré à l'issue de la phase 1.
2. Aménager le nouveau parking "clients" à l'angle Sud-Est du chemin des Marnières et du chemin des Genévriers.
3. Réutiliser partiellement l'ancien magasin ou/et construire un nouveau hangar à matériaux sur une surface de vente de plain-pied d'environ 3.000 m² avec :
 - Une ouverture au public depuis le chemin des Marnières et le nouveau parking "clients" ;
 - Un traitement soigné et un "appel commercial" de la façade donnant sur le nouveau parking et de son angle avec le chemin des Marnières ;
 - Un accès "livraisons" par l'arrière du plateau H2 depuis la voie privative existante rejoignant le chemin des Genévriers.
4. Transférer l'ancien hangar à matériaux de l'entrée Nord de la ZAC vers le nouveau hangar du plateau H2.

A l'extrémité du plateau H1, construire un programme commercial**En phase 3**

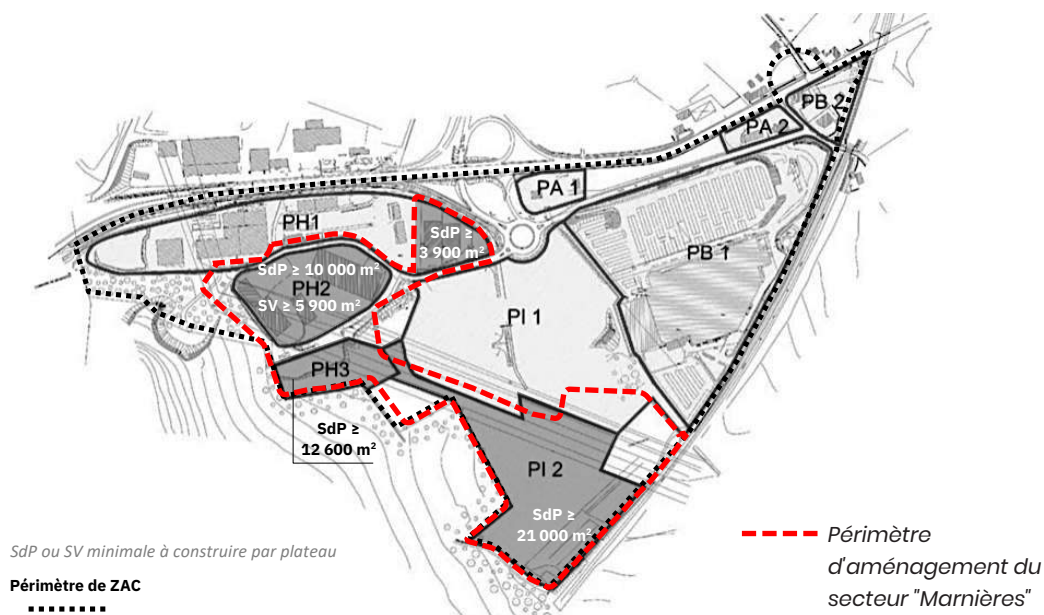
1. Déconstruire l'ancien hangar à matériaux et l'ancienne Halle aux chaussures.
2. En vitrine de l'entrée de ZAC et bordant la voie de tramway, reconstruire un nouveau programme commercial sur une surface de plancher minimale d'environ 3.900 m² sur au moins deux niveaux avec un traitement qualitatif des trois façades visibles depuis l'espace public et en conservant l'accès clientèle existant depuis le chemin des Marnières.

Sur le plateau H3, construire un programme d'activités mixtes et réversibles

1. Construire un programme mixte d'au moins 12.600 m² SdP à destination de Commerce et activités de service ou/et Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire exploitant la différence d'altimétrie entre le plateau H2 et le plateau H3 pour y prévoir a minima un rez-de-chaussée bas (semi-enterré) et un rez-de-chaussée haut avec étage, éventuellement surmonté de plusieurs étages supplémentaires dans la limite des hauteurs autorisées par le survol des lignes électriques à haute tension ou spécifiées dans l'orientation 1.5 ci-après.
2. Organiser la mixité en superposition en affectant chaque niveau à l'une ou l'autre des destinations ou sous-destinations autorisées et en veillant à permettre une utilisation réversible des niveaux entre elles.
3. Aménager un accès VL/PL et modes doux en limite Ouest du plateau H2, depuis le carrefour giratoire du chemin des Marnières jusqu'au plateau H3, pour desservir le programme mixte ainsi qu'un parking "salariés" mutualisé avec le programme accueilli sur le plateau H2.

Sur le plateau I2, construire plusieurs programmes mixtes et en partie réversibles

1. En prolongement du chemin du Tunnel, aménager un accès VL/PL et mode doux se terminant à mi-hauteur du terrain par un parking "salariés et visiteurs" mutualisé entre les entreprises occupantes ; prolonger cet accès par une voie verte la connectant à pied et à vélo au terminus du tramway et au Retail Park.
2. Dans l'angle Sud-Est de la ZAC, entre le Bois de Chalezeule, la voie ferrée et les lignes électriques à haute tension, construire plusieurs programmes à destination de Commerce et activités de service ou/et Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire totalisant un minimum de 21.000 m² SdP et offrant leurs façades principales à l'Est.
3. En rez-de-chaussée, permettre la réversibilité des locaux pour une destination commerciale à plus long terme accessible à pied depuis le terminus du Tramway et conçue comme une extension du Retail Park.



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1.1 Préserver et composer le paysage

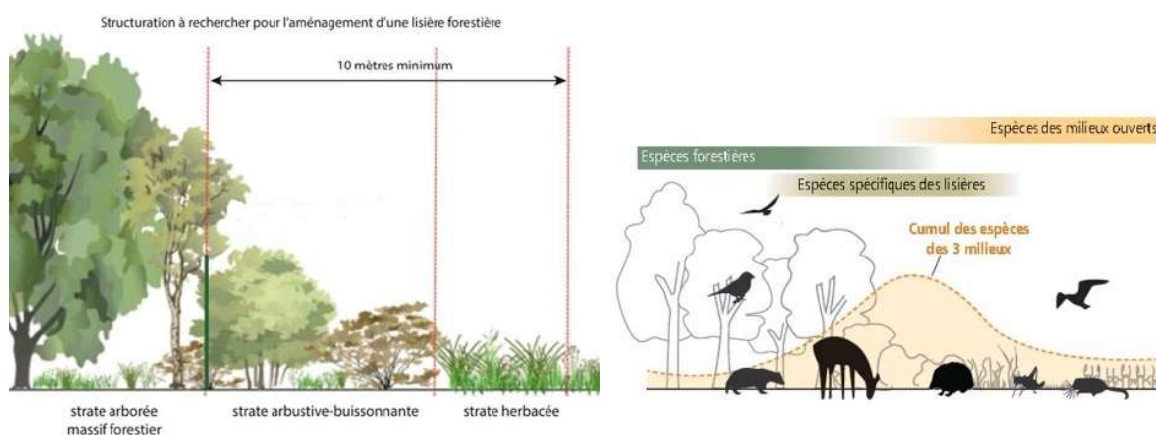
1. Depuis chaque voie interne ou en bordure de la ZAC, maintenir des vues proches et lointaines sur le Bois de Chalezeule et les collines de la Vallée du Doubs en évitant que les constructions forment une barrière visuelle continue et en privilégiant plutôt des



Fenêtres actuelles sur le Bois de Chalezeule (3^e plan) et les collines du Doubs (4^e plan) depuis l'entrée Nord de la ZAC

volumes bâtis fragmentés.

2. Redonner au Bois de Chalezeule une véritable lisière graduée et profonde en réintroduisant notamment les strates arbustives et herbacées et en assurant une transition paysagère



Coupes schématiques d'une lisière boisée avec ses différentes strates et leur densité de biodiversité animale

douce entre le Bois et les espaces verts bordant les constructions.

3. Dans toute la profondeur de cette lisière, depuis le Bois jusqu'aux premières voies et constructions existantes, garder l'espace ouvert, sans clôtures ou haies de délimitation des parcelles.

4. Traiter les limites avec le domaine public de la voirie en continuité architecturale du bâti (murs ou murets) ou en continuité paysagère par des haies champêtres (mixtes et non taillées), plantées en alignement sur le domaine public et animées dans leur épaisseur par un mélange arbustif associant librement des essences à feuillage caduc et des essences à feuillage persistant avec des ports, tailles, couleurs saisonnières et phasage de floraison variables.
5. Si elles s'avèrent nécessaires pour des raisons de sécurité, les clôtures seront rigides,



La qualité paysagère du site est grandement liée à son ouverture visuelle sans multiplication des obstacles visuels

ajourées, de teinte sombre et implantées en retrait derrière des haies champêtres pour être invisibilisées depuis l'extérieur.

6. Préserver des secteurs de friche herbacée et arbustive aux abords des espaces humides



Laisser s'enfricher le pourtour des bassins de rétention doit permettre à la fois de favoriser la biodiversité et de masquer les clôtures existantes, disqualifiantes pour le paysage.

et des bassins de rétention situés aux deux extrémités Nord-Ouest et Sud-Est du secteur (voir aussi orientation 3.1 a).

7. Du Nord-Ouest au Sud-Est du secteur, entre le Bois et les premières voies existantes,



Rupture de pente prononcée à planter densément entre le plateau haut n°3 et le plateau intermédiaire n°2

planter densément les quelques ruptures de pente ou changements de niveaux les plus marqués pour donner à percevoir la déclivité générale du site depuis le bas.

8. Éviter les atteintes aux arbres et structures végétales existants et les faire contribuer



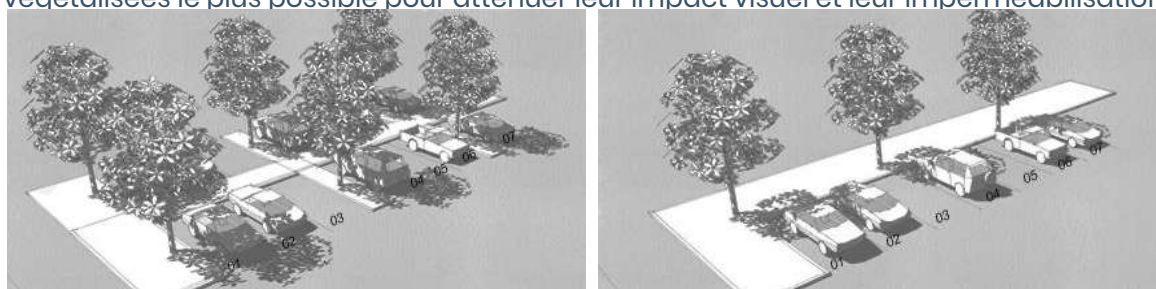
Haies champêtres existantes en bordure du magasin actuel de Brico Dépôt.



Haies champêtres existantes en bordure de voie ferrée.

à l'aménagement des espaces libres et à la composition d'ensemble de l'urbanisation nouvelle et du projet paysager.

9. Pour toutes les plantations nouvelles réalisées, utiliser des essences locales identiques ou voisines de celles déjà présentes naturellement sur le site (voir liste non exhaustive dans le thème 3 ci-après) ; les implanter de façon à contribuer activement à la structuration du projet paysager d'ensemble et à la régulation climatique extérieure des constructions (filtrage et diffusion du rayonnement solaire) et des espaces libres (lutte contre les îlots de chaleur) ; tenir compte de leur développement naturel racinaire et aérien et du respect de l'article 671 du Code Civil pour les implanter à bonne distance du bâti et des limites parcellaires.
10. Planter les espaces libres à raison d'au moins un arbre tige ou en cépée par tranche de 100 m² dont au moins un arbre pour trois places de stationnement disposé selon les schémas suivants ; d'une manière générale, les aires de stationnement seront végétalisées le plus possible pour atténuer leur impact visuel et leur imperméabilisation



Schémas d'implantations possibles des arbres requis pour les aires de stationnement

en étant notamment assorties de haies arbustives basses à leur périphérie et de noues plantées entre les rangées de stationnement.

11. Masquer tout dépôt à l'air libre par un écran végétal ou "en dur" de qualité s'intégrant dans le projet paysager et architectural auquel il se rattache.
12. Éviter tous les stockages de matériels et matériaux à l'air libre en les intégrant dans le volume principal des constructions avec la possibilité de mettre en œuvre en façade un simple système de filtre occultant (de préférence végétalisé) pour ne pas les incorporer

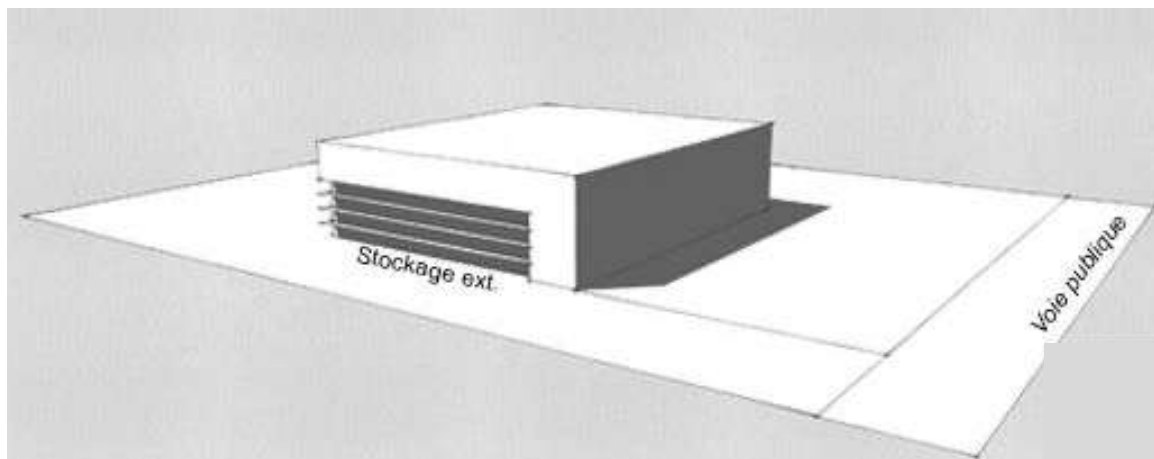
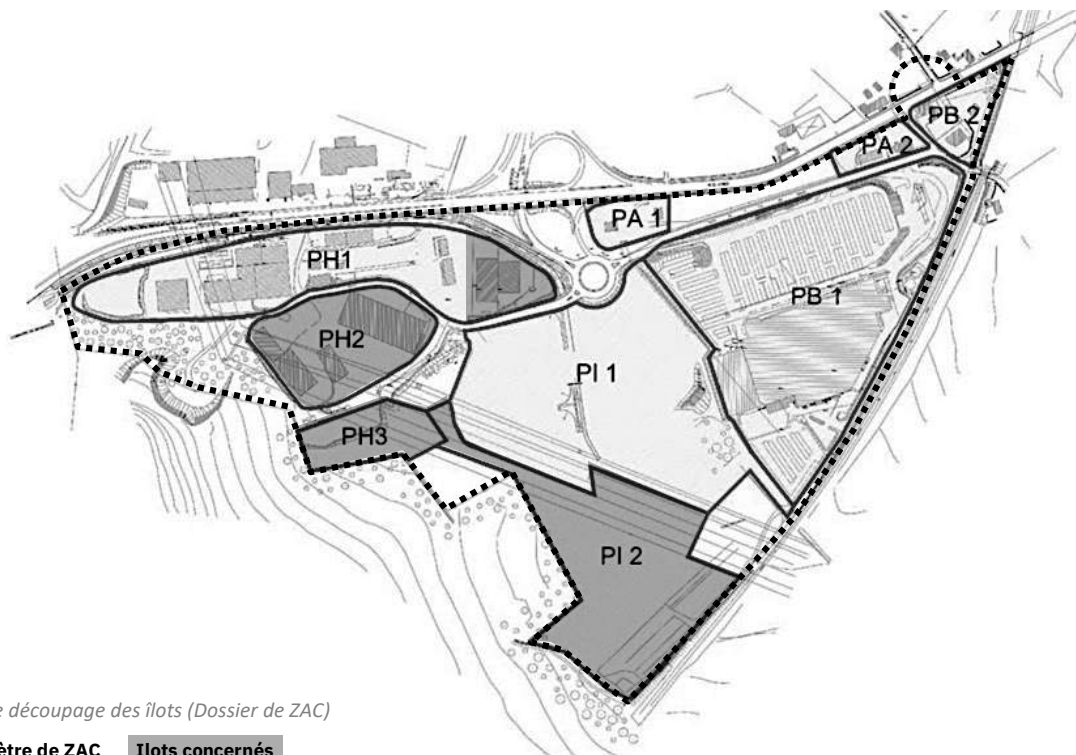


Illustration d'une intégration des locaux de stockage dans la construction principale avec un système de filtre occultant

aux locaux chauffés ou rafraîchis et les maintenir à température extérieure (cf. schéma ci-après).

1.2 Respecter le site et sa topographie

1. Limiter les travaux de terrassement et assurer une gestion optimale des déblais/remblais...
 - ... en inscrivant le plus possible les voies et réseaux sur les courbes de niveaux et, à défaut, en limitant les rampes à 15% ;
 - ... en enterrant partiellement le socle des constructions pour y abriter du stationnement ou/et des locaux techniques et en mettant en œuvre différents niveaux de desserte (rez-de-chaussée haut, rez-de-chaussée bas) ;
 - ... en respectant les altimétries moyennes assignées aux différents plateaux / îlots définis au sein de la ZAC dont ceux compris dans le périmètre de la présente OAP (voir plans ci-dessous) :
 - 296 mètres NGF pour le plateau haut n°2 (PH2) ;
 - 289 mètres NGF pour le plateau haut n°3 (PH3) ;
 - 286 mètres NGF pour l'extrémité Est du plateau haut n°1 (PH1) ;
 - 274 mètres NGF pour le plateau intermédiaire n°2 (PI2).

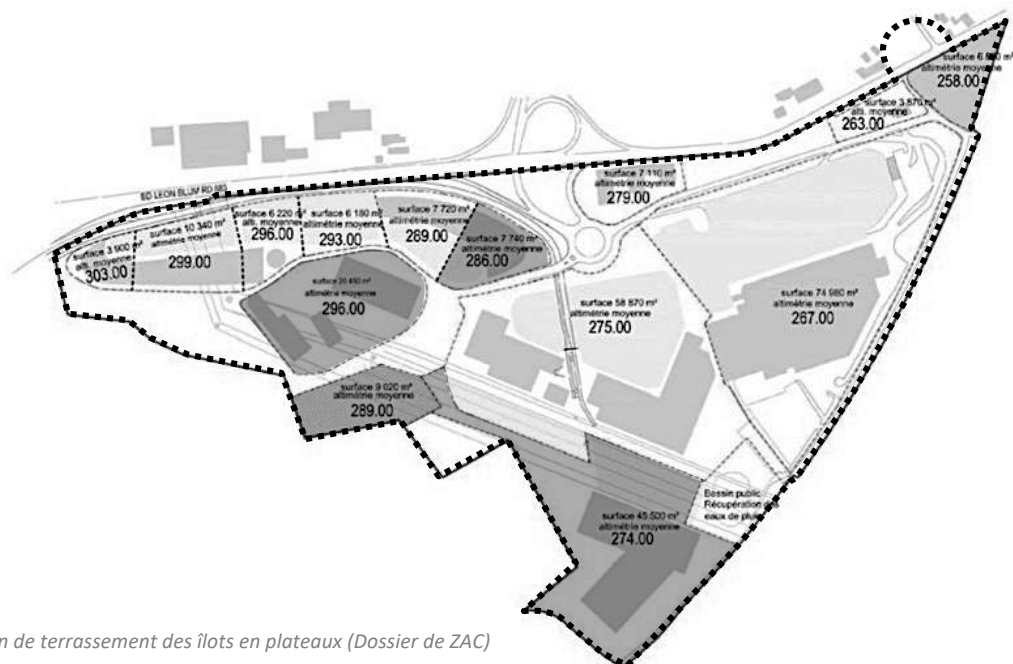


Plan de découpage des îlots (Dossier de ZAC)

Périmètre de ZAC

.....

Ilots concernés
par l'OAP



Plan de terrassement des îlots en plateaux (Dossier de ZAC)

Périmètre de ZAC

.....

Ilots concernés
par l'OAP

1.3 Qualifier chaque bâtiment par son architecture et son aspect extérieur

1. Sur le plateau n°1, aligner les façades commerciales avec la voie de tramway.
2. A l'extrémité Est du plateau haut n°1 et en façade Nord du plateau haut n°2, parachever et mettre en valeur les vitrines commerciales visibles depuis la D683 et le chemin des Marnières par une architecture particulièrement soignée et en dialogue de forme, de composition, de teinte et de texture avec les vitrines commerciales voisines ; ne pas négliger pour autant le traitement des autres façades arrière ou en retour dont les couleurs et les matériaux doivent a minima s'harmoniser avec la façade principale.
3. Quelle que soit la vocation des bâtiments, privilégier les volumétries simples en les dotant cependant de qualités formelles et de composition :
 - ... en portant une attention particulière à la continuité, à la qualité et à la pérennité des matériaux utilisés en couverture, en façade et en soubassement pour lesquels seront évités les aspects brillant ou réverbérant ;
 - ... en composant les façades selon leurs percements, l'organisation de leurs entrées et de leurs vitrines, leurs proportions et rythmes, dans une recherche d'harmonie et d'équilibre ;
 - ... en implantant les baies de toiture et les éventuels panneaux photovoltaïques au regard de la trame des ouvertures en façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations ;
 - ... en végétalisant le plus possible les toits-terrasses ou en traitant les couvertures à faible ou moyenne pente (5 à 15 %) dans une harmonie de traitement (organisation des faîtages, couleurs, matériaux) avec les autres bâtiments de la ZAC ;
 - ... en intégrant au volume principal tous les volumes annexes (stockage, déchets...) et les équipements techniques (ventilation, CTA...).
4. Donner aux parkings dans œuvre semi-enterrés ou en superstructure de réelles qualités spatiales avec des vues sur l'extérieur ainsi qu'une lumière et une aération naturelles.

1.4 Atténuer l'impact visuel de l'automobile et des ouvrages techniques

1. Réduire l'impact visuel de l'automobile en installant les parkings aériens entre les bâtiments plutôt que devant les façades principales sur rue, en les dissimulant si possible dans la pente naturelle du terrain et/ou sous des ombrières photovoltaïques ou en les végétalisant le plus possible avec des revêtements perméables et un maillage arboré en plateau d'ombrage.
2. En toiture, limiter les éléments techniques émergents (ventilation et climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques) et les intégrer en ouvrage ou en camouflage dans le parti architectural du bâtiment pour les rendre invisibles, en veillant toutefois à réduire l'impact visuel depuis les espaces publics des dispositifs masquant de type acrotère ou édicule.
3. Regrouper les conteneurs à déchets dans des locaux spécifiques créés dans les constructions ou au sein d'aires de présentation fermées (si possible mutualisées entre deux bâtiments contigus), disposées en limite du domaine public et dimensionnées selon les prescriptions du service de gestion des déchets.

4. Intégrer les locaux et équipements techniques de branchement aux réseaux ainsi que tout coffret, compteur ou ensemble de boîtes aux lettres dans le volume bâti principal, dans une construction annexe ou dans une partie de clôture en dur.
5. De manière générale, regrouper au maximum les constructions annexes et édicules et les réaliser avec le même soin que les constructions principales.
6. Intégrer les ouvrages de VRD (grilles, caniveaux, regards...) à la surface à laquelle ils se rapportent.

1.5 Respecter une densité bâtie minimale

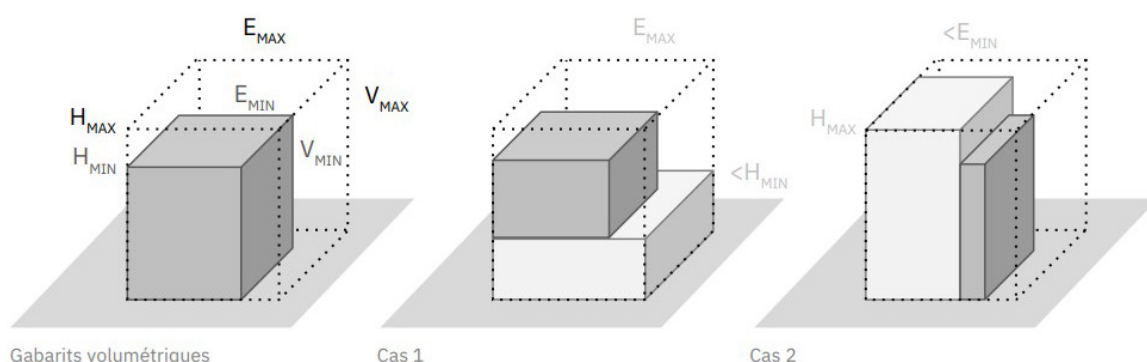
- Construire un volume bâti minimal V_{MIN} (si la hauteur est exprimée en mètres) ou une surface de plancher minimale $S_{\text{dP}_{\text{MIN}}}$ (si la hauteur est exprimée en nombre de niveaux) dont le calcul est issu du produit des hauteur¹ et emprise au sol² minimales suivantes H_{MIN} et E_{MIN} , **la hauteur minimale n'étant pas imposée au dernier niveau sur un tiers de l'emprise du niveau inférieur afin de permettre un dernier étage en attique³.**
- Pour toutes les destinations et sous-destinations autorisées :
 $45 \% \leq \text{Emprise} \leq 65 \%$
- Pour les sous-destinations **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Hôtel / Cinéma / Bureau / Centre de congrès et d'exposition / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :**
 $9 \text{ m} \leq \text{Hauteur} \leq 18 \text{ m}$
ou (R+2) **3 niv. $\leq$ Hauteur $\leq$ 6 niv.** (R+5) avec un étage moyen de 3,00 mètres
- Pour les sous-destinations Industrie / Entrepôt / Artisanat et commerce de détail / Restauration :
 $\text{m} \leq \text{Hauteur} \leq 12 \text{ m}$
ou (R+1) **2 niv. $\leq$ Hauteur $\leq$ 4 niv.** (R+3) avec un étage moyen de 3,00 mètres
ou (RdC) **1 niv. $\leq$ Hauteur $\leq$ 2 niv.** (R+1) avec un étage moyen de 6,00 mètres pour certaines activités industrielles, commerciales ou d'entrepôt nécessitant une grande hauteur en rez-de-chaussée.
- En cas de construction associant plusieurs sous-destinations dont les hauteurs minimales imposées sont différentes, c'est la hauteur minimale la plus élevée qui s'applique.

¹ La hauteur des constructions est mesurée au faitage (pour les toitures en pente) ou à l'acrotère (pour les toitures-terrasses) à partir du terrain naturel (dans son état avant travaux)². Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques et autres superstructures mineures tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, garde-corps, dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable en toiture ... à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

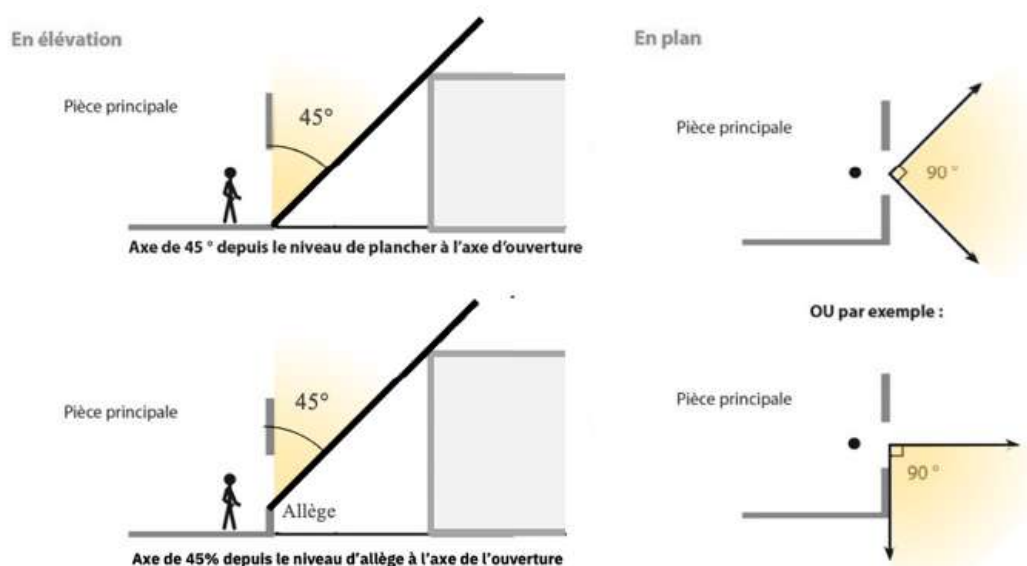
² Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors œuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade exclus) à la surface de l'unité foncière. Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'immeuble, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

³ Étage au sommet d'une construction plus étroit que l'étage inférieur.

- Néanmoins, tout en respectant cet objectif de volume minimal V_{MIN} (si la hauteur est exprimée en mètres) ou de surface de plancher minimale SdP_{MIN} (si la hauteur est exprimée en nombre de niveaux) le choix de la morphologie du bâtiment est laissé au pétitionnaire pour construire davantage à l'horizontale ou à la verticale selon l'un ou l'autre des deux cas de figure suivants :
 - En tendant vers l'emprise maximale autorisée $E \approx E_{\text{MAX}}$ et en retenant une hauteur H pouvant se situer en tout point en-dessous de la hauteur minimale H_{MIN} (cas 1) ;
 - En tendant vers la hauteur maximale autorisée $H \approx H_{\text{MAX}}$ et en retenant une emprise bâtie E pouvant se situer en-dessous de l'emprise minimale E_{MIN} (cas 2).



7. Pour chaque construction, prévoir utilement les fondations et structures nécessaires pour porter des surélévations ultérieures jusqu'à la hauteur maximale autorisée sur au moins les deux tiers de son emprise au sol.
8. Pour tous les bâtiments à construire ou existants, éviter tout masque sur l'éclairage naturel des pièces principales de vie ou de travail en faisant en sorte de préserver pour chacune de ces pièces un cône d'éclairage de 90° sur un plan horizontal et de 45° sur un plan vertical dont le sommet est fixé à l'axe de l'ouverture au niveau de son allège (fenêtre) ou de son plancher (porte-fenêtre) et peut pivoter autour de cet axe.



Cône d'éclairage à préserver pour les pièces principales de vie ou de travail

Mixité fonctionnelle et sociale

Organiser la mixité fonctionnelle et sociale en plan et en volume par la juxtaposition, la superposition ou la réversibilité de programmes de construction compatibles entre eux et dont les seules destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sur les secteurs indiqués, selon la nomenclature des articles R151- 27 à R151-29 du Code de l'urbanisme.

Destination Commerce et activités de service :

1. Sous-destination **Artisanat et commerce de détail** à l'extrémité Est du plateau H1 ainsi que sur les plateaux H2, H3 et I2.
2. Sous-destinations **Restauration / Hôtel / Cinéma** à l'extrémité Est du plateau H1.
3. Sous-destination **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à l'extrémité Est du plateau H1 ainsi que sur les plateaux H2, H3 et I2.

Destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

4. Sous-destination **Industrie** sur les plateaux H3 et I2.
5. Sous-destinations **Entrepôt / Bureau** sur les plateaux H2, H3 et I2.
6. Sous-destination **Centre de congrès et d'exposition** sur le plateau H3 en cas d'extension du complexe de loisirs 10•55.

Destination Équipements d'intérêt collectif et services publics :

7. Sous-destination Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à l'extrémité Est du plateau H1 ainsi que sur les plateaux H3 et I2.

Qualité environnementale et prévention des risques

3.1 Favoriser la biodiversité, le cycle de l'eau et la régulation (micro)climatique

1. Sanctuariser les deux extrémités Sud-Est et Nord-Ouest du secteur d'OAP avec :
 - Une mise en défend de l'habitat du Cuivré des marais sur l'extrémité Sud-Est dans le cadre des mesures d'évitement décidées par l'Arrêté préfectoral n°25-2016-11-09-004 portant dérogation à l'interdiction de détruire, altérer, dégrader des sites de reproduction ou des aires de repos de spécimens d'espèces animales protégées dans le cadre de l'extension de la ZAC des Marnières ;
 - La mise en place d'un îlot boisé de biodiversité sur l'extrémité Nord-Ouest dans le cadre des mesures de compensation décidées par le même arrêté.
2. Limiter l'imperméabilisation des espaces libres en intégrant dans les bâtiments un maximum de stationnements VL privés selon les orientations du thème n°4.
3. Affecter un minimum d'espaces libres à un sol en pleine terre en évitant leur fragmentation et en recherchant autant que possible à assurer une continuité végétale avec les espaces libres existants sur les terrains voisins :
 - 55% minimum pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail / Cinéma / Centre de Congrès et d'exposition et pour les constructions associant plusieurs sous-destinations dont les valeurs minimales d'espaces en pleine terre sont différentes.
 - 65 % minimum pour les autres sous-destinations autorisées au chapitre 2.

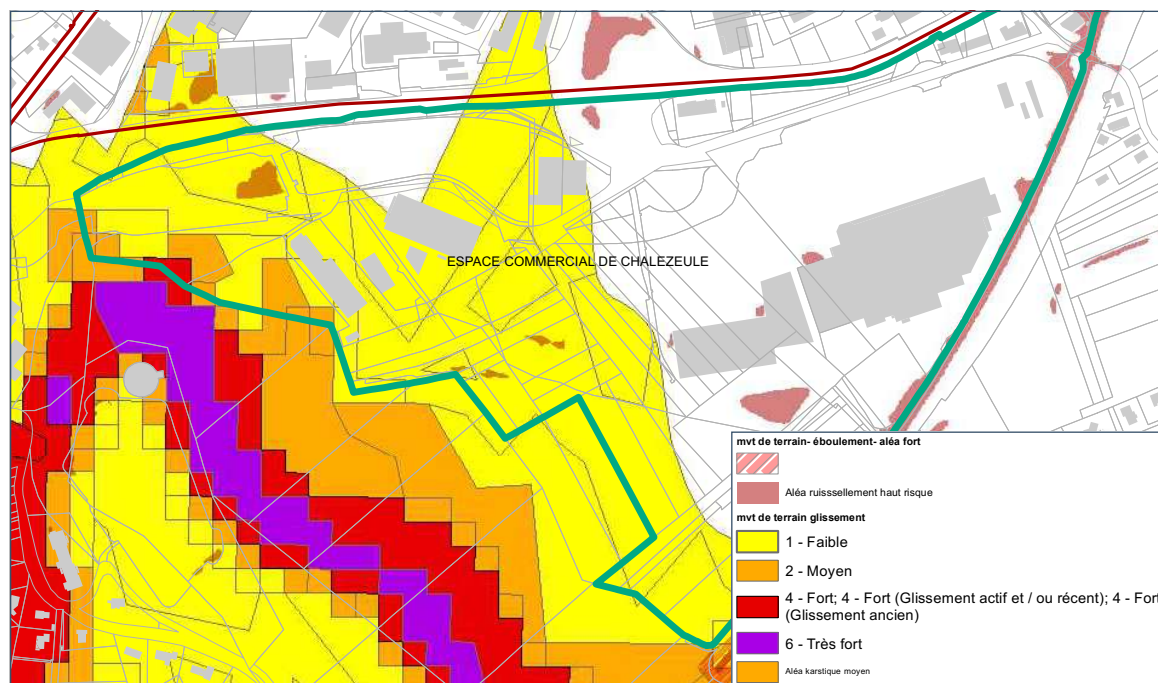
4. Éviter l'imperméabilisation des espaces libres hors pleine terre en recourant à des matériaux perméables de type sable, gravier, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable... En cas d'impossibilité (à justifier), recourir à des revêtements imperméables à fort albédo pour réduire les îlots de chaleur urbains ; dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, rechercher toutes les solutions d'amélioration en faveur de la dés-imperméabilisation.
5. Quand la nature du sol le permet, systématiser sur l'espace public la récupération, l'infiltration et l'évaporation sur place des eaux pluviales des espaces publics par un réseau de noues végétalisées, jardins de pluie ou/et espaces verts creux ; mettre à profit la topographie du site pour connecter les noues aux points bas du versant où les eaux excédentaires pourront être recueillies, évaporées et infiltrées dans les bassins déjà créés à l'extrémité Sud-Est du secteur d'OAP.
6. Pour le ruissellement et le traitement des eaux pluviales de chaque parcelle privée, se conformer à l'annexe sanitaire du PLUi.
7. Pour les plantations nouvelles, privilégier les essences locales d'arbres et arbustes à floraison et à fruits parmi la liste d'arbres et arbustes figurant en annexe.

3.2 Réaliser des opérations résilientes au réchauffement climatique et à l'épuisement des ressources

1. Pour les besoins énergétiques, recourir majoritairement à l'autoproduction d'énergie renouvelable.
2. Prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture pour l'arrosage des espaces en pleine terre ou/et la mise à disposition de la ressource auprès de la collectivité pour l'entretien des espaces verts.
3. Prévoir un espace abrité pour le tri sélectif (à regrouper avec les autres locaux techniques) ainsi qu'un espace extérieur équipé pour le compostage.

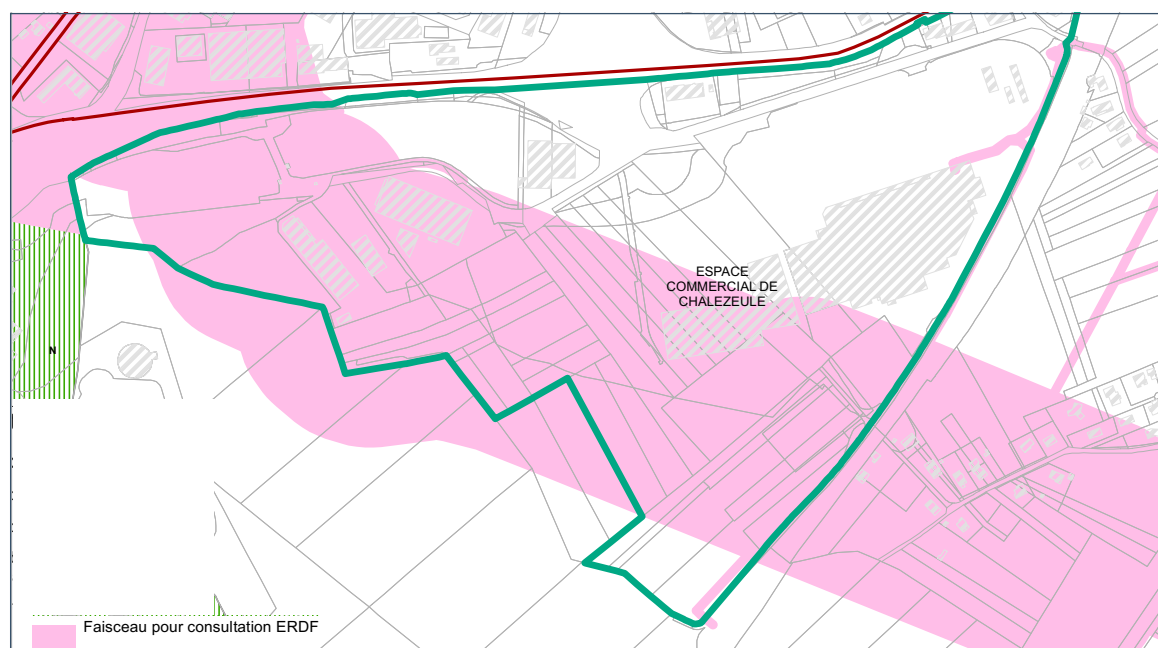
3.3 Prendre en compte les risques et contraintes affectant le périmètre de l'OAP

1. **En limite des espaces boisés soumis au régime forestier** (Bois de Chalezeule), ne pas construire dans une bande de 20 mètres à compter de cette limite afin d'éviter les gênes pouvant être occasionnées par les activités sylvicoles ainsi que les risques liés aux chutes d'arbres et aux feux de forêt.
2. Sur tous les projets de construction et d'aménagement dont le terrain d'assiette couvre une superficie d'au moins 5.000 m², prendre en compte l'arrêté préfectoral 2018-494 du 30 juillet 2018 prescrivant l'accomplissement de mesures d'**archéologie préventive** préalablement à la réalisation des travaux.
3. Prendre en compte le **risque de glissement** de terrain identifié en bordure du bois de Chalezeule (cf. 1^{ère} carte ci-après) en déterminant par une étude géotechnique à la parcelle les dispositions constructives et d'aménagement adaptées lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15° ou lorsque le projet implique des terrassements importants.



Carte de synthèse "Risques DDT" fournie par GBM le 03-10-2024.

4. Sous l'emprise des ouvrages de transport et de distribution d'électricité des lignes électriques haute tension Palente <> Gennes / Palente <> Douvot (63 kV), Palente <> Novillars (63 kV), Près-de-Vaux <> Palente (63 kV) et très haute tension Palente <> Champagnole (225 kV), respecter l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique et les **servitudes de type I4** (annexées au PLUi) qui donnent au concessionnaire (cf. 2^e carte page précédente) un droit d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage d'arbres.



Carte de consultation ERDF pour la servitude I4 fournie par GBM le 03-10-2024.

5. Sur l'emprise des canalisations publiques d'eau potable en provenance de Fort Benoît, respecter les **servitudes de type A5** (annexées au PLUi) qui donnent le droit à la Collectivité bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis et imposent aux propriétaires et à leurs ayants droit de s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.
6. Le long de la voie ferrée Besançon <> Belfort, respecter les **servitudes de type T1** (annexées au PLUi) qui visent à protéger le domaine ferroviaire de l'écoulement des eaux, de l'empiètement des arbres, branches et racines, d'une trop grande proximité des constructions, des terrassements, excavations ou fondations, des dépôts et des installations de système de rétention d'eau.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les orientations suivantes visent la mise en œuvre de la répartition modale fixée par le Plan de mobilité (PDM) d'agglomération : 36% VL / 14% TC / 12% Vélo / 37% MAP / 1% Autres.

4.1 Limiter les stationnements VL

1. Ne pas dépasser un nombre maximal de places de stationnement VL pour chaque destination ou sous- destination autorisée suivante :
 - Pour la sous-destination Artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement VL par tranche complète de 60 m² SV pour les clients et 2 places de stationnement VL pour 5 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés.
 - Pour les sous-destinations Bureau / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé : 1 place de stationnement VL par tranche complète de 75 m² SdP ou pour 5 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés.
 - Pour les sous-destinations Industrie / Entrepôt : 2 places de stationnement VL pour 5 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés.
 - Pour les sous-destinations Centre de congrès et d'exposition / Restauration : 2 places de stationnement VL pour 5 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés et 1 place de stationnement VL pour 5 visiteurs/clients présents simultanément.
 - Pour la sous-destination Hôtel : 0,7 place de stationnement VL "visiteurs" par chambre.
 - Pour la sous-destination Cinéma : 2 places de stationnement VL pour 5 places spectateurs occupées simultanément.
2. Pour chaque destination ou sous-destination autorisée, justifier dans une note spécifique les besoins en stationnement VL et, le cas échéant, ceux qui dépassent les normes maximales fixées ci-dessus en tenant compte des différents effectifs susceptibles d'être présents en même temps.
3. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble, satisfaire les besoins en stationnement de préférence dans un parc de stationnement commun.

4.2 Abriter une grande part des stationnements VL réservés aux salariés

1. Pour toutes les destinations et sous-destinations autorisées, abriter au moins 75% des stationnements VL réservés aux salariés en sous-œuvre (sous-sol), en œuvre (rez-de-chaussée) ou en silo (étages).
2. Abriter autant que possible les stationnements aériens restant par petits groupes de 3 à 5 places, de préférence par des ombrières photovoltaïques ou végétalisées.

4.3 Accueillir confortablement le stationnement vélo pour encourager son utilisation

1. Proposer un nombre minimal de places de stationnement vélo pour chaque destination ou sous-destination autorisée suivante :
 - Pour la sous-destination Artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement vélo par tranche complète de 180 m² SV pour les clients et 1 place de stationnement pour 8 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés.
 - Pour les sous-destinations Bureau / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé : 1 place de stationnement vélo par tranche complète de 120 m² SdP pour les salariés ou 8 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés.
 - Pour les sous-destinations Industrie / Entrepôt : 1 place de stationnement vélo pour 8 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés.
 - Pour les sous-destinations Centre de congrès et d'exposition / Restauration : 1 place de stationnement vélo pour 8 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés et 1 place de stationnement vélo pour 8 visiteurs/clients présents simultanément.
 - Pour la sous-destination Hôtel : 1 place de stationnement vélo pour 8 postes de travail occupés simultanément en présentiel par les salariés.
 - Pour la sous-destination Cinéma : 1 place de stationnement vélo par tranche de 8 places spectateurs occupées simultanément.
2. Pour chaque destination ou sous-destination autorisée, justifier dans une note spécifique les besoins en stationnement vélo et, le cas échéant, ceux qui n'atteignent pas les normes minimales fixées ci-dessus, en tenant compte des différents effectifs susceptibles d'être présents en même temps.
3. Positionner l'espace destiné au stationnement des vélos au plus près des entrées d'immeubles et le dimensionner sur la base de 1,5 m² par place et d'une surface minimale de 5 m².
4. L'espace de stationnement vélo dédié aux salariés est à sécuriser, à couvrir et à éclairer. Celui dédié aux clients ou visiteurs peut être réalisé à l'air libre.

Desserte par les transports en commun

Faciliter l'accès piéton à l'arrêt de tramway "Marnières" depuis le plateau H3 par la nouvelle voie de desserte créée en lisière du Bois de Chalezeule entre le plateau et le chemin des Marnières ;

Connecter le plateau I2 à l'arrêt et terminus "Chalezeule" du tramway et à l'arrêt "Centre commercial" des lignes de bus 73 à 75 (Est bisontin) et 76 (Besançon - Bregille) par la voie verte créée entre le chemin du Tunnel prolongé et le parvis du terminus tramway.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

6.1 Prévoir des accès et voirie de desserte adaptés aux constructions

1. Réaliser les accès aux îlots / plateaux à bâtir obligatoirement depuis les voies publiques internes à la ZAC en cherchant à en limiter le nombre ou/et à les regrouper pour réduire leur impact sur la consommation foncière et l'imperméabilisation du sol.
2. Pour être constructible un îlot doit avoir un accès direct à une voie publique ; lorsque l'îlot peut être desservi par plusieurs voies, l'accès pourra être exigé là où la gêne pour la circulation tous modes est la moindre.
3. Les voies et les accès doivent satisfaire aux exigences :
 - de la sécurité des usagers ;
 - de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
 - des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement...) ;
 - liées à l'importance et à la destination des constructions ;
 - de la sobriété foncière par la rationalisation du linéaire de voirie ;
 - d'une circulation aisée et fluide des véhicules, des piétons et des cyclistes ;
 - de retournement des véhicules en bout d'impasse.

6.2 Raccorder toute nouvelle construction ou opération aux réseaux disponibles à proximité

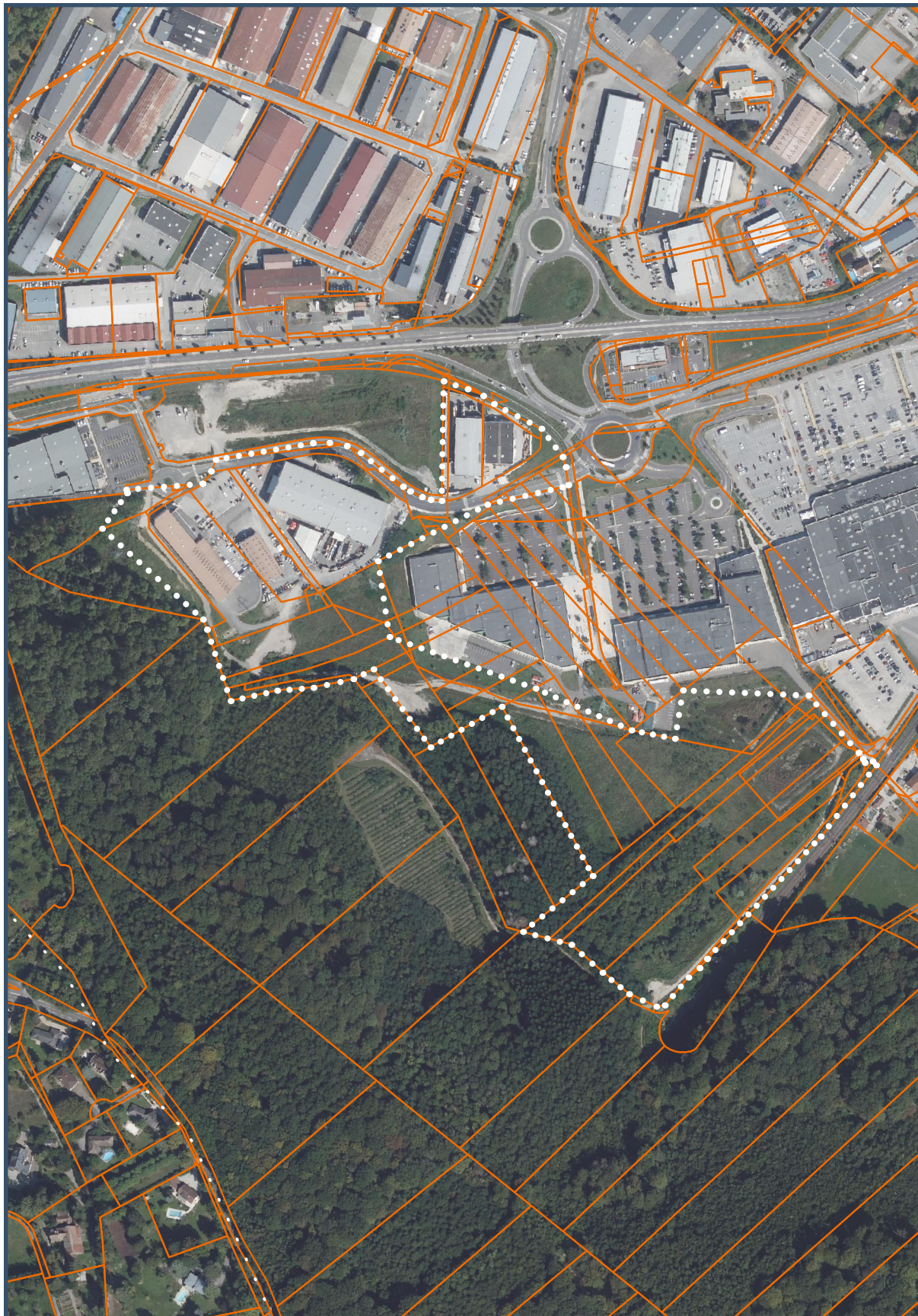
1. Raccorder toute nouvelle construction :
 - au réseau public d'adduction en eau potable (AEP), selon le règlement municipal de fourniture d'eau ;
 - au réseau public d'assainissement des eaux usées (EU) selon le règlement municipal d'assainissement, sans possibilité de déverser les eaux usées dans le réseau public de récupération des eaux pluviales.
2. Garantir l'écoulement des eaux pluviales ruisselant sur l'espace public, selon les prescriptions de la Direction eau & assainissement de Grand Besançon Métropole.
3. Enterrer tous les raccordements aux réseaux secs (électricité, téléphone et télédistribution).

6.3 Compléter le réseau de cheminements piétons et cycles

1. Réaliser une voie verte de liaison entre la fin du chemin du Tunnel prolongé et le parvis du terminus tramway pour desservir à pied et à vélo les immeubles du plateau I2 depuis les arrêts de transports collectifs (tramway et bus) et la voie verte situés plus au Nord.
2. Prolonger le chemin forestier bordant le Bois de Chalezeule vers la voie de desserte créée pour desservir le plateau H3 de façon à pouvoir rejoindre à pied l'arrêt de tramway "Marnières" et la voie verte en direction de Besançon.

Schéma d'aménagement spécifiques au site

Le site



Date de la prise de vue aérienne : 21-05-2020

les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



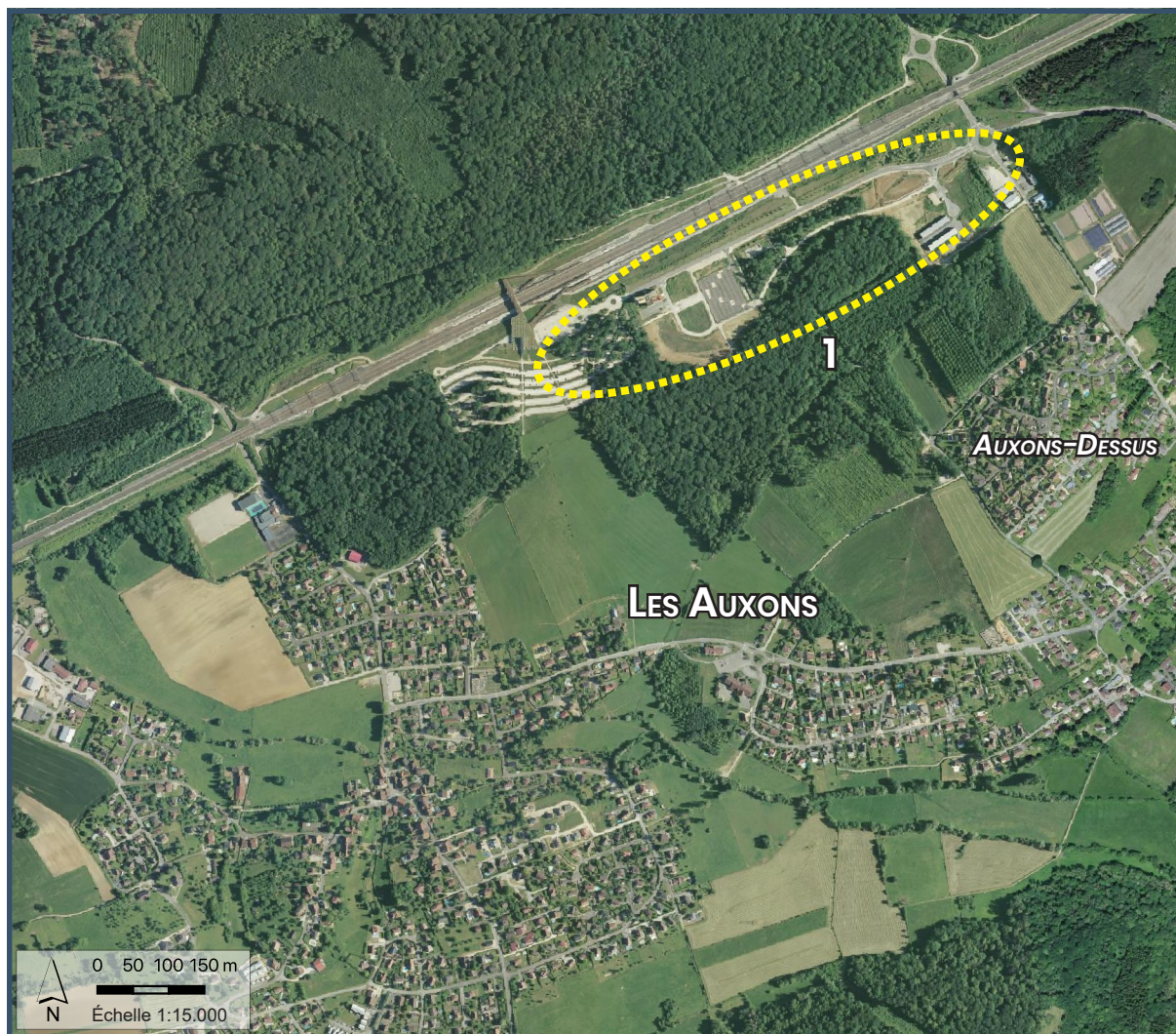
Secteur Nord



Les Auxons



Localisation des OAP de la commune des Auxons



La zone "urbaine" faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle de secteur d'aménagement des Auxons :

- la zone "**Nouvelle Ère**", d'une superficie de **18,2 hectares (1)**.

SECTEUR n°1 : le site "*Nouvelle Ère*"

Orientation d'aménagement

Principes généraux d'aménagement

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente les sites à aménager en assurant une qualité urbaine et paysagère des opérations et leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain et le réseau viaire existants.

L'opération d'aménagement devra ainsi intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Garantir **un ancrage local de l'opération** d'aménagement en prenant en compte les caractéristiques du site et de son environnement.
- Concevoir **un découpage de parcelles prenant en compte les caractéristiques du site**, évitant les espaces résiduels sans fonction et limitant les vis-à-vis.
- Favoriser des implantations de construction permettant l'**optimisation des apports solaires** et la réduction des besoins énergétiques grâce à **une conception bioclimatique**.
- Concevoir **des espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les usagers de la zone.
- **Hiérarchiser les voiries** et adapter leur dimensionnement à leurs usages.
- Prévoir, le cas échéant, sur les espaces communs desservant les lots, la **mutualisation d'une part des places de stationnement** est fortement recommandée.
- **Favoriser les mobilités douces** (liaisons piétonnes, liaisons cyclables, voies partagées, etc.) au sein de l'opération, raccorder l'opération aux secteurs environnants et **faciliter l'accessibilité aux arrêts de transport en commun** par des aménagements sécurisés.
- **Conserver la végétation existante** ainsi que les éléments patrimoniaux existants présentant un intérêt.



Site : environ 18,2 ha.

PRÉAMBULE

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le code de l'urbanisme, **il est possible de définir**, en zones U et AU du PLUi, **des OAP dites "de secteurs d'aménagement"**.

Ces OAP de secteurs d'aménagement **s'appliquent seules en l'absence de dispositions réglementaires**.

Les conditions d'aménagement et d'équipement dans le périmètre de ces OAP sont définies par les orientations qu'elles déclinent à travers des objectifs à atteindre et un cadre d'élaboration et d'instruction pour les projets réalisés dans le secteur concerné.

L'article R.151-8 du code de l'urbanisme prévoit que ces OAP de secteurs d'aménagement garantissent la cohérence des projets d'aménagements et de construction avec le PADD et dans cet objectif portent au moins sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

En plus de ce contenu minimal obligatoire, les OAP de secteurs d'aménagement doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Chaque OAP de secteurs d'aménagement est délimitée au règlement graphique du PLU et apparaît en zone Uo ou AUo. Ces secteurs respectivement de la zone U et AU ne comportent aucune disposition réglementaire.

Enfin, conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme les orientations et principes posés dans les OAP de secteurs d'aménagement s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité mais les dispositions générales et les annexes du PLU restent quant à elles opposables à tous travaux, aménagements, constructions ou opérations dans le périmètre de l'OAP.

Éléments de contexte : enjeux, objectifs et programmation

Caractéristiques principales du site

Cadrage général

Le secteur du parc tertiaire "Nouvelle Ere" est situé à proximité immédiate de la gare "Besançon Franche-Comté TGV", sur le territoire de la commune des Auxons, au Nord de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

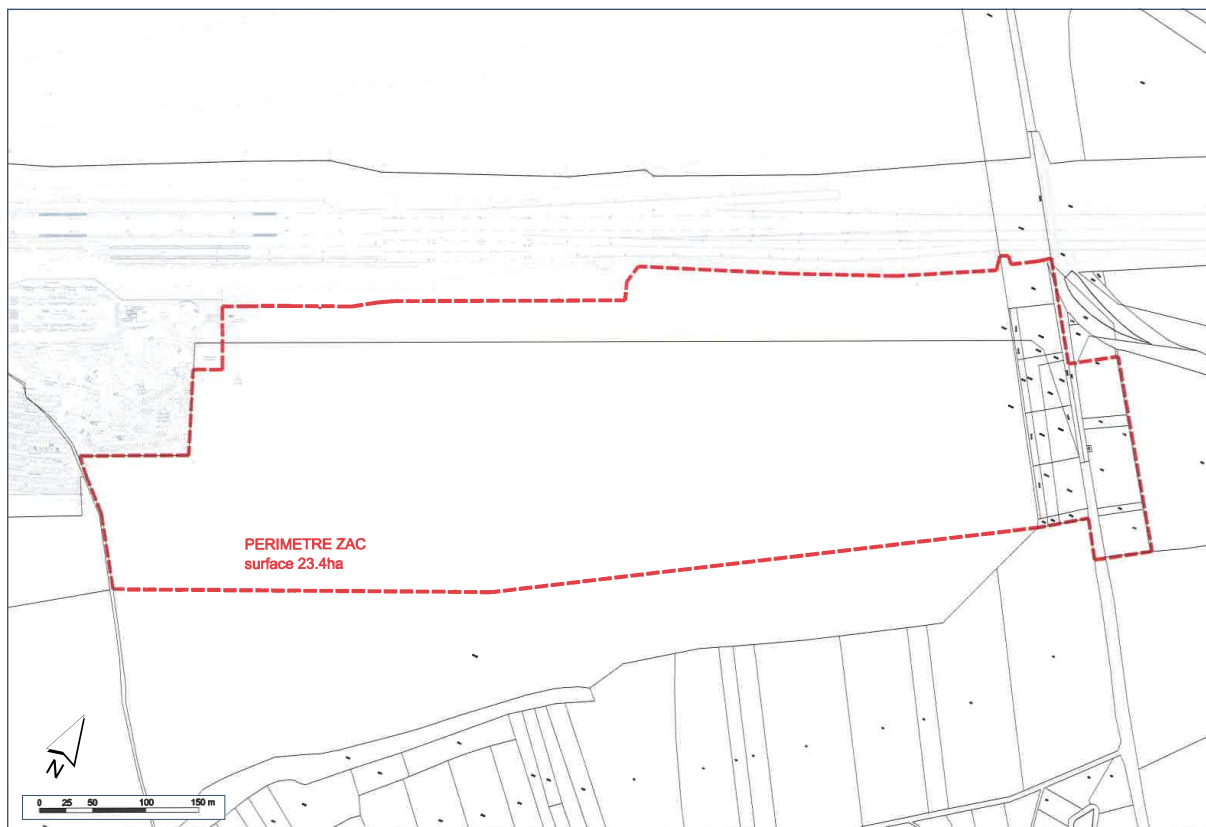
Caractéristique

Le secteur porte sur une emprise d'environ 25 hectares située au Sud de la LGV Rhin-Rhône à proximité de la gare Besançon Franche-Comté TGV. Le périmètre intègre à l'Est, la zone d'activités existante afin de l'inscrire dans une démarche qualitative d'aménagement de l'entrée de l'opération. L'emprise de la ZAC compte environ :

- 19 hectares de terrains appartenant la commune des Auxons,
- 4 hectares de terrains appartenant à Réseau Ferré de France (RFF),
- et 2 hectares appartenant à des propriétaires divers de la zone d'activités existante.

Le périmètre de la ZAC est délimité par la LGV Rhin-Rhône au Nord, la gare Besançon Franche-Comté TGV et son parc de stationnement à l'Ouest, la "zone tampon" forestière au Sud et la zone d'activités existante à l'Est.





Périmètre de la ZAC créée en 2010.

Topographie

Le site, dont la **topographie est peu marquée** est intégré à un vaste espace de forêt et de zones humides constituant une "zone tampon" entre le parc tertiaire "Nouvelle Ere" et les habitations.

Trame végétale en place, corridor écologique

A l'exception du secteur abritant la zone d'activités existante, le site du projet est un espace naturel de qualité.

Le périmètre de la ZAC abrite de nombreuses espèces animales de valeur notamment des batraciens et des oiseaux.

Si une partie de la forêt communale bénéficie d'un intérêt patrimonial élevé au Nord de la LGV Rhin-Rhône, **la valeur de la partie inscrite dans l'emprise du projet est moindre** si ce n'est en tant qu'habitat d'espèces animales remarquables. Ainsi, **les espèces végétales** bien que nombreuses **ne sont pas protégées**. Toutefois, une vigilance doit porter sur des enjeux réglementaires en phase de chantier ou des mesures associées au chantier devront limiter au maximum les nuisances et les risques de pollution des milieux (notamment en contexte de présence de zones humides).

Objectifs de l'aménagement

Le secteur a pour objet principal **la constitution d'un parc d'activités** non thématisé à **vocation principalement tertiaire** d'une capacité d'environ 90.000 m² de surface de planchers au total. Le secteur accueillera également des activités industrielles légères et artisanales afin de répondre aux besoins du territoire.

Processus et échéancier prévisionnel de l'aménagement de la zone

Le secteur sera aménagé sous la forme de d'un aménagement de ZAC conduit par GBM. L'aménagement sera réalisé selon le phasage prévisionnel suivant :

1. Clairières "**Gare**" et "**Entrée**" dans un premier temps,
2. Clairière "**Forêt**" dans un second temps.

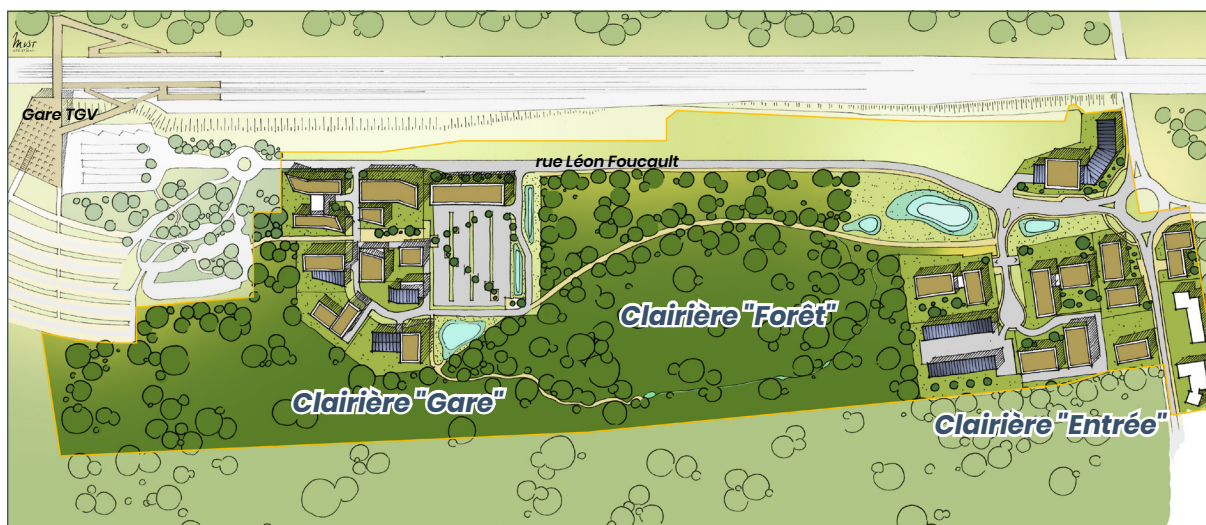
Principes d'aménagement du secteur Nouvelle Ère

Invariants et grands principes d'aménagement

Il s'agit de l'aménagement sur une surface opérationnelle d'environ 25 hectares située au Sud de la LGV Rhin-Rhône d'un programme à vocation principalement tertiaire mais également à vocation industrielle "light" et artisanale en liaison avec la zone d'activités existante. A cette programmation sont associés des éléments complémentaires nécessaires au fonctionnement du parc tertiaire "Nouvelle Ère" notamment en matière d'offre de stationnement et d'offre de commerces et services de proximité. Des équipements publics pourraient aussi être développés. L'objectif est de réaliser un quartier qui constitue un réel lieu de vie.

A l'échelle des OAP SA les grands principes seront :

- définir une nouvelle référence, une exemplarité en matière d'aménagement,
- la qualité des espaces publics et la densification du bâti s'articulant autour du concept "**d'urbanisme de clairière**",
- respecter les habitats remarquables, intégrer les zones humides et préserver le maximum de boisements existants.



Croquis paysager

Programme détaillé, typologies, mixités et densités attendues

La programmation comprend :

- de créer **un maximum de 92.000m²** de surface de plancher -SdP-.
- le **maintient** d'une part significative **du boisement existant**,
- de **proposer du stationnement en ouvrage** et une **mutualisation des places** afin de tendre vers un impact et une emprise au sol réduits.

Mobilités, déplacements, stationnement, réseaux, et gestion des déchets

Réseau Viaire

La ZAE bénéficiera d'**une desserte assurée par la rue Léon Foucault** au Nord, qui relie la Gare TGV à l'Ouest à la RD1 et la rue des Essart à l'Est.

Une voie partagée tous modes sera à créer depuis la RD1 à l'Est et traversera la ZAE afin de rejoindre le village des Auxons-Dessous au Sud-Ouest du site.

Transports et déplacements

La desserte du secteur "Nouvelle Ère" s'inscrit en connexion directe avec la gare Besançon Franche-Comté TGV et profite donc de la convergence des flux autour de ce nouveau point modal de l'agglomération bisontine.

L'aménagement retenu permettra aux actifs de rallier la gare aisément via **des cheminements doux** et viaires de qualité ainsi que le pôle Viotte et le centre ville par **le réseau ferré**.

Les **liaisons routières** vers l'agglomération, le Nord de la Franche-Comté et le reste du territoire national seront assurées respectivement **par la RN 57** et **l'autoroute A 36**.

Les cheminements

Les clairières disposeront d'un accès à la voie routière desservant la gare Besançon Franche-Comté TGV.

Les **circulations internes** seront **fortement orientées vers les modes doux**. Seule la voie de desserte de la gare supportera des trafics véhicules. La forêt ne sera donc pas traversée, sauf par les piétons et les cyclistes et, le cas échéant, par les véhicules d'entretien, de secours et de police.

Le principe du projet consiste à **remettre à jour le réseau de chemins forestiers existant** pour permettre à terme de **nouer des relations entre les villages et les nouvelles infrastructures**.

Stationnement

Le stationnement sera traité avec une attention particulière afin de **tendre vers un impact et une emprise au sol réduite**, selon un principe général de mutualisation des places de stationnement et de stationnement en ouvrage.

Une démarche de foisonnement sera, par ailleurs, recherchée afin d'accueillir tout ou partie des stationnements liés aux visiteurs, aux commerces et équipements privés ou publics projetés faciliter par le principe de location sans attribution de place souhaité au sein des parkings mutualisés en silo.

Gestion des déchets

L'objectif partagé de **sensibilisation et de réduction des déchets** et de **maximisation du réemploi ou de la réutilisation** sera appliqué à l'ensemble du secteur.

Collecte

Les entreprises prévoiront des **locaux ordures ménagères** (OM) correspondant au cahier des charges du service de collecte du grand Besançon tant en taille qu'en positionnement par rapport à la voie de desserte.

Les locaux seront **prioritairement intégrés aux immeubles**.

Dans le cas d'un tènement foncier rassemblant plusieurs bâtiments, **un local commun pourra être imaginé**. Dans ce cas, sa qualité architecturale devra être au même niveau que les constructions attenantes.

Si les locaux se trouvent trop éloignés du point de collecte, des **aires de présentation des OM** (APOM) seront aménagées de façon privilégiée sur les terrains d'assiette des constructions.

Tri

Le geste de tri se fera dans des points d'apport volontaires (PAV), judicieusement localisés dans l'espace public, dans des points centraux du quartier.

Pour les matières fermentescibles, les constructions proposeront une solution de compostage individualisé ou mutualisé entre plusieurs lots.

Qualité environnementale et prévention des risques

Lutte contre les îlots de chaleur et aménagements sains

La **lutte contre le risque lié au réchauffement climatique** est un des objectifs majeurs.

Les aménagements publics ou privés devront contribuer à **renforcer les îlots de fraîcheur** en milieu urbanisé.

Pour cela, tous **les projets prioriseront les espaces de pleine terre** plantés et maximiseront les surfaces perméables. L'aménagement sera conçu selon les principes de l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS), il favorisera les déplacements actifs, les lieux de rencontre. Chaque projet devra proposer un espace extérieur abrité, végétalisé avec du mobilier pour permettre aux salariés de déjeuner ou de se détendre. Les **espèces végétales allergènes seront évitées**.

Géomorphologie et gestion des eaux pluviales

Le secteur sera réalisé avec la volonté de **limiter l'imperméabilisation du site**.

Des aménagements de rétention, réutilisation et filtration naturelle des eaux, qui intégreront l'environnement naturel, compenseront l'imperméabilisation. Fonctionnement hydraulique et continuité écologique se conjugueront notamment via la création d'un corridor traversant le site.

Les rejets au réseau seront réduits autant que possible et les infiltrations d'eaux parasites au sein du réseau d'eaux usées proscrites. Un principe de rétention à la parcelle avec **un débit de rejet limité à 9l/s/ha est prescrit**.

Enfin, au niveau des programmes immobiliers, des prescriptions seront mises en œuvre en vue d'une gestion optimisée :

- Les espaces verts et les toitures végétalisées des bâtiments contribueront à la rétention au niveau des lots.
- Des systèmes hydro-économes et de récupérations/réutilisation des eaux pluviales permettront de réduire la consommation d'eau potable.

Qualité environnementale des bâtiments (QEB)

Les **constructions à faible impact environnemental sont privilégiées**.

Des **modes constructifs décarbonés, basés sur des ressources locales** minimisant le transport, le réemploi de matériaux ou l'emploi de matériaux biosourcés seront particulièrement recherchés.

Les projets maximiseront les solutions de confort thermique passives et naturelles (ombrages caducs, sols et murs à inertie, ...) tout en préservant la qualité d'usage.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les bâtiments

Les bâtiments seront implantés de manière à **bénéficier de la proximité des arbres** (ombre, fraîcheur). A titre indicatif, ils s'élèveront pour l'essentiel sur trois à quatre niveaux, de manière à rester en dessous de la cime des arbres existants.

Les bâtiments respecteront à minima les normes en vigueur notamment en termes de performance énergétique. L'objectif est de réaliser un aménagement respectueux de son environnement via notamment **des constructions économes**. Des matériaux à faible émission de carbone, d'**origine locale**, à **haute durabilité** et nécessitant **peu d'entretien** seront privilégiés.

La disposition et l'orientation des bâtiments permettront la valorisation des apports solaires passifs (surfaces captatrices au Sud, stockage thermique...). Les choix en faveur des énergies renouvelables seront encouragés.



Plan masse du secteur

Implantation du bâti et organisation de la parcelle

L'implantation des bâtiments prendra en compte :

- la configuration de la desserte,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- les usages éventuels des rez-de-chaussée

D'une manière générale, **les retraits seront aménagés en vue d'optimiser les usages**, d'effacer la limite entre le domaine public et le domaine privé et d'optimiser l'effet masque, la lumière naturelle, l'adaptation à la topographie et les espaces de plantations.

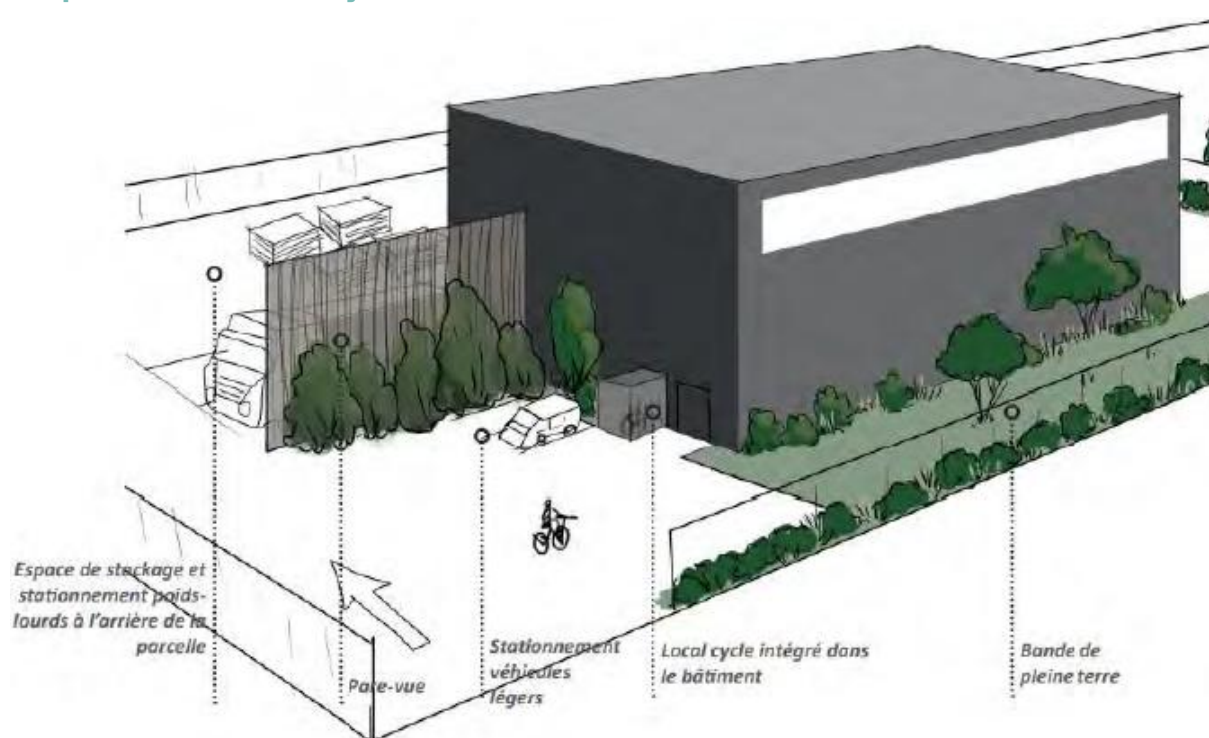
En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement, **la limite séparant le domaine public du domaine privé devra être identifiée** par un traitement spécifique soigné.

Les contraintes particulières d'implantation seront détaillées dans la fiche de lot de chaque projet.

Organisation du stockage

Les stockages en extérieur devront **se situer à l'arrière des bâtiments**. Si leur emprise est plus large que le bâtiment, c'est à dire si ces stockages sont visibles depuis la voie structurante ou depuis les constructions voisines, **un écran pare-vue devra compléter le masque** formé par le bâtiment. La nature de cet écran pare-vue n'est pas imposée, elle peut être de différentes sortes : structure pour plante grimpante, haie, lame bois, moucharabieh, mur gabion... ou tout autre dispositif soumis à validation. Les dépôts sauvages ou remblais seront interdits.

L'aspect extérieur des façades et des menuiseries



Aménagements paysagers et trame végétale

Le traitement des **espaces extérieurs** de parc tertiaire sera **axé sur le respect des éléments du paysage** (boisements, cheminements...) et sur la recherche d'**harmonie entre minéral et végétal**.

Les espaces collectifs (abords de voirie, cheminements, espaces de stationnements) **seront végétalisés de manière diversifiée**. Les plantations d'espèces locales nécessitant peu d'eau et peu d'entretien seront privilégiées, et pour les autres, des solutions alternatives et écologiques d'entretien seront recherchées.

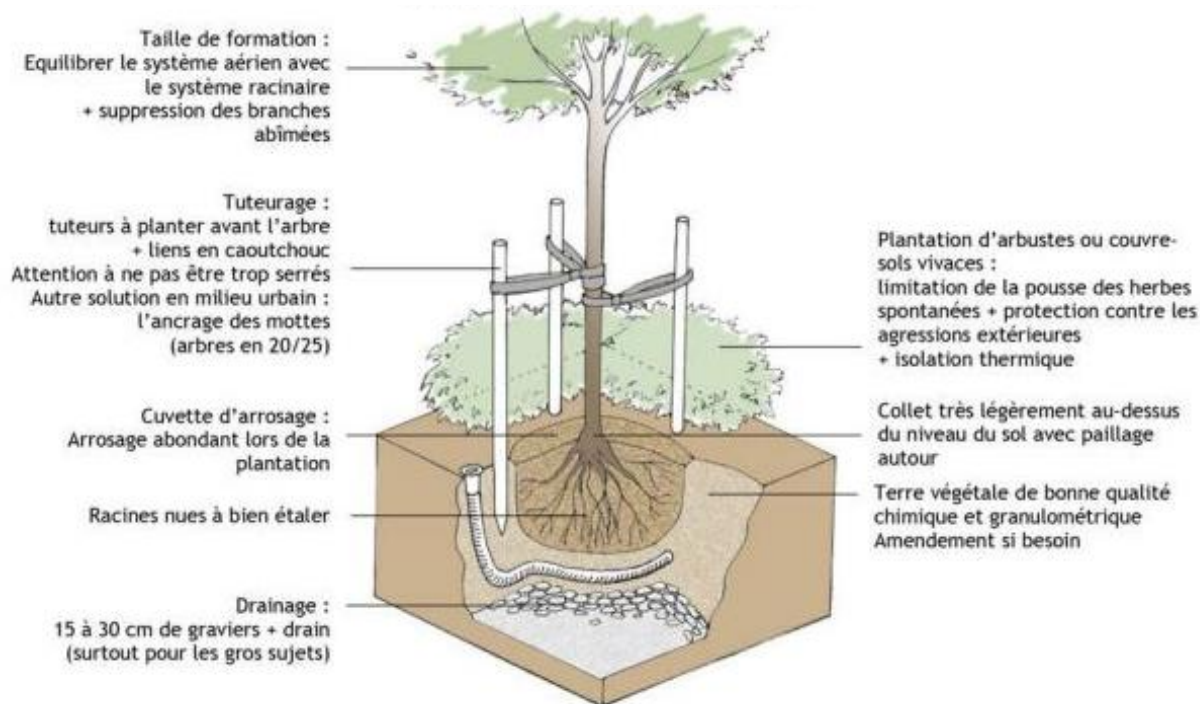
Pour conforter la place de la nature dans le secteur, **les aménagements développeront une trame végétale d'accompagnement** tant dans l'espace privé que dans l'espace public.

Chaque lot devra contribuer à la biodiversité grâce à un choix d'essences variés qui se fera selon trois orientations majeures :

- des essences adaptées au réchauffement climatique,
- des espèces réclamant un entretien minimum,
- des espèces non allergènes et non invasives.

Les arbres plantés bénéficieront des conditions suivantes :

- un volume de terre végétale d'au moins 15 m³ sera disponible pour chaque arbre
- planter les arbres le plus jeune possible (force 18/20 maximum, préférer des forces inférieures)
- prévoir un tuteurage suffisant pour éviter le déchaussement des arbres lors des coups de vent (tuteurage bipode minimum)
- prévoir un arrosage adapté en période sèche les premières années



Schémas de principe de plantation d'arbres

Traitement des limites parcellaires, portail et clôture

Sauf réglementation contraire, les limites séparatives pourront accueillir des constructions selon la configuration globale de la parcelle et les implantations voisines.

Si elle n'est pas construite **la limite sera plantée** selon dans le respect des règles du code civil et dans un esprit de haie vive d'essences variées qui pourra être discontinue.

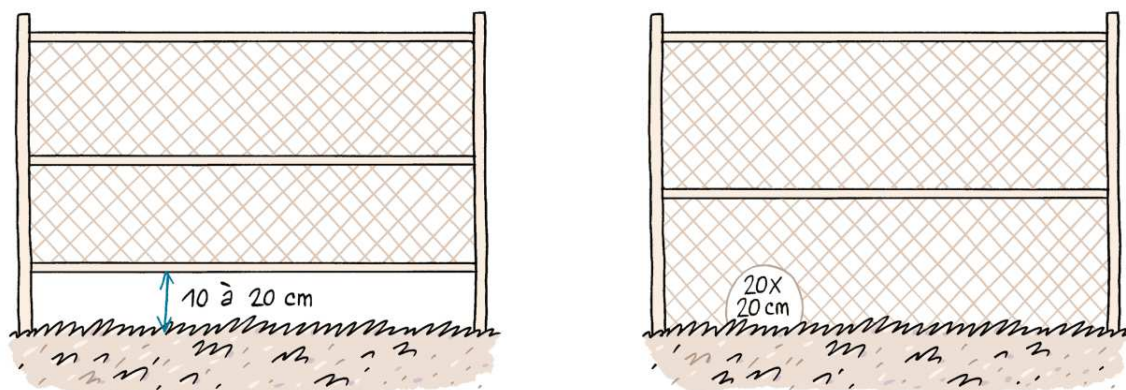
Si elles doivent être clôturées pour des nécessités de sécurité, **les clôtures éventuelles seront systématiquement accompagnées de haies arbustives**, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur, soit des 2 cotés. La clôture n'est pas forcément à implanter en limite séparative.

Le design et la hauteur de la clôture, du portail ou du portillon devront être harmonisés.

La couleur des clôtures sera de préférence de finition Galva ou bois naturel.

En cas de clôture, les équipements d'adressage (enseigne, boîte aux lettres, n° de rue, ...) et de contrôle d'accès doivent être intégrés dans la mesure du possible :

- soit aux éléments bâtis (bâtiment principal ou local annexe)
- soit aux éléments de structure de la clôture.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Source: Bruxelles environnement

En cas d'édification de clôture, des espaces devront être prévus pour permettre le passage de la petite faune. Les schémas suivants illustrent les dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Qualité architecturale

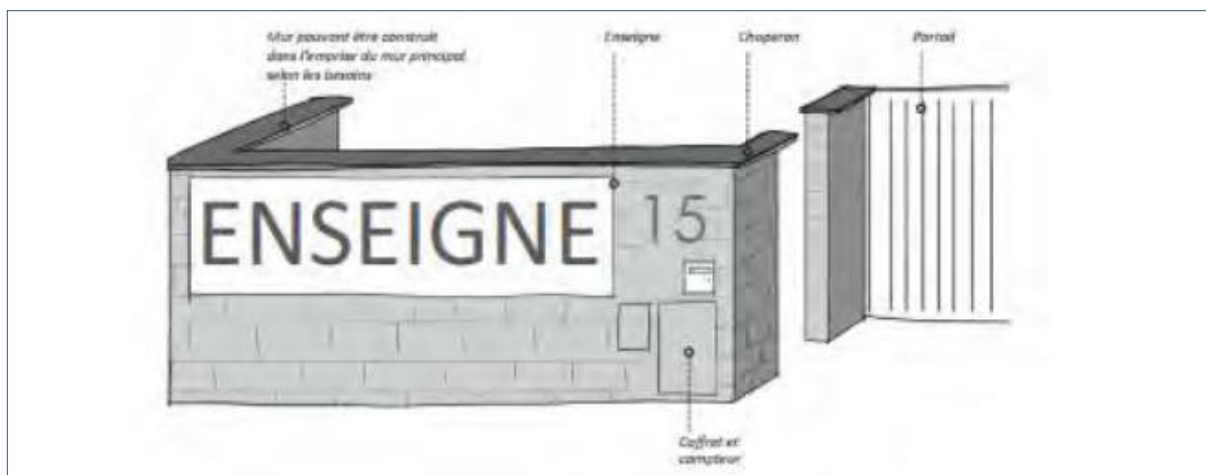
L'enjeu de qualité architecturale est un enjeu majeur pour représenter l'identité du quartier.

Les constructions principales, annexes et les petits ouvrages doivent tous être traités avec le même soin en gardant le souci d'une gestion durable des éléments construits.

Tous les projets de construction quelle que soit leur destination, seront présentés et discutés lors d'ateliers garants de la qualité architecturale projetée. Les porteurs de projets se verront remettre un dossier pour orienter leur travail.

Enseignes

Elles seront supportées soit par les murs des enclos containers (leur hauteur maximale sera celle des murs support, sans pouvoir dépasser l'arase) soit en façade sur voie structurante. Dans ce cas elles seront d'une hauteur maximale de 1,2 m, et leur point haut sera aligné sur l'acrotère



Éclairages privatifs

L'espace public sera éclairé dans un souci de **limiter la pollution lumineuse**. L'éclairage des lots privés sera conçu dans la même optique que pour l'espace public. L'éclairage de sécurité fera l'objet d'une attention particulière, notamment lorsqu'il sera créé à proximité des riverains.

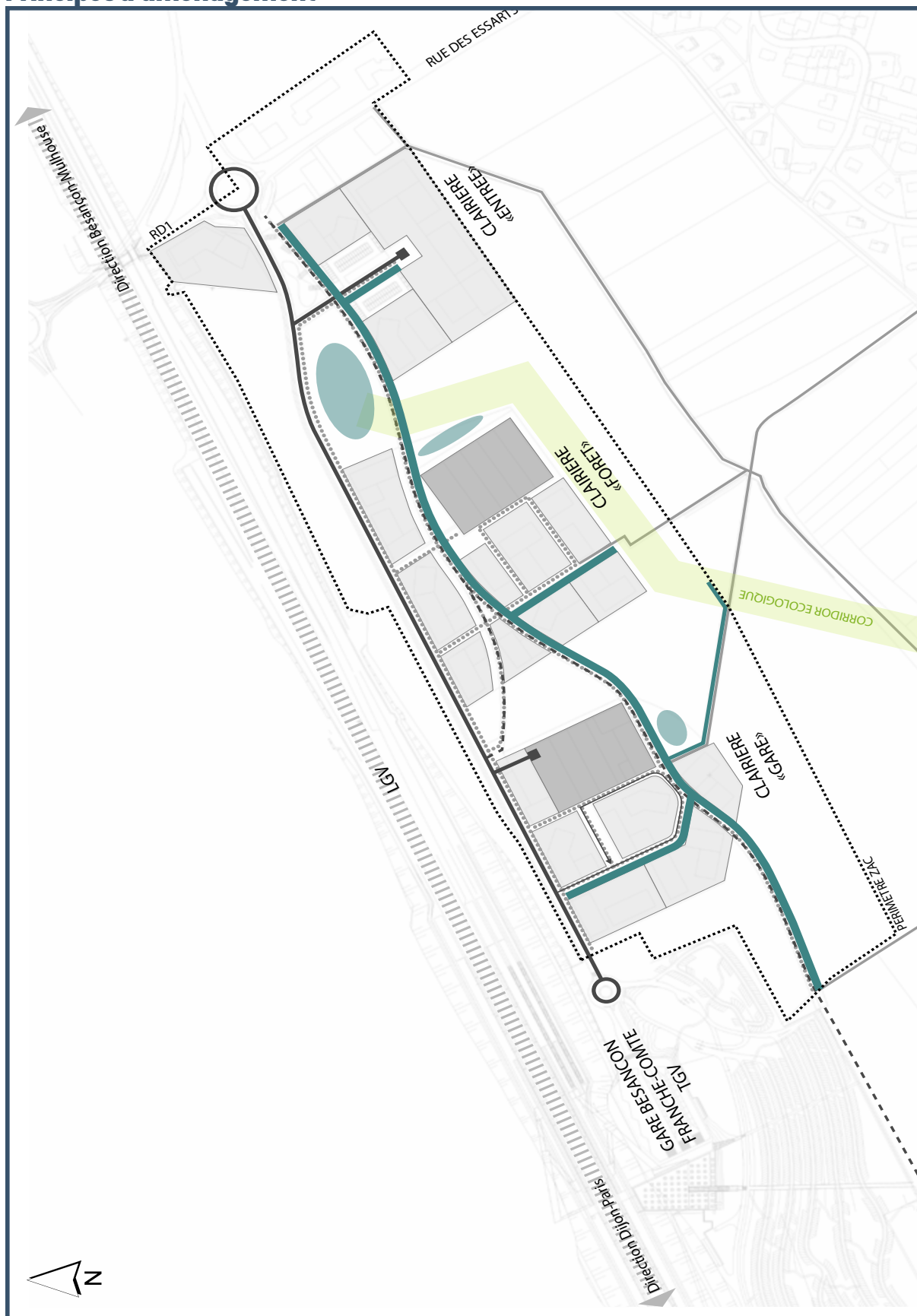
L'éclairage des espaces privés devra respecter les principes suivants :

- L'utilisation de source d'éclairage utilisant des technologies de basse consommation
- L'adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surface et puissance) et à l'éclairage public pour éviter de suréclairer
- L'absence de diffusion de lumière vers le haut et au cœur des espaces verts dans une logique de préservation de la faune.
- La gestion de l'éclairage d'ambiance conçus pour permettre leur extinction ou d'en diminuer l'intensité au cours de la nuit
- Être conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Illustrations indicatives d'insertion urbaine et paysagère et de qualité architecturale souhaitée



Principes d'aménagement



Pelousey et Pouilley-Les-Vignes

