

**Lotissement Artisanal lieu-dit « Prés Mourains »**  
Communauté de Communes des Coteaux de la Haute Seille  
Communes de DOMBLANS et VOITEUR  
Département du Jura (39)

[Note de présentation \(PA2\)](#)

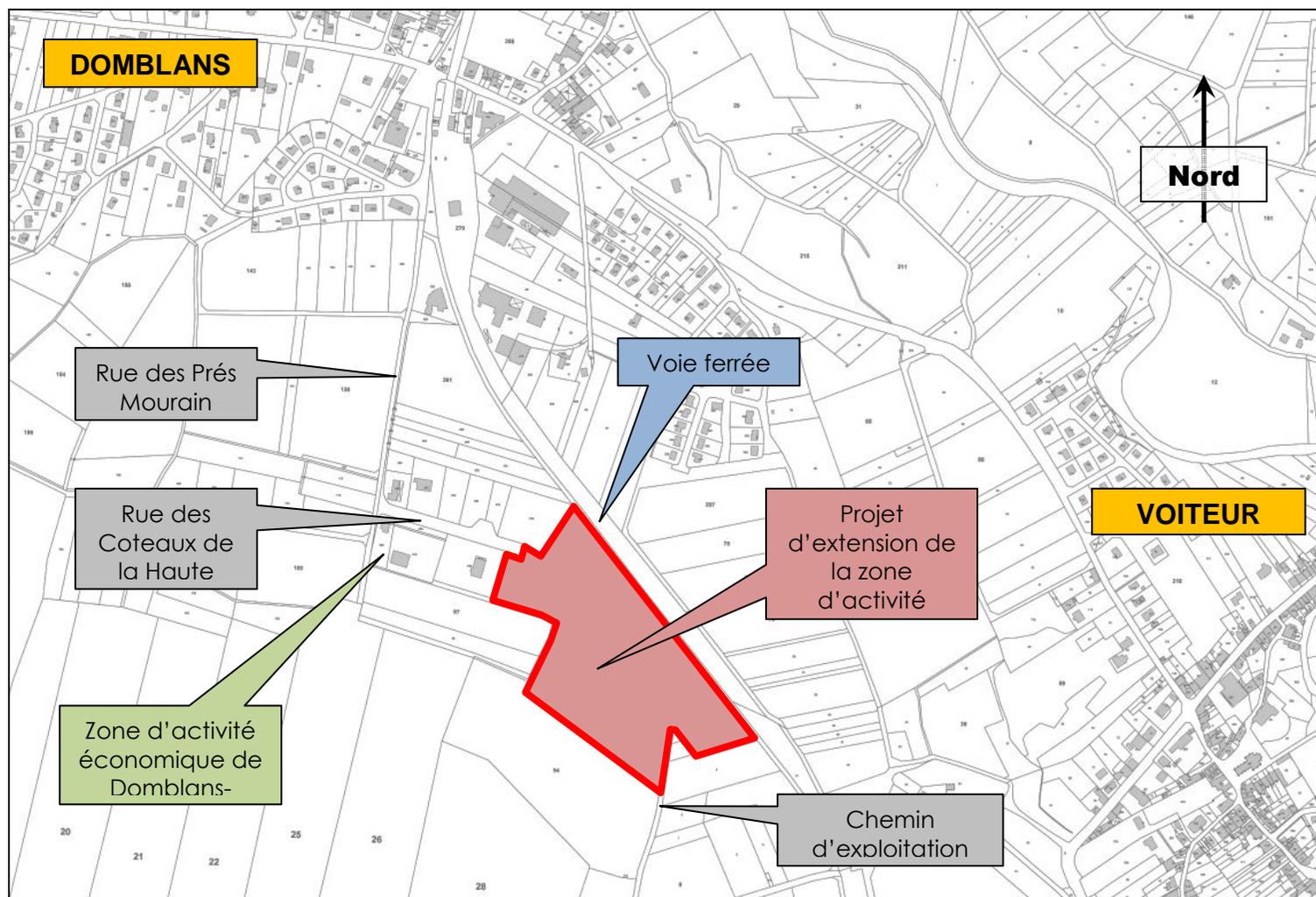


Fait à,  
Le

Pour la communauté de  
communes,  
M. le Président

## I - SITUATION DU TERRAIN :

*Situation de l'opération par rapport aux voies structurantes* Extrait plan cadastral (sans échelle)



L'opération se situe à cheval sur les communes de Domblans et Voiteur, plus précisément au Sud de Domblans et à l'Ouest de Voiteur. Le terrain est entièrement viabilisé, on y accède par la rue des Coteaux de la Haute Seille.

## II - DÉSIGNATION DU TERRAIN :

Le terrain objet du lotissement est situé sur les communes de Domblans et Voiteur, il porte sur les parcelles cadastrées section ZL n° 90-91-92 et 332 (Domblans) et ZI n° 1-94-98-99 et 102 (Voiteur).

La partie lotie a une superficie de 63 800 m<sup>2</sup> environ pour un tènement de propriété de 64 630 m<sup>2</sup>.

## III - PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

### *Le contexte réglementaire du site*

Les terrains concernés par l'opération se situent dans la continuité de la zone d'activité économique intercommunale, ils sont classés en zone 1AUy du plan local d'urbanisme de Domblans et en zone AUY du PLU de Voiteur.

Les documents d'urbanisme des deux communes désignent ces zones comme étant une ressource pour l'extension future à vocation d'activité. Ainsi, dans ce secteur, la Communauté de Communes envisage l'aménagement d'un lotissement à vocation artisanal et industriel de 15 lots maximum.

Les dispositions d'urbanisme s'appliquant à la zone sont :

- Le règlement des zones 1AUy du PLU de Domblans.
- Le règlement de la zone AUY du PLU de Voiteur.
- Le règlement du lotissement qui définit certaines règles particulières (Cf. PA10).

### *Analyse du territoire urbain et paysage environnant*

Les communes de DOMBLANS et VOITEUR sont deux communes limitrophes qui font partie de la Communauté de Communes des Coteaux de la Haute Seille qui regroupent 19 villages. A elles deux, elles comptent un peu plus de 1500 habitants (857 et 718).

Elles se situent sur le revers occidental du premier plateau du Jura et sont traversées par la rivière de la Seille. On trouve également à proximité des sites de qualité au niveau paysager et architecturale avec le village de Ménétru-le-Vignoble, la reculée de Baume-les-Messieurs et le vignoble de Château-Chalon. Ce dernier étant en co-visibilité avec le site, c'est essentiellement depuis cet endroit que la perception de la zone d'activité est impactante. En effet, les éléments boisés qui occupent l'espace jouent le rôle de masques à faible altitude.

Bien que proche de Lons-le-Saunier (12km pour Domblans), on note la présence de nombreux commerces et services de proximité ou encore des artisans et des entreprises. Les communes bien qu'éloignées des grands axes de circulation reste néanmoins facilement accessible localement car située entre Lons-le-Saunier et Poligny. De plus, le chemin de fer jouxtant les parcelles à urbaniser relie Lons-le-Saunier à Besançon, une gare est implantée sur le territoire de Domblans.

C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes souhaite poursuivre l'extension de sa zone d'activité économique intercommunale. Cette extension de la zone permettra d'accueillir de nouvelles entreprises de secteurs divers ce qui représente un enjeu pour le développement des villages.

### **Analyse du site**

Actuellement, le terrain est à l'état naturel (pré et bois). Peu marqué par la pente, il apparait que ce site ne présente pas de contrainte particulière au niveau de la topographie.

Au **Sud**, une large partie du terrain est occupée par du boisement et une végétation dense, cette partie devra être déboisée pour permettre l'installation d'entreprises et donc les constructions.

A l'**Ouest**, on trouve l'actuelle zone d'activité économique et c'est également par l'Ouest qu'on accède la voie d'accès au terrain (rue des Coteaux de la Haute Seille).

A l'**Est**, le terrain est délimité par le chemin d'exploitation n°7 (Sud-Est) et par un espace laissée à l'état naturel (Nord-Est).

Au **Nord**, le terrain est bordé par un chemin d'exploitation puis par la voie ferrée (Lyon-Strasbourg). Des arbres de haute tige sont plantés afin de créer un masque visuel qui constitue un Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU de Domblans.

## IV - PARTI D'AMÉNAGEMENT

### *Utilisation des composantes du terrain*

- Utilisation de la **voie existante** pour la desserte des lots, celle-ci se termine en placette permettant le retournement des véhicules.
- Récupération des eaux de ruissellement tout au long de la voirie par les **fossés présents** de part et d'autre de celle-ci, pour être acheminées dans le **bassin de rétention existant** puis rejetées dans le réseau collectif.
- Maintien et entretien des arbres de haute tige déjà en place.

### *Principes d'aménagements internes*

- La zone est aujourd'hui pratiquement figée dans sa distribution (voie centrale, accotements, ...), l'aménagement consistera donc à « habiller » l'existant afin de limiter les impacts visuels depuis les vues hautes. En effet, un soin devra être apporté à la végétalisation de la zone, de cette façon son impact global sera « fondu » dans un ensemble plus large et elle pourra devenir un élément du paysage et non le point noir du territoire.

- Le projet propose une découpe à la demande des parcelles, les formes et les superficies définitives seront donc définies au fur et à mesure des ventes. Ce principe permet de ne pas bloquer les acquéreurs en général concernant la superficie des terrains, puisqu'ils choisissent eux-mêmes l'emplacement et la superficie de leur lot.

L'analyse du terrain et la synthèse des contraintes et des atouts permettent de projeter l'aménagement à réaliser.

### *Description des aménagements, de la végétation, des clôtures et des constructions situées en limite de terrain.*

Le règlement du lotissement donne les grandes lignes des règles de construction à réaliser en définissant les qualités architecturales ainsi que les aménagements à prévoir en terme de paysage afin que l'insertion de ce lotissement se fasse naturellement dans l'environnement existant.

En fond de lots des arbres de haute tige ont été plantés afin de créer un masque visuel. Cette présence atténue l'impact général sans pour autant constituer un mur. La palette végétale sera inspirée des essences tant arborées, qu'arbustives utilisées dans la région.

Les clôtures privatives concourront également au paysagement de la voirie et respecteront une continuité avec la première tranche en respectant une harmonie dans le choix des couleurs.

## V - LES EQUIPEMENTS

### *Traitement des espaces publics et voiries collectifs*

- Les équipements sont déjà présents sur le terrain, l'extension étant prévue depuis plusieurs années déjà. La voie d'accès de 320 mètres linéaires environ partant de l'Ouest et se terminant à l'Est par une placette de retournement. La voie de circulation à double sens a une largeur de 5.50m, les deux accotements de 5 m en moyenne sont occupés par les fossés de récupération des eaux pluviales. La chaussée sera structurée pour les usages intensifs et poids lourds.

- Selon le règlement du lotissement (Cf. PA10), les stationnements réservés aux services et à la clientèle devront être assurés en dehors des voies publiques

### *Description des équipements à usage collectif*

L'ensemble des équipements collectifs, en l'occurrence les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public ainsi que les points lumineux sont d'ores et déjà présents sur la zone, c'est pourquoi il n'y a pas nécessité de joindre un plan et un programme des travaux (PA8).

Ces équipements communs seront propriétés de la Communauté de Communes des Coteaux de la Haute Seille qui en assurera l'entretien.