

**Conseil
Municipal
Du
29/06/2006**

Réuni à la Mairie de
Villeparois à 20
heures 30

Sur convocation
adressée par le Maire
aux conseillers
municipaux
le 24/06/2006
et avis affiché à la
porte de la mairie ce
même jour

Nombre de
conseillers en
exercice : 10

Président de séance

**Le Maire,
Michel BOURGEOIS**

Secrétaire de séance

Bruno MICHEL

**DELIBERATION
N° 29**

**DOSSIER
REFERENCE**

Déposée le
/ / 2005
à la Préfecture de la
Haute-Saône

Affichée le
: / / 2005
A la porte de la Mairie

Annexes :
Cadrage de l'étude
Diagnostic

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE SAÔNE**

COMMUNE DE VILLEPAROIS

* * *

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

* * *

L'AN DEUX MILLE SIX, LE VINGT NEUF JUIN, le Conseil Municipal de la Commune de Villeparois s'est réuni à 20 h 30, au lieu habituel de ses séances, sur convocation légale adressée par le Maire, conformément aux articles L.2121-10 et L.2122-8 du Code général des collectivités territoriales.

ETAIENT PRESENTS: M BAGUET Thierry, M. BERSOT Alain, M. BOURGEOIS Michel, Mme JEANPIERRE Jacqueline, M. MICHEL Bruno, M. POUGET Jean-Pierre, M. ROCHE Patrice, M. VINCENT Olivier.

**ETAIENT EXCUSES OU
ABSENTS :**

Mme GARNIER Martine,
Mme LYAUTEY Janine

Pouvoir donné à :

Projet de lotissement communal « Les coteaux de la Roche »
Phase diagnostic

Rapporteur : Le Maire

Je vous rappelle que nous avons confié au bureau d'étude EVI une mission de maîtrise d'œuvre afin d'assurer l'aménagement d'un lotissement communal au lieudit « La roche »

Cette mission comprend une phase 1 diagnostic, destinée à déterminer la faisabilité de ce projet et son impact sur l'environnement existant.

Je vous rappelle également que ce projet doit être conforme au programme que nous avons élaboré ensemble et approuvé le 16/12/2005.

A l'issue de cette phase diagnostic, le bureau d'étude a élaboré un document de synthèse que je vous ai transmis avec la convocation à la présente réunion.

Je vous invite à en débattre et à formuler vos observations éventuelles.

Décision :

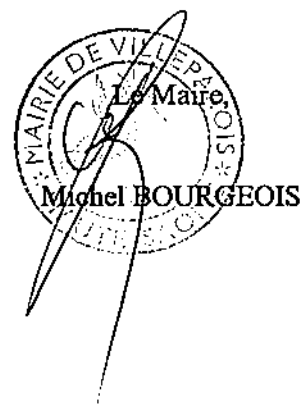
| | |
|--------------|---|
| Exprimées | 8 |
| Abstention : | 0 |
| Contre : | 0 |
| Pour | 8 |

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- S'étonne que les données démographiques prises en compte dans ce rapport date de 1999 alors que la commune a fait l'objet d'un nouveau recensement depuis cette date (Données disponibles sur le site Internet de l'INSSEE) et qu'il conviendrait de prendre également en compte les nouvelles constructions réalisées depuis, notamment au lotissement communal « Aux Chailles »
- Considère que le nombre d'habitants supplémentaires engendré par cet aménagement est surestimé et souhaite que cet élément ne devienne pas un objectif du projet.
- Rappelle au bureau d'étude qu'il convient de réaliser des aménagements s'intégrant parfaitement dans l'urbanisation existante, conformes au programme de l'opération, et préservant l'équilibre financier « coût de la viabilisation + acquisition des terrains nus = vente des terrains viabilisés ».
- Approuve ce document « Diagnostic » sous réserve des adaptations citées précédemment.
- Demande au bureau d'étude de poursuivre sa mission et d'engager la phase 2 du programme : Schéma d'aménagement d'ensemble.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Les membres du Conseil,



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAÔNE
COMMUNE DE VILLEPAROIS

Villeparois



Projet d'aménagement d'un lotissement communal
« Les côteaux de la roche »

Phase I
Cadrage de l'Etude et diagnostic

Juin 2006



19 Grande Rue, 70290 CHAMPAGNEY
Tél : 03 84 27 98 61 Fax : 30 84 27 98 51
Email : evi70@wanadoo.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| <i>I - Objectif du diagnostic</i> | 2 |
| <i>II – Localisation</i> | 2 |
| <i>III – Diagnostic démographique (Source INSEE)</i> | 2 |
| <i>IV – Plan d’occupation du sol et habitat</i> | 4 |
| <i>IV.1 – POS</i> | 4 |
| <i>IV.2 – Répartition de l’habitat</i> | 4 |
| <i>V – L’alimentation en eau potable et défense incendie</i> | 5 |
| <i>VI – L’assainissement</i> | 5 |
| <i>VII – Electrification et télécommunication</i> | 6 |
| <i>VIII – Analyse des contraintes environnementales</i> | 6 |
| <i>VIII.1 – Zones humides, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...</i> | 6 |
| <i>VIII.2 – Zones inondables</i> | 6 |
| <i>VIII.3 – Risques de tremblement de terre</i> | 6 |
| <i>VIII.4 – Relief</i> | 6 |
| <i>VIII.5 – Risques technologiques</i> | 6 |
| <i>VIII.6 – Aspect paysagé</i> | 7 |
| <i>VIII.7 – Bruit</i> | 7 |
| <i>IX – Contraintes fonctionnelles et techniques</i> | 7 |
| <i>X – Synthèse</i> | 8 |

I - Objectif du diagnostic

Cette phase a pour but de réaliser un diagnostic et une analyse complète du contexte socio-économique et environnemental de la commune VILLEPAROIS et la prise en compte de l'articulation avec les communes voisines. Cette analyse permettra d'identifier les enjeux, les atouts et les faiblesses ainsi que les besoins pour une extension de l'urbanisation.

Ce document servira donc de base pour la poursuite du projet et l'établissement des schémas d'aménagement.

II – Localisation

La commune de VILLEPAROIS est située à 4,5 km au nord de VESOUL, préfecture du département, soit **moins de 10 min** par la route. Ce qui rend la commune de VILLEPAROIS très attractive pour les familles travaillant sur VESOUL.

Le projet de lotissement envisagé est situé à l'entrée du village, le long de la route départementale 118, en direction de la commune de Coulevon. Les parcelles concernées sont situées sur la section B au lieudit « La Roche » et portent les numéros 585, 587, 579 et 458. Ces terrains appartiennent à Mesdames GAINNET/GINETTE MICHELINE et GAINNET/YVETTE MARIE FERNANDE, un compromis de vente à d'hors et déjà été signé avec les propriétaires pour un coût total de 48 750 €, soit 5,15 €/m².

Les surfaces des parcelles du projet sont les suivantes :

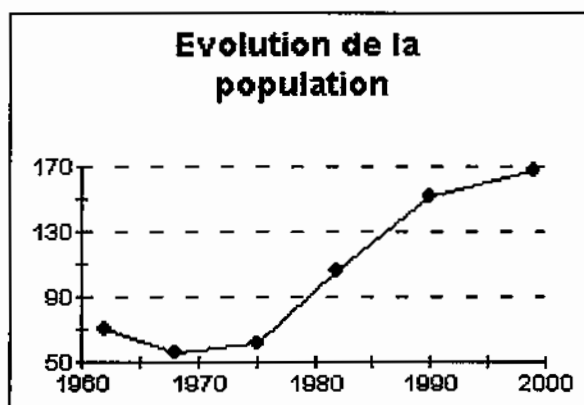
| Section B, n° de parcelle | Surface de la parcelle (m ²) |
|---------------------------|--|
| 585 | 1 964 |
| 587 | 12 368 |
| 579 | 4 672 |
| 458 | 6 108 |
| TOTAL | 25 112 |

De plus, la commune envisage également d'acquérir les parcelles 520 et 518, les discussions sont en cours avec le propriétaire concerné.

III – Diagnostic démographique (Source INSEE)

La commune de VILLEPAROIS comptait au dernier recensement en 1999, 167 habitants. La population est en constante augmentation depuis 1968 ce qui s'explique par la proximité avec la ville de VESOUL et sa périphérie dont le territoire urbanisé qui ne cesse de s'étendre.

| Evolution de la population | | | | | |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
| Population sans doubles comptes | 55 | 61 | 105 | 152 | 167 |



| Evolution démographique | | | | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Naissances | 6 | 11 | 16 | 15 | 13 |
| Décès | 7 | 6 | 7 | 6 | 8 |
| Solde naturel | -1 | 5 | 9 | 9 | 5 |
| Solde migratoire | -14 | 1 | 35 | 38 | 10 |
| Variation totale | -15 | 6 | 44 | 47 | 15 |

| Taux démographiques (moyennes annuelles) | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Taux d'évolution global | -3,95 % | 1,50 % | 8,03 % | 4,73 % | 1,05 % |
| - dû au solde naturel | -0,26 % | 1,25 % | 1,64 % | 0,91 % | 0,35 % |
| - dû au solde migratoire | -3,69 % | 0,25 % | 6,38 % | 3,82 % | 0,70 % |
| Taux de natalité pour 1000 | 15,80 | 27,40 | 29,20 | 15,10 | 9,10 |
| Taux de mortalité pour 1000 | 18,40 | 15,00 | 12,80 | 6,00 | 5,60 |

On notera que le taux démographique moyen annuel entre 1975 et 1982 avait atteint un pourcentage record de 8 %, ce qui traduit un certain dynamisme de la région. Cette augmentation de la population était liée très majoritairement à un solde migratoire important. Cette forte évolution connaît une baisse importante depuis 1990, bien que le taux démographique reste positif (1%) et toujours dû essentiellement à de nouveaux arrivant dans le village, plus qu'à la natalité.

Aucune fluctuation saisonnière n'est à prévoir au cours de l'année, notamment en période estivale.

La population des 40 à 55 ans est la plus nombreuses dans le village, elle sera bientôt à la retraite ce qui aura pour avantage de ne pas transformer le village en "cité dortoir". Mais à l'inverse cette tranche d'âge majoritaire sera bientôt à l'origine du vieillissement de la population du village.

La création d'un lotissement permettrait d'attirer de "jeunes familles" généralement à la recherche de ce type de terrains déjà viabilisés pour un premier achat. L'augmentation de la population attendue par la construction de ce lotissement pourra varier entre 25 et 40 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 15 à 23 %.

IV – Plan d'occupation du sol et habitat

IV.1 – POS

La commune de VILLEPAROIS fait partie de la communauté de commune de l'agglomération de VESOUL, à qui elle a délégué la gestion du Plan d'Occupation du Sol. Ce zonage a été approuvé le 26 juin 200 puis modifié et rendu exécutoire le 25 Mars 2003.

Comme indiqué précédemment, seul 40 % de la superficie du terrain envisagé pour le lotissement est situé en zone constructible UF. **Cette zone est dévolue uniquement à l'habitat individuel.** Le POS fait état des conditions d'occupation et d'utilisation du sol suivantes (règles principales) :

- l'accès direct des constructions et installations est autorisé est autorisé depuis la RD 118 (sous réserve d'acceptation du projet par le Conseil Général).
- le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction
- le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (lorsqu'il existe)
- les constructions seront adaptées à la topographie locale. On privilégiera en particulier l'adaptation au sol ; la relation entre le sol et le bâti doit sembler naturelle ; un jeu de niveau ou de demi niveau permettra au volume d'accompagner la pente ; les terre-pleins rapportés ne pourront pas excéder 0,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la construction d'infrastructures).
- le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,3
- couleurs, aspects, volumes, portillons, toitures VOIR POS

IV.2 – Répartition de l'habitat

| Ensemble des logements par type | | | |
|--------------------------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| Types de logement | 1999 | % | Evolution de 1990 à 1999 |
| Ensemble | 63 | 100,0 % | 18,9 % |
| dont : | | | |
| Résidences principales | 61 | 96,8 % | 17,3 % |
| Résidences secondaires | 2 | 3,2 % | 100,0 % |
| Logements occasionnels | 0 | 0,0 % | /// |
| Logements vacants | 0 | 0,0 % | /// |
| dont : | | | |
| Logements individuels | 63 | 100,0 % | 18,9 % |
| Logements dans un immeuble collectif | 0 | 0,0 % | /// |

On ne dénombre sur la commune que 2 résidences secondaires, aucun immeuble. En 1999, on comptait 2,7 habitants par logements.

En l'absence de logements vacants le développement restera bloqué sans l'impulsion de la commune pour faciliter et inciter à la vente de terrains constructibles.

V – L'alimentation en eau potable et défense incendie

Les captages d'alimentation en eau potable du Syndicat de Eaux du Breuchin pourront satisfaire aux besoins du futur lotissement qui pourra accueillir 25 à 40 habitant, soit une consommation moyenne annuelle supplémentaire comprise entre 1370 m³/an et 2190 m³/an.

Il existe un réseau d'alimentation en eau potable, en PVC Ø 63 mm, qui dessert les habitations existantes. Celui-ci datant de plusieurs dizaines d'années, il risque d'être insuffisant pour satisfaire aux besoins des habitations projetées. De plus, son diamètre est insuffisant pour assurer la défense incendie du secteur.

Il est donc préférable d'envisager l'alimentation en eau potable en se raccordant au réseau AEP en fonte, Ø 125 mm situé dans les parcelles n° 43 et 47 en rive droite du ruisseau le Bâtard.

VI – L'assainissement

Il existe un réseau eaux usées (PVC, Ø 200 mm), sous la RD 118. Le lotissement pourra être raccordé sur celui-ci.

Les eaux usées sont ensuite traitées par la station d'épuration à boues activée de Vesoul équipée d'un traitement tertiaire et conforme à la législation en vigueur. De plus la station actuelle tout comme la nouvelle qui sera bientôt mise en service pourront traiter les 25 à 40 EH supplémentaires générés par le projet.

Actuellement, la rue n'est équipée d'aucun réseau pour la collecte des eaux pluviales. Bien qu'il n'ait pas d'obligation vis-à-vis de ces aménagements, la pente du terrain du projet induit un ruissellement de surface plus important qu'il convient de collecter. Suivant, la superficie imperméabilisée et les pollutions engendrées, il sera nécessaire de créer une zone de rétention dépollution avant le rejet dans le cours d'eau (suivant étude loi sur l'eau). Une partie de cette rétention dépollution pourrait être assurée à l'échelle de chaque parcelle. Cette solution présente plusieurs avantages :

- réserve d'eau pour le propriétaire (arrosage, lavage des voitures...)
- économie d'eau (consommation moindre, réductions d'impôts en projet...): gain économique et environnemental.
- limitation du débit d'eaux pluviales rejeté dans le Bâtard en compensation des surfaces imperméabilisées
- permettre une décantation et donc une première dépollution des EP avant rejet dans le milieu naturel
- limiter la taille et donc le coût des ouvrages de rétention-dépollution à la charge de la commune (suivant diagnostic loi sur l'eau)

VII – Electrification et télécommunication

Les réseaux électriques et télécom pourront être raccordés en souterrain au réseau aérien existant à proximité du projet.

Le SIED a d'ailleurs déjà procédé au chiffrage pour l'électrification de deux parcelles et l'enfouissement du réseau le long de la RD 118.

VIII – Analyse des contraintes environnementales

VIII.1 – Zones humides, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...

Après vérification auprès des différents services concernés, il apparaît que le projet de lotissement est situé en dehors de toutes zones recensées et présentant un intérêt écologique majeur.

La zone boisée qui a été défrichée n'était pas soumise au régime forestier.

VIII.2 – Zones inondables

Le projet de lotissement est situé en dehors des zones inondables définies par le PPRI. Les futurs propriétaires devront être informés de ces risques.

VIII.3 – Risques de tremblement de terre

Aucun risque n'est recensé sur le territoire de la commune.

VIII.4 – Relief

Le point faible des terrains qui seront proposés à la vente est bien la pente du terrain, qui oblige d'une part à adapter les constructions au relief et d'autre parts à ne pas pouvoir profiter pleinement de toutes la surface des parcelles.

VIII.5 – Risques technologiques

Après une visite de terrain et au vu de la nature des matériaux et de la pente de la parcelle du projet, deux types de risques ont été identifiés :

1 - Risque faible de coulée boueuse, lié au phénomène de solifluxion : les eaux d'infiltration de surface ou provenant des résurgences de la roche vont gorger les horizons argileux du sol qui offrent une bonne capacité de rétention grâce leur microporosité. L'augmentation du poids combiné à la déstructuration du sol peuvent occasionner un décrochement de l'horizon argileux sous forme de coulées de boues dans la zone la plus pentue du terrain. Ce risque est amplifié par l'alternance du gel dégel et le défrichement de la

zone. Toutefois, il est jugé faible en raison de la présence d'éléments grossiers abondants dans le profil du sol qui assurent un drainage du terrain.

2 - Risque d'érosion : l'érosion des terrains en surface, favorisé par le ruissellement des eaux sur les fortes pentes vont entraîner localement les matériaux des horizons supérieurs du sol vers le bas de pente, pouvant créer localement des creusements en surface et des éboulis.

Une étude géotechnique plus approfondie s'impose afin d'évaluer plus précisément ce risque. On peut d'hors et déjà affirmer que plus la végétation sera abondante, plus le risque d'érosion sera faible. Le danger de coulée boueuse dépend d'avantage de la texture du sol en profondeur et de la perméabilité de la roche mère sous jacente.

VIII.6 – Aspect paysager

Le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant dans les espaces vides entre les maisons, ainsi qu'en arrière plan. Les parcelles proposées devront avoir une superficie semblable avec celles voisines afin de préserver d'une part le modèle d'urbanisation existant et d'autre part l'intérêt paysager de la zone considérée.

Le bâti devra s'intégrer parfaitement au paysage en interdisant les terrassements trop importants et en limitant les hauteurs des constructions : 1 étage + toiture. Les espaces non constructibles devront être conservés boisés sur les sommets.

Les murs de clôture devront être limités en hauteur et doublés d'un rang de végétation avec des essences locales. Les clôtures végétalisées sont préférables, toujours en veillant à la hauteur qui doit rester homogène et ne pas rompre la continuité du paysage.

En tout état de cause, les parties boisées restantes doivent absolument être conservées afin de préserver l'intégrité d'ensemble du paysage. C'est pour cette raison que la zone constructible du POS ne s'étend pas au-delà.

VIII.7 – Bruit

La RD 118 dessert uniquement les communes de COULEVON et de VILLEPAROIS, la circulation est donc liée uniquement aux véhicules souhaitant accéder à l'un de ces villages. Aucune nuisance sonore non compatible avec un quartier résidentiel n'est à noter.

IX – Contraintes fonctionnelles et techniques

Toute nouvelle voirie devra être adaptées (structure, dimension, forme) aux usages qu'elles supportent : collecte de ordure, camions de déménagement, véhicules d'urgence, chasse neige...

Un minimum de deux places de stationnement par parcelle devra être imposé.

L'accès à l'arrêt de bus devra être aménagé depuis le lotissement soit par la création d'un trottoir, soit la création d'un chemin piéton sécurisé le long de la RD 118. De plus, un aménagement sécuritaire à l'entrée du village pourra être créé.

X – Synthèse

AVANTAGES :

- Village calme qui a conservé son caractère rural,
- Proximité avec VESOUL,
- Vue agréable
- Zone desservie par les transports en commun pour se rendre à VESOUL, arrêt de bus à proximité

INCONVENIENTS :

- Pente du terrain très importante ne permettant pas de profiter pleinement de toute la superficie des parcelles qui seront proposées,
- Orientation au nord des terrains, qui seront par conséquent peu ensoleillés,
- Problèmes de sécurité pour rejoindre la partie centre du village,

CONCLUSION :

La construction d'un lotissement sur le terrain du projet semble tout à fait réaliste. Economiquement, le lotissement est réalisable sans perte pour la commune avec un équilibre entre les frais de viabilisation des parcelles et les recettes des ventes. Cet équilibre est possible grâce à un prix de vente intéressant lié à une demande importante proche du secteur de VESOUL. Toutefois, afin de conserver un coût au mètre carré abordable pour les familles aux revenus modestes, l'aménagement devra rester raisonnable.

Pour rester attractif, le prix du mètre carré de terrain devra rester inférieur à celui observé sur VESOUL et son district.

Le coût du terrain devra tenir également compte des inconvénients liés à la pente et à l'orientation (nord). Par exemple, il peut être proposé de vendre les surfaces non constructibles à un prix moindre ou les terrains les mieux exposés à un coût plus élevé.

Orientations futures :

1-Le lotissement est à flanc de coteaux, très visible, l'aspect paysagé est par conséquent très important. Cependant, l'aménagement doit rester simple, efficace et économique sans trancher par rapport à l'existant : aspect naturel. Il faut conserver un maximum de parties végétalisées (strates herbacée, arbustive ou arbre de petite taille) et limiter la hauteur des maisons à 1 étage plus la toiture (hauteur à définir).

2-La taille des parcelles devra s'harmoniser avec le bâti actuel : largeur devra dans la mesure du possible être comprise entre 30 et 40 m afin de conserver en façade le même aspect de densité que pour les constructions existantes.

3-Objectif du prix au m² fixé entre 30 et 40 €/m² (maximum) : il s'agit de faire un compromis entre un aménagement minimum indispensable à la viabilisation des lots et à l'aménagement paysagé tout ayant un coût accessible au plus grand nombre qui reste inférieur au prix du marché observé sur VESOUL et ses environs immédiats. Les zones boisées, non constructibles (à conserver en l'état), pourront être vendues à un prix moindre de l'ordre de 1 €/m².

4-Assurer une liaison piétonne sécurisée avec la partie centre du village.

5-Programmer une étude géotechnique pour évaluer le risque de glissement de terrain.

6-Réaliser une étude loi sur l'eau.

