

COMMUNE DE DASLE

Convention de prestation de services pour l'assistance à la définition d'un schéma de référence du centre de la commune de Dasle, signée le 15 juillet 1997 et modifiée par Avenant n° 1 le 1er septembre 1998

Rapport final de l'étude correspondant au solde de la mission

Articles 2.1 et 2.2 :

Diagnostic urbain et socio-économique

Définition d'un schéma de référence du centre

Article 2.3 :

Mise au point des modalités de réalisation du projet

Article 2.4 :

Mission de conseil permanent



COMMUNE DE DASLE

Convention de prestation de services pour l'assistance à la définition
d'un schéma de référence du centre de la commune,
signée le 15 juillet 1997 et modifiée par avenant n° 1, le 1^{er} septembre 1998

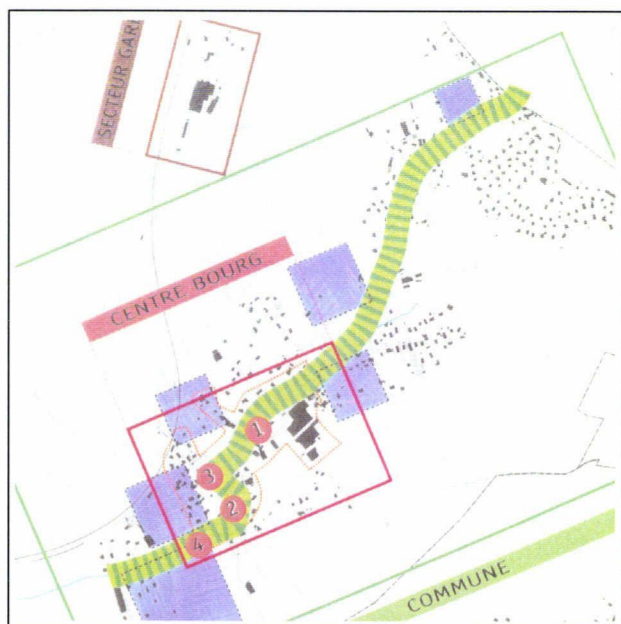
SOMMAIRE

- Mission 2-1** : Diagnostic urbain et architectural
- Mission 2-2** : Définition d'un schéma de référence du centre
- Mission 2-3** : Mise au point des modalités de réalisation du projet
- Mission 2-4.** : Mission de conseil permanent

Mai 1999



Diagnostic urbain Axes de travail



CONVENTION DU 15 JUILLET 1997

Article 2.1 : diagnostic architectural et urbain
Article 2.2 : schéma de référence du centre

Sommaire

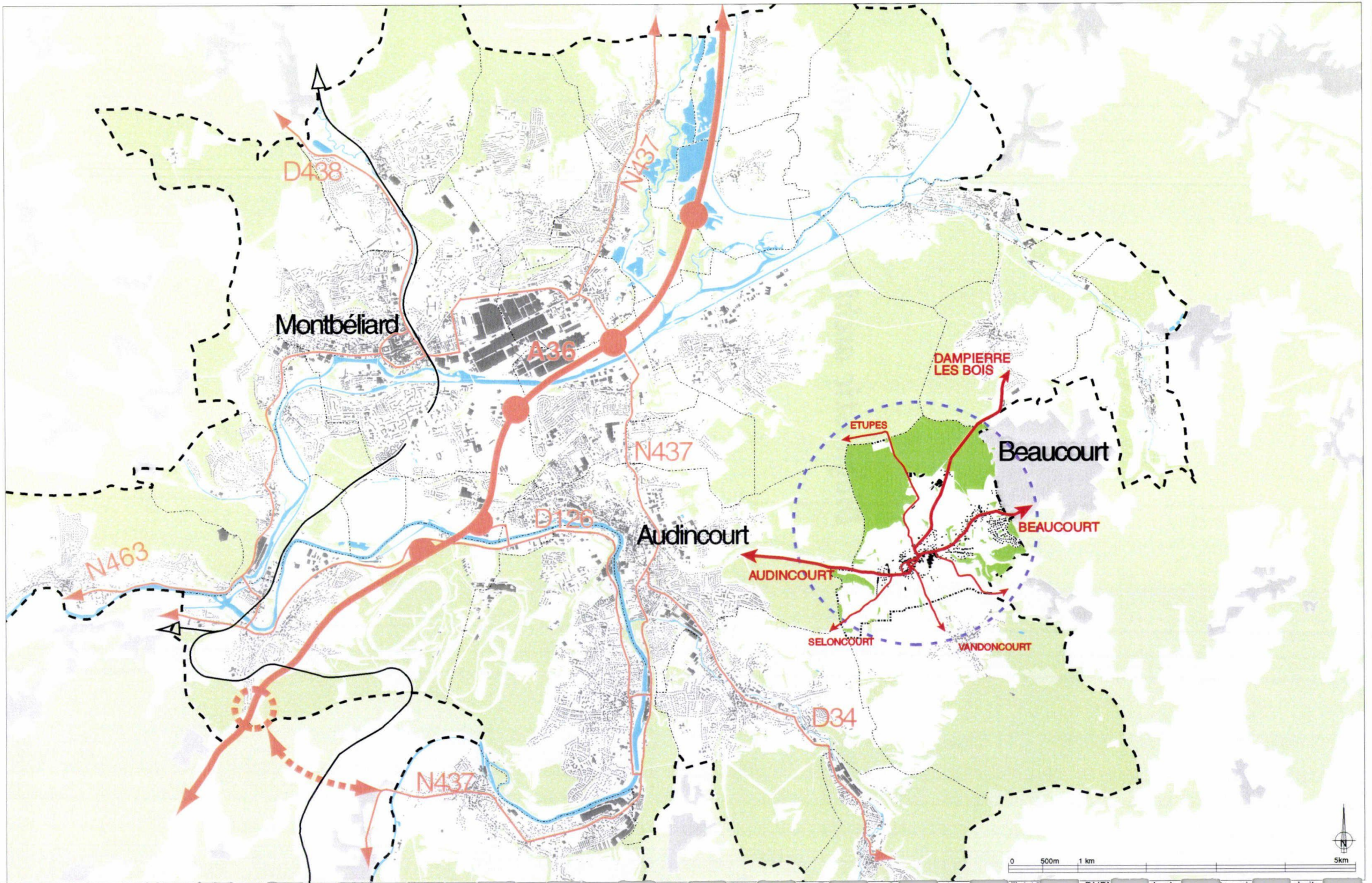
DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET URBAIN

1 CONTEXTE DE LA COMMUNE.....	2
A. POSITION DE DASLE DANS LE DUPM.....	2
B. ACCESSIBILITE.....	2
2 . LE MILIEU PHYSIQUE.....	4
A. LES DONNEES PHYSIQUES.....	4
→ <i>La topographie</i>	4
→ <i>L'hydrologie</i>	4
B. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES.....	4
→ <i>La commune de DASLE : un écrin de verdure.</i>	4
→ <i>Un environnement paysager de qualité en cœur de bourg, témoin d'une tradition d'exploitation rurale.</i>	5
3 . LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	6
A. STRUCTURATION DU VILLAGE/ORGANISATION SPATIALE.....	6
→ <i>Deux entités principales : le village et le village « haut »</i>	6
→ <i>Les autres entités</i>	6
→ <i>Une entité particulière : le centre-bourg</i>	7
B. LE DEVELOPPEMENT URBAIN	7
→ <i>Une extension urbaine relativement récente : plus du tiers des constructions datent d'après 1968.</i>	7
→ <i>L'état de la construction nouvelle des 10 dernières années.</i>	7
→ <i>Le renouvellement urbain</i>	8
→ <i>Les secteurs d'extension future.</i>	8
C. LES FONCTIONS URBAINES DE LA COMMUNE	9
→ <i>équipements-commerces</i>	9
D. PROJETS COMMUNAUX.....	9
→ <i>Les projets en cours.</i>	9
→ <i>Les réflexions à engager</i>	10
4 . DIAGNOSTIC URBAIN.....	12
A. LES POINTS D'APPUI.....	12
B. LES POINTS A VALORISER OU A DEVELOPPER :	12
C. LES QUESTIONS :	13

SCHEMA DE REFERENCE

1 . SCHEMA DE REFERENCE	15
A. AXE 1 - RENDRE CONCRET PAR DES AMENAGEMENTS URBAINS LA VALORISATION DE LA TRAVERSEE DE DASLE.....	15
B. AXE 2 - PREVOIR ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	16
C. AXE 3 - PRESERVER ET PROTEGER LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER ET URBAIN.....	16
2 . LE CAS PARTICULIER DU CENTRE BOURG.....	18
A. ETAT DES LIEUX DU CENTRE.....	18
→ <i>Les éléments remarquables</i>	18
→ <i>L'occupation de l'espace</i>	18
→ <i>L'état de la construction</i>	19
→ <i>La hauteur des constructions</i>	19
B. LE SCHEMA DE REFERENCE DU CENTRE.....	19
→ <i>Renforcer le caractère urbain du centre bourg</i>	19
→ <i>Secteurs prioritaires d'intervention sur l'espace public</i>	20

Diagnostic architectural et urbain



1 Contexte de la commune

A. Position de DASLE dans le DUPM

- Dasle est un petit bourg de 1418 habitants qui fait partie des communes qui se situent à la périphérie sud-est du DUPM, en limite du département du Doubs et du Territoire de Belfort.

Elle occupe ainsi une position « frontière » à double titre, accentuée encore par la proximité de la Suisse, située à 10 km environ.

Du fait de sa position relativement excentrée par rapport au cœur de l'agglomération, elle est peu concernée par les grands projets districaux que sont le développement de zones d'activités ou encore l'amélioration du réseau d'infrastructures routières (échangeur au sud de Voujeaucourt, projet de nouveaux ponts entre Valentigney et Audincourt et entre la Petite Hollande et le centre ville de Montbéliard).

Elle est toutefois concernée par des enjeux qualitatifs du Pays de Montbéliard que sont la préservation des paysages, la maîtrise du développement urbain ou encore le développement de la structure des liaisons douces (pistes cyclables, promenades piétonnes...).

- La situation géographique et les facteurs de l'histoire industrielle du Pays de Montbéliard ont contribué au développement de noyaux villageois qui s'ordonnent de façon concentrique autour de Beaucourt (sans doute le point central). Vandoncourt, Dasle, Dampierre les Bois et Badevel participent à une structure que l'on identifie comme « l'archipel des communes Japy ».

Au début du siècle, Dasle comptait parmi les communes ayant un poids de population significatif, déjà plus de 1000 habitants.

- Les éléments géographiques renforcent le caractère « d'isolement » de Dasle : notamment le massif boisé qui entoure le territoire communal du sud-ouest au nord-est, et qui participe d'une rupture entre Audincourt et Dasle, et d'un rapprochement « physique » de Beaucourt.

B. Accessibilité

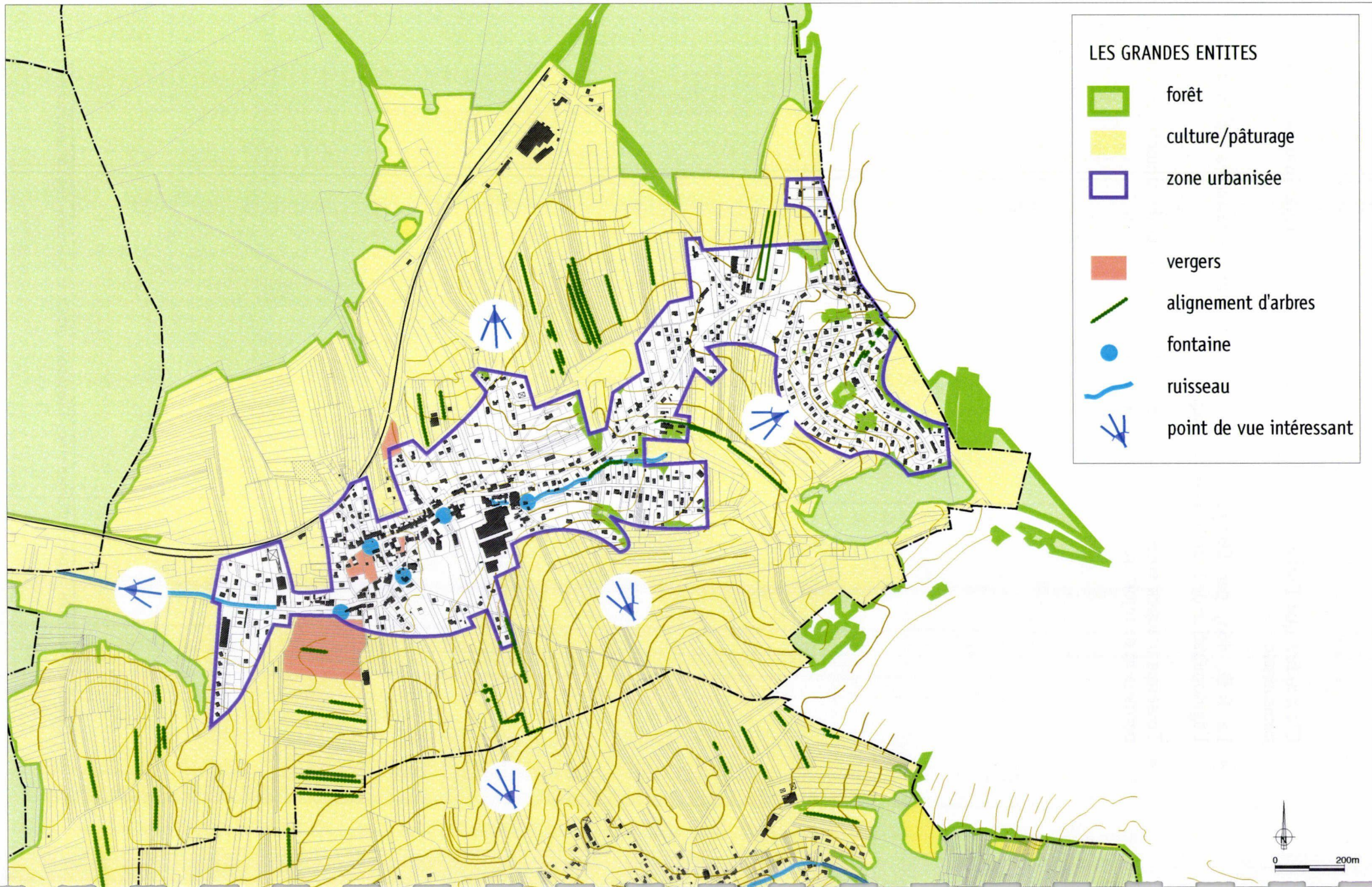
L'accès principal à Dasle se fait par la R.D. 126, un axe de liaison Audincourt-Beaucourt. C'est un axe secondaire à l'échelle de l'agglomération mais de desserte inter-agglomération.

La partie agglomérée de Dasle se développe de part et d'autre de cet axe. Cette urbanisation se prolonge sur Beaucourt sans réelle coupure marquée dans le paysage.

C'est-à-dire que l'urbanisation des deux communes se rejointe jusqu'à leur limite communale.

- La R.D. 463, par Dampierre les Bois, permet un autre accès au centre de l'agglomération de Montbéliard, par Etupes.
- Toutefois d'autres voies issues du centre de la commune et de moindre importance permettent de rejoindre d'autres bourgs (Vandoncourt, Seloncourt, ...).

2. LES COMPOSANTES SPATIALES



2 . Le milieu physique

A. Les données physiques

→ La topographie

Le territoire communal de Dasle s'étend sur 567 ha dont le relief vallonné offre différentes situations : de la partie la plus basse (à l'est) où s'est développée le noyau villageois vers une combe assez ouverte, la combe Jeanne à l'ouest (amplitude de l'ordre de 80 m, entre 370 et 450m).

Cette configuration topographique dessine donc deux versants face à face, l'un orienté nord, l'autre au sud.

La crête de la combe à l'ouest délimite les territoires respectifs de Dasle et Beaucourt.

→ L'hydrologie

- Un ruisseau s'écoule d'ouest en est; aujourd'hui il est en partie couvert dans le centre bourg. Subsistent deux points de captage qui ne sont toutefois plus exploités, et les trop-pleins de la source alimentent 5 fontaines dans le village.

- La commune est confrontée à des problèmes ponctuels d'inondation liés à des périodes de pluie longues et importantes. Les inondations du village restent espacés dans le temps.

Deux causes d'inondation sont identifiées :

- les eaux de ruissellement de Montbouton qui chargent le ruisseau et induisent des débordements dans les parties basses de la commune
- les eaux de ruissellement de Beaucourt qui font monter en charge les réseaux d'assainissement qui débordent sur la commune de Dasle et inondent la combe Séverin.

B. Les grandes entités paysagères

→ La commune de DASLE : un écrin de verdure.

- Au nord, un massif forestier recouvre une très grande partie du territoire, il se développe en arc de cercle du sud/ouest au nord/est, en continuité des forêts voisines. Cette vaste étendue contribue fortement à l'orientation de Dasle vers l'extérieur du DUPM, vers Beaucourt, formant écran entre le coeur de l'agglomération et le village.
- Les espaces agricoles, répartis entre culture et pâturage, bordent de part et d'autre, sur les coteaux, l'agglomération de DASLE. Il faut noter la présence de vergers - témoins d'une exploitation traditionnelle sur le Pays de Montbéliard et plus précisément de

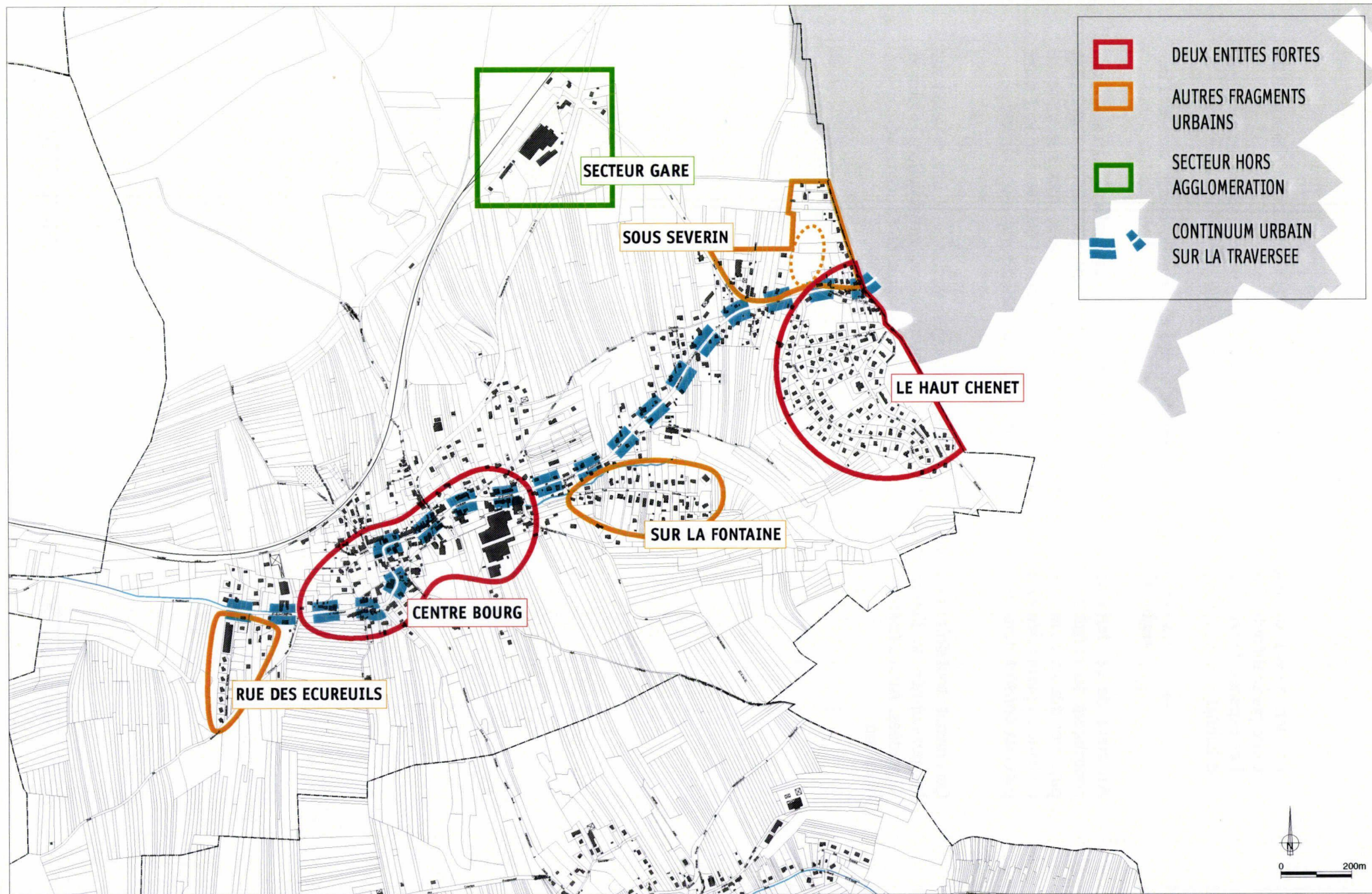
cerisiers dans la commune - parsemés sur le territoire. Ils donnent à la commune un cadre particulièrement agréable.

Les espaces de coteaux offrent une exposition favorable au développement de zones d'habitat.

→ **Un environnement paysager de qualité en cœur de bourg, témoin d'une tradition d'exploitation rurale.**

Au cœur de cet écrin naturel, le village bénéficie de paysages offerts agréables qui contribuent au caractère rural du village. Ils sont liés d'une part au couronnement paysager qui surplombe le village (bois, vergers, pâtures) et d'autre part à la présence d'éléments particulièrement qualifiants dont : quelques vergers à l'état de trace et d'autre part aux constructions rurales (corps de fermes et grosses bâtisses franc-comtoises).

On constate toutefois une fragilité de ces espaces : vergers vieillissants, interrogation sur les possibilités de l'entretien des ces espaces moyen terme, constructions vides et dégradées. Aussi, faudra-t-il s'interroger sur le devenir possible de ces espaces, sur leur mutation.



3 . Le développement urbain

A. Structuration du village/organisation spatiale

L'agglomération de DASLE se développe sur le modèle d'un village-rue qui s'étire sur une longueur de 2,6 km.

Le noyau villageois se situe au point de confluence des différentes voies d'accès aux communes limitrophes, formant une concentration urbaine un peu plus dense que sur le reste de la traversée où le bâti compose un front plus ou moins continu et régulier.

→ **Deux entités principales : le village et le village « haut »**

- le noyau villageois ou centre-bourg correspond à une plus grande concentration urbaine organisée autour des quelques repères tels la mairie, le temple, l'école, et quelques espaces publics dont la place du Temple est l'élément majeur.
- le village « haut » est un quartier d'habitat en limite de Beaucourt qui s'est développé autour du Parc du Château (ancien Château Japy). Il comprend deux types d'habitat individuel et petits collectifs. Ce quartier a été construit en deux phases. La première 'les chalets ' date de 1950, la seconde 'les pavillons' date de 1975.

Ces deux entités font état d'une organisation spatiale qui se dessine dans un maillage viaire coordonné.

→ **Les autres entités**

- Il y a différentes poches d'habitat qui correspondent à des prolongements plus ou moins récents du centre bourg : le quartier au fond de la combe Jeanne, sur le coteau jouxtant Beaucourt, au nord-est, ou encore le quartier à l'entrée de Dasle depuis Audincourt.

Dans ces secteurs, l'urbanisation est marquée par de nombreuses voies de desserte en impasse. Ces voies en impasse sont souvent le fait d'une évolution spontanée des chemins ruraux qui sont progressivement recouverts de macadam et ouverts à un trafic résidentiel.

Une attention à cette évolution récente doit être portée car elle risque de contraindre l'urbanisation future par des voies inadaptées à la déserte d'un quartier.

- Il convient de prendre en compte le secteur de la gare qui est une entité complètement excentrée dans la commune, vers Etupes, à la lisière de la forêt. Elle compte quelques activités économiques dont la principale est l'Etablissement Perrin. Un projet d'installation de deux petites PME est à l'étude.

→ **Une entité particulière : le centre-bourg**

Elle se caractérise par la présence de:

- deux exploitations agricoles encore en activité : une rue de Dampierre et une autre derrière le Temple.
- quelques activités artisanales ou industrielles dont l'entreprise Beley et fils présente l'élément majeur (environ 186 emplois).

Il faut noter dans cette organisation la richesse de mixité des fonctions existantes : habitat/industrie/artisanat/agriculture. Elle est à mettre en relation avec d'autres aspects prégnants tel, au cœur de l'agglomération, la subsistance des vergers, lieux du patrimoine environnemental de Dasle.

Sur le secteur central, il y a un patrimoine bâti rural traditionnel qui s'articule autour d'un espace public majeur : la place du Temple qui correspond au carrefour central vers Dampierre les Bois.

Un souci de détails architecturaux, notamment dans les éléments de décoration domestique (marquise, encadrement de fenêtre...) est au bénéfice de l'image du village.

B. Le développement urbain

→ **Une extension urbaine relativement récente : plus du tiers des constructions datent d'après 1968.**

Les modes de développement récents sur la commune de Dasle concernent essentiellement la construction neuve pavillonnaire, et quelques rares opérations de renouvellement du tissu urbain ancien.

Le rythme de la construction individuelle sur la commune n'est pas régulier. Elle est liée à la sortie d'opérations de lotissement.

→ **L'état de la construction nouvelle des 10 dernières années**

Sur les 10 dernières années, la tendance de la construction à Dasle (source : permis de construire / Base Cyclone DRE) :

- entre 1987 et 1998 :
 - 36 permis de construire ont été autorisés dont 33 en constructions neuves individuelles,
 - 1 opération de réhabilitation de 3 logements
- une période de stagnation entre 1993 et 1996 avec en moyenne 1 permis de construction par an.



- une reprise de la construction en 1997 avec le lotissement terrains disponibles inscrits en zones 2NA a été importante.

Les opérations de lotissements récentes sont :

- « les Coteaux » vers Beaucourt, 10 lots
- « Derrière la Chapelle », 10 lots (1997)
- « impasse des écureuils », 8 lots.

→ **Le renouvellement urbain**

Les opérations de renouvellement urbain touchent d'une part les opérations de requalification des bâtiments publics (espace de loisirs, la Poste, les écoles, la mairie) et d'autre part quelques opérations de réhabilitation d'initiative privée, identifiées dans le cadre de l'OPAH.

L'OPAH en cours (1997-1999) a permis de toucher ces deux dernières années :

- 5 propriétaires occupants qui ont bénéficié d'une prime à l'amélioration de l'habitat (PAH).
- 2 propriétaires bailleurs, qui ont bénéficié d'une subvention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

En tout, ce sont 9 logements qui ont été concernés par cette opération dont 4 locatifs.

Les travaux concernent la réfection de toiture, le changement de menuiseries et la remise aux normes électriques. Ces réhabilitations ont un faible impact sur le paysage urbain du centre bourg car elles s'apparentent davantage à du gros entretien.

Toutefois, il n'existe pas à vraiment parler de dynamique spontanée du renouvellement du tissu urbain ancien. Sur le centre bourg, le patrimoine vacant à prendre en compte est relativement important sans qu'il n'existe véritablement d'outils réglementaire ou opérationnel capable de dynamiser l'évolution de ce parc. Ce déficit d'outil est un constat général qui dépasse largement le contexte particulier de Dasle.

→ **Les secteurs d'extension future**

Un repérage fin des zones 2 NA et 1 NA inscrites au POS sont un indicateur du potentiel de développement de la commune.

Les surfaces communales inscrites au POS sont importantes (cf. carte) et devraient renforcer le caractère de village-rue décrit ci-avant.

Toutefois, l'analyse fine des zones d'urbanisation future indique plutôt des situations de blocage du développement urbain à court ou moyen terme.

On note en effet :

- une rétention du foncier par certains propriétaires, ce qui aboutit à geler certains espaces
- un règlement des zones 1 NA qui nécessite une modification de POS pour ouvrir l'urbanisation de ces secteurs, ce qui renvoie à plus tard leur urbanisation
- un classement en zone 1 NA de secteurs faiblement urbanisés avec des constructions individuelles non raccordées sur les réseaux des eaux usées

- des secteurs 2NA dont la faisabilité opérationnelle est réduite du fait de surcoûts d'aménagement zones inondées par grosses pluies...)
- et enfin des zones qui sont réalisées ou en passe de l'être.

C. Les fonctions urbaines de la commune

→ équipements-commerces

Dasle bénéficie d'un bon niveau d'équipements par rapport à son poids de population. La commune a su conserver malgré la proximité immédiate du pôle de Beaucourt :

- des équipements publics tels : les écoles (primaire, maternelle), caserne de pompiers, un équipement culturel. Concernant les écoles, elles sont en partie fréquentées par des enfants domiciliés à Beaucourt.
- des services : la poste, médecins, une pharmacie et un coiffeur,
- et quelques commerces de proximité, et quelques services

Exceptée l'école primaire, située à la sortie de Dasle vers Beaucourt, les différents services offerts à la population sont localisés sur la partie dense du vieux village. Ils s'égrènent le long de l'itinéraire de traversée de Dasle sans avoir un rôle d'articulation dans la structure urbaine (cf. la caserne de pompiers située en retrait de la voie principale, peu lisible depuis la voie et dont le raccordement sur la voie principale n'est pas aisé).

Ces fonctions urbaines sont un facteur d'animation sociale au sein de la commune, d'où une attention particulière à porter à la conservation de ce niveau d'équipements, services et commerces mais aussi au rayonnement de ces fonctions.

D. Projets communaux

→ Les projets en cours

- La campagne OPAH :
Cette opération offre la possibilité de revaloriser le patrimoine bâti. Elle est la troisième OPAH intercommunale et montre les limites de ce type de démarche en tissu ancien. En effet, on constate la nécessité d'agir et de revaloriser le patrimoine ancien sans que l'OPAH et les avantages que procure cette opération (aides données aux propriétaires) soient un levier suffisant.
- La combe Jeanne : projet de maison pour personnes âgées qui serait desservi par le haut. En bas, il y aurait un accès piéton et un cheminement piéton pour les écoliers. La combe Jeanne est classée en zone 1 NA.

Des aménagements de loisirs : Un sentier découverte est en cours d'étude par l'ONF. De même, deux aires de pique-nique, un arboretum et un parking sont en cours de réalisation.

→ **Les réflexions à engager**

Elles concernent :

- l'aménagement du secteur de la Gare : la ville souhaite favoriser l'accueil de petites entreprises et à ce titre souhaite aménager le site. La DDE est pressentie pour l'étude de faisabilité du projet.
- l'aménagement de la place du Temple : Il correspond à une volonté forte de la commune de pouvoir valoriser ce secteur tout en améliorant le confort des usagers notamment piétons.
- l'offre de nouveaux sites de développement : La commune veut poursuivre l'accueil d'une population nouvelle. Le repérage de nouveaux sites d'urbanisation est dans ce cadre essentiel même si la commune dispose d'un potentiel de surfaces inscrites en NA au POS très important (environ 20 ha à vocation d'habitat).

Ces réflexions s'inscrivent dans la continuité d'études antérieures menées avec le concours de l'Agence d'Urbanisme qui traitaient de :

- la traversée de Dasle

L'étude de la traversée de Dasle, faite en 1996 par l'AUD, a permis d'identifier un certain nombre de caractéristiques de cette traversée et proposait de répondre à la question de la sécurité (vitesses excessives, protection des piétons,...) et à la question de « l'image » du village.

Ci-après un extrait de l'étude de 1996 :

« La problématique :

Le village est aujourd'hui en situation de devenir « une petite ville périurbaine » ce qui nécessite une « mise à niveau » de ses espaces publics.

Inscrite sur l'itinéraire Audincourt-Beaucourt, la commune supporte un trafic de transit qui impose des interventions de « sécurité » sur la voirie.

Toutefois, Dasle possède « un côté village » qui participe à son attractivité résidentielle et qui est une valeur à entretenir et donc à transcrire dans les aménagements.

Il s'agit aujourd'hui de mettre en œuvre un programme d'aménagement résolvant simultanément deux problèmes:

1 - le problème de la sécurité (vitesse excessive, protection des vélos...) tout en préservant des pratiques conformes au mode de vie « villageois »,

2 - un problème d'image puisqu'aujourd'hui les espaces emblématiques du village (place...) doivent être requalifiés pour répondre aux exigences contemporaines tout en évitant une connotation « trop urbaine » inadéquate. »

- l'étude couleur

Fin 1995, une étude couleur pour la mise en œuvre d'un plan de coloration des façades (à visée incitative) a souligné le caractère rural du tissu urbain et a mis en évidence la richesse des éléments de modénature liés à la ferronnerie d'art (grille de clôture, marquises, rambardes, ...).

4 . Diagnostic urbain

A. Les points d'appui

Ils regroupent l'ensemble des composantes urbaines, architecturales, paysagères... de qualité sur lequel la commune de Dasle s'appuiera pour orienter ses choix et projets.

Ils concernent :

- un patrimoine bâti en assez bon état
- des détails architecturaux et des éléments de décor urbain intéressants : ferronnerie, fontaine, lavoir...
- un environnement paysager immédiat de qualité : c'est l'image du bourg regroupé dans un écrin de verdure (bois et vergers) qui ne subit pas de nuisances paysagères particulières.
- des espaces verts en cœur de bourg de type vergers et potagers

B. Les points à valoriser ou à développer :

C'est l'ensemble des éléments déjà identifiés par la commune - soit en terme de projets, soit en terme d'objectifs à atteindre - qui n'ont pour l'instant pas abouti à des opérations concrètes. Ils sont un préalable à réaliser avant que la commune ne s'engage dans d'autres projets.

Ils concernent :

- La traversée de Dasle ou comment rendre cohérent le comportement des automobilistes et le cadre de vie. La valorisation progressive de cette voie permettra de renforcer la lisibilité de la commune et de qualifier les événements urbains (place du Temple...).
- Les espaces de loisirs. Le sentier de promenade (GR 5 / sentier nature) est réalisé. Sont envisagés l'aménagement de piste cyclable, un équipement sportif aux abords du groupe scolaire ainsi qu'un espace de détente en centre bourg qui serait orienté vers les jeunes (dans le secteur de la mairie).

C. Les questions :

Elles regroupent des thématiques sur lesquelles la commune pourrait développer des projets et des réflexions :

- **le devenir du patrimoine bâti traditionnel ancien situé en centre bourg et qui semble sous-occupé.** Une politique de réhabilitation est à mettre en œuvre si on veut réussir la qualification du village, d'autant que les actions menées au travers de l'OPAH montrent leurs limites. Cette politique peut passer par une acquisition du patrimoine ou par le montage d'opérations globales faisant intervenir des opérateurs extérieurs.

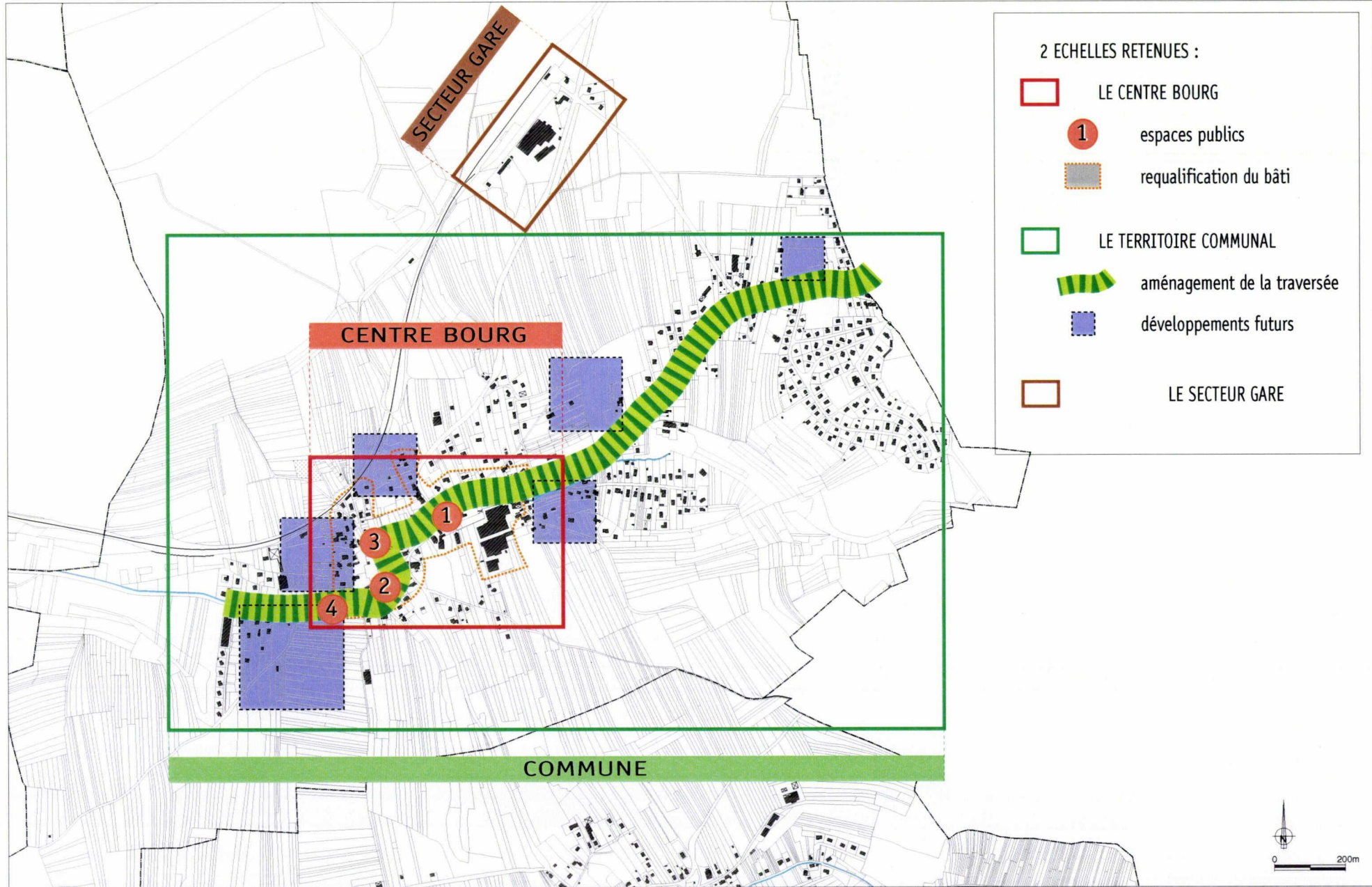
- **la localisation des secteurs d'extension future de l'urbanisation** (certaines zones NA sont figées soit pour des raisons réglementaires, techniques ou de rétention du foncier) et l'articulation des secteurs de développement entre eux. Deux questions sont sous-jacentes, l'impact du développement urbain sur le paysage (coteaux pentus, bois...) et la gestion des densités des constructions futures (une seule typologie ou une typologie diversifiée).

- **la définition d'outils pour préserver et conduire l'évolution des espaces verts** (vergers...) qui contribuent au cachet du village.

- **le maillage viaire de la commune.** Il s'agit de passer progressivement d'une structure en arrête de poisson (épine dorsale et voie de desserte en impasse) à une structure maillée (réseau de voies reliées entre elles) qui seule pourra structurer le développement communal.

Schéma de référence

6. SCHEMA DE REFERENCE



1 . Schéma de référence

Pour la définition du schéma de référence de la commune de Dasle, trois axes de travail sont arrêtés qui synthétisent l'ensemble des questions et projets évoqués ci-avant.

Ces axes de travail sont le reflet des enjeux communaux à savoir :

- la valorisation du centre bourg pour maintenir l'attrait du village
- le développement communal, à la fois résidentiel et économique.

A. Axe 1 - Rendre concret par des aménagements urbains la valorisation de la traversée de Dasle.

Cet axe est à travailler en lien avec la DDE et fera l'objet d'un développement particulier de l'Agence d'Urbanisme sur le centre bourg.

A l'issue de l'étude menée en 1995, plusieurs projets ont été réalisés :

- aménagement de l'entrée d'agglomération depuis Audincourt
- traitement des trottoirs en stabilisé
- aménagement de la voirie et de ses abords à la hauteur de l'espace loisirs (mobiliers urbains, jardinières, barrières...)
- aménagement du carrefour, rue de Seloncourt

L'effort sera poursuivi et portera essentiellement sur :

1 - l'aménagement de l'espace public qui est une action prioritaire pour la commune de Dasle. Les secteurs concernent en priorité le centre bourg.

Les réflexions engagées par l'Agence d'Urbanisme préciseront le programme à développer sur ces espaces de manière à pouvoir engager rapidement une consultation de concepteurs.

2 - le traitement des entrées de ville. Les efforts consentis pourront être renforcés par :

- la plantation d'arbres qui a un effet de marquage dans l'espace et permet de séquencer la traversée actuelle de Dasle
- le repérage fin des espaces assurant une coupure verte dans la traversée ; ces espaces seront préservés (classement ND au POS par exemple).

3 - le jalonnement et la signalisation verticale et horizontale : sans engager une étude lourde, une concertation avec la DDE permettra de faire des propositions concrètes sur les secteurs les plus sensibles à savoir la place du Temple, la place des Fêtes...

B. Axe 2 - Prévoir et organiser le développement urbain

Dasle est une commune attractive ... Toutefois, elle est confrontée à un tarissement progressif des zones d'extension urbaine réservées à l'habitat, les opportunités foncières les plus faciles ayant été réalisées. Il résulte une offre réduite en matière d'habitat qui ne se concrétise qu'au travers de lotissements.

Aujourd'hui, il semble que Dasle soit confrontée à une situation de blocage avec des zones NA 'gelées' (car les propriétaires ne souhaitent pas réaliser d'opération par exemple) et un patrimoine ancien important mais peu mutable.

La question de la diversité des produits immobiliers doit être au cœur des actions à engager par la commune ainsi que la qualité des paysages naturels et urbains, véritable atout de Dasle. Dans ce cadre, la question des espaces de loisirs sera évoquée : localisation dans la commune, liaisons à mettre en œuvre, type d'espaces ou d'équipements à privilégier... La commune souhaite privilégier une diversité de produits de logements : individuel dans le diffus, individuel dans des lotissements, groupé et petit collectif, logement neuf ou logement réhabilité....

L'Agence d'Urbanisme fera un état des lieux de la situation actuelle préalablement à la révision du POS que souhaite engager prochainement la commune.

A partir de cet état des lieux et d'une appréciation de la vacance sur le bourg, une « stratégie » de développement pourra être proposée. Elle sera croisée avec les données sur la construction à Dasle.

Concernant les activités, un constat similaire est fait, puisqu'il n'y a pas de zone d'activités en cours de commercialisation sur la commune ; la zone de la Gare étant peu équipée. La Ville souhaite renforcer l'équipement de cette zone et améliorer les conditions d'accueil des entreprises.

Une entreprise qui ne présenterait pas de contrainte particulière pour son environnement immédiat (notion d'activités propres sans rejet dangereux) peut toutefois être implantée. C'est le cas de deux entreprises qui devraient s'installer prochainement sur la zone (1 permis de construire est d'ailleurs en cours d'instruction).

C. Axe 3 - Préserver et protéger les éléments de patrimoine paysager et urbain

Cet axe concerne de manière prioritaire le centre bourg qui présente à la fois de nombreux atouts qualitatifs mais aussi une réelle fragilité. En effet, ses atouts (ex : ferronnerie, vergers) concernent des éléments qui peuvent évoluer de manière rapide, radicale et sans aucune réversibilité. Aussi, en l'absence d'une politique ou d'actions pour préserver ces éléments et conduire leur évolution, on peut craindre une perte pour l'intérêt porté au bourg.

Les axes privilégiés concernent :

1 - le repérage fin des vergers, espaces verts et potagers dans le centre bourg : leur classement par niveau d'intérêt et la mise en place de mesures pour pérenniser ces espaces ou les faire évoluer (ex : acquisition foncière communale, aide pour l'entretien selon des critères arrêtés par la commune, classement en zone ND au POS...).

2 - les éléments de modénature des façades et les clôtures. **La commune souhaite privilégier une action concrète sur les clôtures, verrières et marquises** présentant un intérêt architectural et patrimonial à l'échelle du Pays de Montbéliard.

Il s'agirait de :

- faire connaître ces dispositions auprès des habitants (par voie d'affichage, article dans le magazine communal...)
- repérer les clôtures et marquises méritant une intervention (*NB : cet état des lieux est réalisé dans le cadre des réflexions centre-bourg*)
- étendre l'opération façade aux clôtures et marquises avec un taux de subvention incitatif.

Cette action serait intégrée dans l'opération façade. La commune dispose d'un tel outil mis en place au cours de la seconde OPAH intercommunale, en 1996. Cet outil permet à la commune de subventionner des opérations de ravalement de constructions particulières, sans mention particulière concernant les grilles et marquises.

Un bilan de l'opération façades réalisé en début d'année indique que les résultats restent très faibles (il n'y a pas eu de subventions versées par la commune en 1998 pour des ravalements). Se posent en conséquence la nature des outils à mettre en place, l'animation et le suivi des actions pour obtenir les résultats escomptés.

2 . Le cas particulier du centre bourg

Compte tenu des attentes exprimées par la commune pour modifier l'image du centre, de l'effet de levier que des aménagements sur ce secteur peuvent avoir sur l'ensemble de la commune, un approfondissement de la réflexion a été mené sur ce secteur.

Il a un double objectif :

- mettre en forme un état des lieux précis du patrimoine construit dans le centre-bourg,
- affiner le programme de référence sur ce secteur.

A. Etat des lieux du centre

Pour identifier des actions à la fois prioritaires et concrètes, il est apparu incontournable de réaliser des relevés précis du centre bourg.

→ Les éléments remarquables

Ont été repérés les fronts bâtis ayant un caractère particulier dans le bourg, les éléments de modénature (grilles, marquises...) présentant un intérêt, les statues et fontaines ainsi que les jardins et vergers participant à l'agrément du centre.

Les espaces concernés par un tel repérage restent limités en nombre sur la commune. Ils soulignent d'une certaine manière la fragilité des atouts qualitatifs de la commune et en conséquence la nécessité d'une action concertée et suivie sur ce point.

Cette carte constitue la base des actions à engager par la Ville pour préserver ou mettre en valeur le patrimoine :

- acquisition amiable,
- incitations à la rénovation,
- classement particulier dans le POS (zone ND, ou annexe figurant les éléments remarquables comme le permet dorénavant la loi Paysage).

→ L'occupation de l'espace

Ont été repérés les activités commerciales, les locaux commerciaux vacants, les immeubles d'habitations, les maisons individuelles, les constructions vacantes, les services, les équipements publics et les activités économiques.

Le pôle commercial de la commune s'articule autour du bâtiment de la mairie. Un second pôle se dessine au débouché des établissements Beley et Migueray à dominante d'activités et de services (la Poste et un cabinet dentaire).

Globalement, l'occupation dominante sur le centre est de l'habitat avec un patrimoine vacant relativement important.

→ **L'état de la construction**

Ont été classés en trois catégories : bon état, état moyen, état médiocre l'ensemble du patrimoine bâti du centre. L'état bâti moyen domine en nombre et se superpose à la fois aux secteurs les plus intéressants (linéaire bâti constitué, cf. carte des éléments remarquables) et aux secteurs présentant le plus grand nombre de constructions vacantes.

Des actions de reconquête sont à mener sur le centre. Toutefois, une réflexion en profondeur sur les outils à mettre en place sont nécessaires car ni l'opération d'amélioration de l'habitat (OPAH intercommunale), ni l'opération façade ne constituent des leviers suffisants pour impulser une reconquête du centre (cf. supra).

→ **La hauteur des constructions**

Le repérage fin des hauteurs de constructions indique des volumes bâtis homogènes (R+1+C) sur le centre bourg. Cette homogénéité de hauteur contribue à l'identité villageoise de Dasle.

B. Le schéma de référence du centre

→ **Renforcer le caractère urbain du centre bourg**

Le schéma de référence sur le centre vise à utiliser l'ensemble des outils disponibles pour en améliorer ses qualités urbaines. Le diagnostic dépeint une situation en mi-teinte.

Les actions à engager concernent :

- **la revitalisation du tissu urbain** par réhabilitation des constructions vacantes notamment. L'impact des constructions sur l'espace urbain est tel qu'on ne peut exclure un renforcement du caractère urbain du bourg sans agir sur la qualité des constructions (ravalement,...). Toutefois, la commune est confrontée à de nombreux freins qui limitent cette évolution (statut des propriétés bâties essentiellement privés, moyens humains limités).

Une politique volontariste et ciblée doit être mise en place pour inverser la situation actuelle. Il s'agirait pour la commune de réaliser ou faire réaliser par un opérateur choisi une petite opération de réhabilitation.

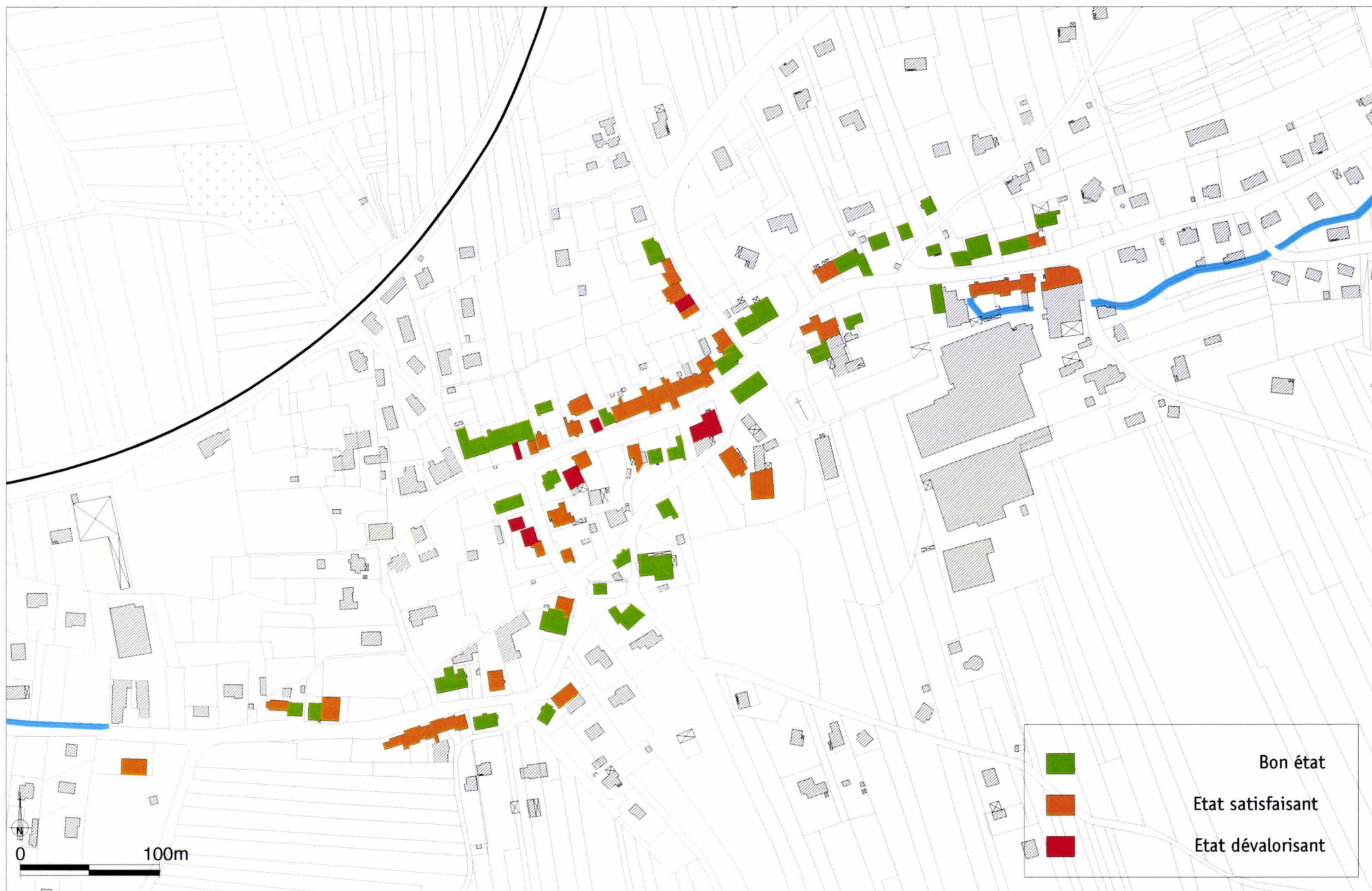
- **l'aménagement de l'espace public.** La commune a une réelle légitimité à intervenir sur l'espace public.

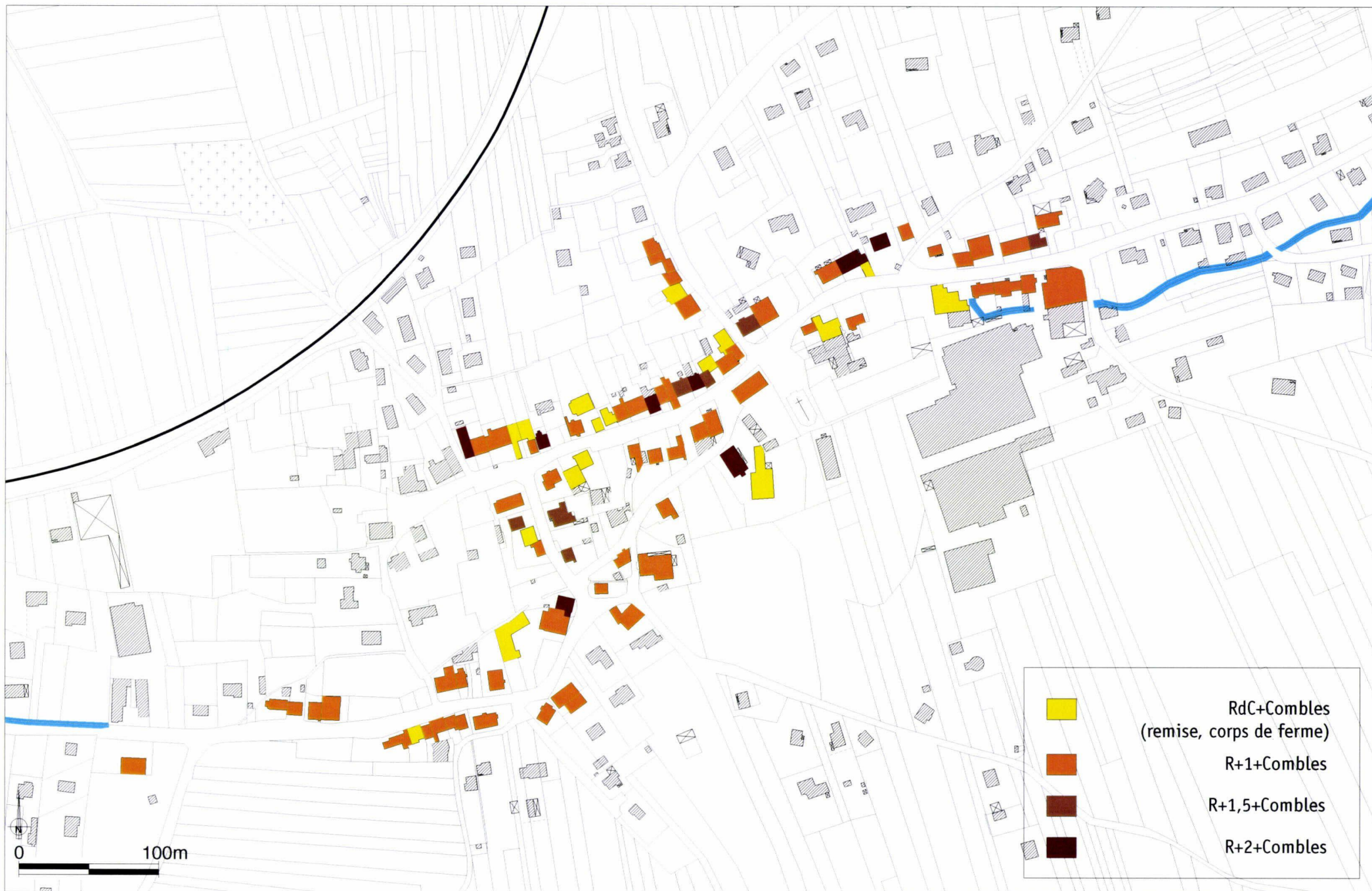
- Le réaménagement de la traversée du bourg apparaît dans ce contexte prioritaire. Avant toute chose, il s'agira de marquer l'évolution du statut de la RD par différents dispositifs qui doit passer de la route à la rue dans cette section. Un recalibrage de la bande roulante, le traitement des séquences urbaines en cherchant à hiérarchiser et organiser l'espace sont à promouvoir.

7. CENTRE BOURG : ELEMENTS REMARQUABLES

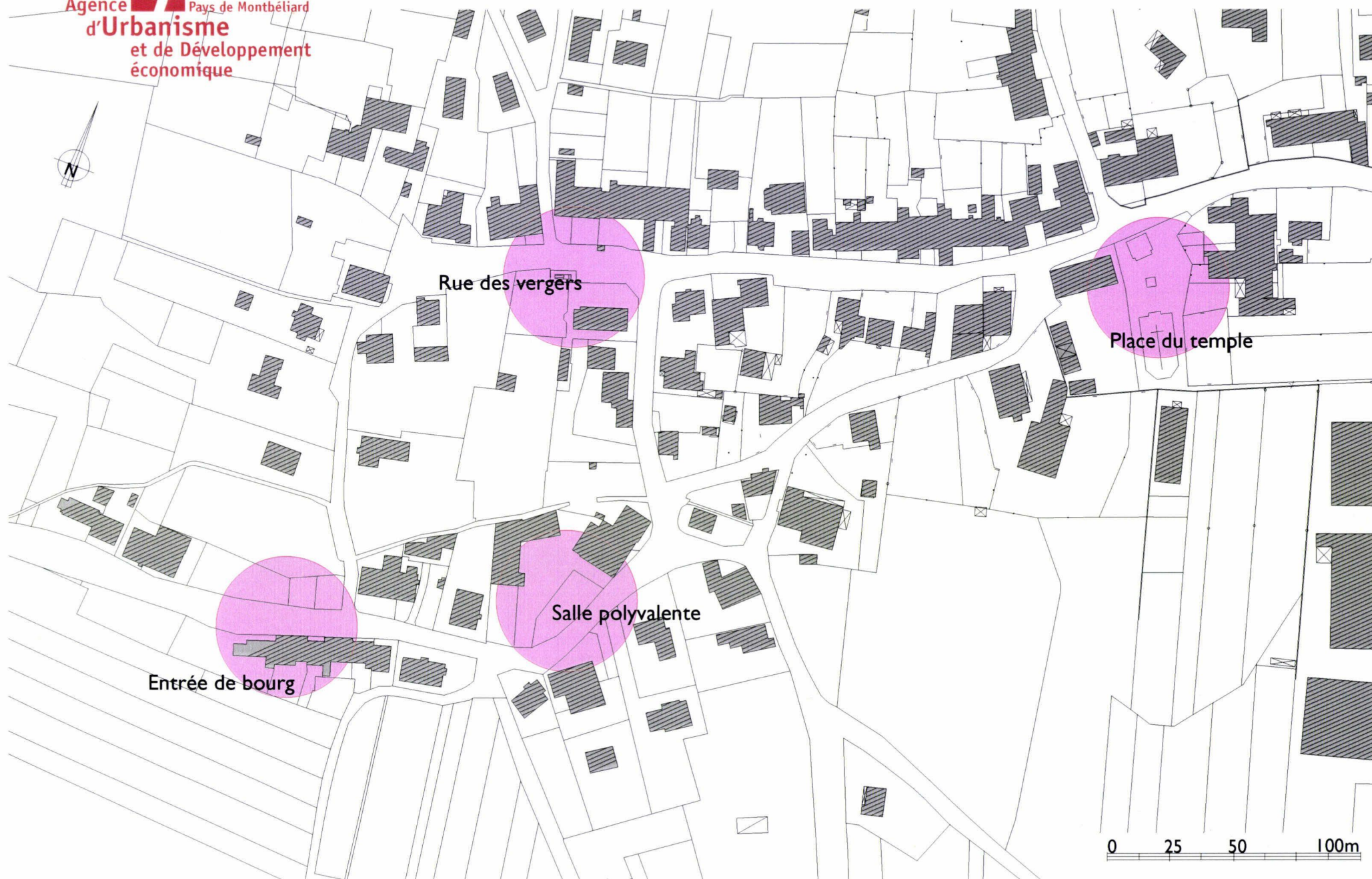








Les secteurs d'intervention sur l'espace public



- Le réaménagement de secteurs particuliers (cf. infra).

- **la préservation du patrimoine bâti et naturel.** Ce point a été développé dans les paragraphes précédents. Les cartes d'analyse ci-jointes permettent de repérer de manière fine la localisation des lieux où une attention particulière sera portée par la commune.

→ **Secteurs prioritaires d'intervention sur l'espace public**

- **la place du Temple :** secteur d'aménagement ample se développant depuis la place du Temple jusqu'à la parcelle AC 178 (le long du chemin des Creux). Il y a à la fois nécessité de requalifier la place du Temple proprement dite mais aussi de repenser le carrefour rue Centrale - rue de Dampierre les Bois et d'aménager une liaison entre cette place et le square projeté par la commune (parcelle AC 178).

- **la rue du Verger :** secteur d'aménagement restreint visant une valorisation de la fontaine mais aussi une amélioration de la hiérarchie viaire entre la RD 126 et la rue du Verger (il y a en effet une confusion du statut des voies à cet endroit).

- **la salle polyvalente :** Ce secteur a déjà fait l'objet d'aménagements qualitatifs. Toutefois un renforcement des actions engagées serait souhaitable. Les objectifs poursuivis concernent en priorité l'amélioration de la sécurité routière (ralentissement des véhicules, sécurisation des traversées piétonnes...) et le resserrement de l'espace voirie qui est ici très ouvert.

- **l'entrée du bourg :** Ce secteur situé rue d'Audincourt à proximité de la salle polyvalente est le premier linéaire bâti constitué et intéressant du centre bourg. Un marquage fort entre deux séquences, l'une d'entrée de village, l'autre de traversée de bourg est à trouver à cet endroit. Le caractère routier de la RD 126 doit ici céder la place à un traitement davantage urbain et surtout changer d'échelle de perception (recalibrage de la bande roulante, changement de matériaux...).

Commune de Dasle

**Etat des lieux des zones naturelles
et propositions**

Convention du 15 juillet 1997

Article 2.4 : Mission de conseil permanent

Etat des lieux des zones naturelles - Synthèse

Sommaire

I. Introduction

II. Etat des lieux des zones NA

III. Approche prospective du potentiel d'urbanisation de Dasle

IV. Propositions

V. Documents joints

-doc. A. Classement des zones

-doc. B. Contraintes des zones

-doc. C. Capacité d'accueil des zones

-doc. D. Etat d'occupation des zones

-doc. E. Rythme du développement urbain

-doc. F. Foncier et rythme de construction

-doc. G. Propositions d'évolution du classement des zones naturelles

I. Introduction

Dans le cadre de l'étude du programme de référence de Dasle, l'Agence d'Urbanisme du Pays de Montbéliard a mené un travail particulier sur les zones d'urbanisation future inscrites dans le POS actuel.

Ce travail vise à analyser le potentiel des espaces urbanisables sur la commune et à préparer la révision du POS qui a pour objet notamment une refonte des zones d'urbanisation future NA du POS.

Il comporte plusieurs étapes :

- un état des lieux
- une approche prospective du potentiel d'urbanisation de la commune
- des propositions pour l'évolution des zones NA du POS

II. Etat des lieux des zones NA

Les planches ci-après ont permis un repérage systématique des zones NA inscrites au POS et en indiquent leur caractéristiques (surfaces, présence d'un projet) et leur contraintes.

De cette analyse, il résulte que :

- 34,5 ha de terrains sont inscrits en zone 1 NA, 2 NA et 3 NA dans le POS de Dasle :

- 11,4 ha ont vocation à accueillir de l'activité (secteur de la Gare)
- 23,1 ha ont vocation à accueillir de l'habitat

- Parmi les 23,1 ha réservés à de l'habitat :

- 6,4 ha sont en passe d'être urbanisés (projet en cours sur la zone Ez saussottes, la chapelle, le vert coteau et le verger falot),
- 1,2 ha sont concernés par un projet à moyen terme (projet de résidence pour personnes âgées sur le secteur de la Combe Jeanne), mais ce projet est bloqué par le zonage de l'actuel POS (zone 1 NA).
- 15,5 ha ne font l'objet d'aucun projet bien identifié par la commune (cf. carte « état d'avancement des projets en zones naturelles »).

Etat des lieux des zones naturelles - Synthèse

III. Approche prospective du potentiel d'urbanisation de Dasle

La synthèse présentée ci-après résulte du travail sur les zones NA à vocation d'habitat. De plus, nous n'avons retenu que les surfaces ne faisant l'objet d'aucun projet particulier, **soit 15,5 ha.**

Puis nous avons procédé par ratio pour évaluer le potentiel théorique d'urbanisation de la commune pour les années futures.

1- Les ratios retenus

- rythme de construction :

- tendanciel : 3 logt/an (rythme de construction observé ces 10 dernières années : 2,3 logements/an)
- soutenu : 5 logt/an (soit 2 fois le rythme annuel constaté)

- type de produits logement :

- habitat individuel sur grande parcelle (9 ares par parcelle)
- habitat individuel sur parcelle moyenne (4,5 ares par parcelle)

2 - Les résultats :

- Rythme tendanciel

Type de produit	potentiel d'urbanisation (exprimé en années)
Parcelle : 900 m2	46
Parcelle : 450 m2	92

- Rythme soutenu

Type de produit	potentiel d'urbanisation (exprimé en années)
Parcelle : 900 m2	28
Parcelle : 450 m2	55

Les chiffres indiquent des capacités théoriques d'urbanisation sur la commune important. Selon l'hypothèse de travail, on a entre 28 et 92 années de réserves d'urbanisation inscrites dans le POS actuel.

En conclusion...

- **Il n'y a pas de réelle nécessité d'étendre les zones NA dans le cadre de la révision du POS, sur la commune de Dasle.**

La durée de vie d'un POS étant de 10 ans en moyenne, la priorité de la commune est davantage de se donner les moyens de faire sortir les opérations sur les secteurs inscrits en tant que tel dans le POS. Il sera toujours tant de réviser le POS ultérieurement.

Etat des lieux des zones naturelles - Synthèse

- Toutefois, cette approche masque des difficultés d'urbanisation de certains secteurs qui ne remettent pas en cause la conclusion générale. Trois raisons principales sont repérées :

- contraintes techniques qui induisent un surcoût pour la réalisation du projet...qui ne peut aboutir
- zonage au POS impropre qui fige la situation ou ne correspond pas à l'occupation du site observée sur le terrain
- rétention foncière

L'analyse (cf. planche « foncier et rythme de construction ») fait une simulation des capacités d'urbanisation en retranchant les zones NA 'difficiles' qui confirme l'importance des surfaces des zones NA inscrites dans le POS.

IV. Propositions

D'une manière générale :

La commune de Dasle doit favoriser l'urbanisation progressive des zones naturelles inscrites dans le POS actuel en recherchant des solutions pour lever progressivement les freins qui pèsent sur leur urbanisation. Ceci est d'autant plus important pour cette commune qui bénéficie d'un environnement urbain et paysager de qualité mais toutefois fragile. Par fragile, nous entendons le fait que Dasle est couronnée par des coteaux en partie plantés de vergers qui contribuent à l'intérêt de la commune. Et une urbanisation inadaptée pourrait réduire à néant cet atout.

Le contrôle fort de l'urbanisation sur ce village est nécessaire pour en préserver ses atouts. Ainsi, la commune privilégiera des actions fortes sur le centre bourg (réaménagement d'espaces publics, soutien à l'entretien et à la réhabilitation des constructions) de manière à renforcer son attrait et son caractère structurant pour la commune.

A contrario, une extension par trop extensive pose la question de la desserte de ces zones et plus globalement l'évolution du réseau viaire communal.

Etat des lieux des zones naturelles - Synthèse

Dans le cadre de la révision du POS

Nous proposons des adaptations du règlement actuel par :

1- Evolution du zonage :

- Quelques zones inscrites en 1 NA ne peuvent être urbanisées (ex : zone des grands vergers). La révision du POS permettra de faire évoluer leur classement en zone 2 NA.

- D'autres zones NA sont déjà urbanisées et il paraît peu probable qu'une urbanisation complémentaire soit faite (cas de la zone 1 NA rue de la Gare/sous Séverin et de la zone 1 NA Derrière chez Laurent). Il est proposé pour la première de la classer en zone NB et pour la seconde en zone UC.

- D'autres encore présentent des contraintes telles qu'il est préférable d'abandonner le projet d'une urbanisation future comme c'est le cas pour la zone 2NA dite de la Combe Séverin.

2 - Extension de zone NA

La zone 2NA dite des Champs Lagrange pourra être étendue vers le sud sans que cela nuise au paysage naturel.

3 - Création de quelques petites zones NA (cf. carte)

Trois sites distincts sont proposés comme lieu possible de création d'une zone NA :

- au sud de l'entreprise Belley
- au sud de la Combe Séverin au lieu dit « En saute »
- au nord de la zone Derrière chez Laurent au lieu dit « Aux Chennevières de la Croix ».

Dans ces deux derniers cas, les zones proposées correspondent à des secteurs cultivés.

Dans tous les cas, il est souhaitable que les zones d'extension urbaine restent de faible ampleur et favorisent l'urbanisation progressive des dents creuses présentes dans le tissu.

DASLE

doc. A1. CLASSEMENT DES ZONES NATURELLES

CLASSEMENT POS	NOM	ID	SURFACE (A)
1NA			916,25 A
	Les grands vergers	10	189,45
	Derrière chez Laurent	11	380,39
	La combe Jeanne	12	117,19
	R. Gare/Sous Séverin	13	229,22

2NA			1393,94A
	Ez Saussottes	20	148,58
	Champs Lagrange	21	261,99
	Les gadinots	22	152,16
	La chapelle	23	343,77
	Champs Duvoids	24	189,92
	Le vert coteau	25	100,07
	Combe Séverin	26	94,89
	Ez Saussottes 'b'	27	57,11
	Verger Falot	28	45,45

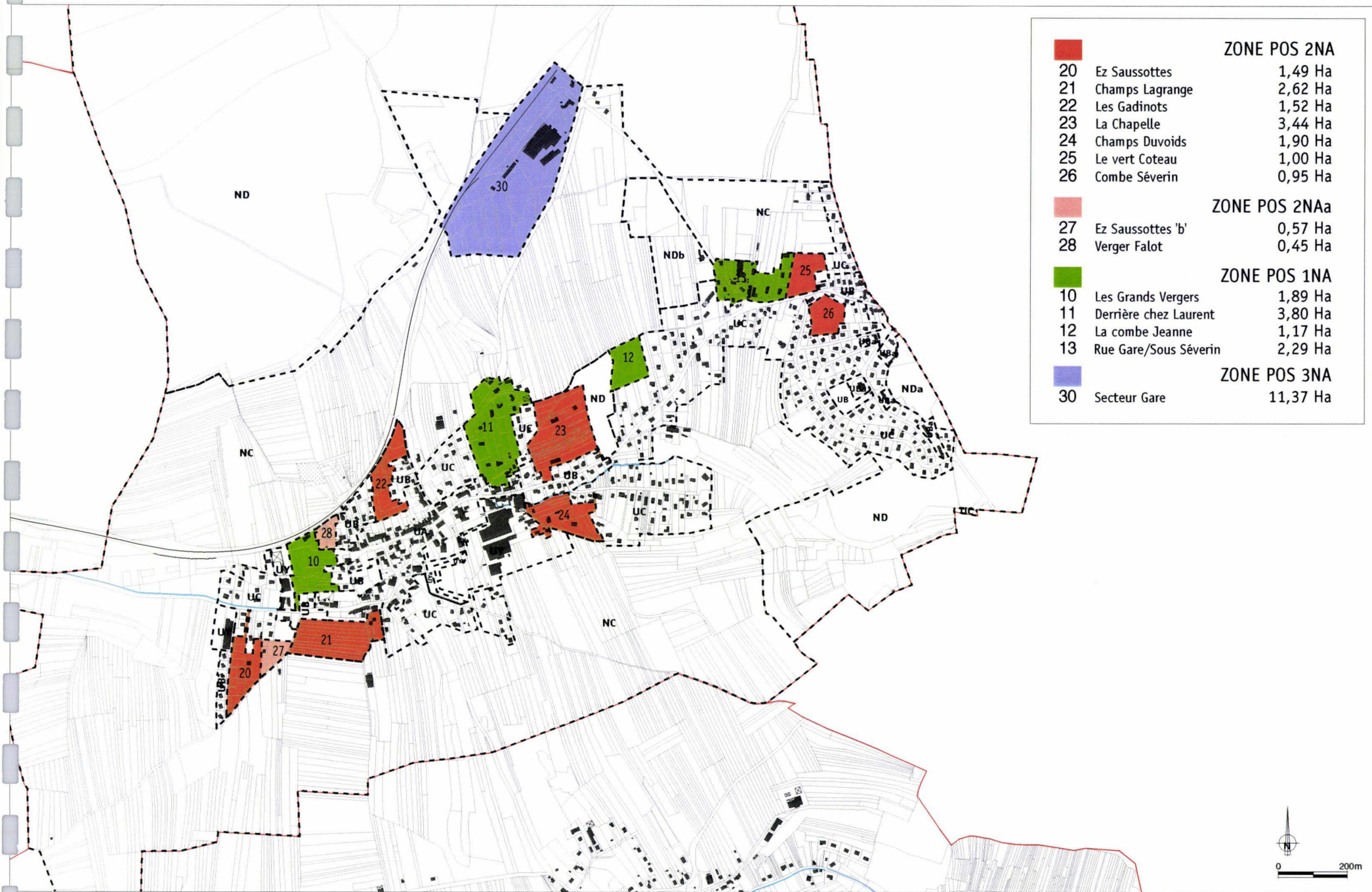
3NA			1138 A
	Secteur gare	30	1138

TOTAL ZONES NA			3448,19A
-----------------------	--	--	-----------------

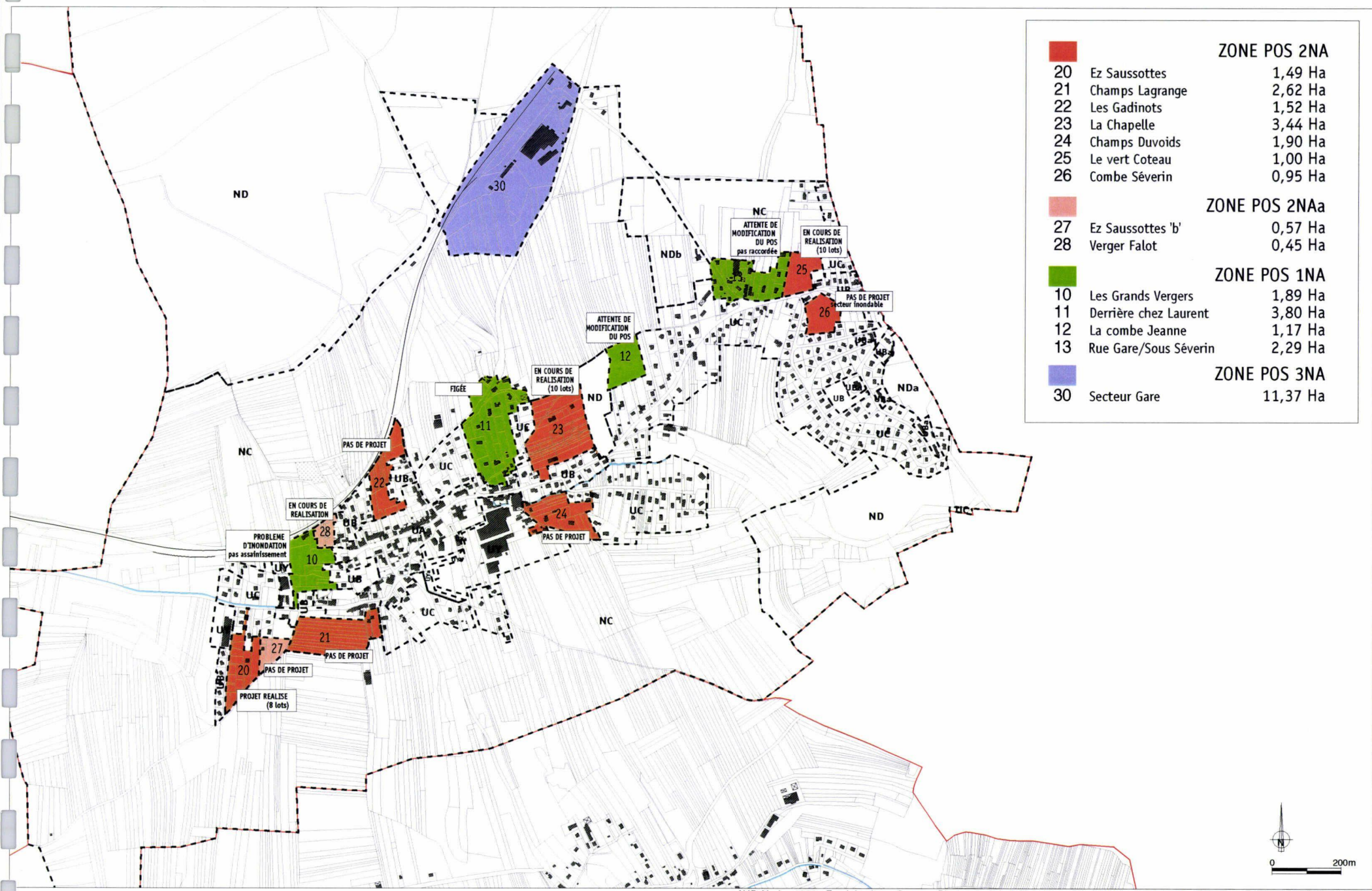
LES SITES REPERTORIES 'ZONES NATURELLES' AU POS REPRESENTENT
34,5 HA, SOIT 6% DU TERRITOIRE COMMUNAL.

2/3 DES 'ZONES NATURELLES' CONCERNENT LE FONCIER RESERVE AU
DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DE LA COMMUNE,
DONT 60% URBANISABLES PAR OPERATIONS D'ENSEMBLES (ZONES 2NA).

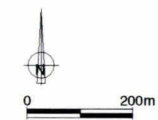
1/3 DU FONCIER CLASSE AU POS 'ZONES NATURELLES' CONCERNE LES ZONES
3NA, C'EST A DIRE DES TERRAINS DESTINES AUX ACTIVITES
INDUSTRIELLES OU ARTISANALES, FORMANT UNE ENCLAVE ISOLEE DE LA
PARTIE URBANISEE DE LA COMMUNE.



■	ZONE POS 2NA
20	Ez Saussottes 1,49 Ha
21	Champs Lagrange 2,62 Ha
22	Les Gadinots 1,52 Ha
23	La Chapelle 3,44 Ha
24	Champs Duvoids 1,90 Ha
25	Le vert Coteau 1,00 Ha
26	Combe Séverin 0,95 Ha
■	ZONE POS 2NAa
27	Ez Saussottes 'b' 0,57 Ha
28	Verger Falot 0,45 Ha
■	ZONE POS 1NA
10	Les Grands Vergers 1,89 Ha
11	Derrière chez Laurent 3,80 Ha
12	La combe Jeanne 1,17 Ha
13	Rue Gare/Sous Séverin 2,29 Ha
■	ZONE POS 3NA
30	Secteur Gare 11,37 Ha



■	ZONE POS 2NA	
20	Ez Saussottes	1,49 Ha
21	Champs Lagrange	2,62 Ha
22	Les Gadinots	1,52 Ha
23	La Chapelle	3,44 Ha
24	Champs Duvoids	1,90 Ha
25	Le vert Coteau	1,00 Ha
26	Combe Séverin	0,95 Ha
■	ZONE POS 2NAa	
27	Ez Saussottes 'b'	0,57 Ha
28	Verger Falot	0,45 Ha
■	ZONE POS 1NA	
10	Les Grands Vergers	1,89 Ha
11	Derrière chez Laurent	3,80 Ha
12	La combe Jeanne	1,17 Ha
13	Rue Gare/Sous Séverin	2,29 Ha
■	ZONE POS 3NA	
30	Secteur Gare	11,37 Ha



DASLE

doc. C. CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES NATURELLES

CLASSEM POS	NOM	NUMERO	SURFACE (A)	CAPACITE TOTALE (nbre lots)
1NA			916,25 A	79 < L < 160
	Les grands vergers	10	189,45	16 < L < 33
	Derrière chez Laurent	11	380,39	33 < L < 67
	La combe Jeanne	12	117,19	10 < L < 20
	R. Gare/Sous Séverin	13	229,22	20 < L < 40

ATTENTION : LA CAPACITE D'ACCUEIL DES SITES NE TIEN PAS COMPTE DES CONTRAINTES RELATIVES A CHACUN.

CLASSEM POS	NOM	NUMERO	SURFACE (A)	CAPACITE TOTALE (nbre lots)
2NA			1393,94 A	122 < L < 246
	Ez Saussottes	20	148,58	13 < L < 26
	Champs Lagrange	21	261,99	23 < L < 47
	Les gadinots	22	152,16	14 < L < 27
	La chapelle	23	343,77	30 < L < 61
	Champs Duvoids	24	189,92	16 < L < 33
	Le vert coteau	25	100,07	9 < L < 18
	Combe Séverin	26	94,89	8 < L < 16
	Ez Saussottes 'b'	27	57,11	5 < L < 10
	Verges Falot	28	45,45	4 < L < 8

SOIT UNE OFFRE TOTALE DE LOTS A BATIR COMPRISE ENTRE 201 ET 406 LOTS SUR UN FONCIER DISPONIBLE DE 23 HA.

TOTAL ZONES 2NA ET 1NA			2310,19 A	201 < Ltotal < 406
-------------------------------	--	--	------------------	---------------------------------

3NA			1138
	Secteur gare	30	1138

TOTAL ZONES NA			3448,19 A
-----------------------	--	--	------------------

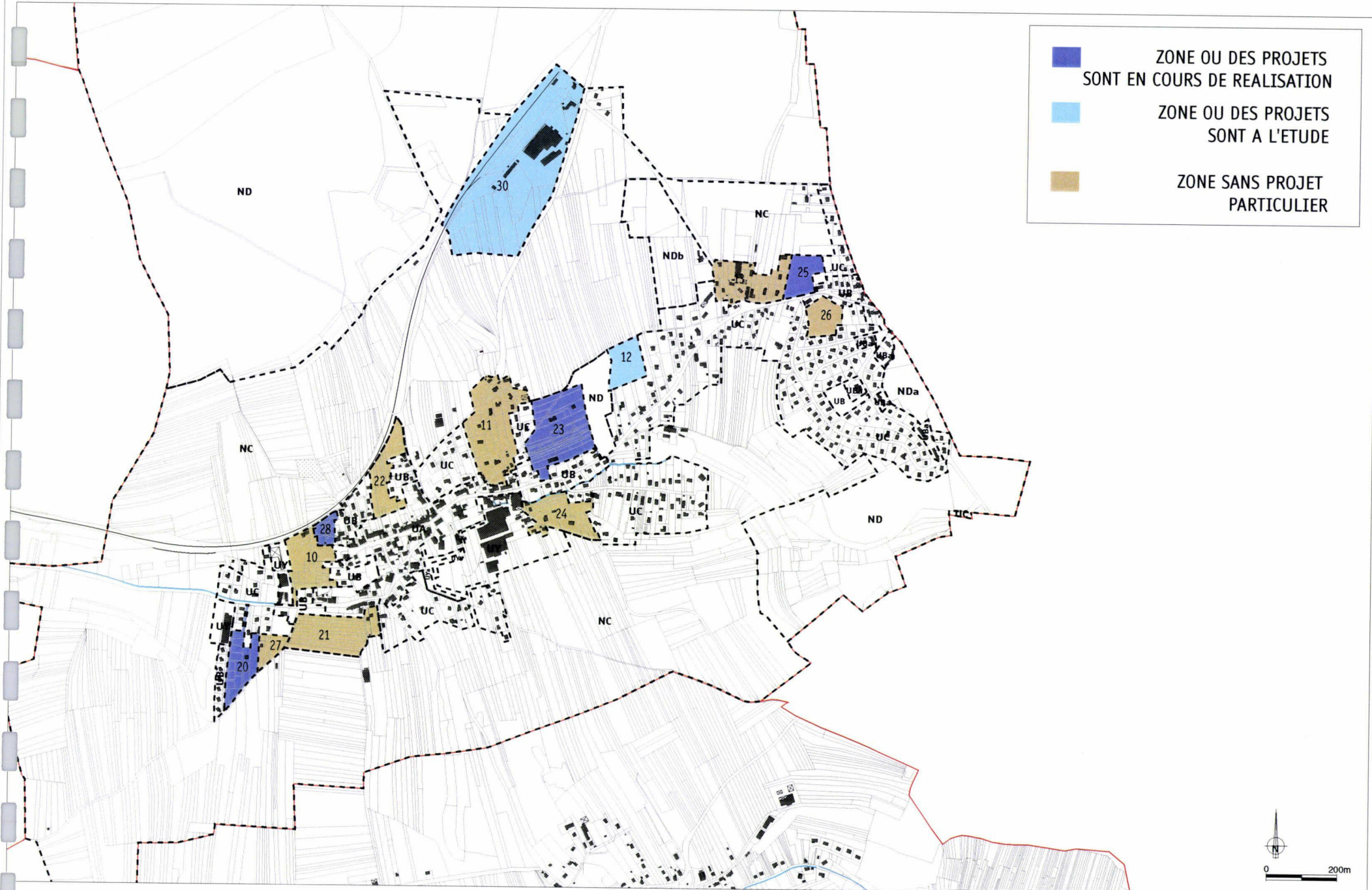
Capacité évaluée sur la base de 11 lots/Ha < L < 22 lots/Ha, soit des parcelles de 9 ou 4,5 ares.

	NOM	NUMERO	CLASSEMENT POS	SURFACE GLOBALE (A)	SURFACE OCCUPEE (A) (approximatif)	LOTS CONSTRUIITS ou en cours	RESTE		ECHEANCE
REALISATION EN COURS				637,87	280	30	319		
	Ez Saussottes	20	2 NA	148,58	80	10	69		court terme
	La chapelle	23	2 NA	343,77	100	10	250		court terme
	Le vert coteau	25	2 NA	100,07	100	10	0		CT - 1999
	Verger Falot	28	2 NA	45,45	?	?	?		court terme

	NOM	NUMERO	CLASSEMENT POS	SURFACE GLOBALE (A)		ECHEANCE
EN PROJET				1255,19		
	La combe Jeanne	12	1 NA	117,19	EN ATTENTE DE MODIFICATION DU POS	court terme
	Secteur gare	30	3 NA	1138	PROJET A L'ETUDE AVEC LA DDE	court terme

	NOM	NUMERO	CLASSEMENT POS	SURFACE GLOBALE (A)	SURFACE REELLEMENT DISPONIBLE (A)	CONTRAINTES	ECHEANCE
PAS DE PROJET				1555,13			
	Les grands vergers	10	1 NA	189,45		Pbl. de viabilité du à l'assainissement (EP-EU)	
	Derrière chez Laurent	11	1 NA	380,39		Réseaux Assainissement et viaire insuffisants. Forte pente	
	R. Gare/Sous Séverin	13	1 NA	229,22		Absence ou insuffisance d'assainissement	
	Champs Lagrange	21	2 NA	261,99		rétention des propriétaires	
	Les gadinots	22	2 NA	152,16	120		
	Champs Duvoids	24	2 NA	189,92	140	rétention des propriétaires - topographie	
	Combe Séverin	26	2 NA	94,89	55	Pbl. inondation	
	Ez Saussottes 'b'	27	2 NA	57,11			

doc. D2. ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS EN ZONES NATURELLES



ANNEES	AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE	
	CONSTRUCTION NEUVE	REHABILITATION
1975-1982	104	
1985-1987	10	
1988-1997	23	13

1988	2	
1989	2	
1989	2	
1991	4	
1992	5	
1993	1	1
1994	2	
1995	1	
1996	0	2
1997	4	10

LA CONSTRUCTION NEUVE :

DASLE A CONNU UNE PERIODE FASTE POUR LA CONSTRUCTION ENTRE 1975 ET 1982, OFFRANT UN RYTHME DE CONSTRUCTION ANNUEL MOYEN DE 13.

SUR LES 10 DERNIERES ANNEES, 1988-1997, CE RYTHME N'EST PLUS QUE DE 2,3 CONSTRUCTIONS NEUVES INDIVIDUELLES PAR AN.

- AVEC UNE BAISSSE IMPORTANTE ENTRE 1993-1996.

ON TIENDRA COMPTE POUR LES EVALUATIONS D'UN RYTHME DE CONSTRUCTION MOYEN DE 3.

SOURCE : LISTE DES PERMIS DE CONSTRUIRE - SICLONE- DRE.

LES RESERVES FONCIERES POUR LES DEVELOPPEMENTS RESIDENTIELS :

- LES 23 HA CLASSES EN ZONE NA (1NA ET 2NA) AU POS OFFRENT D'IMPORTANTES DISPONIBILITES FONCIERES POUR LES DECENNIES PROCHAINES (DE 70 ANS A PLUS D'UN SIECLE SI ON RETIENT UN RYTHME DE CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS PAR AN).
- TOUTEFOIS, LA PRISE EN COMPTE DE DIFFERENTS TYPES DE CONTRAINTES (RETENTION FONCIERE, CONTRAINTES TECHNIQUES, MARCHE DE LA DEMANDE) AMENENT A RECONSIDERER L'IMPORTANCE DES SURFACES DISPONIBLES, NOTAMMENT AU VU DE L'ETAT D'OCCUPATION ACTUELLE DES ZONES.

23 HA DESTINES AU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL :

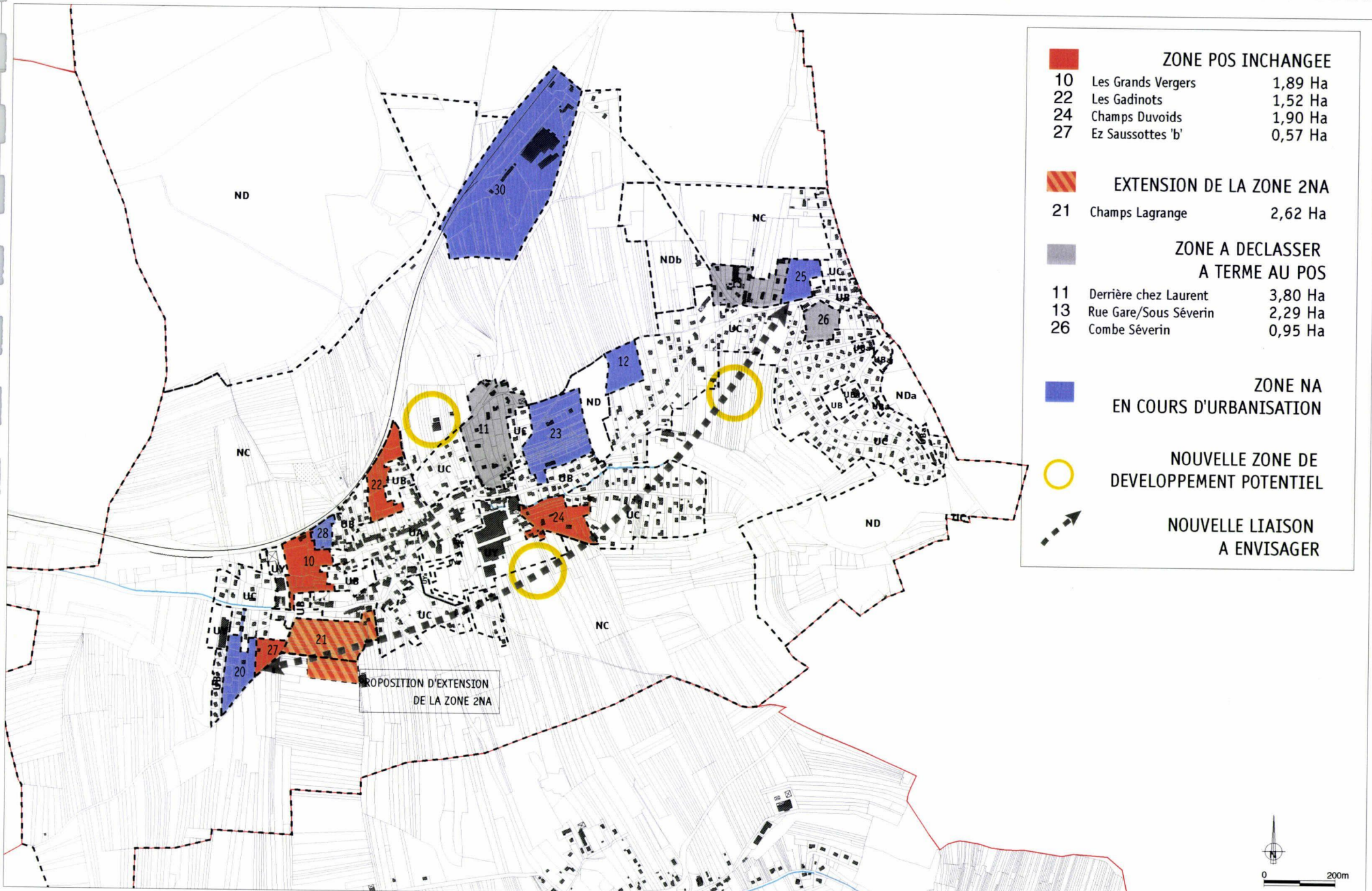
EN COURS DE REALISATION	6,4 HA
EN PROJET	1,2 HA
RESTE	15,4 HA

COURT TERME
1999-2000

		SURFACE (A)	EVOLUTION DU ZONAGE PROPOSE	ZONES DECLASSEES AU POS EN TANT QUE ZONES NATURELLES
TOTAL		7 HA		
Derrière chez Laurent	11	380,39	ABANDON	TISSU URBAIN A DENSIFIER
R. Gare/Sous Séverin	13	229,22	ABANDON	TISSU URBAIN A DENSIFIER
Combe Séverin	26	94,89	ABANDON	TROP DE CONTRAINTES TECHNIQUES

		SURFACE GLOBALE (A)	SURFACE DISPONIBLE (A)
TOTAL		8,5 HA	7 HA
Les grands vergers	10	189,45	189,45
Champs Lagrange	21	261,99	230
Les gadinots	22	152,16	152,16
Champs Duvoids	24	189,92	100
Ez Sausstottes 'b'	27	57,11	50

UNE FOIS RETRANCHEES LES TERRAINS EN VOIE D'URBANISATION (8HA), LES TERRAINS PRESENTANT DE TROP GRANDES CONTRAINTES EN PARTIE URBANISES (7HA), IL RESTE EN SURFACES DISPONIBLES SUR DASLE 8HA, SOIT ENVIRON 7 HA DISPONIBLES, QUI SELON UN RYTHME DE CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS/AN, OFFRENT DES RESERVES DE FONCIER POUR UNE PERIODE DE 25 A 50 ANS, (75 < NOMBRE DE LOTS < 150).



ZONE POS INCHANGEE		
10	Les Grands Vergers	1,89 Ha
22	Les Gadinots	1,52 Ha
24	Champs Duvoids	1,90 Ha
27	Ez Saussottes 'b'	0,57 Ha

EXTENSION DE LA ZONE 2NA		
21	Champs Lagrange	2,62 Ha

ZONE A DECLASSER A TERME AU POS		
11	Derrière chez Laurent	3,80 Ha
13	Rue Gare/Sous Séverin	2,29 Ha
26	Combe Séverin	0,95 Ha

**ZONE NA
EN COURS D'URBANISATION**

**NOUVELLE ZONE DE
DEVELOPPEMENT POTENTIEL**

**NOUVELLE LIAISON
A ENVISAGER**

PROPOSITION D'EXTENSION
DE LA ZONE 2NA