

Service connaissance, aménagement des territoires,  
Urbanisme  
Unité planification  
Affaire suivie par : Charles LEGROS  
Tél. : 03 39 59 56 04  
charles.legros@doubs.gouv.fr

Madame la Présidente  
de Grand Besançon Métropole  
La City  
4 rue Gabriel Plançon  
25 000 Besançon

**OBJET** : Modification n°2 du PLU  
de la commune de Dannemarie-sur-Crête

**P.J.** : 1

Besançon, le **24 AVR. 2025**

Par courrier du 20 février 2025, vous m'avez notifié, pour avis, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dannemarie-sur-Crête.

Ce projet porte sur :

- la modification de l'OAP n°1 au lieu-dit « A Chauffour », afin de permettre la reconversion du site « Bricostoc » situé sur le territoire communal ;
- la création de l'emplacement réservé n°18 pour une liaison « modes doux », qui reliera la rue « A Chauffour » depuis la friche Bricostoc ;
- la modification de l'emplacement réservé n°3 de 8 mètres, prévu pour une liaison routière, à 4 mètres pour une liaison « modes doux », reliant la rue Platon depuis la friche Bricostoc.

Le projet appelle de ma part les observations suivantes :

#### **Concernant le volet habitat**

La modification de l'OAP au lieu-dit « A Chauffour » entraîne la suppression de la servitude de mixité prévoyant 25% de logements conventionnés et l'orientation majoritaire vers de l'habitat collectif. Ces deux éléments questionnent au regard des enjeux en matière de développement de logements conventionnés sur une commune structurante d'une part, et de diversification de l'habitat d'autre part.

S'agissant de l'offre de logements conventionnés, il y a actuellement 86 logements locatifs sociaux sur la commune, ce qui représente 15,7% des résidences principales. Si la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, il demeure important qu'elle s'assure d'une offre de logements diversifiée sur son territoire.

Pour mémoire, le PLH actuellement en vigueur (2024-2029) rattache Dannemarie-sur-Crète au bassin de Saint Vit. Les objectifs de production de logements conventionnés sont de 39 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession aidée (PSLA ou BRS) à répartir entre les 6 communes du bassin (hors Saint-Vit). Or, parmi ces 6 communes, Dannemarie est la seconde en terme population (1550 habitants en 2021, derrière Chemaudin-et-Vaux à 1976 habitants). Il paraît donc logique qu'elle absorbe, avec Chemaudin, une part importante de cette production à réaliser et que le PLU permette ce développement de l'offre.

S'agissant des formes d'habitat, on recense seulement 25% du parc en collectif sur la commune. Si la population y est plutôt familiale, la création de petits logements et de logements collectifs demeure un enjeu sur l'ensemble des communes pour favoriser le parcours résidentiel des ménages. De plus, la création de logements collectifs répond aux enjeux actuels de densification.

### **Concernant le contenu de l'OAP**

Le projet d'aménagement au sein de l'OAP prévoit une mixité fonctionnelle, qui n'est pas représentée sur l'OAP graphique. Il serait intéressant que le schéma d'intention, présent à la page 6 de la notice explicative qui spatialise les différents secteurs d'aménagement, décline cette mixité fonctionnelle au sein de l'OAP graphique.

L'OAP initiale mentionnait la création d'un dispositif anti-bruit le long de la RD673 (sous forme de merlon paysager) ; or, le projet de modification de l'OAP ne fait plus mention de ce dispositif. Le projet mentionne seulement la présence d'une frange paysagère sur une partie de l'OAP uniquement. Cette suppression n'est pas justifiée au regard des conséquences importantes en termes de qualité de vie pour les futurs habitants et usagers.

Des arbres ont été préservés lors de la phase de déconstruction, l'OAP pourrait mentionner explicitement que ces arbres sont à préserver.

Les architecte et paysagiste conseils de l'État, consultés sur le projet de modification, ont émis un certain nombre de propositions, que vous trouverez en pièce jointe.

### **Concernant la trame verte et bleue**

Le secteur concerné par le projet de modification est déjà anthropisé ; toutefois, une intervention sur des éléments de végétation ligneuse, notamment au niveau des emplacements réservés 18 et 3, devra prendre en compte la présence potentielle d'espèces protégées et le cas échéant disposer d'une dérogation.

Compte tenu des objectifs inscrits dans le PLH, nous recommandons vivement que l'OAP soit complétée sur le volet logements aidés, en maintenant la servitude de mixité prévoyant 25% de logements conventionnés et l'orientation majoritaire vers de l'habitat collectif.



Le directeur  
**Benoit FABBRI**

Direction Départementale des Territoires  
Service Habitat Construction Ville  
Mme Virginie MENIGOZ  
Objet : Affaire suivie par Stéphanie Henricolas

Réunion du 10/04/2025

## MODIFICATION 2 DU PLU COMMUNE DE DANNEMARIE SUR CRETE F février 2025

Modifier OAP N°1 au lieu-dit « A Chauffour »  
Créer un emplacement réservé N°18  
Modifier l'emplacement réservé N°3  
Ces deux emplacements visent à faciliter la connexion de la friche Bricostoc avec le reste de la commune.

### Rappel du programme concerté avec la population est :

- La création de logements
- Une structure seniors
- Une structure petite enfance
- Des bureaux
- Des commerces et services
- Un village artisans

### Les enjeux :

- Développer un quartier intergénérationnel équipé de services de proximité
- Améliorer l'image de la commune depuis la RD673

### Le projet d'intention



## Avis ACE/PCE

Les enjeux rappelés dans cette modification semblent peu définis. Il serait souhaitable, au regard de ce projet stratégique et important à l'échelle de l'agglomération, de rappeler dans cette OAP, des enjeux essentiels tels que :

- **Image de l'entrée de ville et de la commune**
  - o Faire voir le long de la RD ce projet de transformation de friche (vu depuis des années depuis la RD) : construction d'une bande activités/bureaux parallèle à la RD, en retrait de la route et/ou perpendiculaire, entrecoupés par des espaces plantés intégrant le stationnement.
  - o Positionner un commerce à l'angle entre RD et avenue d'entrée de ville pour donner à voir de l'animation (attention pas de stationnement visible – en arrière du bâtiment)
- **La nécessité de mixer plus fortement les fonctions** pour créer un quartier animé et non pas scinder les fonctions comme cela est présenté dans le schéma actuel de l'OAP, à l'Ouest l'habitat et à l'Est les activités avec le village artisans.
  - o Le village artisans peut s'étendre en cœur d'îlot côté Est, pour s'imbriquer plus finement avec l'habitat,
  - o Au Nord de la bande verte/activités imaginée contre la RD (1<sup>ère</sup> protection acoustique), construire les zones habitées.
    - Si équipement public, le positionner derrière la doline pour créer avec le commerce d'entrée, une place urbaine intégrant la doline,
    - Densifier le cœur de l'îlot avec des immeubles de logements collectifs et/ou semi collectifs (intermédiaires) et intégrer dans ces bâtiments les structures « seniors » et « petite enfance » qui peuvent être aménagés en RDC d'immeubles d'habitation.
    - Gérer les limites Nord avec les maisons existantes de façon attentive pour préserver l'intimité des habitants « déjà là » et leur ensoleillement : des vues sur les parcs centraux collectifs des nouvelles constructions,
- **Limiter les circulations véhicules (la vue sur les véhicules en stationnement) et développer le maillage urbain « doux »** et permettre la connexion de ce nouveau quartier avec le tissu communal et les équipements existants
  - o Limiter les voies de circulation à l'intérieur du quartier au strict minimum :
    - Limiter à 1 seule voie de circulation qui dessert tout le cœur d'îlot
    - Imaginer du stationnement mutualisé entre logements et activités (logts/village artisans et logts/bureaux)
  - o Concentrer le stationnement sur la bande non aedificandi pour de l'habitat en bordure de la RD et/ou des poches de stationnement végétalisées entre les constructions, faisant partie intégrante des espaces verts collectifs, et/ou 1 ou 2 parkings silo concentrant tous les besoins.
  - o Développer les circulations douces (vélo, piéton) et les connecter au maillage existant
- **Enjeux de développement durable :**

Tous les enjeux définis ci-dessus sont des enjeux de développement durable.

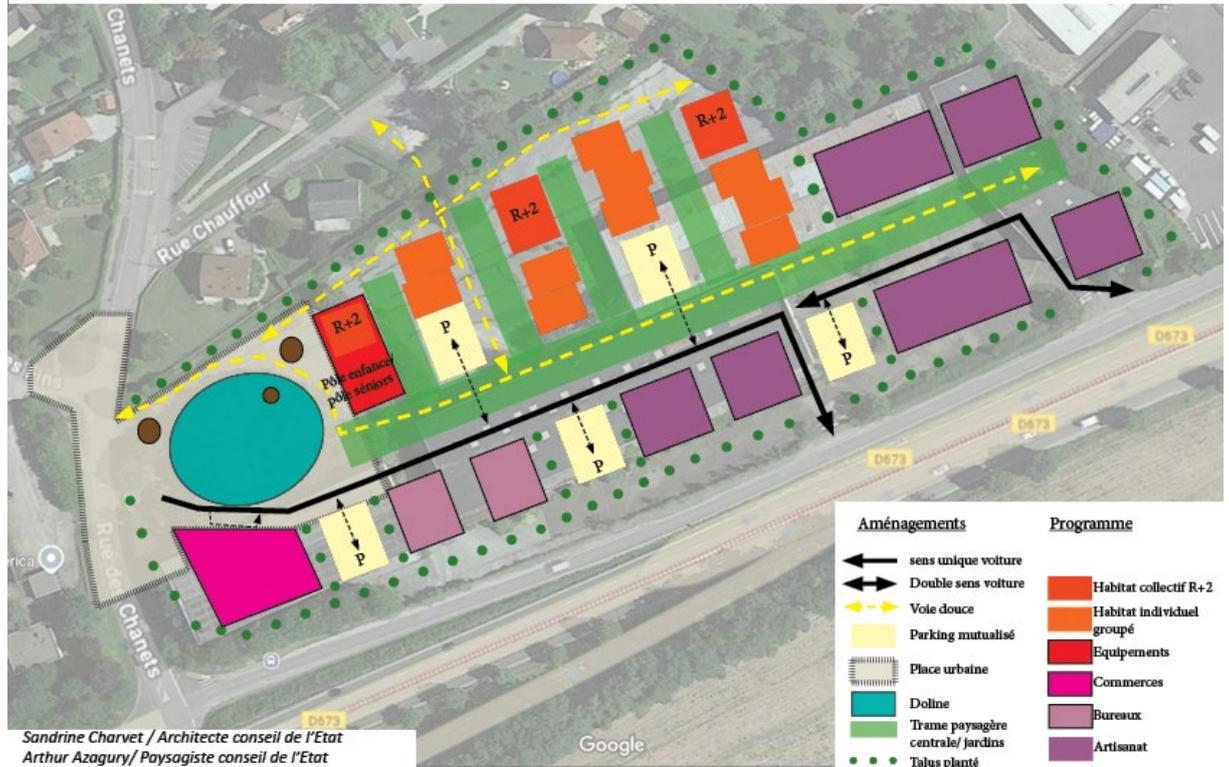
En sus, il serait aussi essentiel de rappeler que les qualités d'habitat aujourd'hui ont évoluées pour que les futurs habitants s'approprient ce nouveau quartier et qu'il s'intègre véritablement dans le tissu urbain :

  - o Donner à chaque logement une extension extérieure, soit jardinet en RDC soit large balcon ou terrasse en étage,
  - o Penser à l'implantation des constructions, pour limiter les vues d'un logement à l'autre et à l'orientations terrasses et jardins pour préserver l'intimité des logements,
  - o Concevoir des logements sains avec des matériaux biosourcés, des isolations renforcées, des matériaux pérennes...
  - o Penser les apports énergétiques très en amont et étudier plusieurs hypothèses pour limiter les couts et surtout intégrer les charges pour les futurs habitants et les coûts de fonctionnement et de maintenance
  - o Penser au traitement des limites entre les espaces publics/privés et entre les espaces privés collectifs et individuel.

**Pour pouvoir les tenir dans un futur plan de composition du quartier, il est nécessaire des définir de façon plus détailler l'OAP.**

*Exemple possible de schéma d'OAP avec préconisations permettant de définir des enjeux.*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT / 10.04.25  
FRICHE BRICOSTOC  
DANNEMARIE-SUR-CRÊTE



Arthur AZAGURY, paysagiste conseil de l'Etat  
Sandrine CHARVET, architecte conseil de l'Etat

## REUNION DU 17/11/2023 AVEC M. LE MAIRE ET ELU

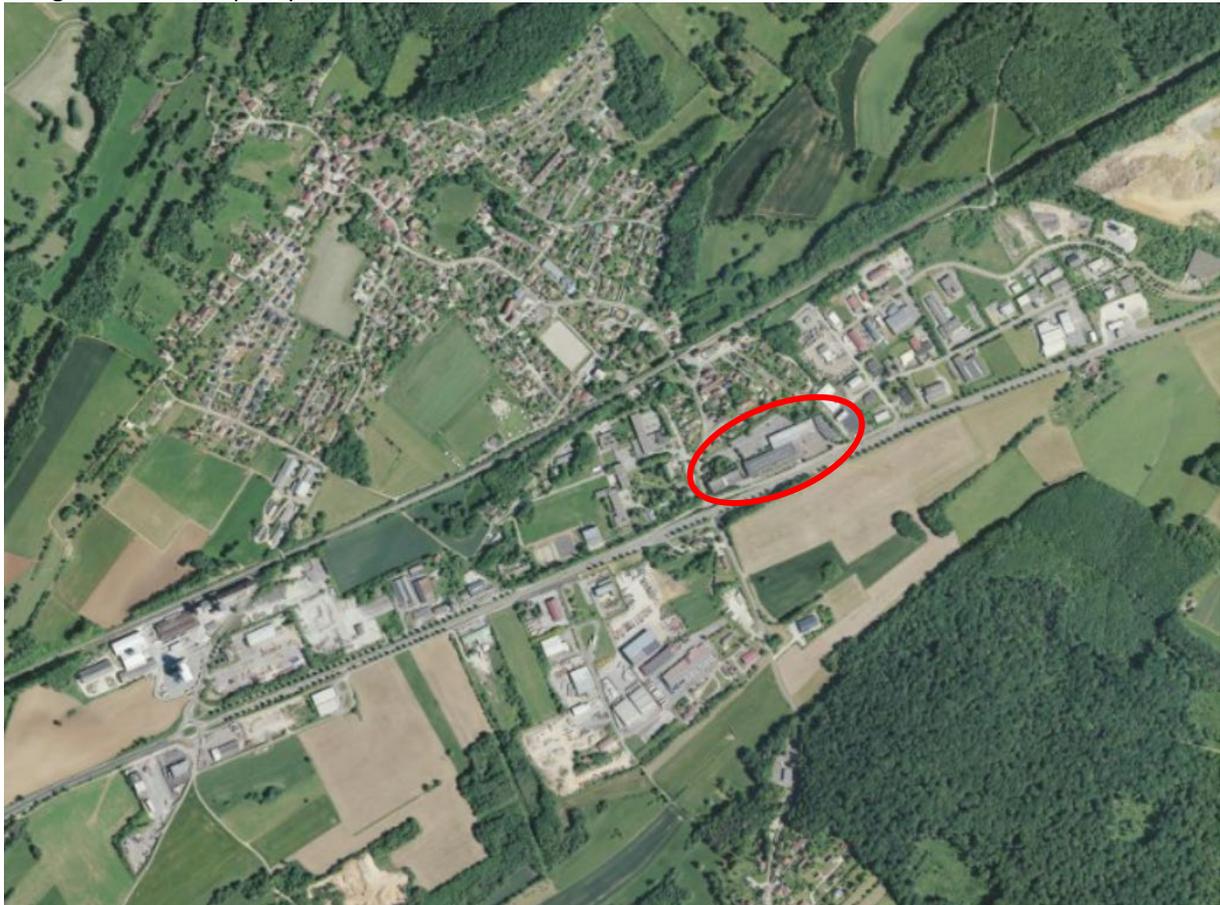
Direction Départementale des Territoires  
Service Habitat Construction Ville  
Mme Virginie MENIGOZ  
Objet : Affaire suivie par Romain Ménigoz

Réunion du, 17/11/2023

### Projet de reconversion friche Bricostoc à Dannemarie sur Crête

Acteur : AUDAB

Le site Bricostoc construit en 1968 a été récemment démoli (encore visible sur les cartes ci-après), libérant un très grand terrain de presque 3 hectares en entrée de ville.



#### **Avis ACE/PCE**

Cette extraordinaire opportunité va permettre à la commune de définir un projet urbain qui va répondre au besoin de la commune en termes de logements, d'activités et de commerces.

#### Les enjeux de ce projet sont multiples :

- Requalifier l'entrée de ville et donner une nouvelle image à la commune
- Répondre au besoin de logements de la commune avec logements étudiants
- Créer un quartier mixte intégré au tissu communal
- Renaturer le site et réaliser un projet durable exemplaire
- Un projet participatif

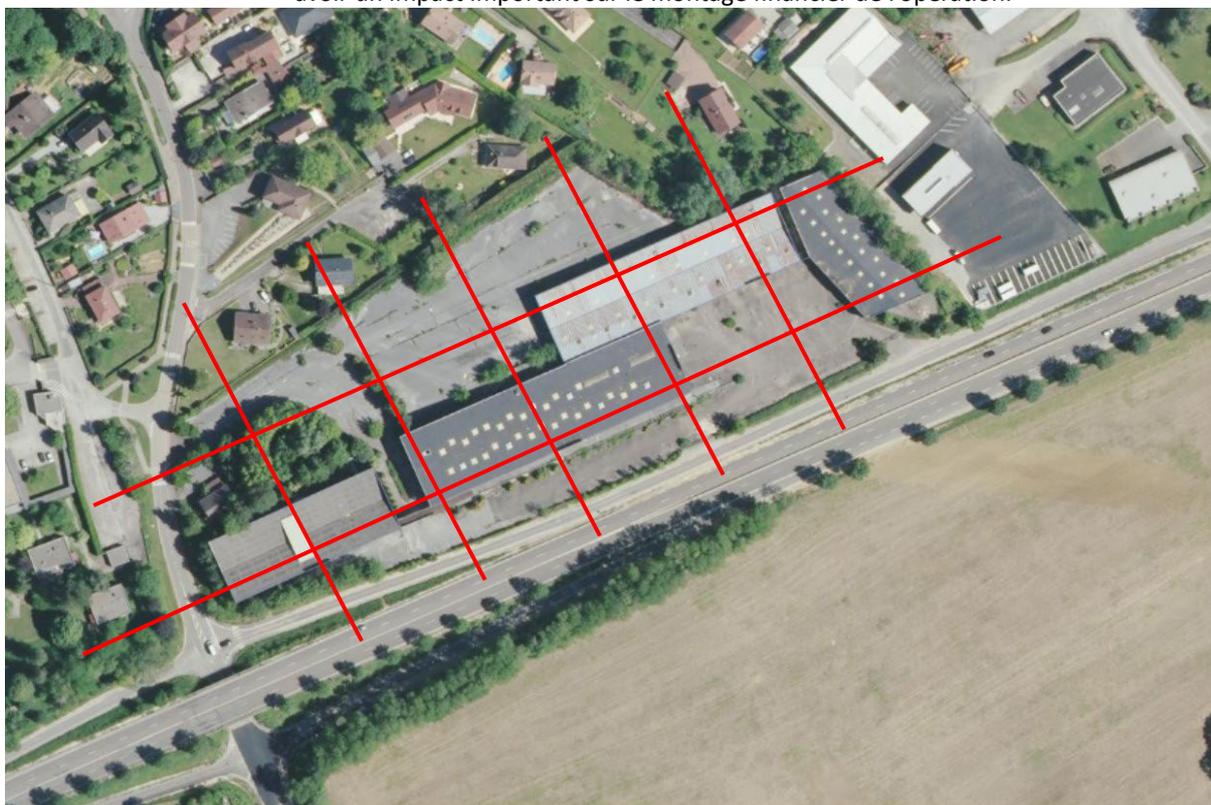
#### Les atouts indéniables de ce projet :

- Sa localisation visible de tous les visiteurs passant sur la D673, voie structurante du territoire
- Sa dimension qui permet d'imaginer un véritable nouveau quartier mixte,
- Son accessibilité facile à partir de la D315, voie d'entrée de ville
- La doline existante à l'entrée du site qui donne à voir une caractéristique paysagère du lieu

#### Les contraintes à prendre en compte :

- Les nuisances sonores liées à la présence de :

- D673, voie primaire 2X2 voies qui longe les limites Sud du terrain sur plus de 200m
- D315, voie d'entrée de ville en limite Ouest
- La topographie du site :
  - Environ 5m de différence de niveau entre le terrain et la parcelle limitrophe Est
  - De 2 à 3m de différence de niveau avec les terrains pavillonnaires Nord
    - En phase diagnostic, réaliser des coupes précises à partir du relevé géomètre (caret ci-après)
- La nature du sol : nous nous interrogeons sur les hauteurs de remblais existants et la qualité du sol
  - Etude géotechniques avec nombreux points de sondage à réaliser rapidement car peut avoir un impact important sur le montage financier de l'opération.



L'urbanisation de ce site et sa transformation de site industriel en nouveau quartier de ville, est particulièrement intéressant et doit être exemplaire par :

- La démarche de projet : la concertation engagée est essentielle pour faire émerger un projet approprié par les habitants
  - La poursuivre et se faire accompagner par un bet spécialisé en concertation de projet urbain
- La programmation envisagée
  - La définir précisément par des études de marché et tester les hypothèses de programmation concrètement sur le site par des études de capacité
- La prise en compte des tous les leviers environnementaux pour répondre aux changements climatiques en cours
  - S'inspirer des projets exemplaires construits dans la région, aller visiter, rencontrer les acteurs des projets
  - Engager des études en vue d'obtenir un Label « écoquartier », constructions breem, HQE....

**La méthode de travail est essentielle pour permettre l'éclosion d'un projet intégré et cohérent.**

Les études engagées par l'AUDAB doivent aboutir à une première estimation pour obtenir les aides et subventions Fonds Vert.

Zoom sur l'OAP en vigueur

L'étude en cours pourrait proposer d'importantes modifications de l'OAP. Néanmoins, il convient de rappeler les principales orientations actuelles.

Les principales orientations sont :

- Créer 80 logements majoritairement en collectif dont 25% de logements conventionnés. La densité devra être de 50 lgt/ha ;
- Créer un hébergement senior de 15 logements ;
- Créer des commerces de proximité au rez-de-chaussée ;
- Créer une structure d'accueil pour jeunes enfants ;
- Créer une Maison de la santé ;
- Créer un parking relais de 100 places de stationnement avec bornes électriques ;
- Créer un espace public fédérateur (placette, aire de jeux...) ;
- Aménager un dispositif anti-bruit le long de la RN673.



Par ailleurs, l'OAP1 recommande une implantation du bâti en entonnoir pour réduire la course du son de la circulation depuis la RN673. Le bâti situé à l'opposé (côté nord) devra être de type R à R+2 afin de créer une transition douce avec le quartier pavillonnaire. Enfin, les bâtiments doivent privilégier une orientation sud-est pour favoriser la luminosité.

**Sur la base de ce schéma validé, poursuivre les études.**

Attention à ne pas imaginer des infrastructures très impactantes sur le site, dévoreuses d'espaces et très coûteuses comme la liaison Est -Ouest symbolisée ci-dessus qui nécessite de franchir des différences de niveaux très importantes.

Pour la suite, il est essentiel de lancer des études de faisabilité-programmation plus poussées. Pour cela, nous préconisons **d'engager une étude de faisabilité avec une équipe associant architecte-urbaniste/paysagiste/bet vrd + programmiste/montage d'opérations. Cette équipe pourrait vous accompagner également en concertation.**

Cette étude replacerait en premier lieu, ce projet dans un projet global de développement communal (les caractéristiques urbaines, paysagères, les fonctions en présence, les formes d'habitat, les déplacements urbains...) puis à l'échelle du terrain élargie à son environnement proche mettrait en scène en plan masse et volumétrie les différents scénarii de programmation proposés.

Arthur AZAGURY, paysagiste conseil de l'Etat  
 Sandrine CHARVET, architecte conseil de l'Etat