

BESANÇON

Allée de l'Île aux Moineaux ZAC de la Mouillère

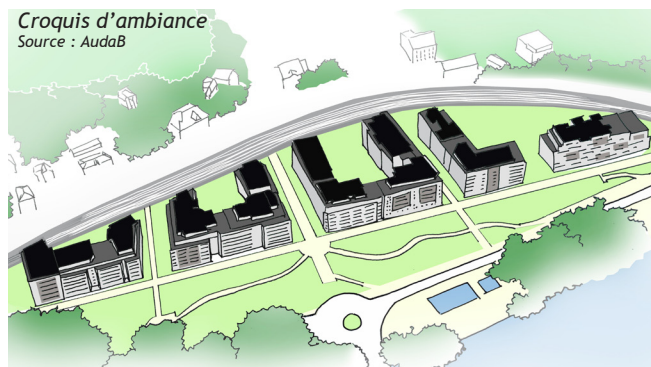
Localisation de l'opération dans Besançon
Source : AudaB



Localisation de l'opération dans l'agglomération

Il s'agit d'une opération de rénovation urbaine consistant à réutiliser une ancienne friche ferroviaire au bord du Doubs, aux portes du centre-ville, afin d'aménager une ZAC destinée essentiellement à la construction de 400 logements d'habitat collectif.

Croquis d'ambiance
Source : AudaB



Carte d'identité de la commune

Superficie : 65,05 km²

Population : 116 353 hab. (2012)

Densité : 1 788 hab./km²

Carte d'identité de l'opération

Localisation	Allée de l'Île aux Moineaux
Contexte urbain	Ville centre
Type d'urbanisation	ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) *
Programme	Habitat collectif et tertiaire
Proportion d'habitat	95 %
Maîtrise d'ouvrage	Société d'équipement du département du Doubs (SedD)
Maître d'œuvre	PÖRY et Ville de Besançon Architectes : Christian de Crépy, Michel Morel, Joël Lafly, Daniel Tridon, Cap architectures
Gestion	Privée
Période d'aménagement *	2000-2012
Terrain d'assiette	3,28 ha
Terrain hors voirie	2,8 ha
Unités foncières	8
Logements	427
Habitat social	20 %
Densité bâtie nette *	237 lgt/ha
Nombre de niveaux	R+5+attique - R+6

* Cf. définitions - dernière page

Qualités urbaines

- + Réutilisation d'anciennes friches SNCF
- + Localisation stratégique dans l'agglomération
- + Nouvelle façade urbaine
- + Cadre naturel et vues panoramiques remarquables
- + Mixité sociale
- Manque de caractère des immeubles côté nord
- Traitement paysager modeste



Source : AudaB

Tissu urbain

Contexte et programme

Destinée essentiellement à la construction de logements collectifs, la ZAC de la Mouillère comprend cinq nouveaux îlots à la place d'anciens hangars appartenant à Réseau Ferré de France, et où avait été construite la première gare de la Mouillère en 1884, détruite en 1962 (a). Cette opération a ainsi permis de reconvertir et d'aménager des terrains à vocation industrielle (friches ferroviaires) pour en faire un nouveau quartier dans la continuité des Chaprais et de Bregille.

La ZAC est dédiée à l'aménagement de 31 735 m² de SHON divisés comme suit : 30 000 m² SHON de logements (soit 427 logements du T1 au T6, en majorité privés et 20% de logements sociaux en location ou en accession) et 1 735 m² SHON de bureaux. Le programme a compris également l'ouverture d'une supérette, la création d'un parking et la création d'espaces verts publics.

Les travaux d'aménagement ont débuté fin 2004 alors que le projet a été initié en 1996 par délibération du conseil municipal. Le 20 mars 2001, une convention d'aménagement entre la Ville de Besançon et la «Société d'Aménagement de la Mouillère» a été signée.



Insertion paysagère

L'intégration dans le paysage est globalement satisfaisante (e). Néanmoins, à l'échelle de l'îlot, l'ensemble agit comme une barrière visuelle sur la colline de Bregille. Par ailleurs, la ZAC est implantée en bordure de la voie ferrée (f), ce qui constitue une contrainte sonore pour les habitants.

Malgré le caractère minéral des abords immédiats et un traitement paysager plutôt modeste en ce qui concerne les espaces verts publics attenants, l'ensemble s'insère dans un contexte végétal enviable grâce à la proximité d'espaces boisés et végétalisés de qualité (parc Micaud, rives du Doubs, Bregille). De plus, la ZAC est à proximité immédiate des collines et des chemins de randonnée.

Le mobilier urbain utilisé au sein de l'opération est homogène (g) et apporte ainsi une identité au lieu.

Maillage urbain

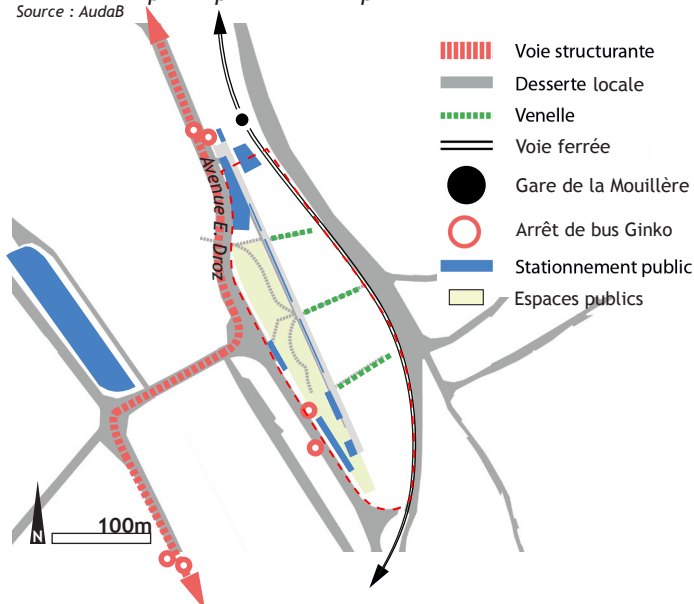
Située entre la voie ferrée et les avenues E. Droz et de Chardonnet, face au pont de Bregille, la ZAC de la Mouillère propose un nouveau maillage viaire. Il est composé d'une allée principale en asphalté (allée de l'Île aux Moineaux), qui dessert chaque immeuble par une entrée principale, et de mails piétons (b) en béton lavé et pavés, perpendiculaires à l'allée, desservant les résidences latéralement par des entrées secondaires.

Une grande esplanade engazonnée, appartenant au domaine public, et dans laquelle sont dessinés des cheminements piétons, agit comme un socle sur lequel sont posées les résidences, entre les avenues à l'ouest et la voie ferrée à l'est. Cet aménagement comprend également la création d'une connexion modes doux directe avec le parc Micaud par un passage souterrain.

De nombreuses places de stationnement sont localisées le long de l'allée principale.

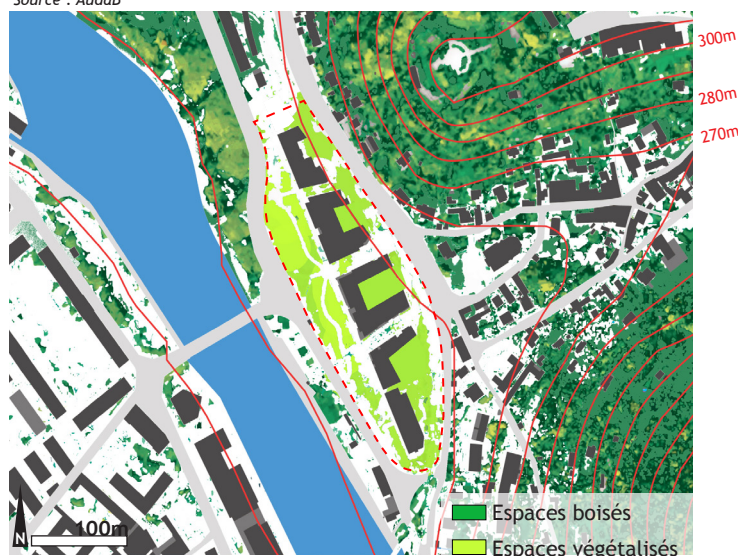
Voiries et espaces publics de l'opération

Source : AudaB



Espaces végétalisés et topographie

Source : AudaB



Parcellaire et bâti

La division parcellaire a été mise en œuvre selon l'implantation des immeubles et les perméabilités est-ouest projetées.

Huit immeubles ③ composent les cinq nouveaux îlots. Seul un immeuble (le plus au nord) est réservé aux activités tertiaires, les sept autres étant réservés à de l'habitat collectif.

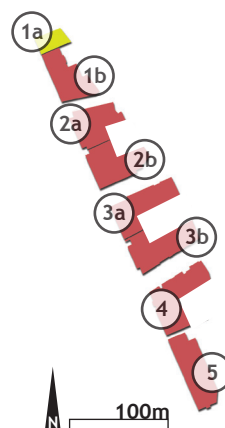
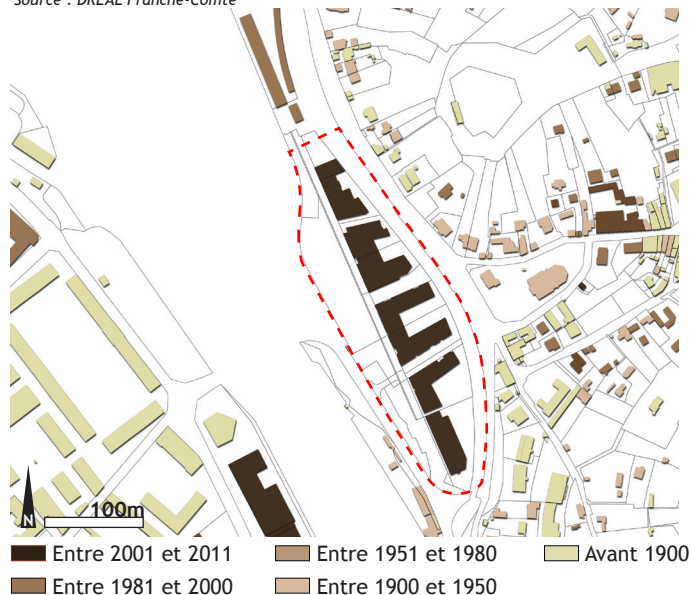
Chaque bâtiment comporte six étages ④ et un parking souterrain. Les façades sont principalement enduites dans les tons clairs (beiges, jaunes ou rosés).

Les deux immeubles le plus au sud présentent une écriture architecturale contemporaine qui se démarque du reste par la composition réussie des façades grâce à l'alternance de volumes et l'utilisation d'autres matières comme le bois.

Certaines résidences sont équipées de panneaux photovoltaïques disposés sur leur toit.

Développement urbain

Source : DREAL Franche-Comté



- ①a 1 735 m² de SHON / offre tertiaire
- ①b 4 000 m² de SHON / 56 logements
- ②a 3 794 m² de SHON / 46 logements
- ②b 4 543 m² de SHON / 53 logements
- ③a 5 224 m² de SHON / 71 logements
- ③b 5 016 m² de SHON / 70 logements
- ④ 4 850 m² de SHON / 68 logements
- ⑤ 4 185 m² de SHON / 63 logements

Coupe sur l'opération

Source : AudaB

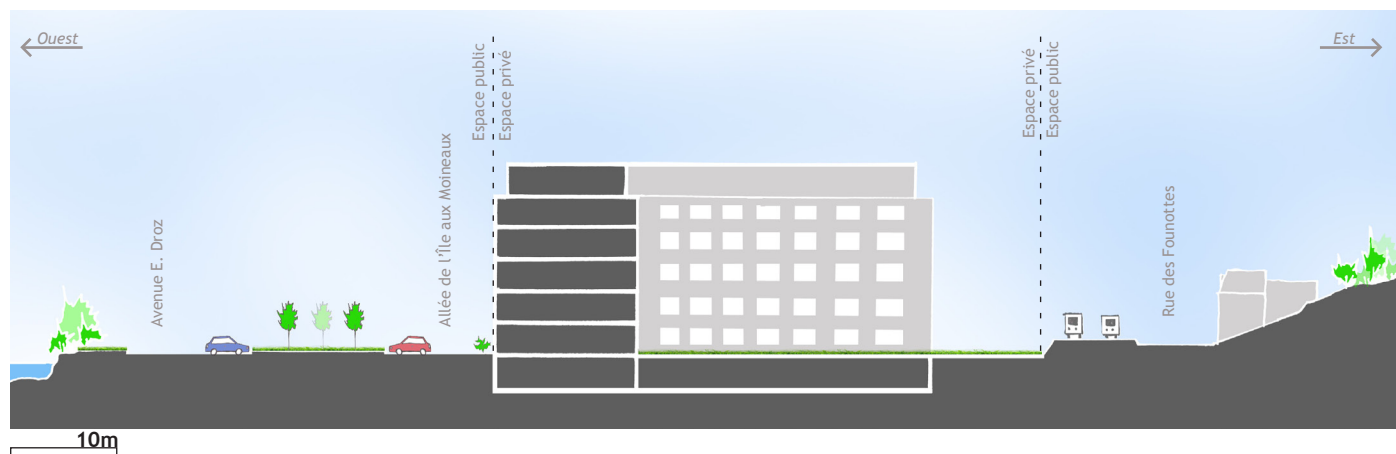


Photo aérienne de l'opération
Source : Google maps



Fonctionnement Urbain

Commerces, services et équipements

Idéalement placée dans l'agglomération, la ZAC de la Mouillère présente peu de commerces et de services : une supérette bio (h), une boulangerie et un cabinet médical. L'ensemble des équipements et des services nécessaires pour les habitants est accessible facilement dans un rayon de 500 m autour de l'opération.

Mobilité

L'avantage principal de l'opération est la présence de la gare de la Mouillère, d'où partent plusieurs trains régionaux par jour. Par ailleurs un arrêt de tramway se situe à 600 m et la ligne de bus Ginko n°5 dessert l'avenue E. Droz. Le centre-ville est immédiatement accessible à pied par le pont de Bregille.

Commerces, services et équipements

Source : Audab



DÉFINITIONS

Périodes d'aménagement :

Avant 1900 : forte densité et bâti continu.

Entre 1900 et 1950 : densité moyenne et bâti discontinu (pavillons).

Entre 1950 et 1980 : forte densité et bâti discontinu (grands ensembles, lotissements).

Entre 1980 et 2000 : densité moyenne et bâti discontinu (petits collectifs, lotissements).

Depuis 2000 : objectif de densification et nouvelles formes d'habitat (logements intermédiaires, maisons groupées).

Densité bâtie nette : nombre de logements à l'hectare calculé par rapport à l'emprise de l'unité foncière, hors voiries et surfaces dédiées aux équipements.

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : opération publique d'aménagement, mise en place en concertation entre une ou des collectivités publiques et un ou des promoteurs privés.