

*Document approuvé*

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL VALANT  
PROGRAMME LOCAL DE  
L'HABITAT**

**3. Orientations d'aménagement  
et de programmation**

Pièce n°3

Arrêté par délibération du  
Conseil Communautaire : 26/10/2023

Approuvé par délibération du  
Conseil Communautaire : 05/12/2024

**INITIATIVE Aménagement et Développement**

Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 Vesoul  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@orange.fr

Agence de Besançon  
Tél : 03.81.83.53.29 - initiative25@orange.fr



## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2	COMMUNE DE NOIDANT LE ROCHEUX village du Parc national de forêts.....	71
AVANT-PROPOS.....	3	COMMUNE DE ORMANCEY – village du Parc national de forêts .....	75
DELIMITATION DES ZONES SOUMISES À OAP SECTORIELLES ET THEMATIQUES .....	4	COMMUNE DE MARAC – village du Parc national de forêts .....	79
ECHEANCIER DE L'OUVERTURE DES ZONES AU .....	5	COMMUNE DE MARDOR – village du Parc national de forêts .....	83
CHAPITRE 1 : OAP SECTORIELLES DES ZONES 1AU .....	6	COMMUNE DE VOISINES – village du Parc national de forêts .....	87
SYNTHESE DES ZONES 1AU .....	7	COMMUNE DE COURCELLES EN MONTAGNE – village du Parc national de forêts.....	91
COMMUNE DE BONNECOURT - OAP DE LA ZONE 1AU .....	8	COMMUNE DE FAVEROLLES – village du Parc national de forêts.....	95
COMMUNE DE CHANGEY - OAP DE LA ZONE 1AU .....	10	COMMUNE DE ROLAMPONT – centre bourg – village du Parc national de forêts .....	99
COMMUNE DE CHARMES - OAP DE LA ZONE 1AU .....	12	COMMUNE DE ROLAMPONT – Lannes – village du Parc national de forêts .....	103
COMMUNE DE HUMES-JORQUENAY - OAP DE LA ZONE 1AU - HUMES.....	14	COMMUNE DE ROLAMPONT – Charmoilles – village du Parc national de forêts .....	107
COMMUNE DE HUMES-JORQUENAY - OAP DE LA ZONE 1AU - JORQUENAY .....	16	COMMUNE DE ROLAMPONT – Tronchoy – village du Parc national de forêts .....	111
COMMUNE DE LANGRES - OAP DE LA ZONE 1AUP – PRE VERT .....	18	CHAPITRE 6 : OAP THEMATIQUE RENOUVELLEMENT DE ZAE .....	115
COMMUNE DE LANGRES - OAP DE LA ZONE 1AUP – SAINT GILLES Est.....	21	CHAPITRE 7 : OAP THEMATIQUE CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	125
COMMUNE DE LANGRES - OAP DE LA ZONE 1AUP – CORLEE .....	23	DÉFINITION ET APPLICATION SUR LE TERRITOIRE.....	126
COMMUNE DE LANGRES - OAP DE LA ZONE 1AUP – FAUBOURG DES AUGES .....	25	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER DANS LES RÉSERVOIRS ET CORRIDORS DE LA TRAME VERTE .....	127
COMMUNE DE LANGRES - OAP DE LA ZONE 1AUP – LES ROISES.....	28	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER DANS LES RÉSERVOIRS ET CORRIDORS DE LA TRAME BLEUE .....	132
COMMUNE DE MARAC - OAP DE LA ZONE 1AU .....	30	CHAPITRE 8 : OAP THÉMATIQUE HABITAT .....	135
COMMUNE DE PEIGNEY - OAP DE LA ZONE 1AU .....	32	PRÉAMBULE.....	136
COMMUNE DE SAINTS-GEOSMES - OAP DE LA ZONE 1AUm .....	34	OBJECTIFS DE L'OAP HABITAT .....	136
COMMUNE DE VAL DE MEUSE - OAP DE LA ZONE 1AU .....	36		
CHAPITRE 2 : OAP SECTORIELLES DES ZONES 1AUE .....	38		
COMMUNE DE LANGRES - OAP DE LA ZONE 1AUEP – LONGS SILLONS.....	39		
CHAPITRE 3 : OAP SECTORIELLES DES ZONES U .....	41		
SYNTHESE DES ZONES U SOUMISES À OAP .....	42		
COMMUNE DE BANNES - ENTREE OUEST .....	43		
COMMUNE DE BANNES - CENTRE BOURG .....	45		
COMMUNE DE CHANGEY - ENTREE NORD.....	47		
COMMUNE DE IS EN BASSIGNY - CENTRE BOURG .....	49		
COMMUNE DE LANGRES – LA BONNELLE .....	51		
COMMUNE DE NEUILLY L'EVEQUE - ENTREE EST .....	53		
COMMUNE DE SAINTS-GEOSMES - ENTREE NORD .....	55		
COMMUNE DE SAINTS-GEOSMES - RD 974 .....	57		
COMMUNE DE SARREY - NORD.....	59		
CHAPITRE 4 : OAP THEMATIQUE QUARTIER DE LA CITADELLE DE LANGRES.....	61		
CHAPITRE 5 : OAP THEMATIQUE PATRIMOINE / PAYSAGE DES COMMUNES DU PARC NATIONAL DE FORETS et DES COMMUNES REPERES SCOT (village perché sauf Langres) .....	66		
COMMUNE DE CLEFMONT – village perché .....	67		

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les PLU contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP comportent également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Enfin l'article L.151-6-1 du même code dispose que les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu de ses orientations d'aménagement et de programmation qui peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

La portée juridique des OAP est régie par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Le DOO du SCoT du Pays de Langres approuvé le 18 septembre 2021, précise que les documents d'urbanisme mettent en place des OAP pour l'ensemble des sites suivants :

- Les sites d'extension des enveloppes urbaines existantes ;
- Les secteurs à l'intérieur des enveloppes urbaines susceptibles d'accueillir plus de 15 logements (dents creuses unitaires ou groupe de dents creuses) ;
- Les sites économiques stratégiques pour le renouvellement et la densification.

Il recommande la mise en place d'OAP pour les dents creuses unitaires d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> ou dans les secteurs de concentration de dents creuses.

Il précise que pour les OAP de plus de 3000 m<sup>2</sup>, ces dernières intègrent en complément des catégories imposées dans le code de l'urbanisme :

- L'intégration de la prise en compte de la trame verte et bleue
- La prise en compte des stationnements pour cycles
- La gestion des ordures ménagères
- L'intégration de la prise en compte de la trame agricole
- La prise en compte des déplacements actifs.

Ainsi, sont mis en place des OAP pour tous les secteurs d'extension des enveloppes urbaines d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> (une ou plusieurs petites zones d'extension dans le même secteur), ou ne disposant pas des réseaux au droit de la zone, ainsi que dans les dents creuses pouvant accueillir plus de 15 logements.

Le SCOT impose également des OAP thématiques qui ont été définies avec l'Architecte des Bâtiments de France de la Haute-Marne. Ces OAP sont les suivantes :

- quartier de la citadelle de Langres,
- communes du Parc national de forêts et villages repères du SCOT,
- renouvellement de la ZAE du Sabinus,
- continuités écologiques.

**ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE DES ZONES AU**

Le phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat suivra les principes suivants :

- Pour toutes les communes : s'il s'agit de l'unique zone AU de la commune, cette dernière est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi-H.
- Pour les communes disposant de plusieurs zones AU : elles devront respecter le rythme des ouvertures à l'urbanisation inscrit dans le tableau ci-contre.

Les zones de développement à vocation économique sont ouvertes dès la phase 1.

- La phase 1 correspond à la période 2023-2030
- La phase 2 correspond à la période 2030-2035
- La phase 3 correspond à la période à partir de 2031

Commune	Zone	Intitulé de l'OAP	Phase d'ouverture	Condition d'ouverture à l'urbanisation
<b>Bonnecourt</b>	1AU		1	
<b>Changey</b>	1AU		1	
<b>Charmes</b>	1AU		1	
<b>Humes-Jorquenay</b>	1AU	Humes	1	
	1AU	Jorquenay	1	
<b>Langres</b>	1AU	Pré vert	3	Mises en œuvre de mesures de prévention du risque de ruissellement
	1AUP	Saint Gilles Est	1	
	1AUP	Corlée	1	
	1AUP	Faubourg des Auges	1	
	1AUP	Les Roises	1	
	1AUÉP	Longs Sillons	1	La zone ne pourra s'urbaniser que si la zone UE limitrophe ne dispose plus de disponibilité foncière suffisante
<b>Marac</b>	1AU		1	
<b>Peigney</b>	1AU		1	
<b>Saints-Geosmes</b>	1AUm		1	
<b>Val-de-Meuse</b>	1AU		1	



## CHAPITRE 1 : OAP SECTORIELLES DES ZONES 1AU

**SYNTHESE DES ZONES 1AU**

Commune	Zone	Intitulé de la zone	Superficie de la zone en ha	Nombre de logements prévus	Densité brute de la zone	Typologies des logements
Bonnecourt	1AU		0.49	5	10	Individuel pur
Changey	1AU		0.57	5	9	Individuel pur
Charmes	1AU		0.70	7	10	Individuel pur
Humes-Jorquenay	1AU	Humes	1.09	11	10	Individuel pur
	1AU	Jorquenay	0.5	5	10	Individuel pur
Langres	1AUP	Pré vert	1.58	71	45	Collectif
	1AUP	Saint Gilles Est	1.22	15	13	Individuel pur et/ou habitat intermédiaire
	1AUP	Corlée	0.65	10	15	Individuel pur et/ou habitat intermédiaire
	1AUP	Roises	0.56	23	40	Collectif
	1AUP	Faubourg des Auges	1.32	11	8	Individuel pur
Marac	1AU		0.48	5	10	Individuel pur
Peigney	1AU		0.54	5	10	Individuel pur
Saints-Geosmes	1AUm		2.36			Zone réservée à la nouvelle gendarmerie
Val-de-Meuse	1AU		1.84	22	12	Individuel pur et/ou habitat intermédiaire

Définitions :

On entend par « logement individuel pur », une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement sur une unique unité foncière.

On entend par « habitat intermédiaire » chaque unité d'un ensemble homogène d'habitations individuelles de même type, aux variantes près, édifiées sur un même terrain ou lotissement, sur une ou plusieurs parcelles individuelles ou communes, ou la réalisation de plusieurs logements dans un édifice d'habitat ou mixte d'habitat et d'activités économiques, édifiées sur un même terrain ou lotissement, sur une ou plusieurs parcelles individuelles ou communes. Chaque logement dispose de son espace extérieur privatif et son accès privatif.

On entend par habitat collectif tout bâtiment disposant d'un minimum de deux logements distinctement séparés, accessibles depuis des parties communes, intérieures ou extérieures.

On entend par unité foncière une parcelle ou un groupe de parcelles d'un seul tenant, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

Conformément au SCOT, la densité brute correspond au volume de logements prévus par hectare de terrain urbanisable dans les documents d'urbanisme. Le calcul de la densité intègre l'ensemble des surfaces mobilisées : parcelles commercialisables, voiries, espaces publics et équipements.

## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en cœur de village, le long de l'axe principal Est-Ouest de la commune. Elle se situe à proximité de l'entrée Est de la commune.

Les parcelles concernées sont localisées en partie haute et dans un secteur plat.

La zone est occupée par un parcellaire en lanière contraint entre la rue principale et un chemin agricole en fond de terrain.

Elle couvre une superficie de 0,49 ha.

Elle borde une voie aménagée et supportant l'ensemble des réseaux. Cette route permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie mésophile de fauche (code CB 38.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt de la trame verte et ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques.

Aucun élément paysager remarquable n'est à signaler. La zone s'inscrit dans l'enveloppe urbaine actuelle du village.

### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par la servitude suivante :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques

La zone n'est concernée par aucun risque.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet de limiter l'étalement de la zone urbanisée et d'accueillir les nouveaux résidents à proximité immédiate de tous les équipements communaux.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de les phaser.

5 logements minimum doivent être édifiés ; la densité brute sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

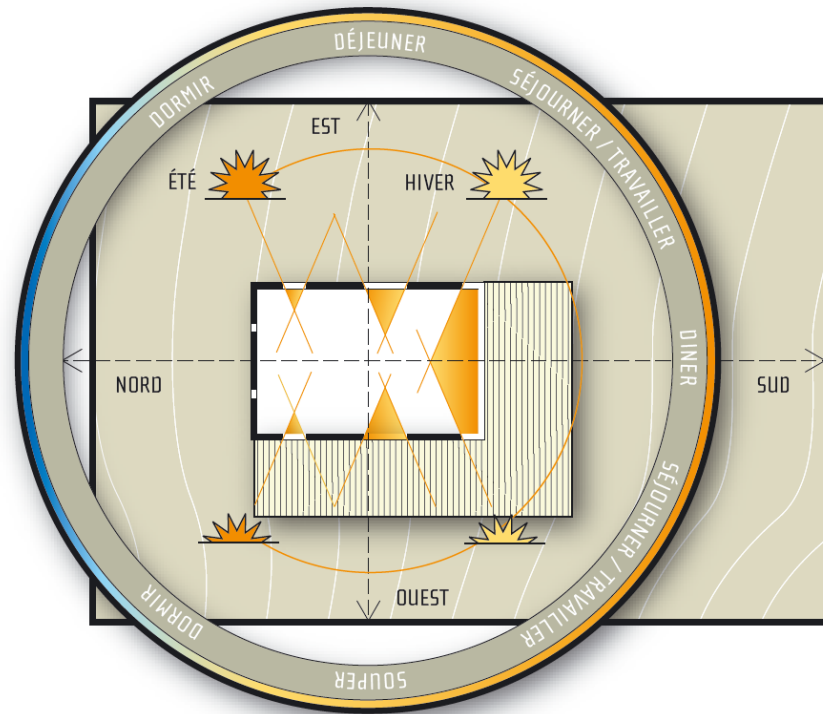
L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, et/ou sans clôture pleine.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.



Principes d'orientation des pièces afin de profiter d'un ensoleillement maximal

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone, le long de la Grande Rue.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 350 mètres de la zone.

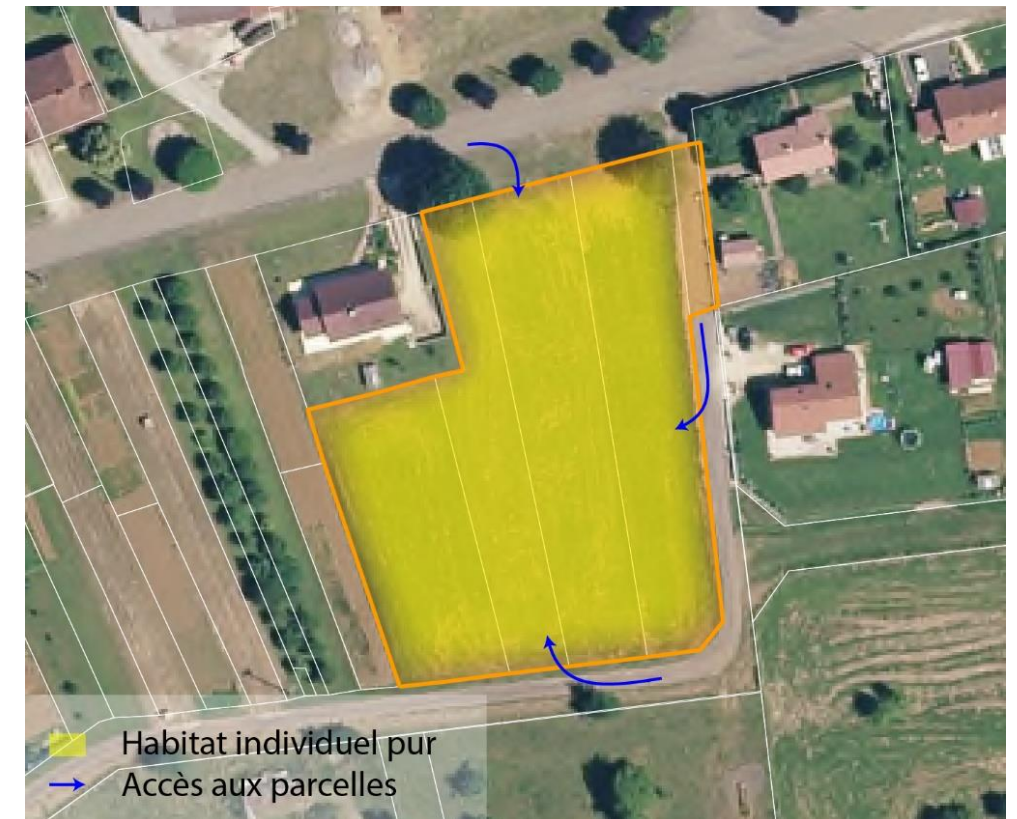
L'accès routier se fera depuis la Grande Rue pour le premier rideau d'urbanisation, et par le chemin des Jardins, rendu carrossable, pour le deuxième rideau d'urbanisation.

Un trottoir à minima unilatéral et adapté aux personnes à mobilité réduite sera à prévoir pour le chemin des Jardins.

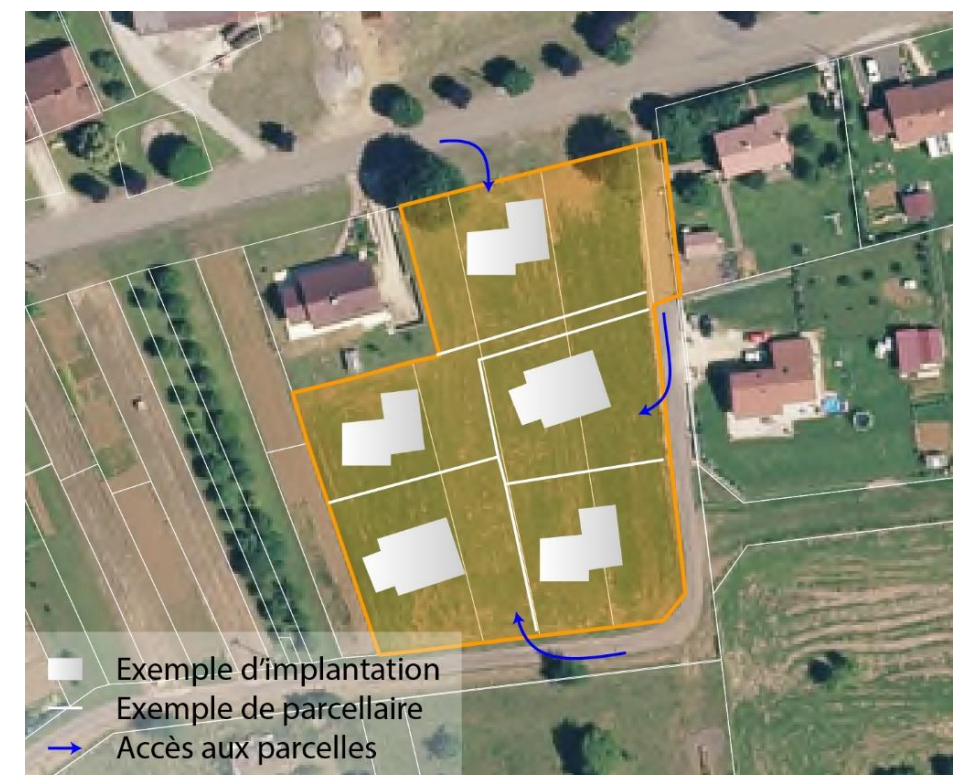
Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant les principes d'aménagement



### 4. Schéma indicatif illustrant les principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe à l'extrémité Nord de la commune, en retrait de la voie principale, en lien avec un premier rideau d'urbanisation à court terme et qui apparaît prévu en 2021-2022.

Le terrain concerné se situe sur la partie haute de la commune, sur un terrain plat. Il apparaît en couleur orange sur le plan ci-contre. Le terrain est occupé par une parcelle unique aisément aménageable.

La zone couvre une superficie de 0.57 ha. Elle jouxte une zone U déjà découpée qui apparaît en couleur violet sur le plan ci-contre.

La zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie mésophile pâturée (code CB 38.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

La parcelle est située dans une zone de transition de faible intérêt de la trame verte.

La zone est bordée à son extrémité sud par une haie intéressante autant du point de vue de la biodiversité que du paysage.

Son urbanisation bien que localisée en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle ne perturbera pas le grand paysage car la zone est connectée à un lotissement en cours d'urbanisation (en violet sur le plan ci-contre, Cf. chapitre 3).

### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par la servitude suivante :  
AC1 – périmètre de protection des monuments historiques.

La zone est concernée par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra de compléter l'urbanisation en lien avec le projet en cours et de compléter l'urbanisation en entrée de village.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 5 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 9 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine. Une largeur de 5 m est préconisée.



Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

L'aménagement de la zone devra prendre appui sur la haie existante. Cette dernière devra être préservée sauf pour les accès.

#### **Orientations environnementales et prévention des risques :**

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

#### **Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :**

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone ou à la jonction avec les terrains déjà viabilisés sur la rue des Ormes.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, la zone se situe à 600 m de l'arrêt de bus le plus proche.

L'accès routier se fera depuis la rue de la Tuilerie. Une voie traversante reliant la rue de la Tuilerie à la rue des Ormes en limite Nord de la zone sera réalisée.

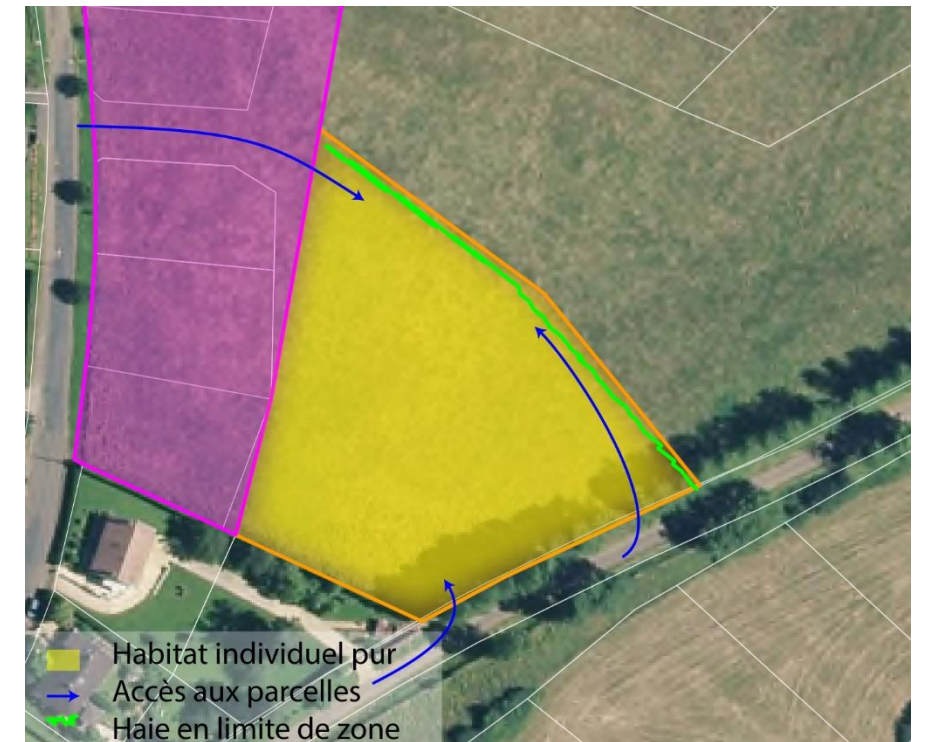
Un trottoir unilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir le long de cette voie.

Les réseaux techniques seront enterrés.

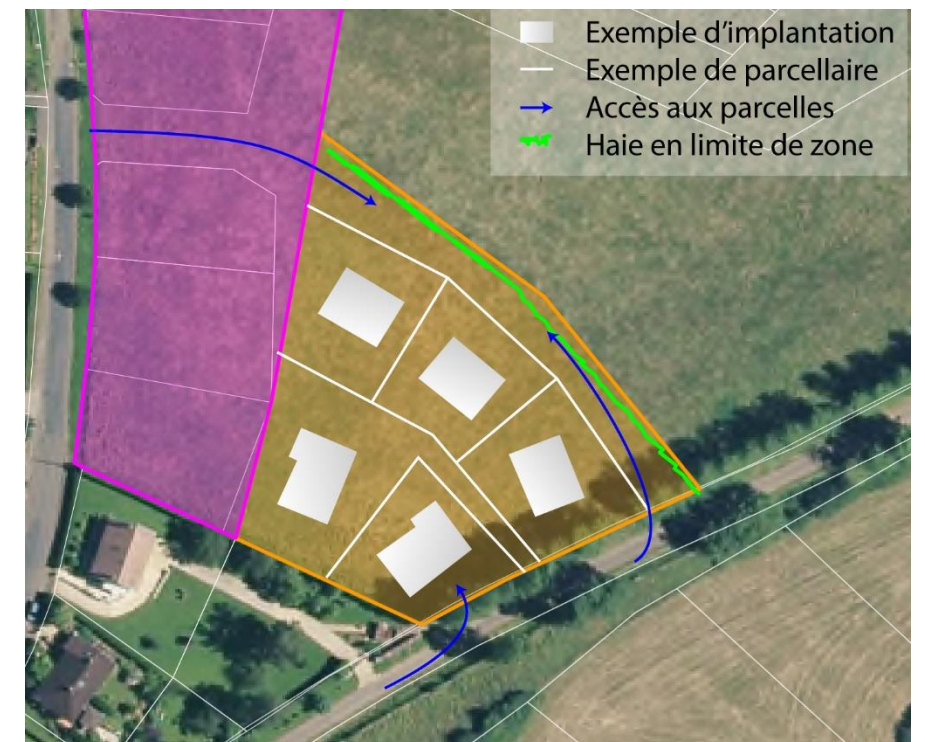
Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés ou recréés.

### **3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant les principes d'aménagement**



### **4. Schéma indicatif illustrant les principes d'aménagement**



## 1. Description de la zone et enjeux

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en partie Est de la partie urbanisée, en deuxième rideau d'un lotissement en bordure du réservoir de Charmes.

Le terrain présente une pente moyenne en direction du réservoir.

La zone couvre une superficie de 0.70 ha.

Le terrain est déjà découpé pour accueillir quatre parcelles ainsi qu'un chemin de desserte.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus existant en toute sécurité.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie de fauche mésophile (code CB 38.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt de la trame verte et à proximité d'un corridor humide de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques au sein de la zone.

La zone est bordée par une haie en partie Nord. Cette haie est située en dehors de la zone 1AU.

Une covisibilité existe entre le réservoir, le barrage et la zone.

### Risques et servitudes :

La zone est concernée par la servitude suivante :

- Périmètre de protection rapproché.

La zone n'est concernée par aucun risque.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat. Les activités non nuisantes sont également autorisées.

La préservation et le renforcement de la haie en limite de zone limitera l'impact paysager des nouvelles constructions aux abords du réservoir et renforcera son rôle dans les continuités écologiques (zone relais).

La covisibilité avec le barrage et le réservoir sera prise en compte.

L'aménagement de la zone devra également prendre en compte la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, se situant dans le périmètre de protection rapproché du réservoir.

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement opposables

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 7 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

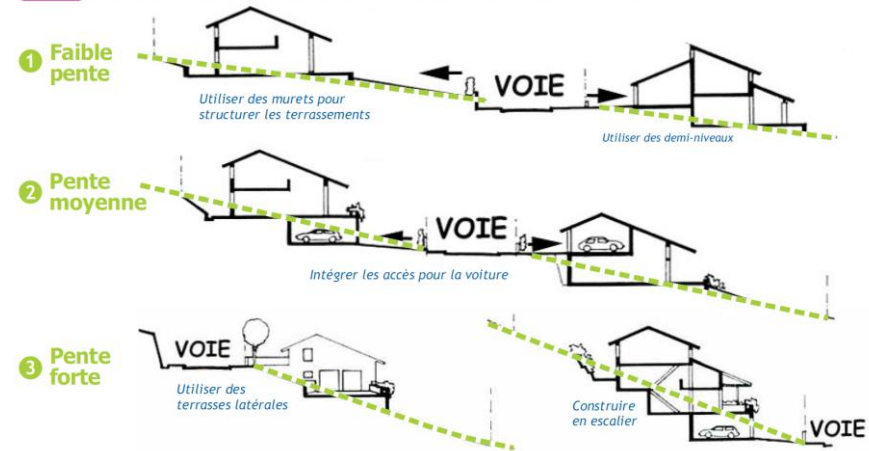
Les limites avec le milieu agricole seront préférentiellement agrémentées de haies vives.

Le foncier devra être optimisé (exemple : implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame paysagère. L'intégration dans la pente devra être réalisée de sorte à limiter la hauteur des constructions.

L'insertion dans la pente devra être réalisée qualitativement, en évitant les enrochements ou murs cyclopéens ou les aménagements/terrassements lourds.

**OUI** Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



L'implantation des constructions devra respecter la préservation des vues sur le réservoir par rapport au premier rideau d'urbanisation.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

**Qualité environnementale et prévention des risques :**

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

Des avancées de haies en lien avec la haie existante permettront de renforcer l'intimité des terrains et favoriser le développement de la biodiversité.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie et être aussi discrètes que possible (privilégier des systèmes à claire-voie de type grillage ou bois).



Exemple de clôture discrète

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

**Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :**

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

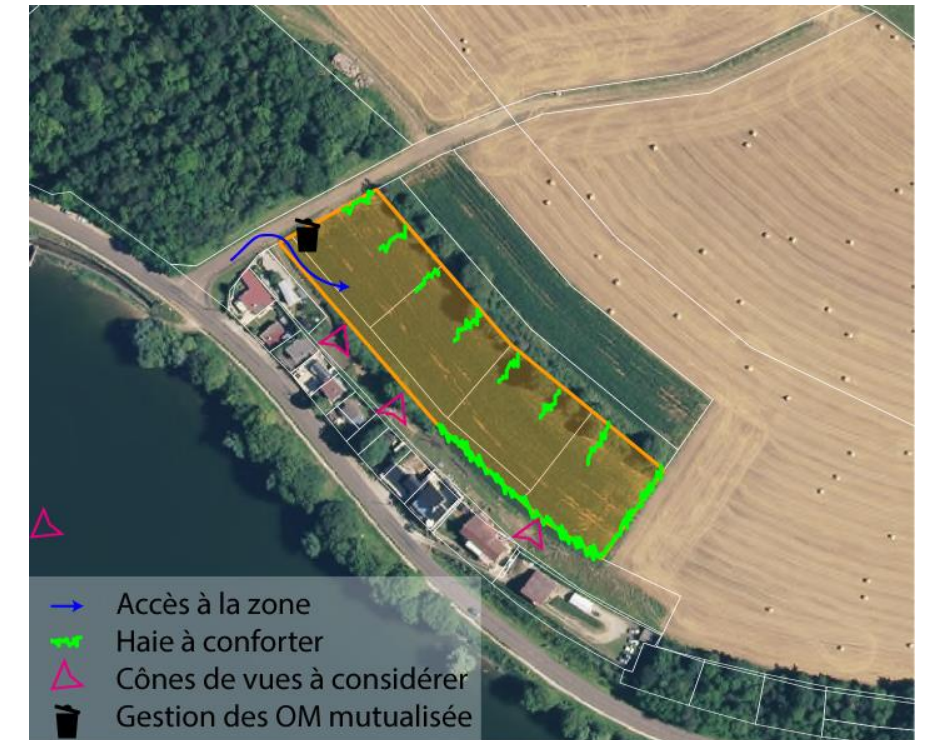
Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, la zone se situe à 750 m de l'arrêt de bus le plus proche.

L'accès à la zone se fera par le Cremonie. Une voie de desserte interne est déjà cadastrée et sera aménagée pour la desserte de la zone.

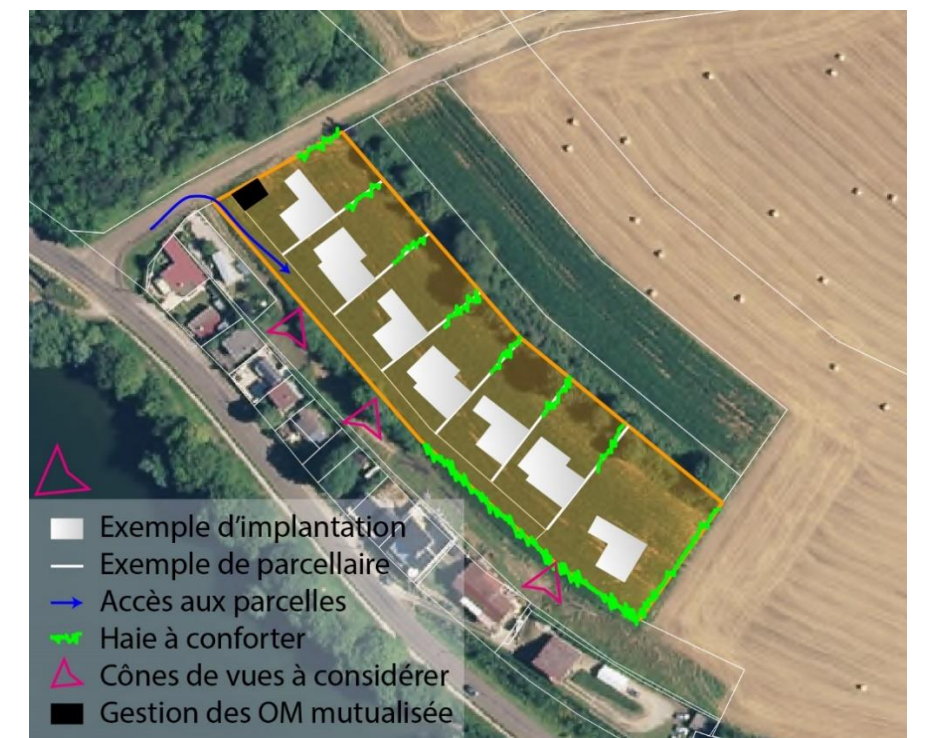
Un trottoir unilatéral et adapté aux PMR sera éventuellement à prévoir le long de cette voie.

Les réseaux techniques seront enterrés.

**3. Schéma opposable illustrant les principes d'aménagement**



**4. Schéma indicatif illustrant les principes d'aménagement**



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en partie Sud-Ouest de la partie urbanisée, en continuité d'un lotissement dont l'urbanisation est en train de se terminer. Il s'agit du projet principal de la commune depuis une vingtaine d'années.

Le terrain est relativement plat.

Il est constitué d'une unique parcelle aisément maitrisable.

La zone couvre une superficie de 1.09 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie temporaire mésophile (code CB 38.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt de la trame verte et à proximité d'un corridor humide de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques au sein de la zone.

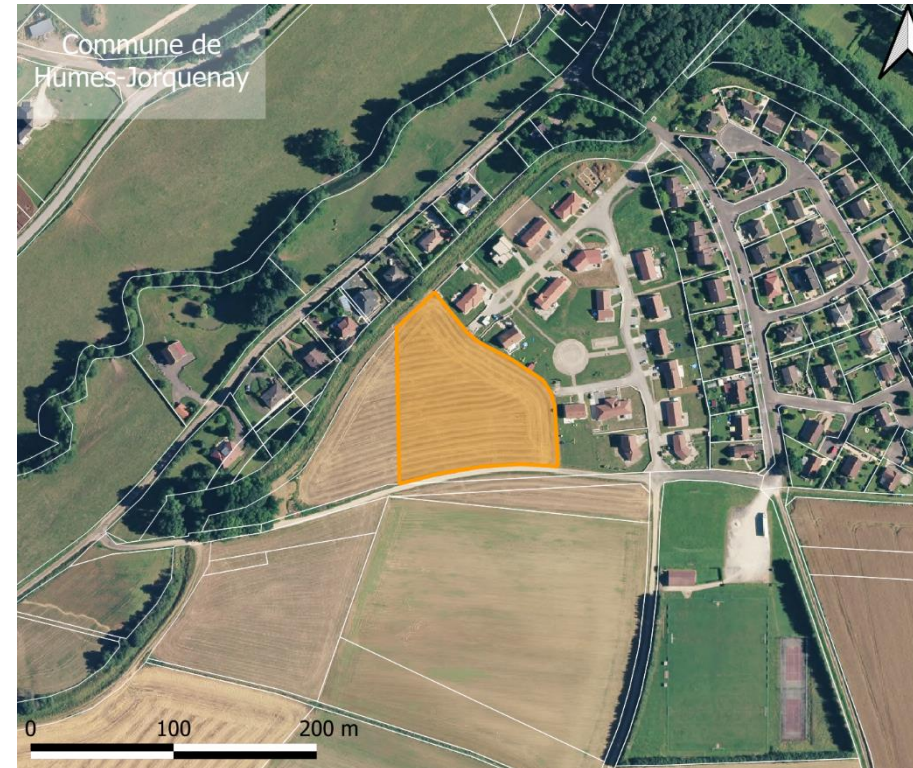
Aucun élément paysager remarquable n'est à signaler. L'urbanisation de ce secteur sera peu perceptible dans le grand paysage puisqu'elle contribuera à avancer le front bâti déjà existant.

### Risques et servitudes présents :

La zone n'est concernée par aucune servitude.

La zone n'est concernée par aucun risque.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra de compléter l'urbanisation en lien avec le projet actuellement en cours.

## Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### **Orientations programmatiques :**

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 11 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

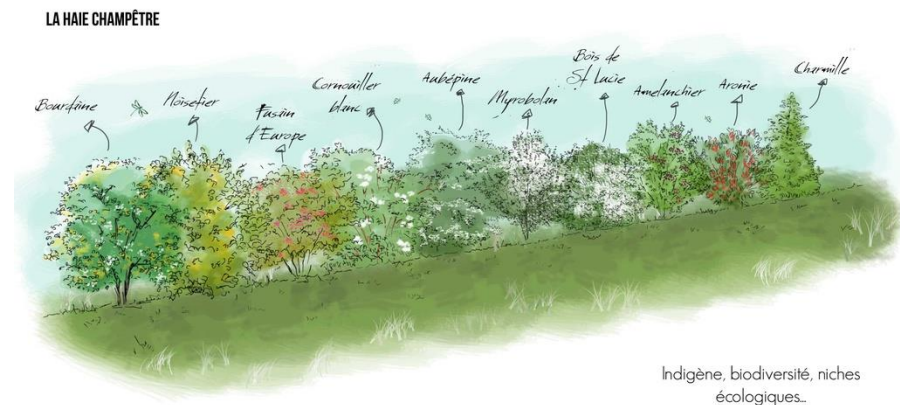
### **Insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives ou sans clôtures pleines. Une largeur de 5 m est préconisée.



Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### **Qualité environnementale et prévention des risques :**

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### **Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :**

Des espaces de stationnements devront être réalisés à l'intérieur de la zone. Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

L'accès à la zone se fera par les accès prévus au niveau de la rue du Moulin Paulin et de la rue de Bevoie.

Un accès complémentaire devra être aménagé par le chemin de desserte longeant la zone au Sud.

Une anticipation d'une éventuelle dernière tranche d'urbanisation pourra être amorcée en limite Ouest de la zone.

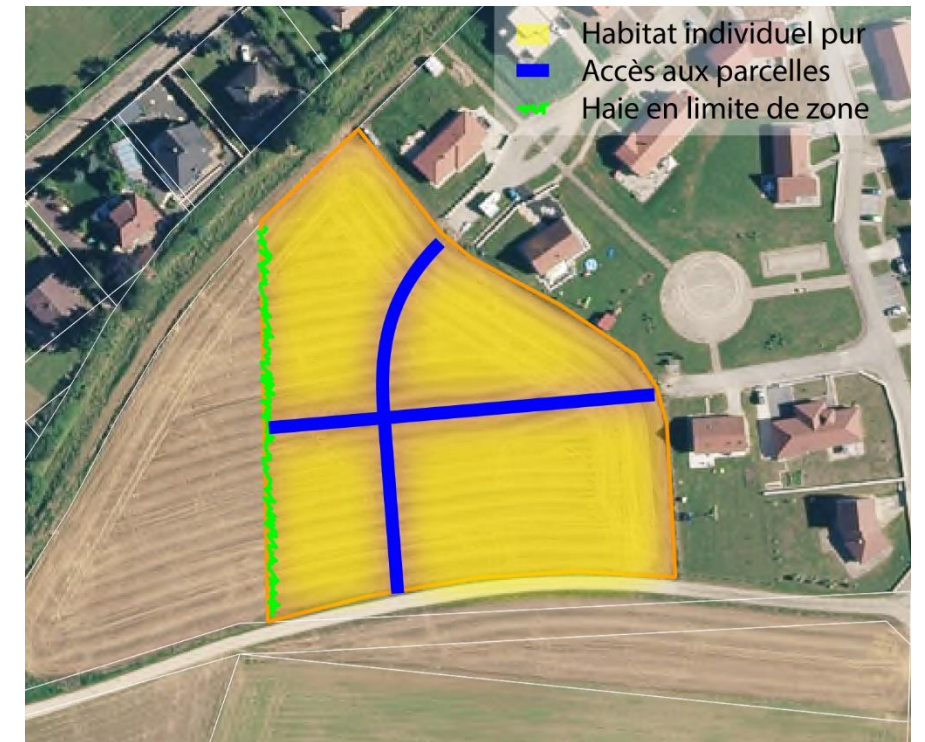
Un trottoir unilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir en limite de zone, et des trottoirs bilatéraux adaptés aux PMR seront à prévoir à l'intérieur de la zone.

Les réseaux techniques seront enterrés.

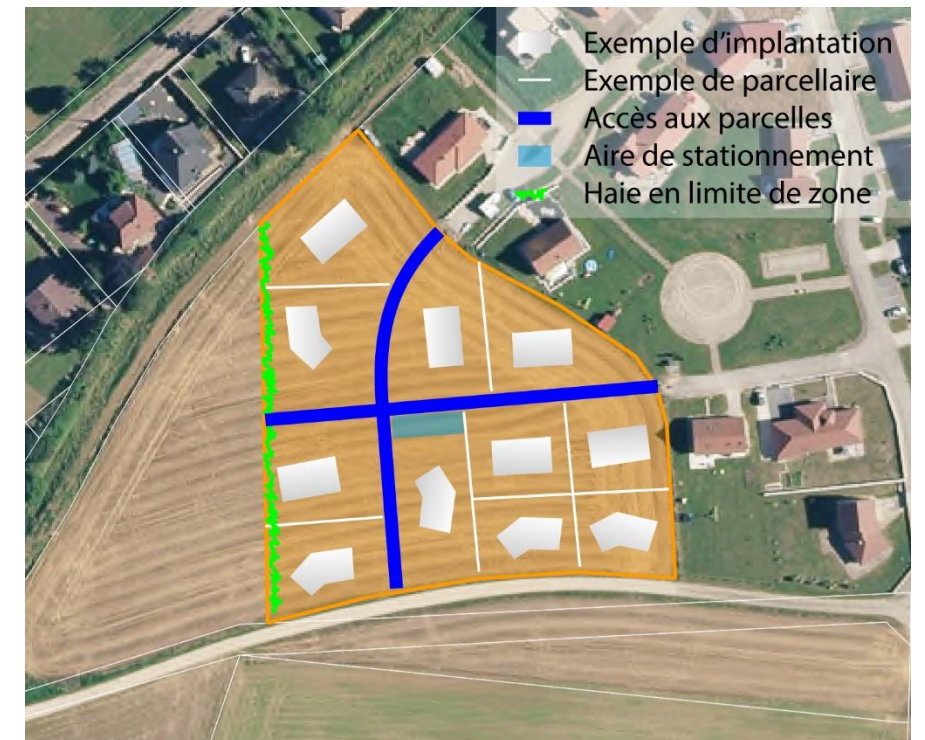
Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

## **2. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant les principes d'aménagement**



## **3. Schéma indicatif illustrant les principes d'aménagement**



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en partie Nord de la partie urbanisée, en continuité des deux dernières constructions de la commune.

Le terrain présente une pente faible en direction du Sud.

La zone couvre une superficie de 0.5 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une culture. Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt de la trame verte et à proximité d'un corridor de la trame bleue. La zone est située en bordure d'une zone relais de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques au sein de la zone.

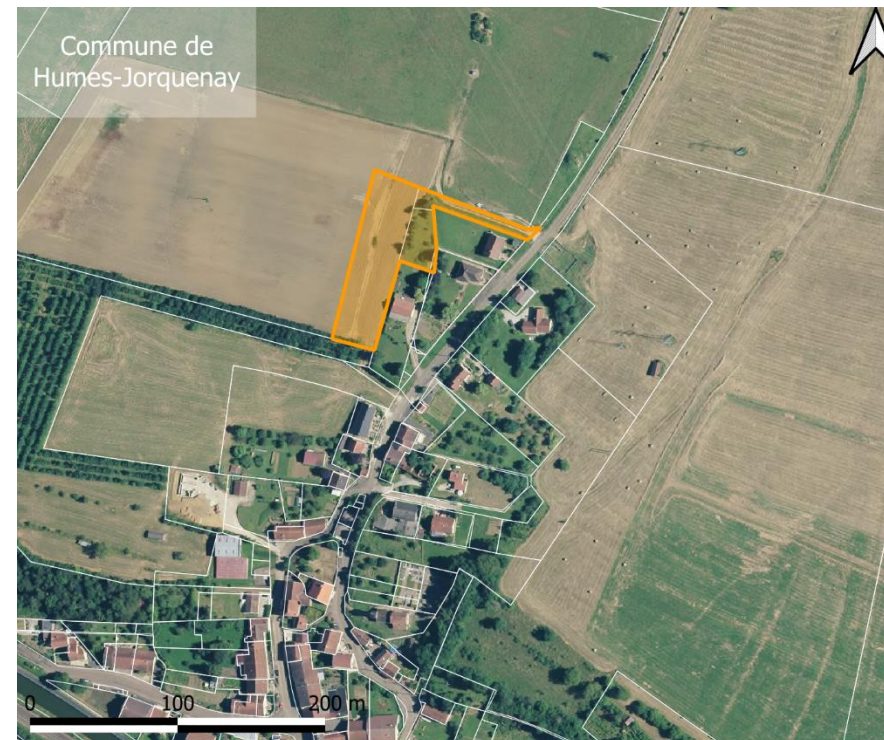
La zone est entourée par une plantation d'arbres récente la dissimulant depuis le Sud.

### Risques et servitudes présents :

La zone n'est concernée par aucune servitude.

La zone est concernée par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen et un axe de ruissellement sur le chemin d'accès à la zone.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 5 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

L'aménagement de la zone devra s'appuyer sur les éléments végétaux adjacents.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives ou sans clôtures pleines.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.



Exemples de clôtures favorables à la petite faune

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

L'aménagement d'un espace de stationnement commun à la zone pourra être réalisé en cœur de zone.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, la zone se situe à 300 m de l'arrêt de bus le plus proche.

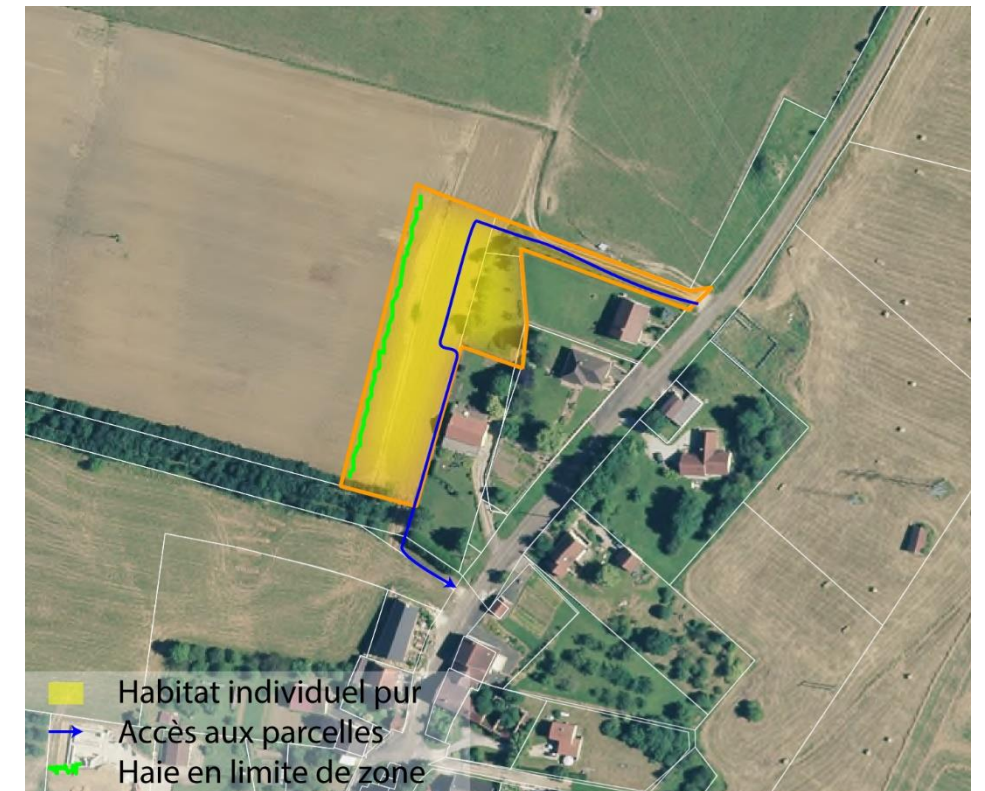
L'accès à la zone se fera par la rue des Lilas et par le chemin de la Côte. La zone sera desservie par une voirie traversant qui pourra être à double sens ou à sens unique.

Un trottoir bilatéral adapté aux PMR sera à prévoir à l'intérieur de la zone.

Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant les principes d'aménagement



### 4. Schéma indicatif illustrant les principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en partie Nord-Ouest de la commune, entre la Citadelle et la Bonnelle, à proximité de la zone d'activités des Tuileries.

Le terrain présente une pente moyenne de 5 % orientée vers le vallon de la Bonnelle.

Le terrain est constitué d'une unique parcelle de propriété communale.

La zone couvre une superficie de 1.58 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus Pré Vert en toute sécurité.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est principalement constituée d'une prairie mésophile (code CB 38.2). La zone comprend également des haies (code CB 84.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte et dans une zone relais d'intérêt écologique plus fort. Les bosquets et haies représentent un enjeu pour la trame verte du secteur. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue et aucun enjeu n'est identifié.

La zone est ceinte par une végétation mi-haute.

La partie basse de la zone présente des ouvertures de vues ponctuelles sur la Citadelle depuis la route de Perrancey, tandis que la vallée de la Bonnelle est dissimulée par la végétation.

### Risques et servitudes présents :

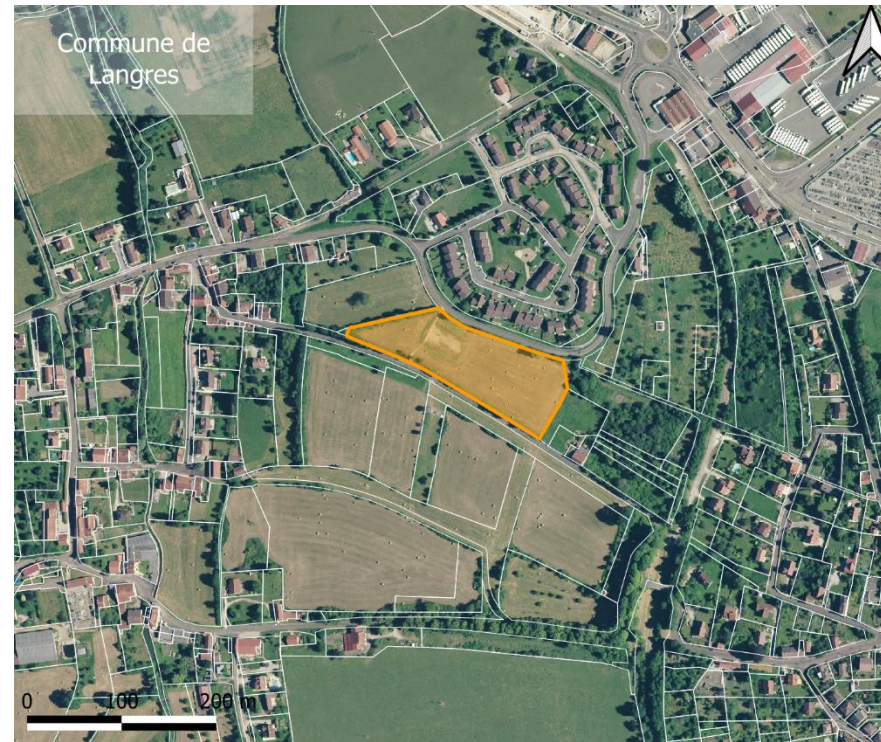
La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques
- PT2 – Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'État

La zone est concernée par les risques suivants :

- Retrait gonflement des argiles aléa moyen
- Ruissellements importants

### Plan :



### Photos de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées.

Son urbanisation permettra de densifier l'urbanisation dans ce secteur situé à proximité des commerces et grandes infrastructures sans pour autant consommer un espace agricole stratégique.

L'aménagement de la zone devra permettre de préserver les points de vue ponctuels sur la Citadelle.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 71 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 45 logements par hectare minimum.

Au minimum 26 de ces logements devront être de taille inférieure ou égale au T3.

Les constructions seront de type habitat collectif et/ou habitat intermédiaire dense.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

L'aménagement de la zone devra s'appuyer sur les haies existantes.

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

L'insertion dans la pente devra être réalisée qualitativement, en évitant les enrochements ou murs cyclopéens ou les aménagements/terrassements lourds.

Les constructions seront implantées parallèlement aux voiries, et respecteront la pente du terrain naturel. Pour les constructions perpendiculaires à la pente, les constructions « en escalier » seront favorisées.



Exemple de construction groupée « en escalier », source maisonapart.com

Les constructions incluses dans les cônes de vues sur la Citadelle depuis la route de Perrancey devront dans la mesure du possible ne pas bloquer ces vues, en en limitant les hauteurs par exemple.

Les façades seront de préférence en bardage bois ou en aspect pierre afin de s'intégrer au mieux dans le cône de vue.

L'aménagement de la zone devra prévoir une aire de loisirs pour les enfants.

**Qualité environnementale et prévention des risques :**

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

L'aménagement de la zone devra préserver autant que possible les haies existantes.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les constructions collectives devront mettre en place des solutions de production d'énergie renouvelable.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

L'aménagement de la zone devra limiter au maximum l'imperméabilisation. Les rejets des eaux pluviales devront être régulés afin de ne pas accroître les débits rejetés vers le vallon de la Bonnelle. Pour cela, des solutions de type bassin aérien ou bassin enherbé de rétention, chaussée drainante sur structure réservoir pourront être utilisées.



Exemple de technique: adaptées en milieu urbain : associer à l'ouvrage un usage public. mise en oeuvre de techniques alternatives sur tout un quartier Clos Saint-Vincent Noisy-le-Grand (93) Jardin public inondable Réalisé

**Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :**

Des espaces de stationnements devront être réalisés à l'intérieur de la zone.

Les stationnement aériens devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, la zone se situe à 250 m de l'arrêt de bus le plus proche.

L'accès à la zone se fera par la route de Perrancey et la rue Hubert Gillot. Les services techniques du département seront consultés au préalable afin de créer des accès sécurisés.

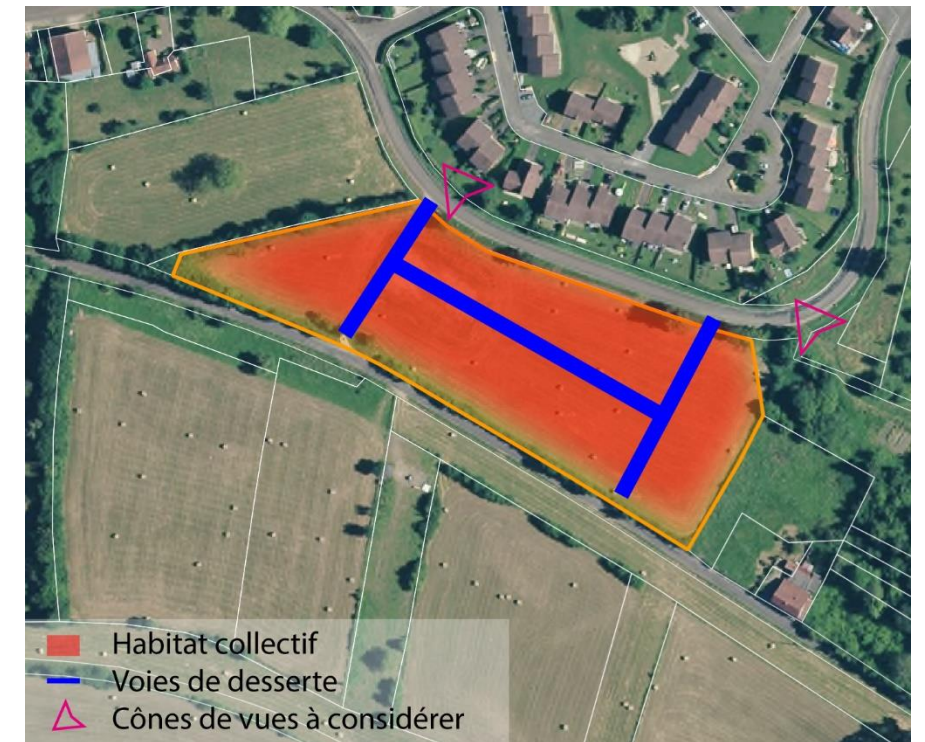
Un cheminement piéton permettra de rejoindre la voie verte adjacente à la zone.

Des trottoirs bilatéraux et adaptés aux PMR devront être aménagés à l'intérieur de la zone.

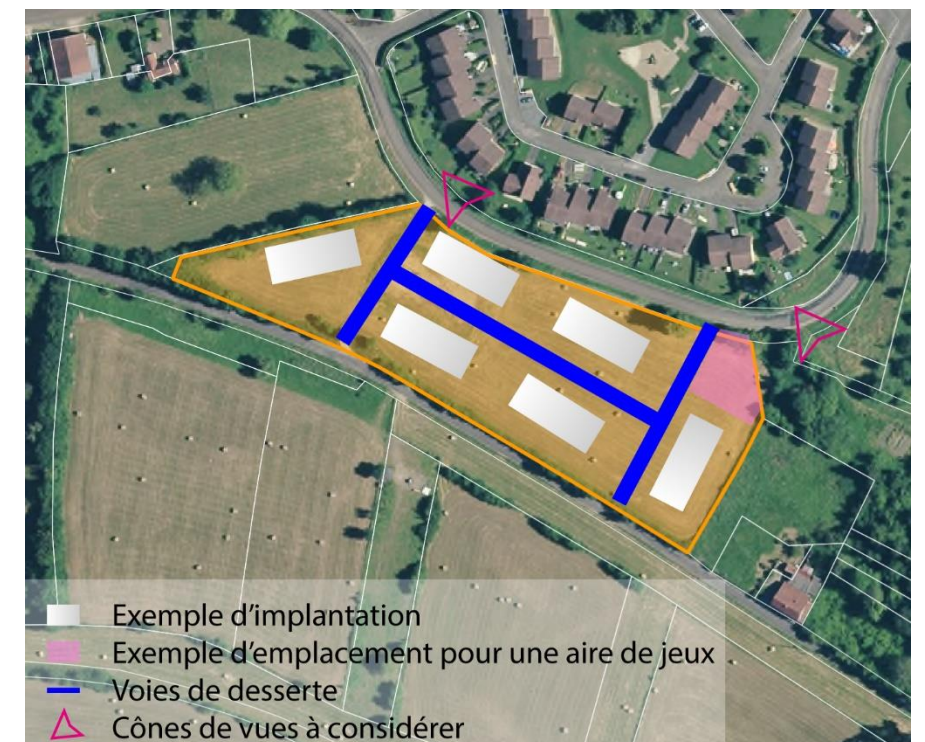
Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

**3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant les principes d'aménagement**



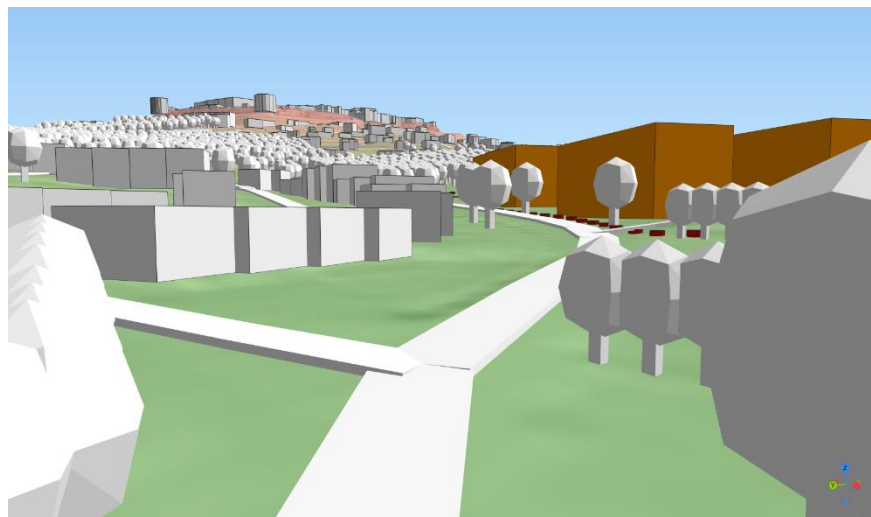
**4. Schéma indicatif illustrant les principes d'aménagement**



### 5. Illustration de l'insertion paysagère de la zone

Les illustrations suivantes ont été réalisées par création d'un modèle numérique de terrain à partir des altitudes du site. A ce modèle numérique ont été ajoutées les hauteurs de tous les objets (bâtiments existants et végétation) pour obtenir un modèle numérique d'altitude.

Les vues présentées prennent en compte les constructions autorisées conformément aux règles maximales établies dans le règlement et les OAP. Les bâtiments sont représentés avec une toiture plate afin de faciliter les calculs informatiques. Les simulations sont réalisées pour un observateur situé à 2 m du sol. Les vues présentées sont les plus impactantes du point de vue paysager, en considérant les hauteurs maximales autorisées.



Vue des collectifs de la zone 1AU depuis le cône de vue route de Perrancey



Vue des collectifs de la zone depuis la vieille ville (sommet de la tour du Petit Sault)



Vue des collectifs de la zone 1AU depuis le giratoire de la RN 19 à l'entrée nord de Langres



Vue des collectifs de la zone 1AU depuis le passage sur la Bonnelle

## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en partie Nord de la commune, à proximité de la gare ferroviaire et de la zone commerciale des Franchises.

La zone possède une altitude moyenne de 356 m en son centre qui constitue une butte. La pente moyenne est de l'ordre de 15 %.

Le terrain est constitué de trois parcelles de prairie et de parcelles de jardins.

La zone couvre une superficie de 1.22 ha et concerne 3 parcelles.

Cette zone borde la Rue de Champagne qui accueille l'ensemble des réseaux publics. La zone borde également un chemin de promenade en limite Est permettant de rejoindre le centre commercial et le collège des Franchises. La zone permet d'accéder à l'arrêt de bus Langres Marne et à la gare qui sont proches par des mobilités douces.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie mésophile (code CB 38.2). La zone comprend également quelques vergers et un faible linéaire de haies (code CB 84.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

La zone est entourée par des pavillons et constitue de ce fait une dent creuse du quartier. Elle ne présente pas d'enjeu en termes de corridor écologique.

La zone est en grande partie masquée à la vue par le front bâti existant.

### Risques et servitudes présents :

La zone n'est concernée par aucune servitude.

La zone n'est concernée par aucun risque.

### Plan :



### Photos de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra de compléter l'urbanisation, à proximité des équipements, commerces et services.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 15 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 12,5 logements par hectare minimum.

L'urbanisation de la zone se fera sous forme mixte d'habitat individuel et/ou d'habitat intermédiaire.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

L'aménagement de la zone devra dans la mesure du possible préserver les vergers et haies existants.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Aucun nouvel aménagement de transports en commune n'est pas nécessaire, la zone se situant à 150 m de l'arrêt de bus le plus proche.

L'accès à la zone se fera par la rue de Champagne et par une voie desservant actuellement l'église désaffectée en limite de zone. Ce second accès pourra être à sens unique.

Des trottoirs bilatéraux et adaptés aux PMR devront être aménagés à l'intérieur de la zone.

Un accès en modes doux complémentaire doit être aménagé en limite est de la zone.

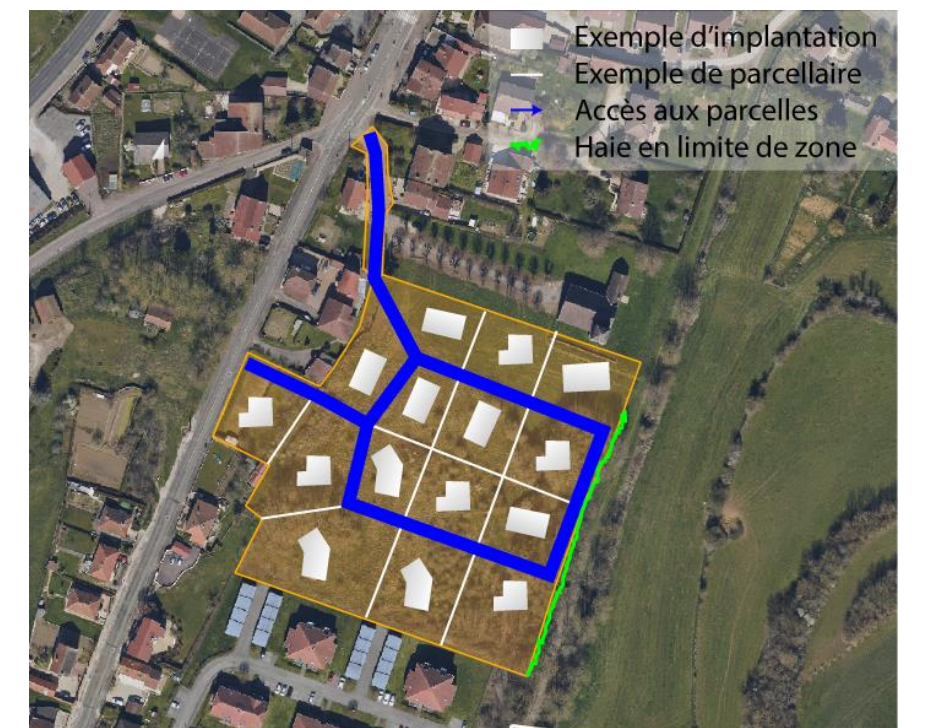
Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

## 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant les principes d'aménagement



## 4. Schéma indicatif illustrant les principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe dans le hameau de Corlée.

Le terrain présente une pente douce en direction du Sud.

Le terrain est constitué d'une parcelle unique de géométrie simple.

La zone couvre une superficie de 0.65 ha.

Cette zone borde une voie aménagée et équipée en réseaux et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie mésophile (code CB 38.2) et d'une haie (code CB 84.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte et comprend une haie basse d'intérêt écologique plus fort. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu majeur n'est identifié pour les continuités écologiques.

La zone est ceinte par une haie en limite ouest qui la masque totalement.

### Risques et servitudes présents :

La zone n'est concernée par aucune servitude.

La zone est concernée par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées.

Son urbanisation permettra de développer modérément le hameau très prisé par les futurs résidents.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 10 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 15 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les constructions seront implantées parallèlement aux voiries, piétonnes ou routières.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

L'aménagement de la zone devra préserver les haies existantes en limite de zone. Ces haies qui assurent l'interface avec le zone agricole peuvent également être renforcée.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voirie et stationnements :

Un espace de stationnement devra être réalisé à l'intérieur de la zone. Ce stationnement devra être perméable.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, la zone se situe à 250 m de l'arrêt de bus le plus proche.

L'accès à la zone se fera par la rue du Château par une voie en impasse terminée par une aire de retournement.

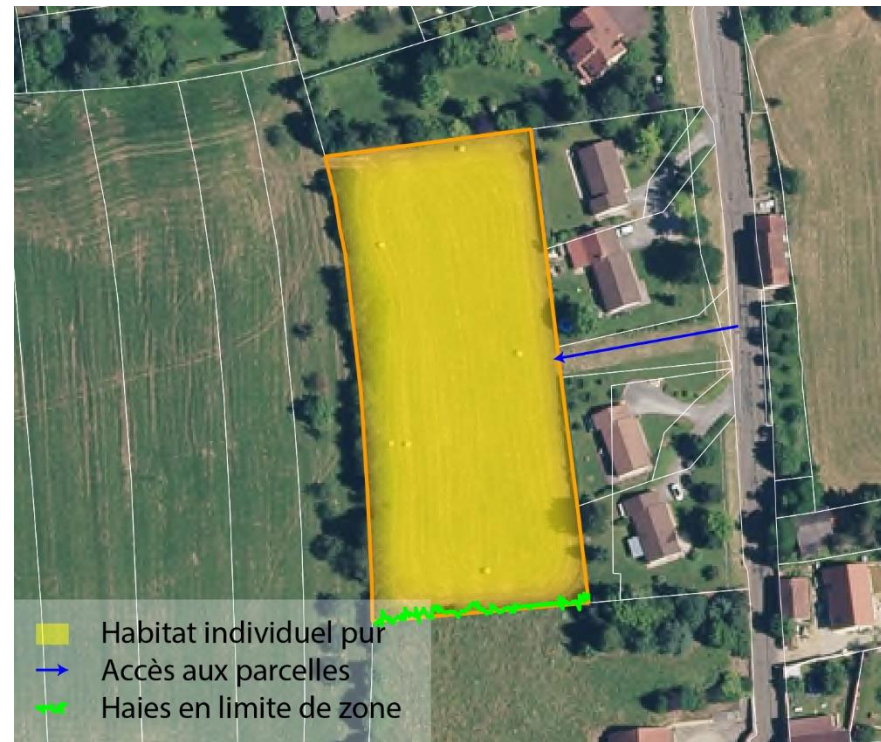
Une voie piétonne interne traversante permettra de rejoindre les logements depuis l'espace de stationnement et de retournement central.

Les dimensions de cette voie piétonne devront satisfaire aux exigences des services techniques et de secours (défense incendie, services de santé...).

Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



### 4. Schéma indicatif illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en entrée principale de Langres depuis la RN19.

La zone présente une pente marquée en direction de l'Est.

Le terrain est constitué d'une parcelle unique de géométrie simple.

Sa superficie est de 1.32 ha.

La zone borde une voie aménagée, mais ne permet pas de rejoindre l'arrêt de bus le plus proche dans les meilleures conditions.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'un verger (code CB 83.1) et d'une prairie pâturée mésophile (code CB 38.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone relais de la trame verte. Le secteur est situé à proximité d'une zone de transition milieux humides de la trame bleue. Aucun enjeu majeur n'est identifié pour les continuités écologiques.

La zone se situe en entrée de ville, et est bordée du côté de la voie principale par une haie dissimulant partiellement la zone depuis la route.

La zone est localisée dans un cône de vue sensible sur la ville en provenance de l'Est.

### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques
- PT3 – Réseaux de télécommunication (en bordure de zone)
- PT2 – Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'État
- PT1 – Transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

La zone est concernée par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement des constructions à destination habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées.

L'insertion paysagère de cette zone en entrée de ville et depuis la zone d'activités que de la Citadelle, est un enjeu majeur.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 11 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 8 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles la constituant seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les constructions seront implantées parallèlement aux voiries.

L'insertion dans la pente devra être réalisée qualitativement, en évitant les enrochements ou murs cyclopéens ou les aménagements/terrassements lourds.

L'implantation des constructions veillera à ne pas bloquer la vue des autres constructions de la zone et des terrains voisins. Ainsi, les hauteurs les plus élevées devront être implantées sur les parties hautes, tandis que les hauteurs les plus basses devront être implantées en parties basses.

Les constructions seront implantées parallèlement aux voiries, et respecteront la pente du terrain naturel. Pour les constructions perpendiculaires à la pente, les constructions « en escalier » seront favorisées.



Exemple de construction groupée « en escalier », source maisonapart.com

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives ou sans clôtures pleines.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

L'aménagement de la zone devra préserver les boisements et haies existants en limite de zone, et dans la mesure du possible, à l'intérieur de la zone.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Un espace de stationnement devra être réalisé à l'intérieur de la zone. Ce stationnement devra être perméable.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Un nouvel aménagement pour les transports en communs sera nécessaire à proximité de la zone, cette dernière se situant à plus d'un kilomètre de l'arrêt de bus le plus proche via une pente importante.

L'accès et la sortie de la zone aboutiront à la rue des Auges.

Les réseaux techniques seront enterrés.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

## 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 4. Schéma indicatif illustrant ces principes d'aménagement



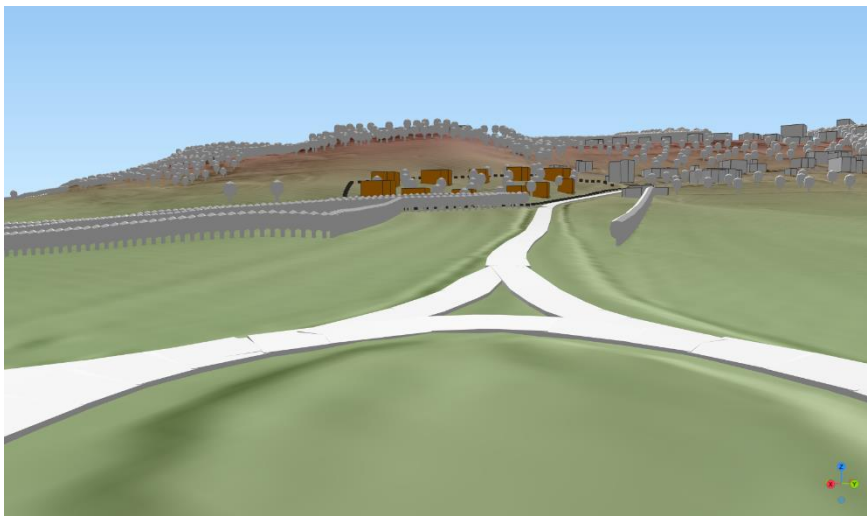
## **5 Illustration de l'insertion paysagère de la zone 1AU**

Les illustrations suivantes ont été réalisées par création d'un modèle numérique de terrain à partir des altitudes du site. A ce modèle numérique ont été ajoutées les hauteurs de tous les objets (bâtiments existants et végétation) pour obtenir un modèle numérique d'altitude.

Les vues présentées prennent en compte les constructions autorisées conformément aux règles maximales établies dans le règlement et les OAP. Les bâtiments sont représentés avec une toiture plate afin de faciliter les calculs informatiques. Les simulations sont réalisées pour un observateur situé à 2 m du sol. Les vues présentées sont les plus impactantes du point de vue paysager.



Vue des constructions depuis le croisement RN 19 – Rue des Marronniers au pied de la citadelle



Vue des constructions depuis le giratoire sur la RN 19 à l'entrée est de Langres

## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en partie Est de la commune, à proximité de la zone des Franchises.

Le terrain présente une pente douce en direction du Sud.

Le terrain est constitué d'une parcelle principale et de morcellements liés aux opérations précédentes.

La zone couvre une superficie de 0.56 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une zone de culture (code CB 82.1). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte en bordure d'une zone relais d'intérêt écologique plus fort. Le secteur est situé à proximité d'un corridor et d'une zone de transition milieux humides de la trame bleue. Aucun enjeu majeur n'est identifié pour les continuités écologiques au sein de la zone.

La zone est bordée au Nord par une haie importante.

### Risques et servitudes présents :

La zone n'est concernée par aucune servitude.

La zone n'est concernée par aucun risque.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes sont également autorisées. Elle permettra de compléter l'urbanisation, à proximité des équipements, commerces et services.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 23 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 40 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

L'insertion dans la pente devra être réalisée qualitativement, en évitant les enrochements ou murs cyclopéens ou les aménagements/terrassements lourds.

L'implantation des constructions veillera à ne pas bloquer la vue des autres constructions de la zone et des terrains voisins. Ainsi, les hauteurs les plus élevées devront être implantées sur les parties hautes, tandis que les hauteurs les plus basses devront être implantées en parties basses.

Les constructions seront implantées parallèlement aux voiries.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives ou sans clôtures pleines. Une largeur de 5 m est préconisée.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions accueillant la population devront respecter le principe de constructions bioclimatique.

Les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les constructions collectives devront mettre en place des solutions de production d'énergie renouvelable.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Des espaces de stationnements devront être réalisés à l'intérieur de la zone. Ces stationnements devront être perméables.

Un emplacement sécurisé pour le stationnement des cycles pourra être aménagé.

Aucun nouvel aménagement de transports en commune n'est nécessaire, la zone se situe à 120 m de l'arrêt de bus le plus proche.

L'accès à la zone se fera par les rues Albert Camus et Antoine Alizard.

Une voie interne permettra de traverser la zone. Un accès possible en direction du sud devra être préservé.

Des trottoirs bilatéraux devront être aménagés à l'intérieur de la zone.

Les réseaux techniques seront enterrés.

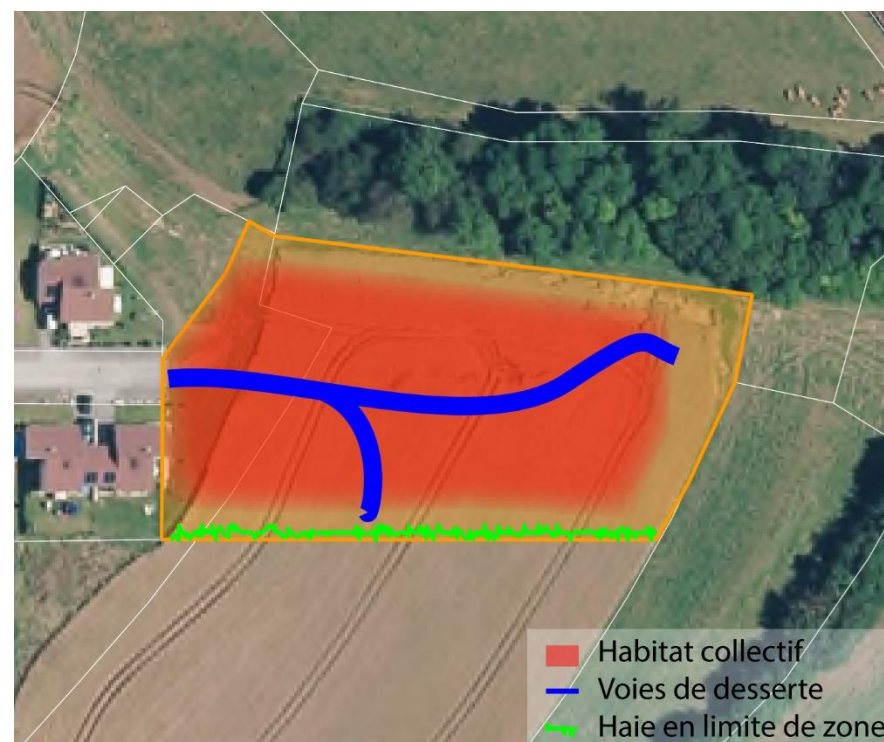
Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

Les accès agricoles devront être préservés.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



### 4. Schéma indicatif illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe à l'entrée Est de la commune, en continuité de l'urbanisation existante, en direction de l'autoroute.

Le terrain ne présente aucune pente.

La zone est constituée de trois parcelles aboutissant toutes à la route d'accès.

La zone couvre une superficie de 0.48 ha.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une pâture mésophile (code CB 38.1) ,d'une parcelle de culture (code CB 82.1) et d'une haie (code CB 84.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

La haie constitue une zone relais de la trame verte alors que la pâture et la culture sont des zones de transition de faible valeur écologique. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu majeur n'est identifié sur la zone mais la haie représente un élément à préserver.

La zone est concernée partiellement par un mur en pierre sèche et est traversée par une haie structurante de l'état initial de la zone.

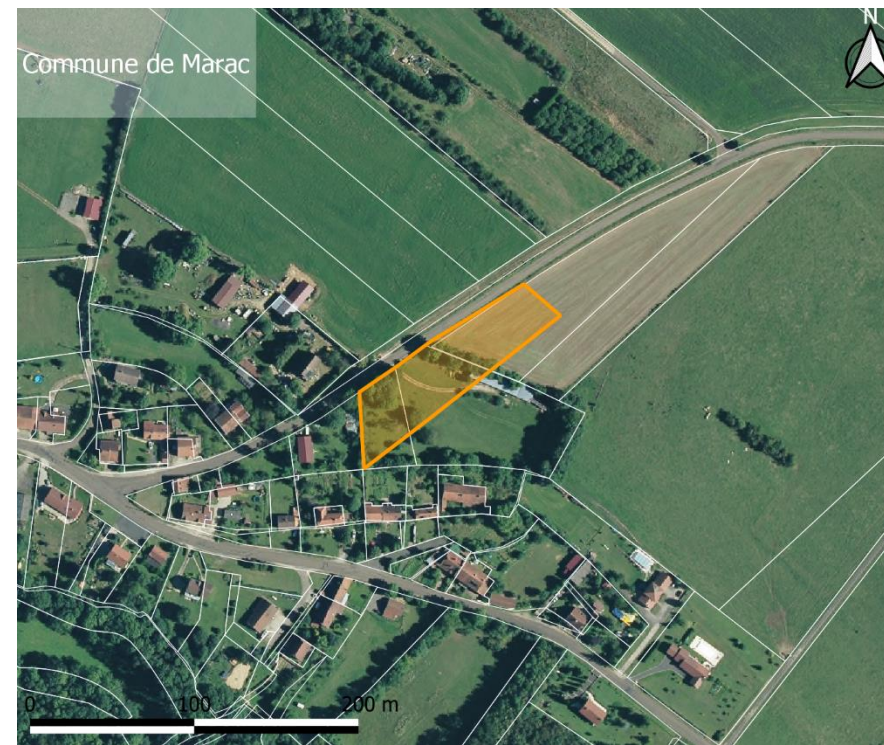
### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques
- PT3 – Réseaux de télécommunication (en bordure de zone)
- PT2 – Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'État
- PT1 – Transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

La zone n'est concernée par aucun risque connu.

### Plan :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées.

La préservation du mur en pierre sèche et de la haie en cœur de zone représentent des enjeux forts.

### Photos de la zone :

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 5 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les constructions seront implantées parallèlement aux voiries.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives.

Le muret en pierre existant devra être préservé, entretenu et valorisé.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

L'aménagement de la zone devra préserver les boisements et haies existants et structurant l'espace. Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives ou sans clôtures pleines. Une largeur de 5 m est préconisée.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnement :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en commun n'est nécessaire, la zone se situe à 450 m de l'arrêt de bus le plus proche.

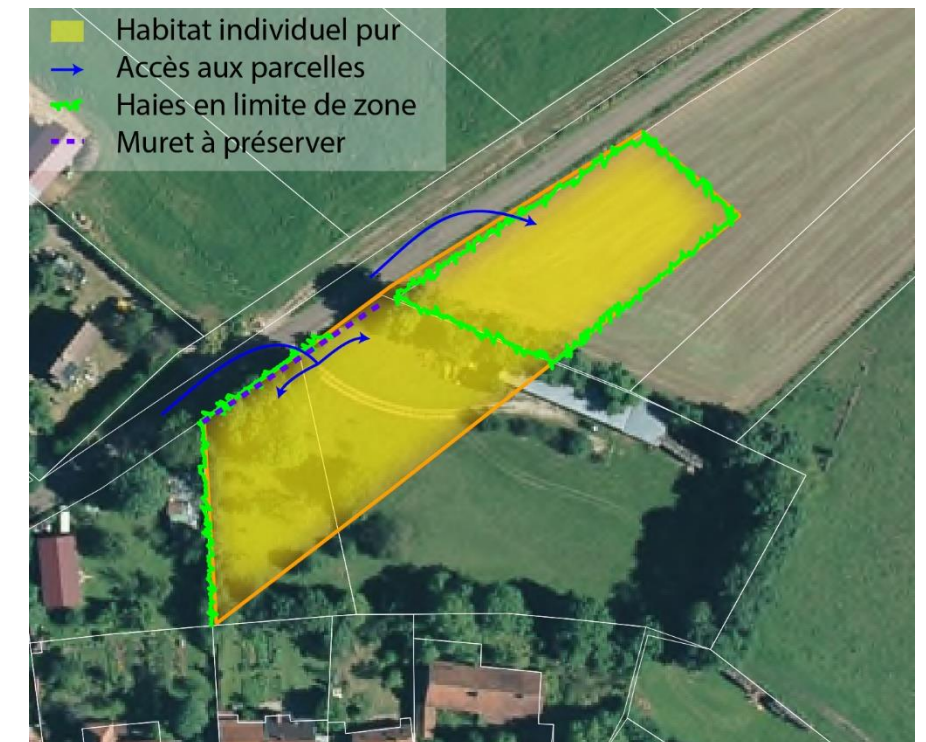
La desserte des constructions se fera par la rue de l'Aubruet. Le département sera consulté pour la création de tout nouvel accès sur la RD.

Les réseaux techniques seront enterrés.

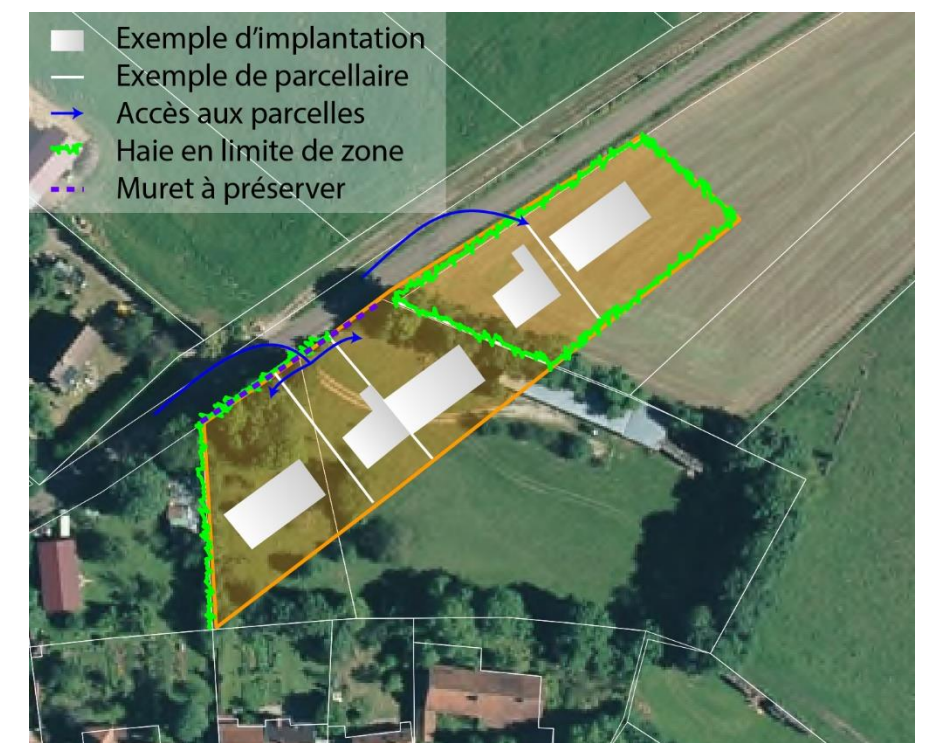
Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

## 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 4. Schéma indicatif illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristique :

La zone se situe à proximité de l'entrée Sud de la commune, en continuité de l'urbanisation existante et du dernier programme en cours d'urbanisation.

La zone est dépourvue de pente.

Le terrain est constitué d'une unique parcelle de géométrie simple.

La zone couvre une superficie de 0.54 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une zone de culture (code CB 82.1). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques.

Aucun élément remarquable du paysage n'est présent.

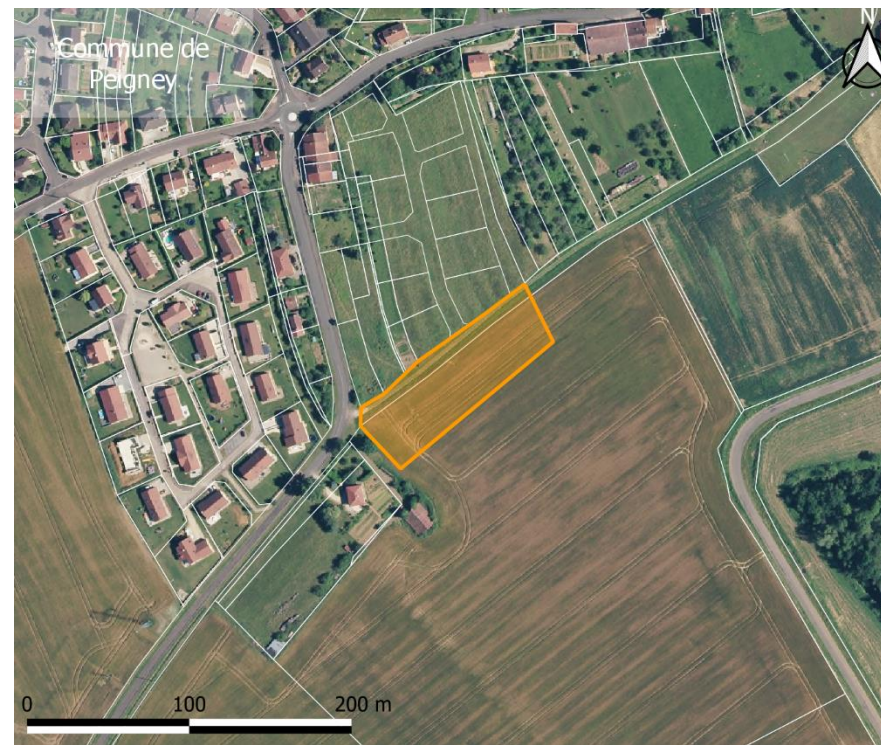
### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques

La zone est concernée par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permettra de renforcer le caractère urbain de cette entrée de bourg.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 5 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les parcelles seront végétalisées.

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les constructions seront implantées parallèlement aux voiries.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives ou sans clôtures pleines. Une largeur de 5 m est préconisée.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnement :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, la zone se situe à 650 m de l'arrêt de bus le plus proche.

La desserte des constructions se fera par la rue de la Marne et le prolongement de la rue du lotissement en cours d'urbanisation.

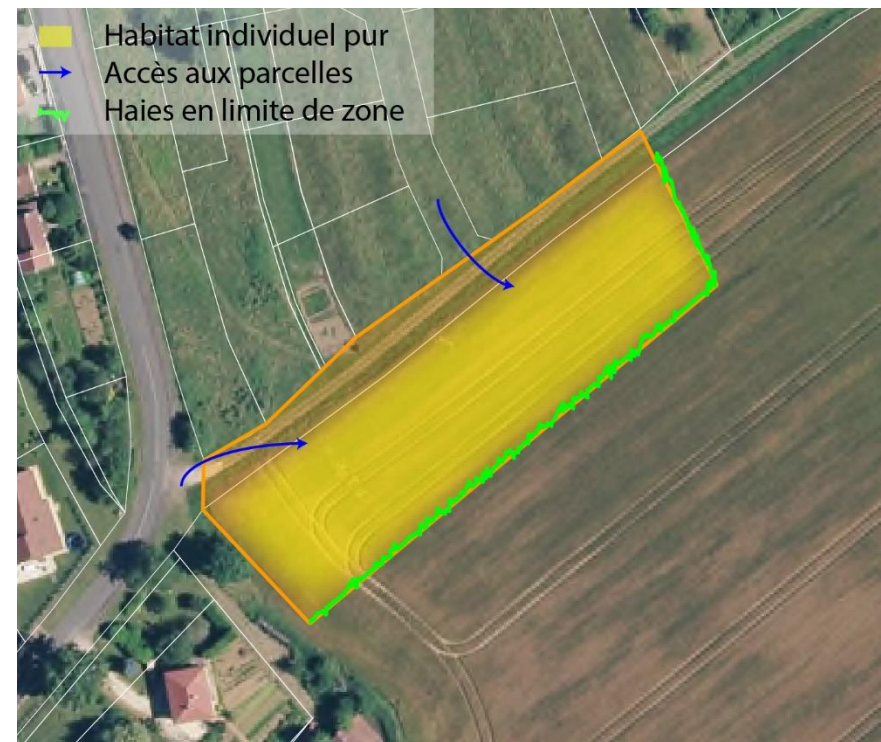
La voie desservant les constructions sera rendue carrossable et disposera d'un trottoir bilatéral adapté aux PMR.

Les réseaux techniques seront enterrés.

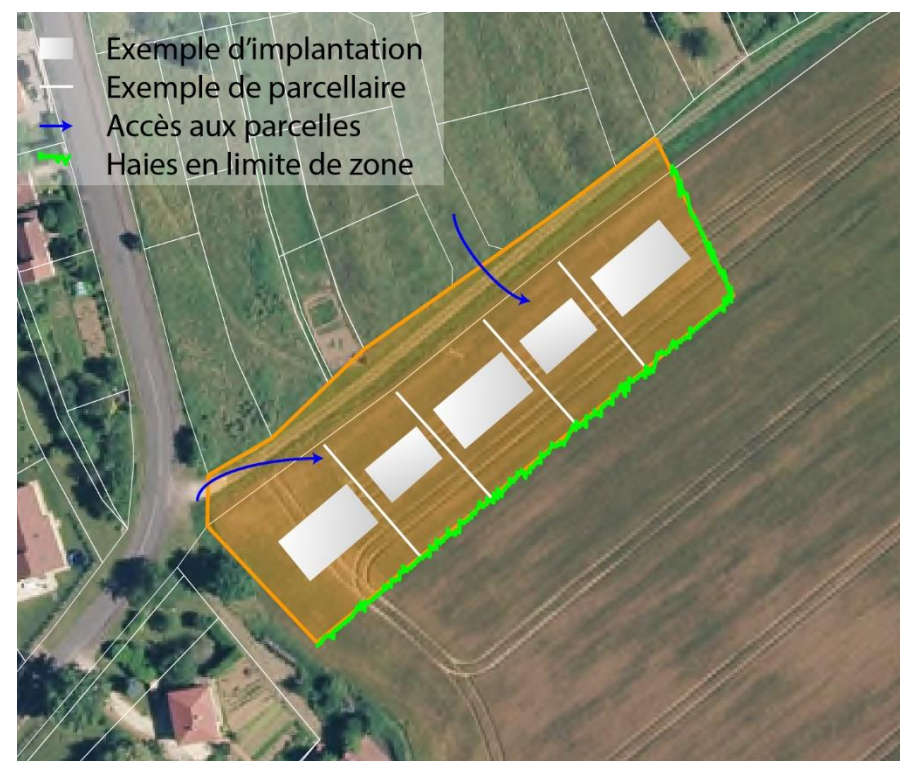
Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



### 4. Schéma indicatif illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristique :

La zone se situe en continuité de l'urbanisation de Saints-Geosmes, en direction de Langres, au Sud de la zone du Sabinus.

Le terrain est plat et dépourvu de pente.

La zone est constituée d'un parcellaire en lanières parallèle aux voies la bordant.

La zone couvre une superficie de 3 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une zone de culture (code CB 82.1) et d'un bosquet (code CB 84.3). La zone comprend également une haie (code CB 84.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé en majeure partie dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Les haies et bosquets représentent des zones relais de la trame verte à plus fort enjeu écologique. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue.

Aucun élément remarquable du paysage n'est présent.

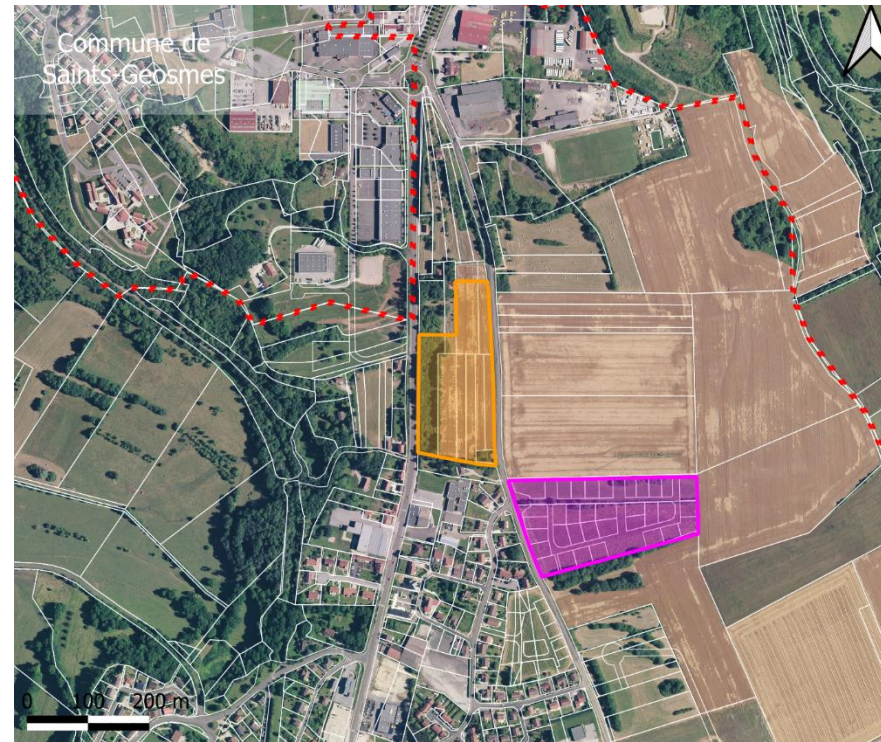
### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- A5 – Canalisations d'eau potable
- PT1 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques
- PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat
- PT3 – Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication

La zone n'est concernée par aucun risque majeur connu.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir des équipements militaires dont des logements. Cette zone accueillera en effet la nouvelle gendarmerie.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La haie en limite ouest de la zone, en bordure de la RD 974 sera préservée et renforcée.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné sauf si des contraintes inhérentes à la nature des installations militaires existent.

L'aménagement de la zone veillera à préserver et valoriser une coupure verte entre Langres et Saints-Geosmes. Pour cela la bordure Nord de la zone devra être végétalisée (haie mixte d'une largeur de 2 m minimum).

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnement :

La desserte de la zone se fera par les RD 974 et RD 122. Les accès à la nouvelle gendarmerie sont soumis à la validation du pôle technique du département.

Les réseaux techniques seront enterrés.

3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s)  
illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en sortie Sud de Montigny-le-Roi, en continuité de l'urbanisation existante.

Le terrain est plat et sans pente marquée.

La zone est constituée d'une unique parcelle de géométrie simple dont la commune de Val de Meuse est propriétaire.

La zone couvre une superficie de 1.84 ha.

La zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une zone de culture (code CB 82.1). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques.

Aucun élément remarquable du paysage n'est présent.

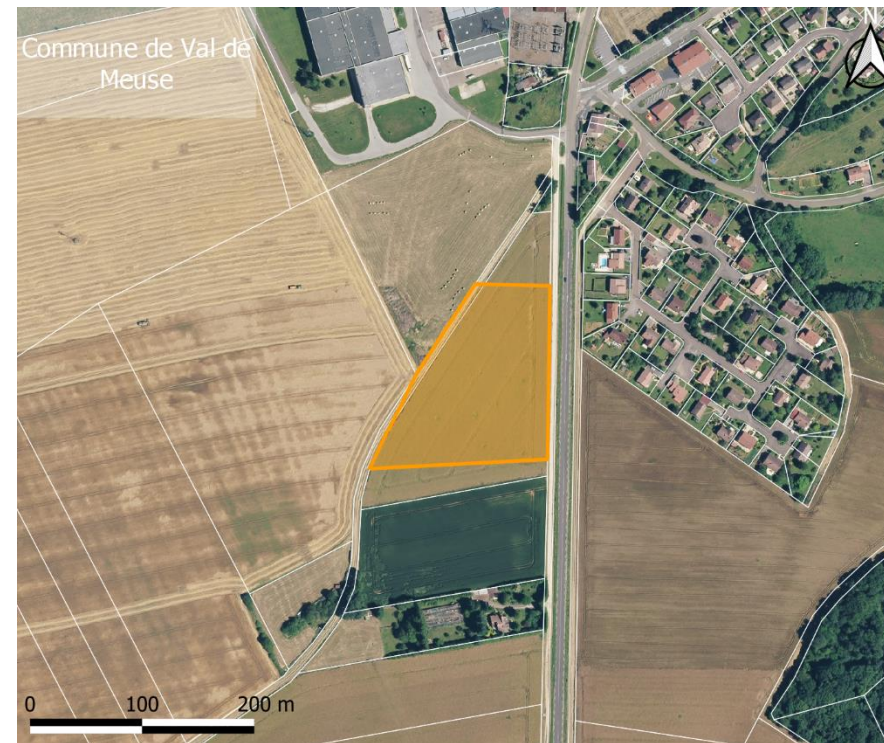
### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- PT2 – Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat
- PT3 – Réseaux de télécommunication
- A5 – canalisation d'eau potable
- Ligne électrique =>63 KV

La zone n'est concernée par aucun risque majeur connu.

### Plan :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra de compléter l'urbanisation en entrée de village et de faire le pendant avec le lotissement existant en face.

### Photo de la zone :



## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

Le programme prévoit 22 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 12 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les parcelles seront végétalisées.

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives ou sans clôtures pleines. Une largeur de 5 m est préconisée.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Des espaces de stationnement devront être réalisés à l'intérieur de la zone. Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, la zone se situe à 500 m de l'arrêt de bus le plus proche.

La desserte de la zone se fera par l'Est si possible et par l'Ouest. Aucun nouvel accès sur la RD 74 ne sera autorisé à moins que le département ne l'autorise. Un réseau viaire interne permettra de desservir les constructions.

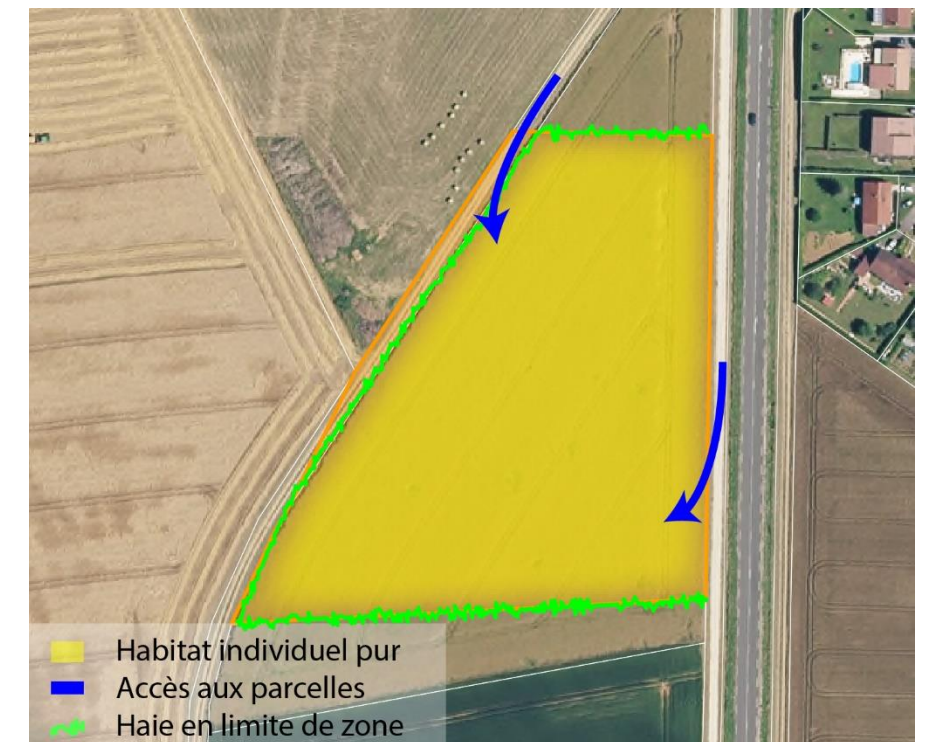
Afin de ne pas perturber les usagers de la RD 74 les véhicules ne circuleront pas à contre sens sur la voie parallèle à la RD 74 à moins que des dispositifs de sécurité soient mis en place (pour éviter notamment l'éblouissement en période nocturne).

Un trottoir unilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir en limite de zone, et des trottoirs bilatéraux et adaptés aux PMR seront à prévoir à l'intérieur de la zone.

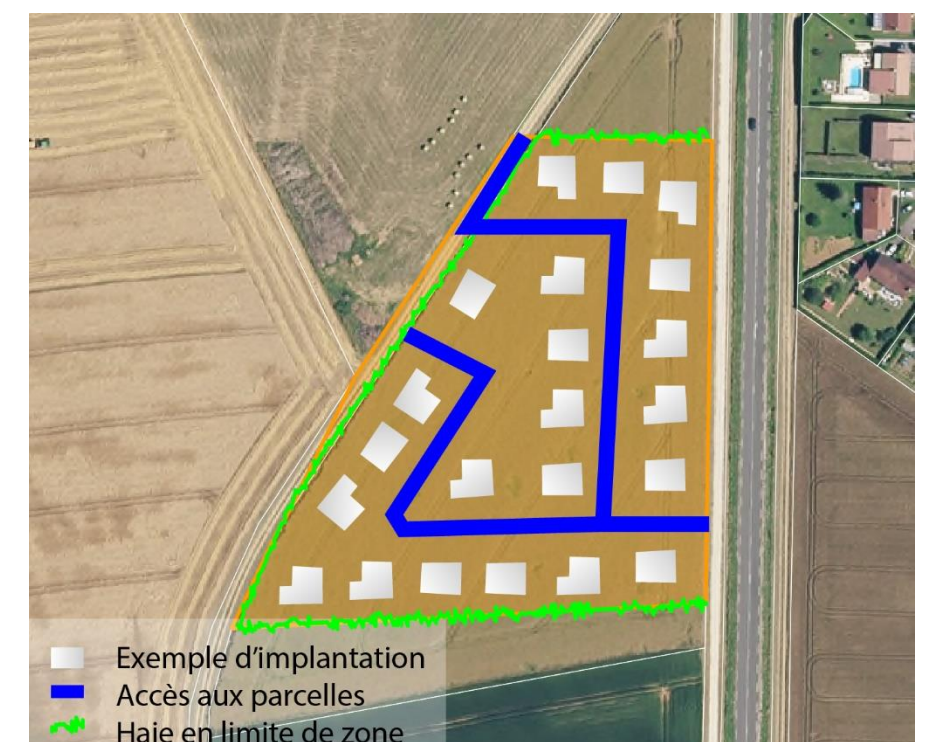
Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

## 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 4. Schéma indicatif illustrant ces principes d'aménagement





## CHAPITRE 2 : OAP SECTORIELLES DES ZONES 1AUE

## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en continuité de la ZAE des Franchises en direction de l'Est.

Le terrain est relativement plat, sur une butte en arrière du ruisseau de Vaucourt. La zone est masquée à la vue depuis la RN 19.

La zone est constituée de 4 parcelles de géométrie simple.

La zone couvre une superficie de 10.2 ha.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une zone de culture (code CB 82.1). Elle est bordée par une haie allant de l'Est au Sud en limite de zone (code CB 84.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte en bordure de haie (zone relais). Le secteur est situé à proximité d'une zone de transition de la trame bleue mais en l'absence de zone humide, aucun enjeu n'est identifié. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques de la zone.

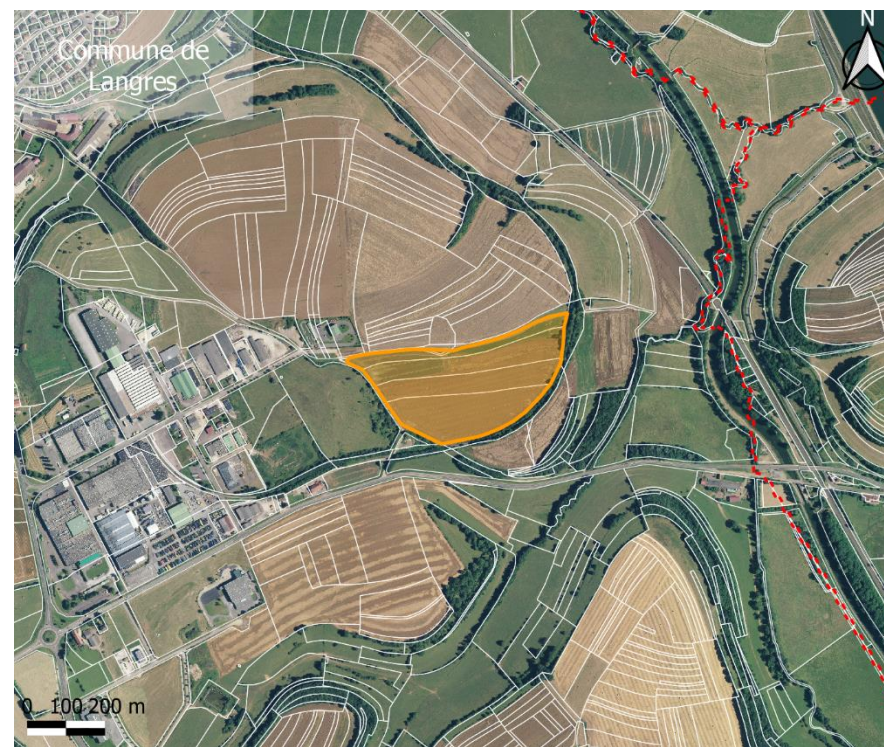
La zone est bordée par une haie en limite Ouest, Sud et Est.

### Risques et servitudes présents :

La zone n'est concernée par aucune servitude.

La zone est partiellement concernée par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques afin de poursuivre l'aménagement de la zone des Franchises.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations.

En termes de phasage, l'urbanisation de cette zone n'est possible que si la zone UE adjacente ne dispose plus d'une disponibilité foncière suffisante.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Le foncier devra être optimisé (mutualiser les espaces imperméabilisés, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les limites avec le milieu agricole ou naturel seront agrémentées de haies vives.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Des espaces de stationnements devront être réalisés à l'intérieur de la zone.

Ces stationnements devront être perméables et mutualisés dans la mesure du possible.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Un nouvel aménagement de transports en commune sera étudié et aménagé si nécessaire dans ou au droit de la zone.

La zone sera desservie par une voie suffisamment dimensionnée pour accueillir les poids lourds et services techniques.

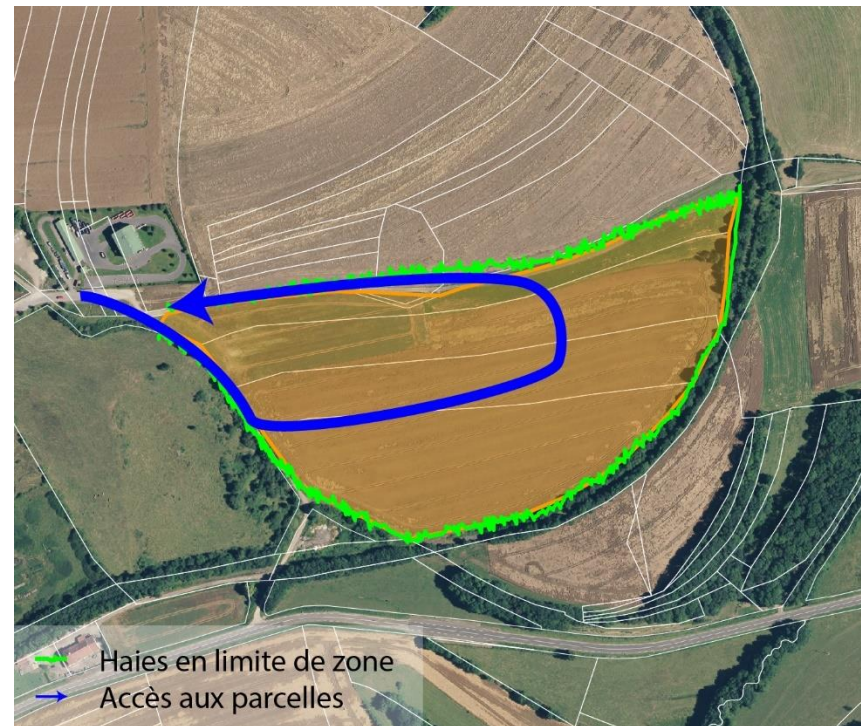
Le bouclage routier de la zone sera obligatoire.

Des trottoirs bilatéraux et adaptés aux PMR seront à prévoir dans la zone.

Les réseaux techniques seront enterrés.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement





## CHAPITRE 3 : OAP SECTORIELLES DES ZONES U

**SYNTHESE DES ZONES U SOUMISES À OAP**

Commune	Intitulé de la zone	Superficie de la zone en ha	Nombre de logements prévus	Densité brute de la zone	Typologies des logements
<b>Bannes</b>	Entrée Ouest	0.46	5	10	Habitat individuel
	Centre-bourg	0.45	5	10	Habitat individuel
<b>Changey</b>	Entrée Nord	0.61	5	8	Habitat individuel
<b>Is en Bassigny</b>	Centre-bourg	0.64	6	10	Habitat individuel
<b>Langres</b>	La Bonnelle	2.55	97	38	Habitat intermédiaire et/ou collectif
<b>Neuilly-l'Évêque</b>	Entrée Est	1.86	16	9	Habitat individuel
<b>Saints-Geosmes</b>	Entrée Nord	3.69	34	9	Habitat individuel
	RD974	1.23	18	15	Habitat individuel et/ou intermédiaire
<b>Sarrey</b>	Nord	1.27	12	10	Habitat individuel

**1. Description de la zone**

**Localisation et caractéristiques :**

La zone se situe en extension de l'entrée Ouest de la commune.

Le terrain concerné se situe sur la partie haute de la commune et ne présente aucune pente marquée.

Il est occupé par une parcelle unique aisément aménageable.

La zone couvre une superficie de 0.46 ha.

Cette zone borde une voie qui est équipée en réseaux publics et permettra de relier l'arrêt de bus sans risques.

**Paysage et occupation du sol :**

La zone est actuellement constituée d'une zone de culture (code CB 82.1).

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques.

Aucun élément remarquable du paysage n'est présent.

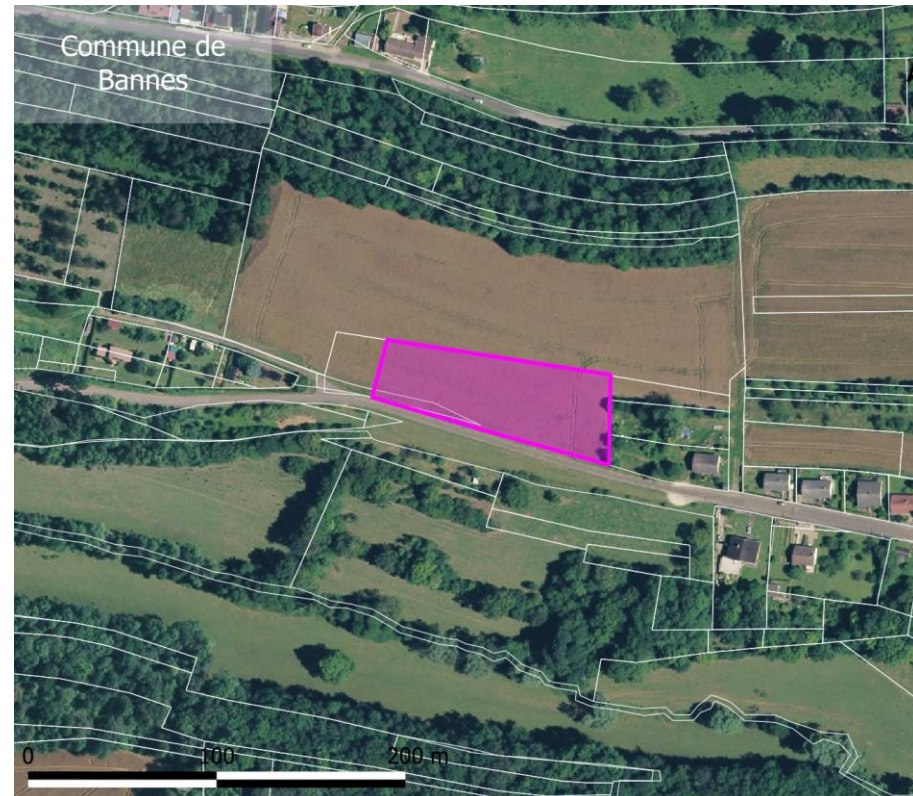
**Risques et servitudes présents :**

La zone est concernée par la servitude suivante :

- A5 – Canalisation d'eau potable
- AS1 – Périmètre de protection rapproché

La zone n'est concernée par aucun risque connu.

**Plan :**



**Enjeux de la zone :**

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet de relier la dernière habitation de la commune au reste de la zone urbanisée.

**Photo de la zone :**



## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

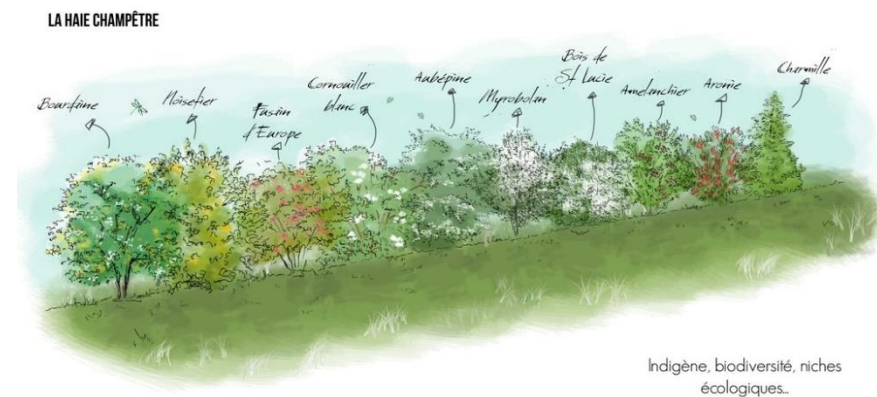
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

5 logements minimum seront édifiés. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine. Une largeur de 5 m est préconisée.



Les parcelles devront présenter des géométries simples.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.



Exemples de clôtures favorables à la petite faune

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnement :

Les accès routiers seront autorisés directement depuis la rue du Pommeret.

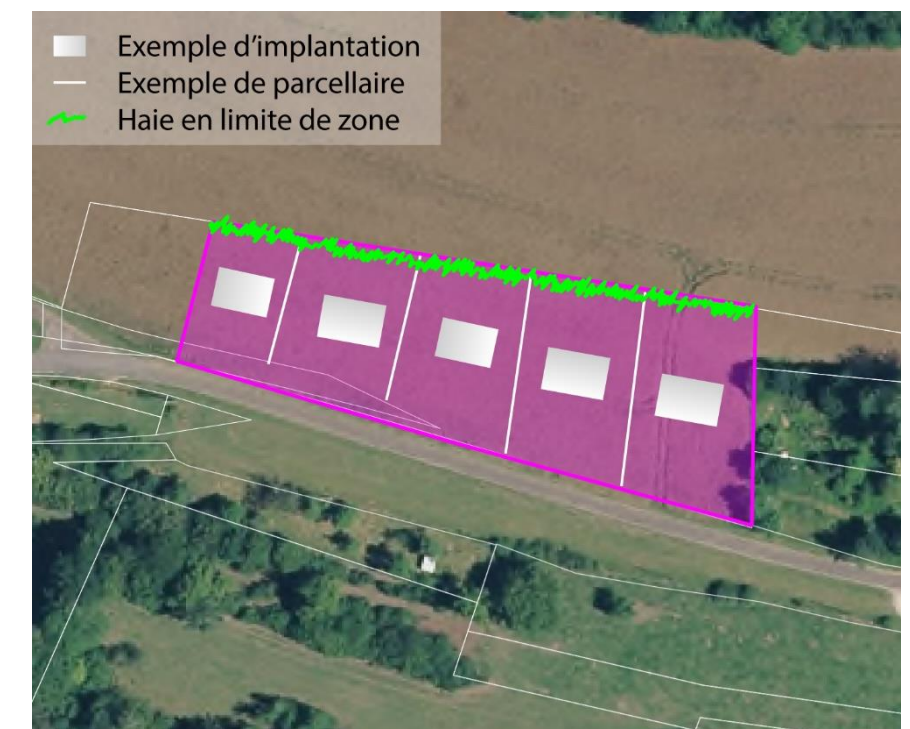
Un trottoir unilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir le long de cette rue.

Les réseaux techniques seront enterrés.

La gestion des déchets se faisant en point d'apport volontaire, aucun aménagement spécifique n'est à prévoir.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

## 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



### 1. Description de la zone

#### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en cœur de village, derrière la rue des 4 Chênes.

Le terrain concerné se situe sur la partie haute de la commune, sur un terrain plat.

La zone est composée de trois parcelles de géométrie simple, bordant un accès agricole.

La zone couvre une superficie de 0.45 ha avec une géométrie simple.

Cette zone est en lien direct avec une voie aménagée permettant de relier l'arrêt de bus sans risques.

#### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie mésophile (code CB 38.2) et d'un verger (code CB 83.1).

Le terrain comprend une zone relais d'intérêt moyen et une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur se situe dans une zone de transition humide de la trame bleue de faible intérêt écologique.

Aucun élément paysager remarquable n'est à signaler.

#### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par la servitude suivante :

- AS1 – Périmètre de protection rapproché

La zone n'est concernée par aucun risque connu.

#### Plan :



#### Photo de la zone :



#### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permettra d'accueillir les nouveaux habitants à proximité des équipements de la commune.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

La zone comportera 5 logements minimum. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone. Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 350 mètres de la zone.

L'accès routier se fera depuis la rue des 4 Chênes et desservira les habitations de part et d'autre.

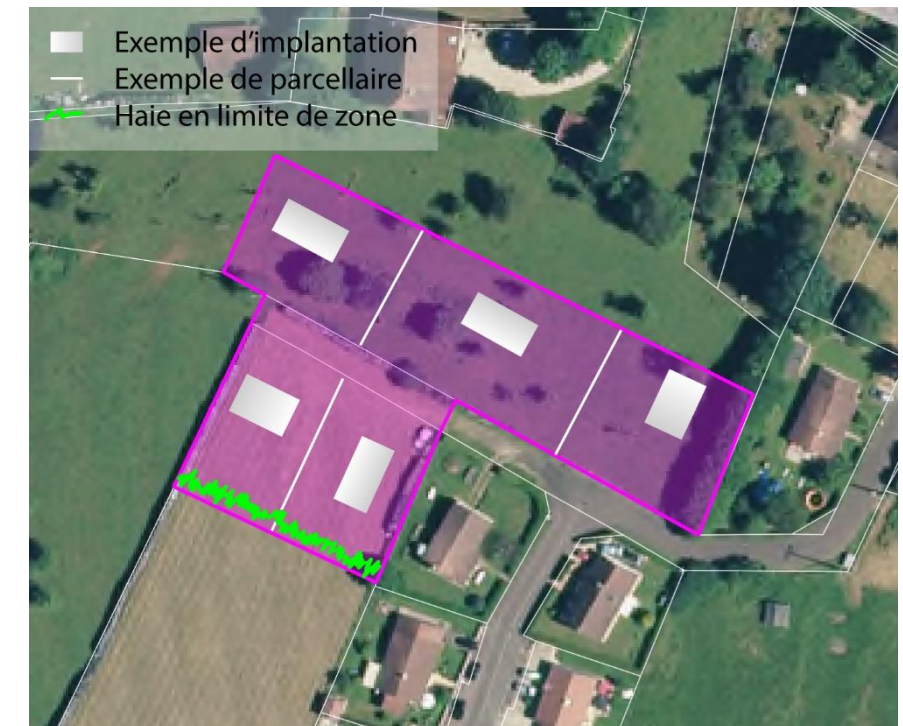
Un trottoir bilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir pour cette voie.

Les réseaux techniques seront enterrés.

La gestion des déchets se faisant en point d'apport volontaire, aucun aménagement spécifique n'est à prévoir.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

## 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



### 1. Description de la zone

#### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe à l'extrémité Nord de la commune en bordure d'une route aménagée supportant l'ensemble des réseaux. Les terrains sont déjà découpés et seront urbanisés fin 2022. La zone apparaît en couleur violette sur le plan ci-contre et jouxte une zone 1AU de couleur orange.

Le terrain concerné se situe sur la partie haute de la commune, dans un secteur plat.

La zone couvre une superficie de 0.61 ha.

#### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie mésophile (code CB 38.2).

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur comprend une zone relais humide de la trame bleue de faible intérêt écologique mais aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. Aucun enjeu n'est identifié sur les continuités écologiques.

Aucun élément paysager remarquable n'est à signaler.

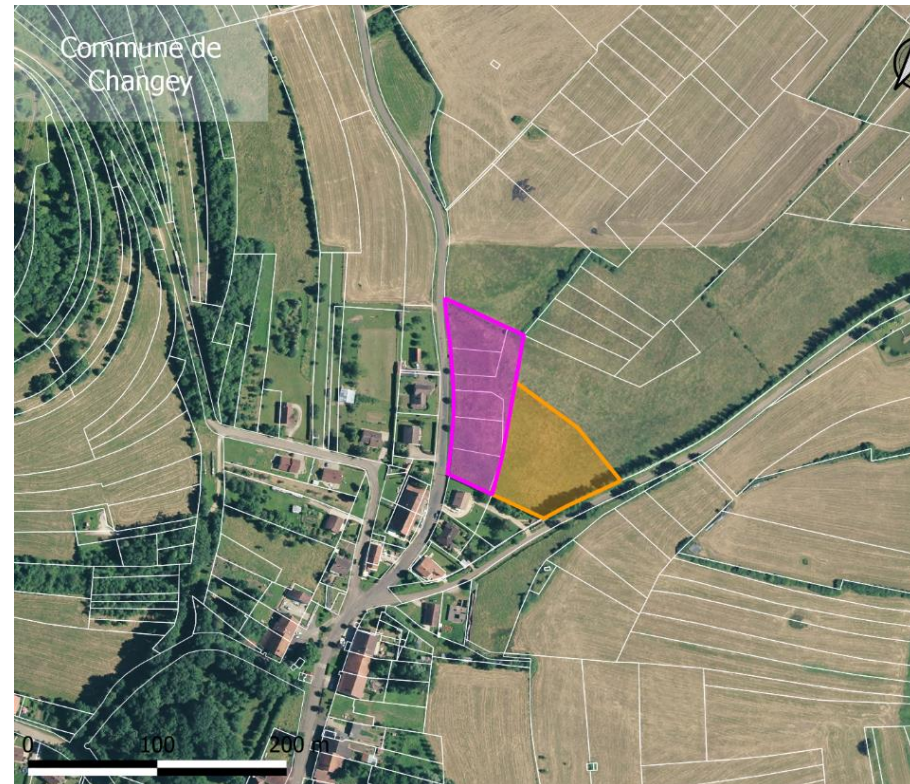
#### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par la servitude suivante :

- AC1 – périmètre de protection des monuments historiques

La zone est concernée par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen.

#### Plan :



#### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra de renforcer l'urbanisation de l'entrée Nord de la commune.

À noter que des droits à construire valides existent sur cette zone.

#### Photo de la zone :



## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

5 logements minimum seront édifiés. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 8 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone. Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 600 mètres de la zone.

L'accès routier se fera depuis la rue des Ormes.

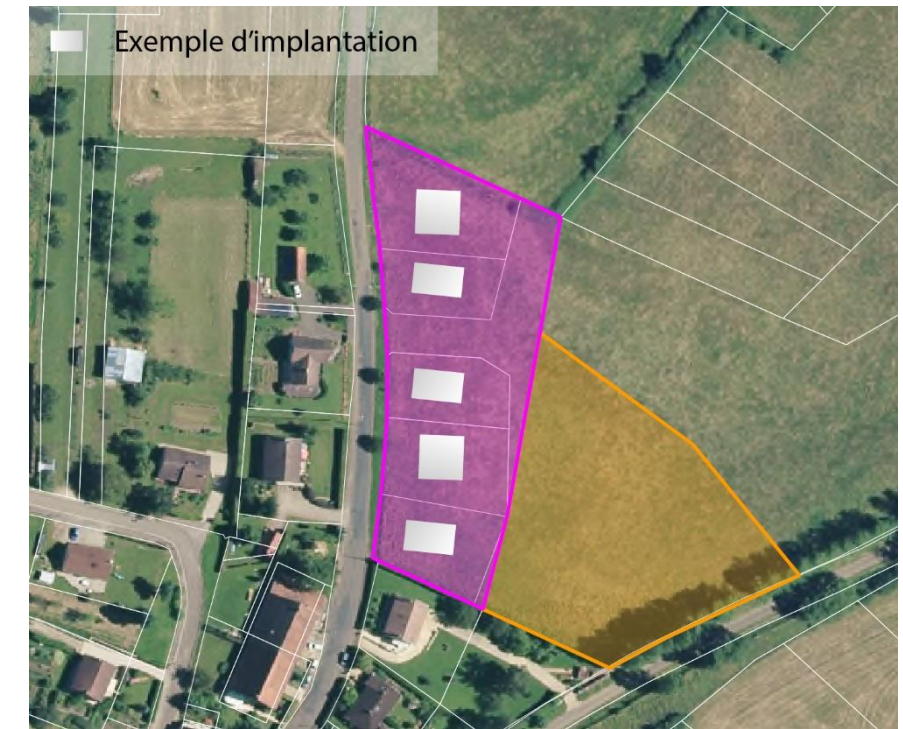
Un trottoir bilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir.

Les réseaux techniques seront enterrés.

La gestion des déchets se faisant en point d'apport volontaire, aucun aménagement spécifique n'est à prévoir.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

## 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en continuité du lotissement en cours d'urbanisation, en bordure Ouest de la commune.

Le terrain concerné se situe sur la partie haute de la commune, sur une zone plane.

La zone est occupée par une parcelle unique à géométrie simple, contenant un pré-découpage pour une voirie.

La zone couvre une superficie de 0.64 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie mésophile (code CB 38.2). Aucune zone humide n'a été relevée lors des investigations.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques.

Aucun élément paysager remarquable n'est à signaler.

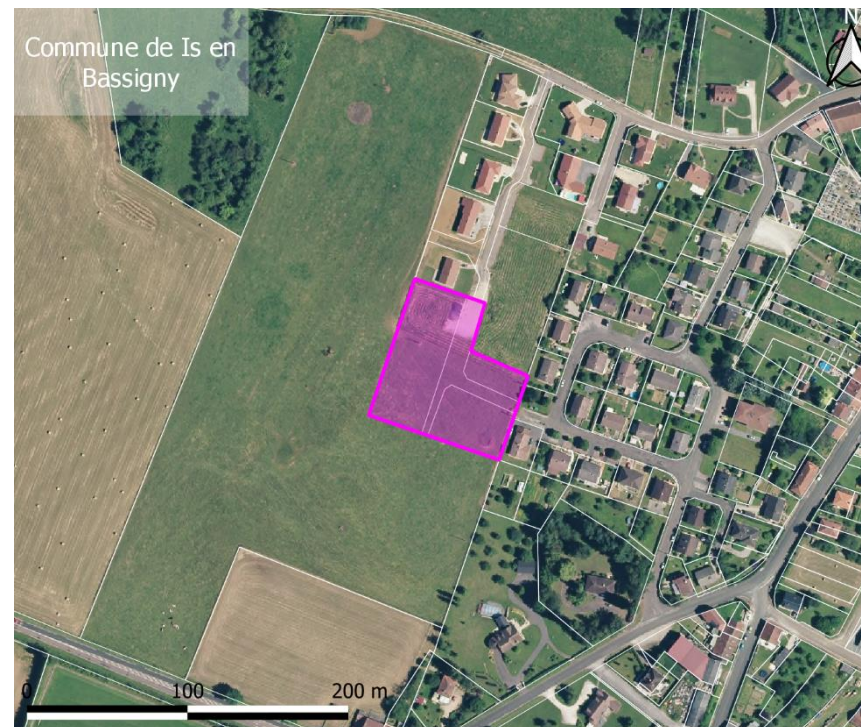
### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par la servitude suivante :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques

La zone n'est concernée par aucun risque connu.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra d'accueillir de nouveaux logements à proximité des équipements de la commune, en lien avec la prolongation du lotissement existant.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

6 logements minimum seront édifiés. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine. Une largeur de 5 m est préconisée.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone.  
Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 400 mètres de la zone.

L'accès routier se fera depuis rue du Moulin et rejoindra la rue de la Planchotte.

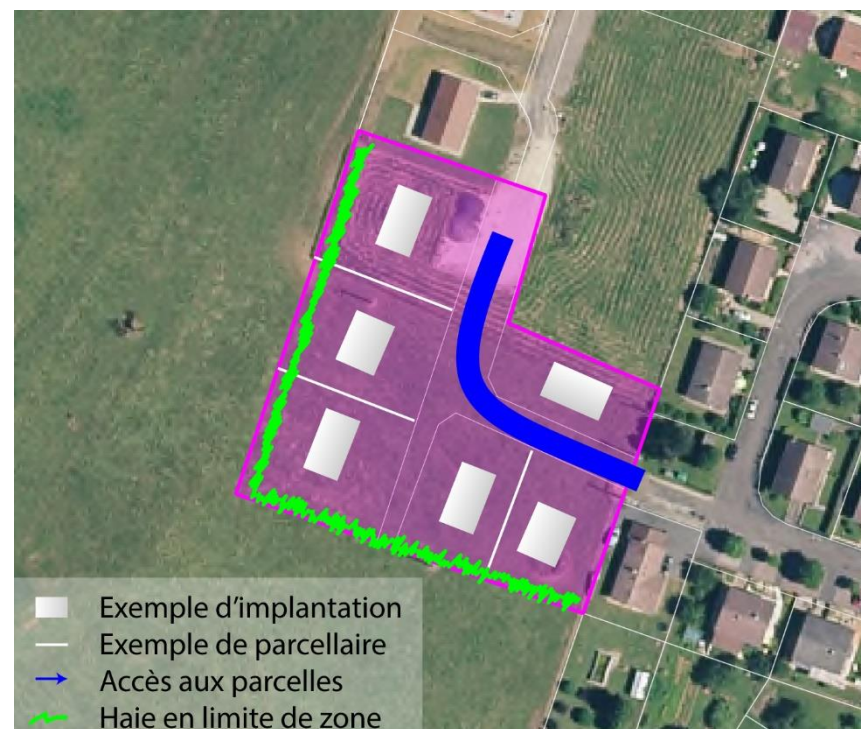
Un trottoir bilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir.

Les réseaux techniques seront enterrés.

La gestion des déchets se faisant en point d'apport volontaire, aucun aménagement spécifique n'est à prévoir.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe sur l'emplacement de l'ancienne gare de la Bonnelle, en contrebas de la citadelle.

Le terrain concerné se situe sur un coteau orienté vers l'Ouest, sur une zone plane en raison de l'ancien aménagement de la gare.

La zone est occupée par une parcelle unique à géométrie simple, en longueur, desservie par la piste cyclable.

La zone couvre une superficie de 2.55 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'un dépôt de matériaux (code CB 86.42), d'une partie en friche (code CB 87.1) et de zones rudérales (code CB 87.2). Aucune zone humide n'a été relevée lors des investigations.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques.

L'ancienne gare, en ruines, est un élément de patrimoine de la ville de Langres.

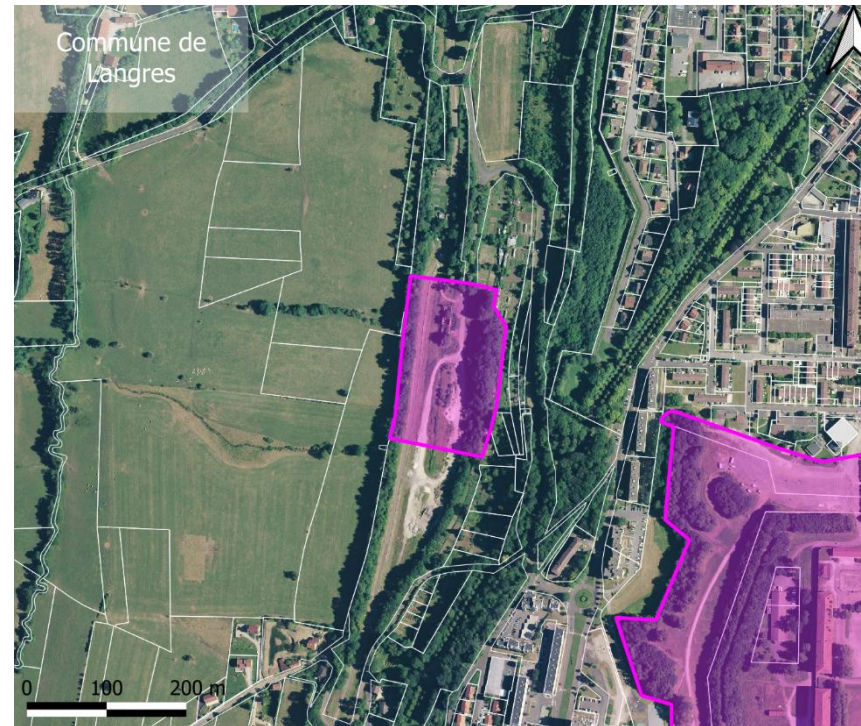
### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques
- PT1 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques
- PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat

La zone n'est concernée par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra d'accueillir de nouveaux logements et de requalifier l'ancienne gare afin de valoriser ce patrimoine.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

97 logements minimum seront édifiés. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 38 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

L'implantation des constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu environnant seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

L'ancienne gare sera réhabilitée et valorisée par une architecture traditionnelle reprenant les codes architecturaux du bâtiment d'origine permettant une adaptation en logements.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone.  
Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 800 mètres de la zone.

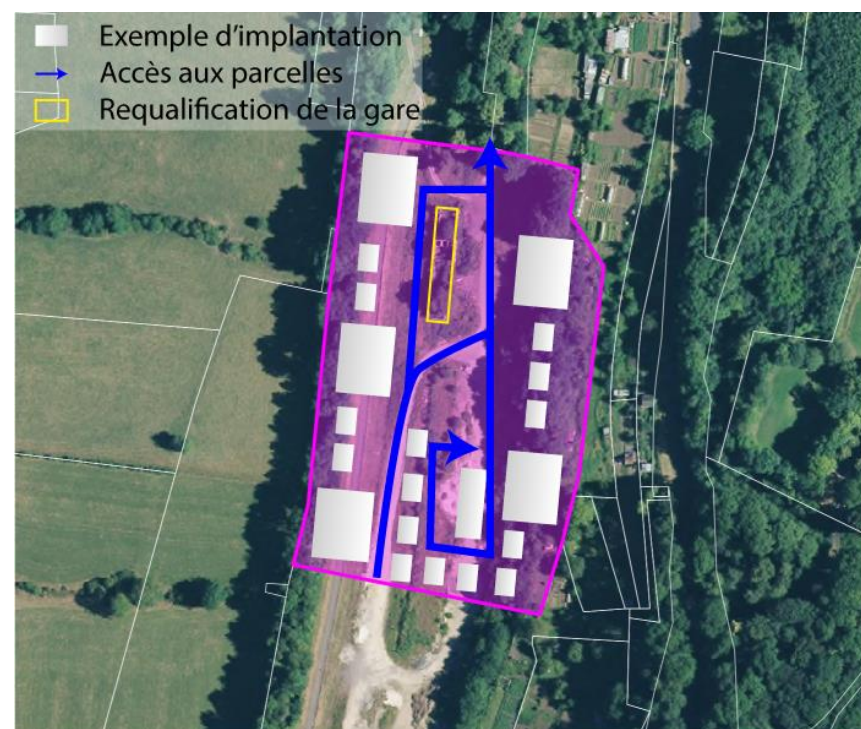
L'accès routier se fera depuis les rues de la Gare de la Bonnelle et de la Fontaine aux Fées. Une desserte interne desservira les parcelles.

Un trottoir à minima unilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir.

Les réseaux techniques seront enterrés.

La gestion des déchets se faisant en point d'apport volontaire, aucun aménagement spécifique n'est à prévoir.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en sortie Est de la commune. Le lotissement est déjà découpé et son urbanisation a débuté fin 2021.

Le terrain concerné se situe dans un espace sans contrainte topographique. La pente est orientée en direction du Sud vers la RD 35 =.

La zone couvre une superficie de 1.86 ha avec une géométrie simple.

Cette zone permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une prairie mésophile (code CB 38.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques.

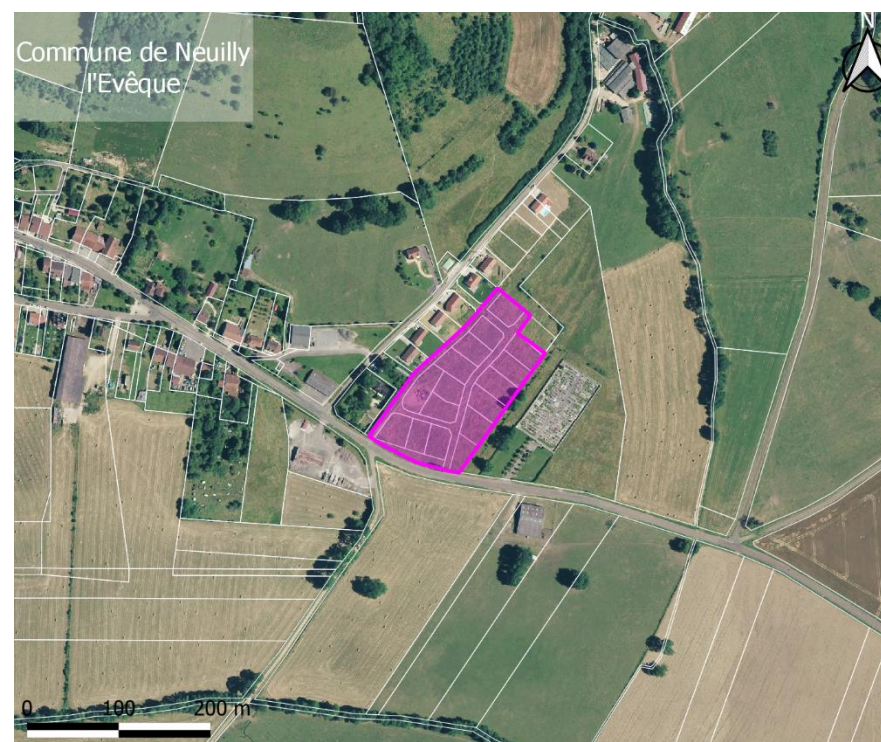
Aucun élément paysager remarquable n'est à signaler.

### Risques et servitudes présents :

La zone n'est concernée par aucune servitude.

La zone n'est concernée par aucun risque connu.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra de compléter l'urbanisation en limite Est de la commune.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

16 logements minimum seront édifiés. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 9 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone. Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 850 mètres de la zone.

L'accès routier se fera depuis la rue de l'Est et le chemin de la Vieille Perouse. Un bouclage interne de la zone facilitera les déplacements.

Des trottoirs à minima unilatéraux et adaptés aux PMR seront aménagés dans la zone.

Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en entrée Nord de la commune, en continuité de l'urbanisation existante, en bord de RD122.

Le terrain concerné se situe sur un terrain plat déjà découpé en lots : un permis d'aménagement récent a été accordé.

La zone couvre une superficie de 3.69 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est actuellement constituée d'une culture (code CB 82.1), une prairie mésophile (code CB 38.2) et de haies (code CB 84.2). Aucune zone humide n'a été relevé lors des investigations de terrain.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte et la haie représente une zone relais de la sous-trame forestière. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu majeur n'est identifié pour les continuités écologiques.

Une haie traverse la zone de part en part, et une autre haie borde la zone au Sud.

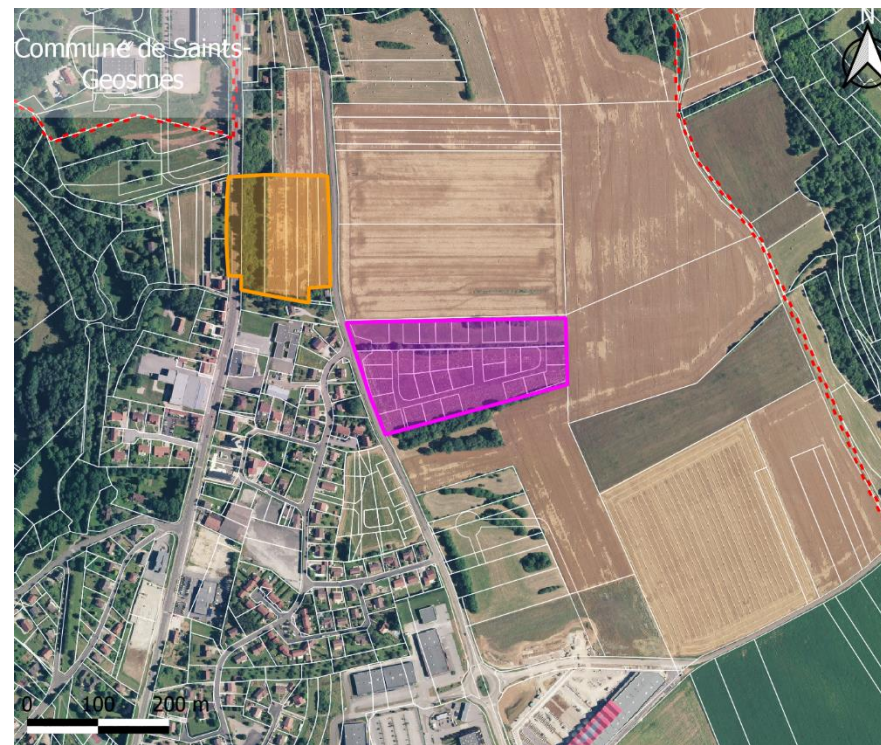
### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par la servitude suivante :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques
- PT2 – Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat
- PT1 – Transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

La zone n'est concernée par aucun risque connu.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra d'offrir une offre en logements entre deux zones d'activités économiques.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

34 logements minimum seront édifiés. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 9 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en cœur de zone.  
Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 250 mètres de la zone.

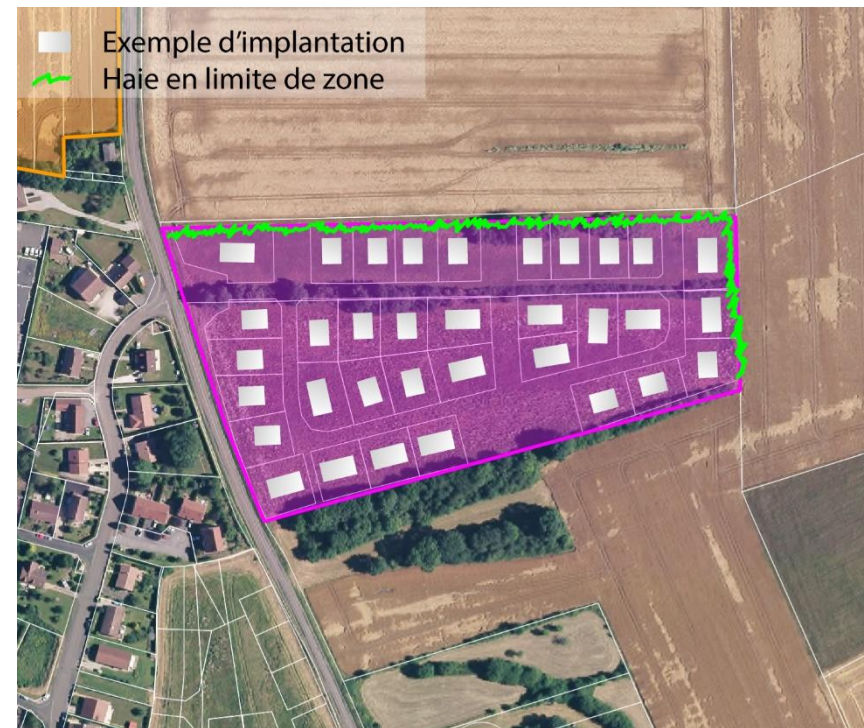
L'accès routier se fera depuis la RD122. Un bouclage routier interne facilitera les déplacements.

Un trottoir bilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir dans l'ensemble de la zone.

Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La zone se situe en cœur de ville, le long de l'axe principal Nord-Sud de la commune.

Le terrain concerné se situe sur un terrain plat.

Le terrain est occupé par un parcellaire de géométrie simple contraint entre la RD974 et l'urbanisation.

La zone couvre une superficie de 1.23 ha.

Cette zone borde une voie aménagée, et permet de relier l'arrêt de bus sans risques.

### Paysage et occupation du sol :

La zone est principalement constituée d'une prairie mésophile (code CB 38.2) et d'un verger (code CB 83.1). La zone comprend également des haies (code CB 84.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte et comprend des éléments de zone relais de plus forte valeur écologique (verger, haies). Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu majeur n'est identifié pour les continuités écologiques.

La zone est traversée par plusieurs haies et est également bordée par des haies

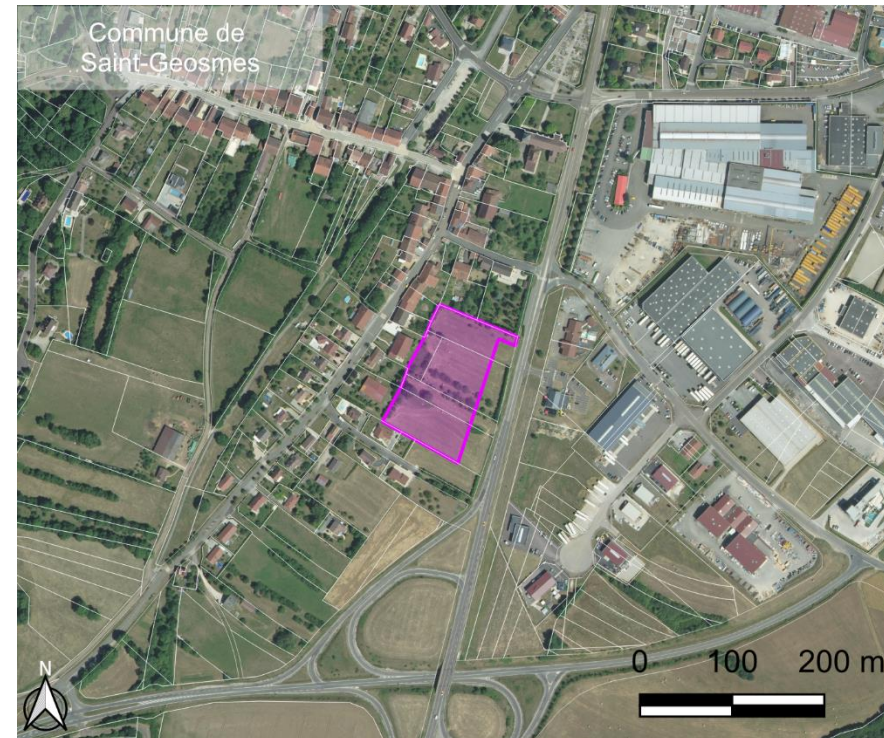
### Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par la servitude suivante :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques
- PT3 – Réseaux de télécommunication

La zone n'est concernée par aucun risque connu.

### Plan :



### Photo de la zone :



### Enjeux de la zone :

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Elle permettra de limiter l'étirement de la commune et d'accueillir la population à proximité des équipements de la commune.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Le programme prévoit 18 logements minimum seront édifiés. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 15 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La zone et les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les limites avec le milieu environnant seront préférentiellement agrémentées de haies vives.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les superficies arborées détruites devront être compensées à hauteur de 100% dans la zone ou sa périphérie.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

En cas d'aménagement d'un espace de stationnement commun, ce dernier devra être positionné en entrée de zone. Ces stationnements devront être perméables.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement de transports en communs n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 550 mètres de la zone.

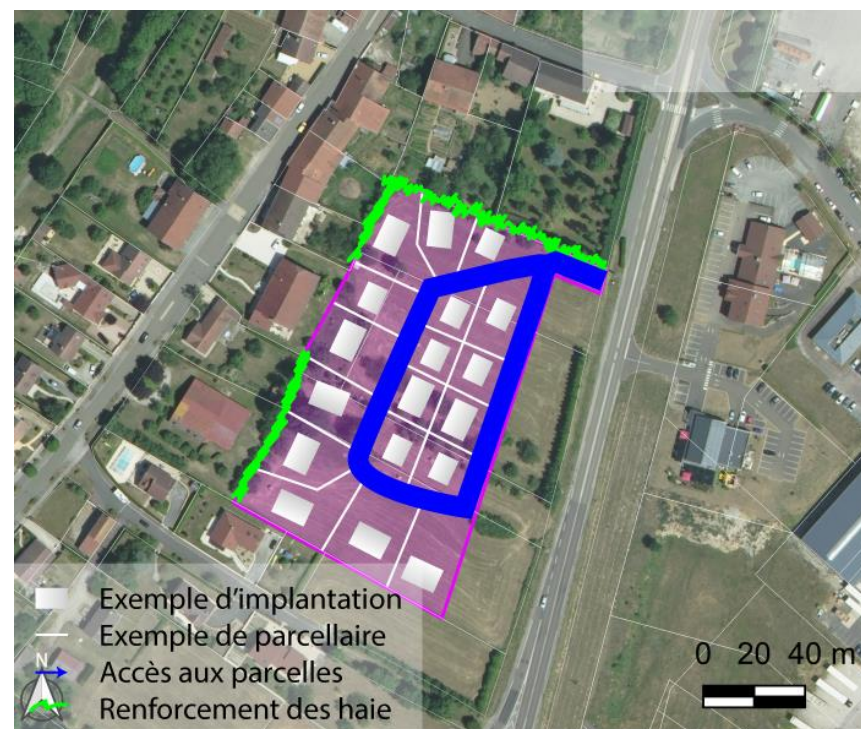
L'accès routier se fera depuis la rue du Murot. Une desserte interne en bouclage facilitera les déplacements. Le département de la Haute-Marne sera associé pour la création de l'accès sur la RD.

Un trottoir bilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir.

Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

### 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



## 1. Description des zones

### Localisation et caractéristiques :

Les zones se localisent au Nord de Sarrey, sur les coteaux et la partie sommitale.

Le terrain concerné possède une pente moyenne pour la parcelle la plus au Sud, et une pente douce pour la partie la plus au Nord. Cette dernière constitue le prolongement d'un lotissement communal en cours de remplissage.

Cette zones sont borées des voies aménagées.

La géométrie du parcellaire y facilité les aménagements urbains.

Les zones couvrent une superficie de 1.27 ha.

### Paysage et occupation du sol :

Les zones sont situées sur un coteau dont la pente est orientée en direction du village. Elles sont masquées depuis la vallée par le front bâti du village existant.

Les zones sont actuellement constituées d'une culture (code CB 82.1) et une prairie mésophile (code CB 38.2). Aucune zone humide n'a été identifiée.

Le terrain est situé dans une zone de transition de faible intérêt écologique de la trame verte. Le secteur ne comprend aucun élément de la trame bleue. Aucun enjeu n'est identifié pour les continuités écologiques.

Aucun élément paysager remarquable n'est à signaler.

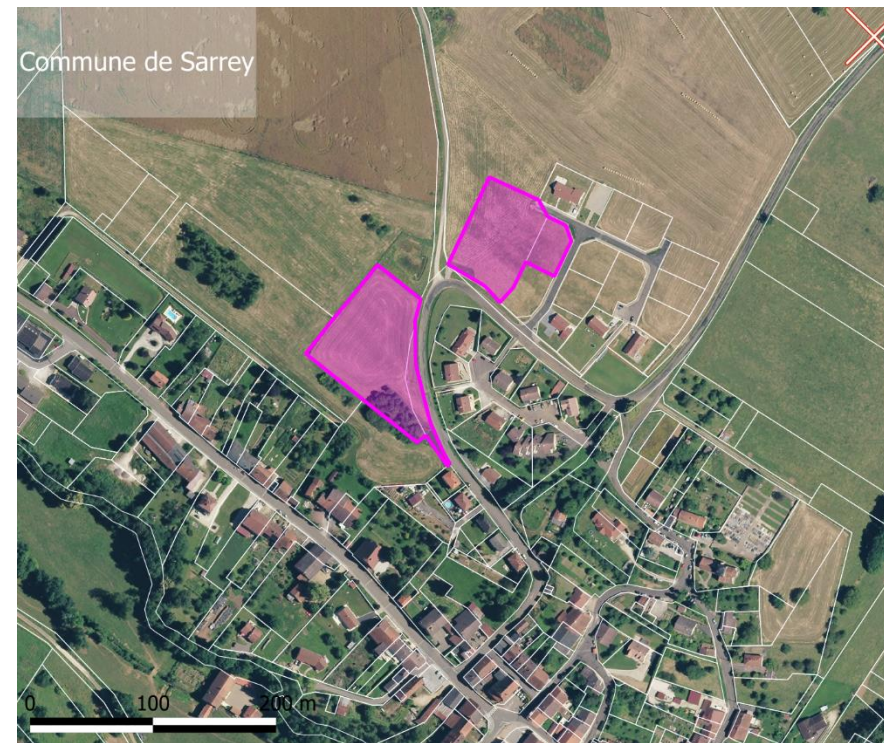
### Risques et servitudes présents :

Les zones sont concernées les servitudes suivantes :

- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques
- AS1 – Périmètre de protection éloigné
- PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat.

Les zones sont concernées par le risque retrait gonflement des argiles aléa moyen.

### Plan :



### Photo de la zone sud:



### Photo de la zone nord:



### Enjeux des zones :

Les zones ont pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées.

Leur urbanisation conforte un secteur du village en cours de construction à l'abri des crues du village et d'un accès facile.

## 2. Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

12 logements minimum seront édifiés pour les deux zones. Ce faisant, la densité brute sur la zone sera de 10 logements par hectare minimum.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...).

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, ou sans clôture pleine.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination de logement devront, dans la mesure du possible, respecter les principes bioclimatiques.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie. La création d'une haie en limite de zone permettra de renforcer la zone tampon avec l'espace agricole.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

### Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

Aucun nouvel aménagement n'est nécessaire, l'arrêt de bus le plus proche se trouvant à 450 mètres de la zone.

L'accès routier se fera depuis la rue de Machernat pour la zone sud et depuis la voirie du lotissement en cours d'urbanisation pour la zone nord.

Les accès à la zone sud depuis la RD 163 seront limités et accompagnés d'aménagements de sécurité afin de réduire les zones de conflit compte tenu de la position en courbe de la route principale.

L'accès à la zone nord depuis la RD sera limité à un seul et réutilisera l'accès existant ou se fera via le chemin agricole.

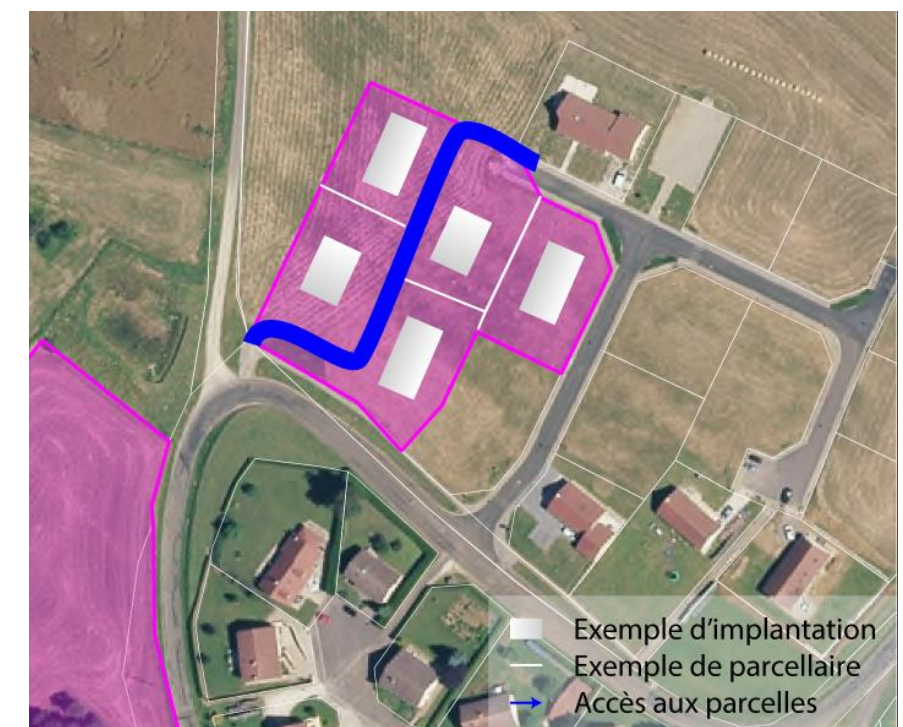
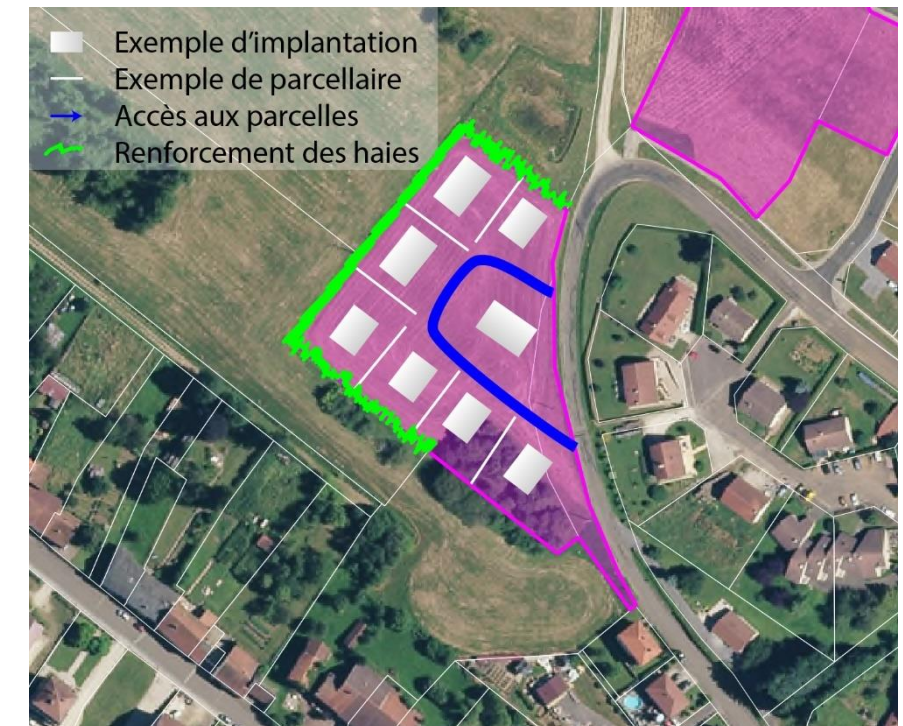
Un trottoir bilatéral et adapté aux PMR sera à prévoir dans ces secteurs.

Les réseaux techniques seront enterrés.

Si nécessaire et en fonction du mode de collecte des ordures ménagères, Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée.

Les accès agricoles aux parcelles voisines classées A devront être préservés.

## 3. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



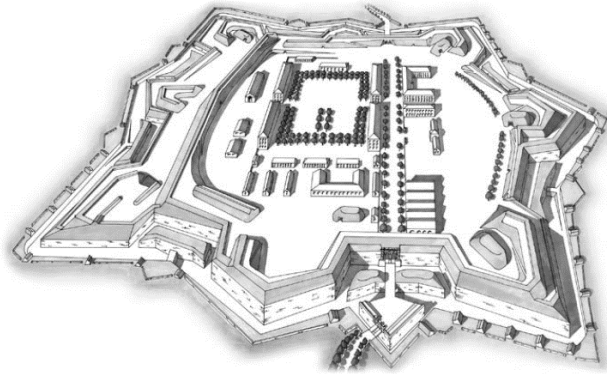


## CHAPITRE 4 : OAP THEMATIQUE QUARTIER DE LA CITADELLE DE LANGRES

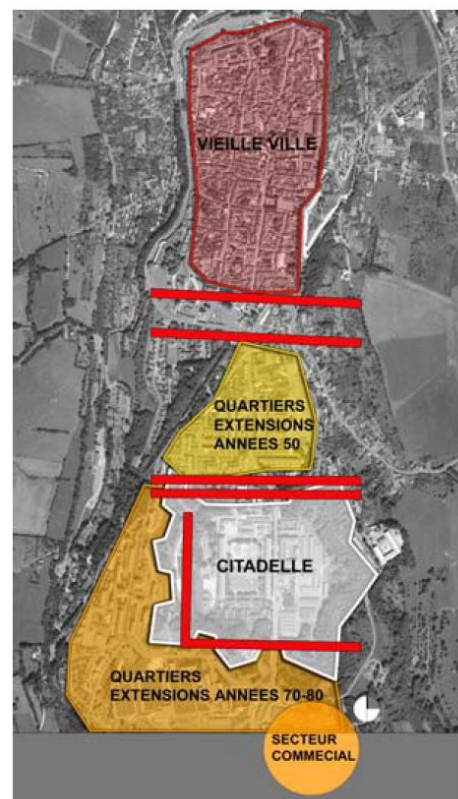
## 1. Description de la zone

### Localisation et caractéristiques :

La citadelle de Langres a été la dernière grande citadelle française. Construite de 1842 à 1860, elle avait comme objectif de verrouiller le plateau sud, de ravitailler et de soutenir une armée de 18 000 hommes avec une autonomie de six mois. Elle devait être le point de résistance entre Belfort et Paris. Ce quartier militaire est localisé au sud du centre-ville de Langres (52) et il est rattachée au centre urbain par les quartiers périphérique de la ville.



La ville de Langres et la Communauté de Communes du Grand Langres ont réalisé de nombreuses études sur les caractéristiques et l'aménagement de ce quartier au patrimoine historique riche et à la position stratégique entre la vieille ville et les quartiers plus récents au sud.

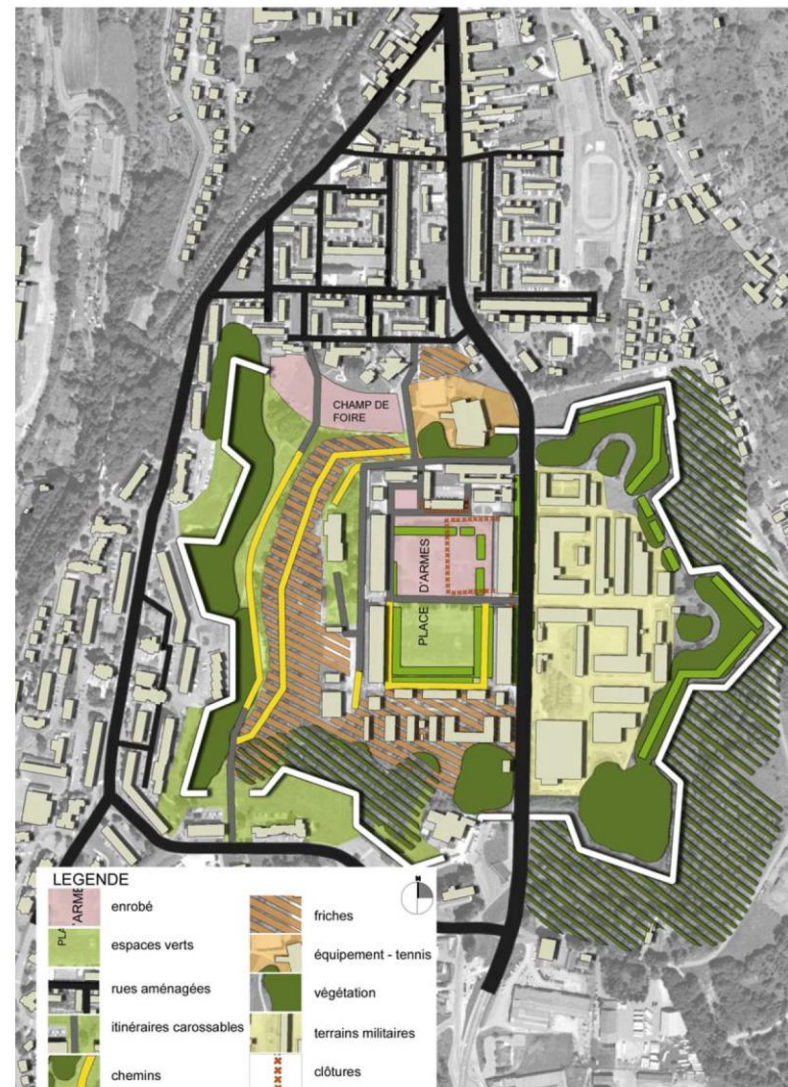


La ville de Langres possède une structure multipolaire spécifique dont le quartier de la citadelle constitue un pôle. Ce quartier d'une surface de 50 ha est toutefois mal articulé avec le reste de la ville. La citadelle apparaît comme un élément « posé » à côté de la ville. Le seul lien qui la relie à son environnement urbain est l'ancienne RN 74, aujourd'hui avenue du 21<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie. Les échanges transversaux est-ouest sont particulièrement limités : on ne fait que traverser la citadelle, on ne s'y arrête pas ; l'analyse des accès montre que par le passé les liens entre la Citadelle et l'avenue du 21 Régiment d'Infanterie étaient beaucoup plus développés. La fonction routière a conduit les deux côtés de la Citadelle à se retourner sur eux-mêmes.

### Paysage et occupation du sol :

La citadelle est composée, dans sa partie intérieure, d'une Place d'armes constituée pour moitié d'un espace minéral (occupé en partie par la cour du Centre forestier des Récollets) et pour autre moitié, d'un espace enherbé. À proximité de la citadelle, trois espaces ont fortement dégradé l'édifice militaire en mitant la ceinture défensive :

- le champ de foire (2) et le terrain de tennis (1) au nord,
- le parking de la piscine après démolition des remparts et comblement des fossés (3) au sud.



on rencontre 3 types de végétation sur le site de la citadelle :

- des arbres sous forme d'alignement
- des beaux sujets en bosquets ou groupes d'arbres
- des zones de forêt ou de friche arbustive

Une quarantaine de bâtiments réhabilités ou en cours de réhabilitations ou encore non occupés sont présents sur le site. Ce dernier accueille de nombreux équipements publics (siège de la communauté de communes, centre aquatique, auditorium, maison de santé, chaufferie bois, cantine scolaire notamment).

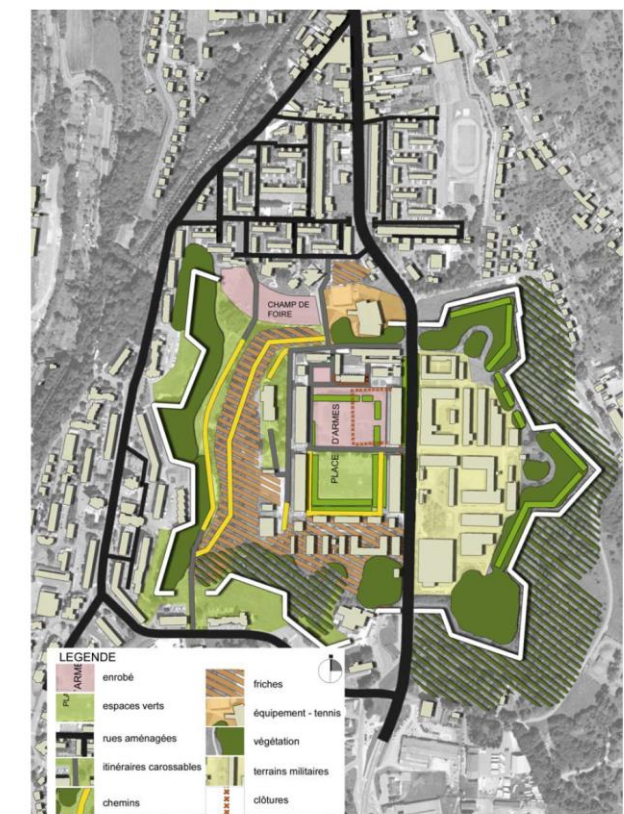
Les fortifications sont représentées par :

- Les remparts de la citadelle,
- Les fossés,
- Les levées de terre,
- Les courtines.

La citadelle constitue un espace peu visible : pour le visiteur comme pour l'utilisateur, les seules perceptions évidentes de la Citadelle sont les portes Nord et Sud ainsi que la vaste perspective de la route départementale dans la traversée. En raison de l'urbanisation de ses abords ou de la croissance de la végétation, la citadelle a perdu le lien visuel qu'elle entretenait avec son territoire.

### Trame viaire :

Actuellement, la citadelle est desservie par une dizaine d'accès routiers, cycles ou piétons. Parmi ces accès, on retrouve la RD974 Langres-Dijon qui traverse la citadelle suivant un axe nord-sud. Cette voie est le principal accès routier. En effet, il existe 3 liaisons entre la partie ouest du site historique et la RD 974.



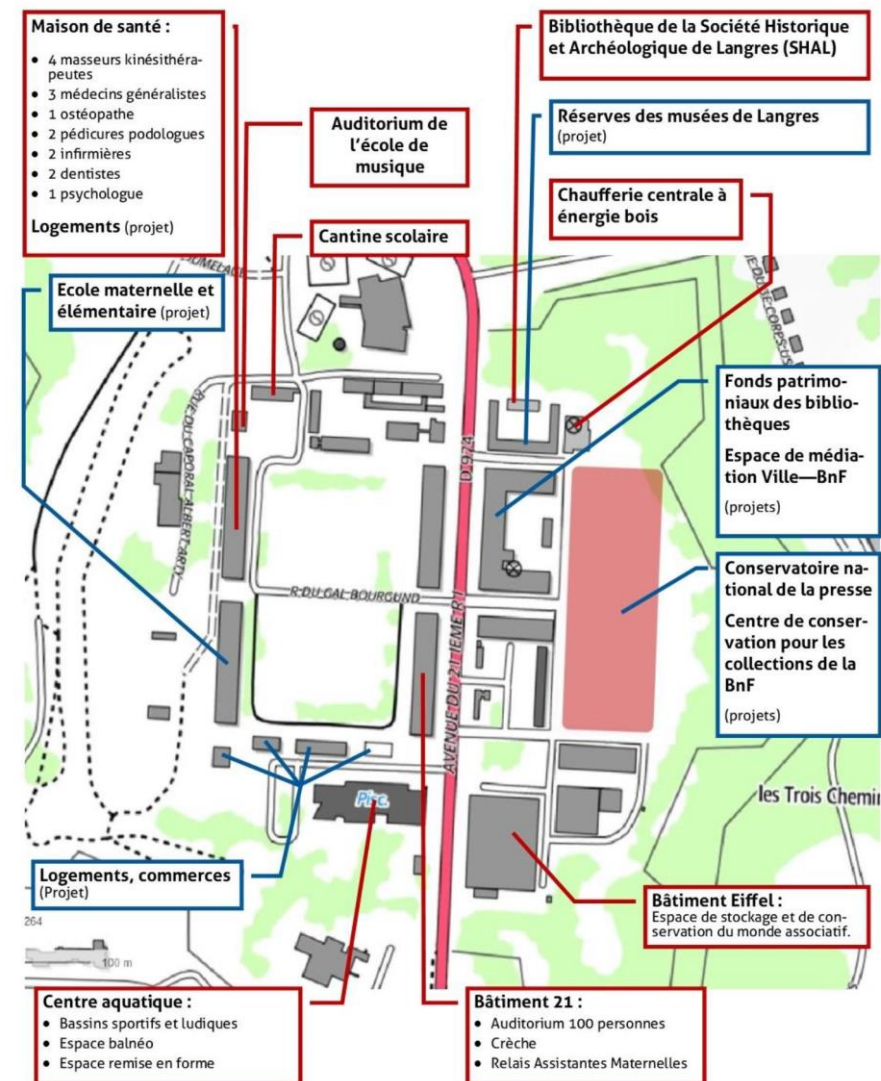
## Risques et servitudes présents :

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- A5 – Canalisation d'eau potable
- PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'État
- PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'État
- PT3 – Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication
- AR5 – Servitudes relatives aux fortifications, places fortes et ouvrages militaires
- AC1 – Périmètre de protection des monuments historiques

La zone n'est concernée par aucun risque particulier discriminant en termes d'urbanisme.

## Plan de l'occupation actuelle du site et des projets en cours :



## Photos de la citadelle :



## Enjeux et objectifs de l'aménagement de la zone :

Fort d'un diagnostic détaillé et complet réalisé par divers bureaux d'études depuis 2008, le quartier de la citadelle présente les enjeux suivants :

- transformer le site fermé sur lui-même de par sa fonction défensive en un véritable quartier urbain. Pour cela il est nécessaire de sortir la Citadelle de son isolement et d'assurer son désenclavement,
- faire de ce nouveau quartier un élément fort de liaison entre trois entités de la ville aujourd'hui séparées, la ville ancienne au nord, la zone de développement commercial et la zone ouest de logements sociaux,
- se servir des potentialités foncières et bâties pré existantes pour fédérer sur le site différents projets publics et privés en recherche d'un point de chute,
- valoriser et renforcer la dimension patrimoniale des éléments bâtis et non bâtis qui font l'identité du lieu et le font appartenir à un réseau plus vaste des places fortifiées.

**2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter**

**Orientations programmatiques :**

La zone étant totalement desservie en réseaux et en accès, elle est classée en zone urbaine U. Les constructions y sont donc autorisées immédiatement en fonction des prescriptions du règlement écrit.

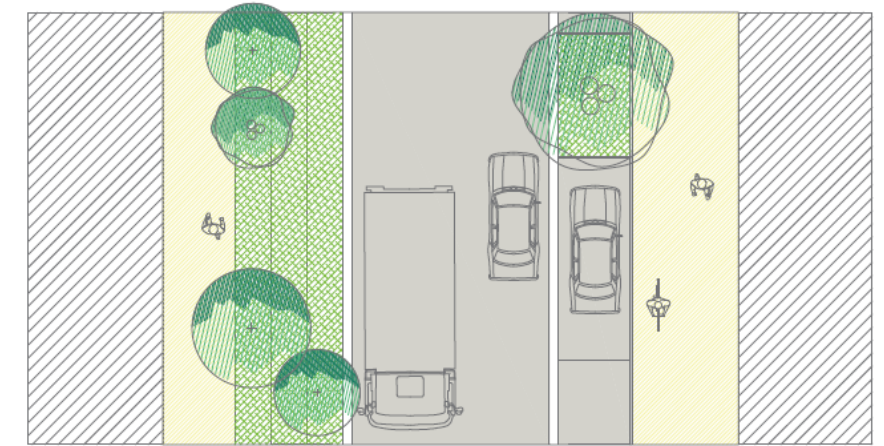
**Principe du maillage urbain :**

Le principe du maillage urbain est de créer une trame viaire hiérarchisée desservant les bâtiments existants et ceux à venir.

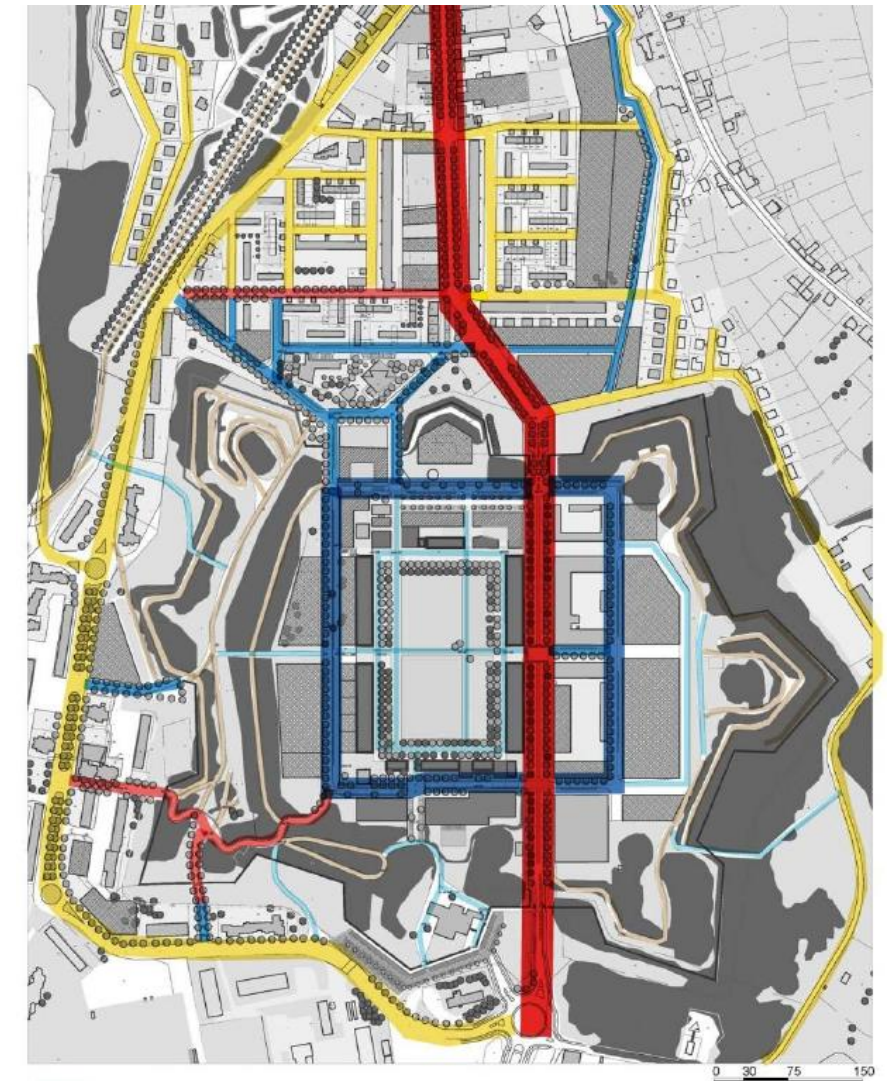
L'avenue du 21<sup>ème</sup> RI sera reconvertie en boulevard urbain dans la continuité de l'aménagement réalisée pour l'avenue Turenne plus au nord. Le boulevard urbain comportera toutes les fonctions qui le caractérisent : stationnement longitudinal, traversées piétonnes sécurisées, plantations d'alignements d'arbres. Les larges emprises disponibles permettent la réalisation d'un projet paysager avec des noues plantées d'arbustes pour en limiter l'entretien et des contre allées piétonnes et cyclistes. Le passage des convois exceptionnels impose néanmoins de conserver une chaussée de 7 m hors de tout obstacle.

Le département sera étroitement associé afin de prendre en considération les conditions d'échanges entre la RD 974 et les zones ouest et est de la Citadelle.

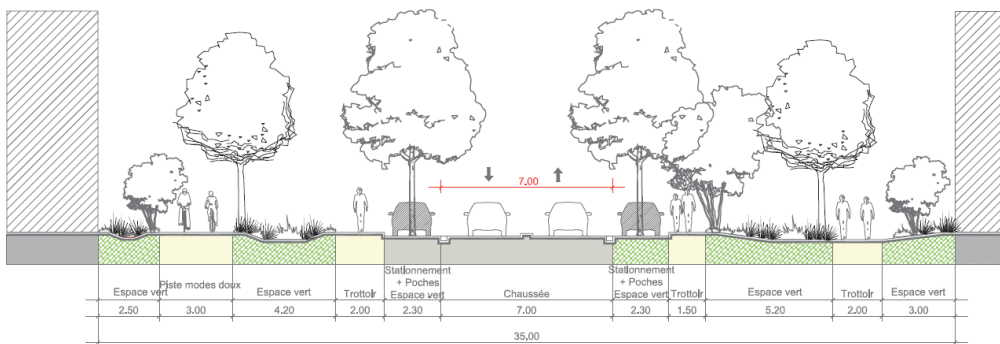
Les plans et images ci-après illustrent un exemple d'aménagement de cet axe routier.



Exemple de maillage urbain des voiries

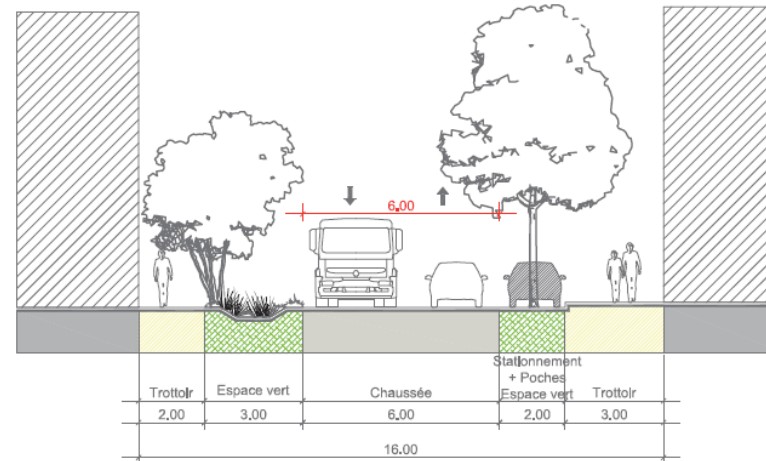
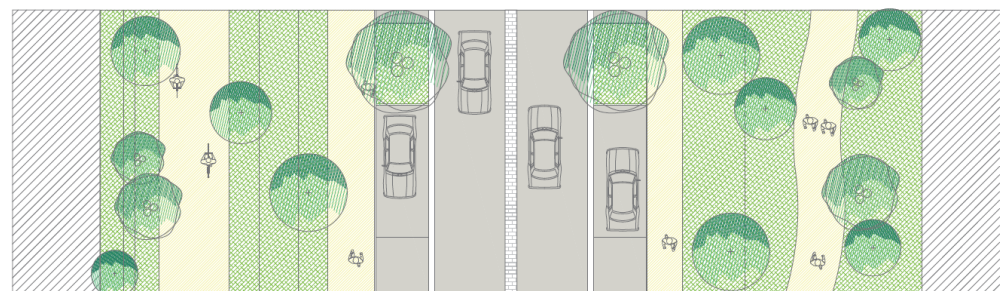


- Voies existantes à réaménager
- Voies douces existantes
- Voies de desserte à créer
- Voies douces à créer
- Voies existantes



Les axes secondaires à l'intérieur de la citadelle seront bien entendu d'une emprise moindre et pourront être bordée d'un stationnement longitudinal. Une noue plantée d'arbustes bas permettra le recueil des eaux pluviales. Un alignement d'arbres en alternance avec les véhicules en stationnement permettra d'offrir de l'ombre à ces derniers et de renforcer l'ambiance paysagère de la voie.

**Exemple d'aménagement**



## Principes de la création d'un nouveau quartier mixte :

Le site ne sera pas exclusivement voué aux équipements publics mais comportera également des logements et des activités compatibles en termes de nuisances avec les logements. Ces derniers rentreront donc dans la comptabilisation des logements créés sans consommation de foncier. Il est estimé que le site peut accueillir de l'ordre d'une trentaine de logements notamment dans des bâtiments existants au sud du site selon l'étude Mon Logis et Axis architecture.

## Principes de valorisation et de renforcement de la dimension patrimoniale :

### La place d'armes

Les objectifs de son aménagement sont doubles :

- préserver et transmettre la mémoire du lieu,
- disposer d'un espace polyvalent permettant diverses utilisations telles que l'accueil de manifestations importantes disposant d'infrastructures autonomes (spectacles sous chapiteau, foire, marché thématique) et des parkings pour le fonctionnement des éventuels équipements culturels.

Les principes d'aménagement de cette place sont les suivants :

- effectuer un traitement sobre, permettant une multiplicité d'usage,
- cet espace sera intégralement piéton,
- la place peut être délimitée par des plantations d'arbres de haut-jets (plantations en double rangée),
- le caractère et le statut public de la place d'armes sont affirmés par le maintien ouvert de cet espace (absence total de clôture).

### Le glacis à l'est du site

La BSMAT actuelle est entourée sur ses côtés Nord Est et sud par une ceinture de remparts et de fossés sans discontinuité. Au-delà s'étendent les glacis, les espaces sont envahis par la végétation forestière. Cet espace mérite un aménagement paysager afin de préserver la structure des remparts et restaurer les continuités visuelles avec entre la citadelle et le reste du territoire.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- abattage des arbres les plus importants mettant en péril la tenue des fortifications,
- amélioration du système de drainage pour assainir le site et limiter les effets du gel sur la pierre,
- défrichage des douves et des fossés,
- arrachage des souches,
- aménagement des points de vue



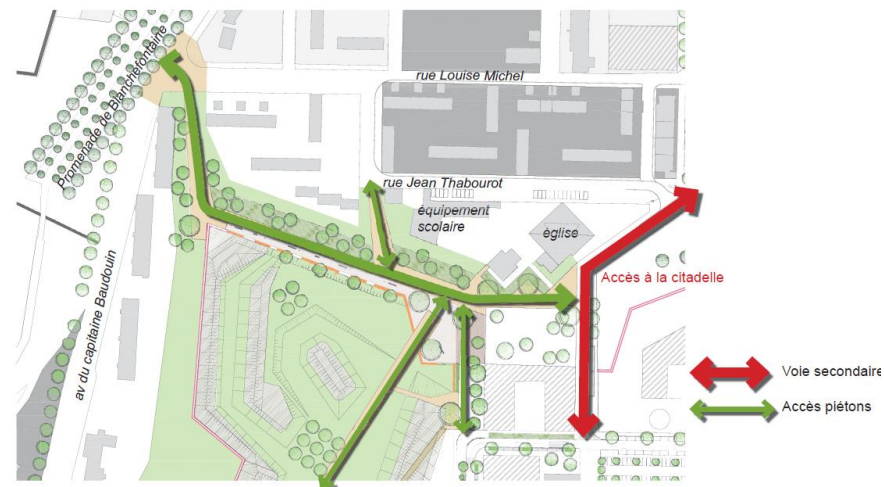
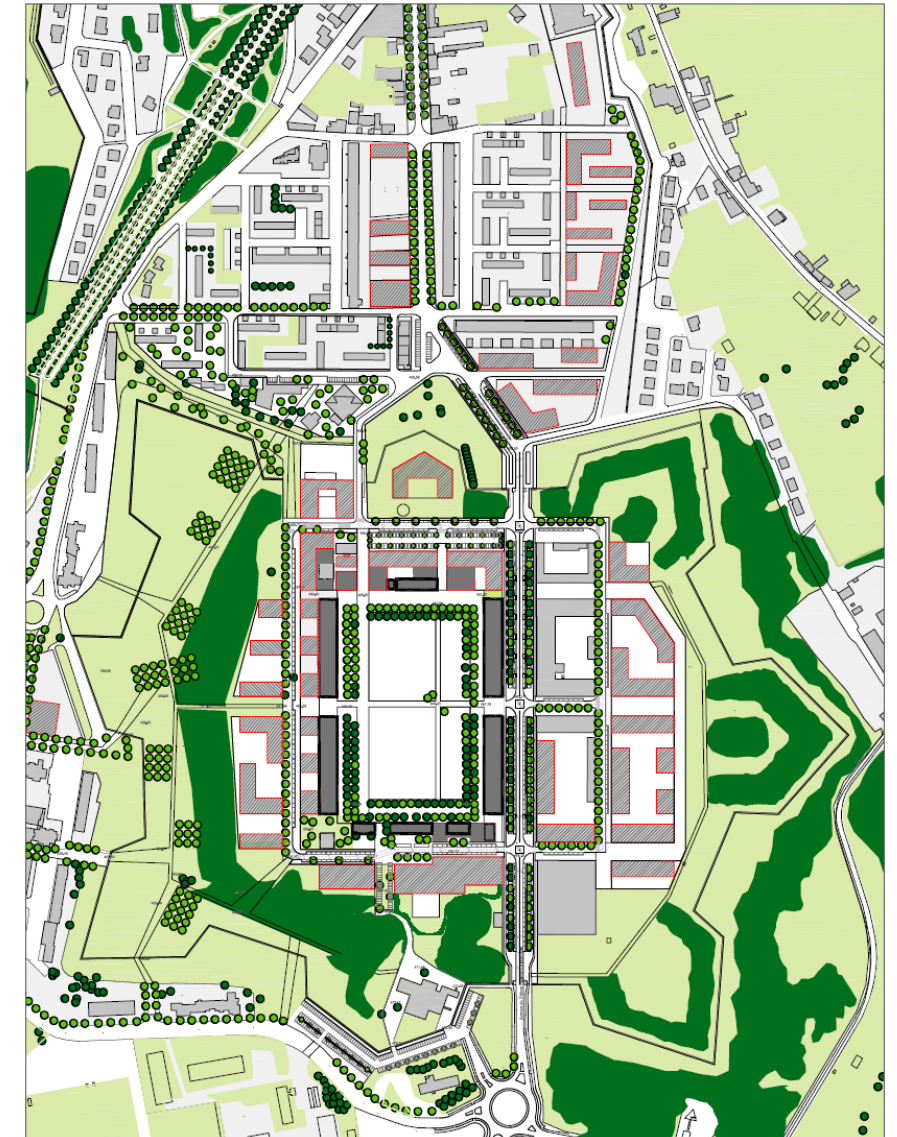
### Le Champ de foire

le champ de foire actuel représente une coupure dans le tissu urbain et paysager de Langres. Espace repoussoir, il contribue à l'isolement physique de la Citadelle.

Les objectifs de l'aménagement de cet espace consistent à le transformer en espace d'articulation entre la citadelle, les quartiers voisins et la promenade de Blanchefontaine pour en faire un espace attractif, vitrine et porte d'entrée de la citadelle.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- proposer un aménagement sobre et qualitatif,
- créer une liaison piétonne avec la promenade de Blanchefontaine





## **CHAPITRE 5 : OAP THEMATIQUE PATRIMOINE / PAYSAGE DES COMMUNES DU PARC NATIONAL DE FORETS et DES COMMUNES REPERES SCOT (village perché sauf Langres)**

Cette OAP regroupe, pour les communes concernées c'est-à-dire les communes membres du Parc national de forêts et les communes repères identifiées dans le SCOT les différentes thématiques suivantes :

- prise en compte du patrimoine (bâti et naturel) en lien avec le règlement écrit et graphique (à l'échelle du village),
- repérage des éléments ponctuels issus de la bibliographie et des investigations de terrain avec retranscriptions des éléments les plus marquants,
- définition des principes d'insertion paysagère du village dans son environnement proche et des espaces de respiration à l'intérieur de la zone urbaine,
- schématisation d'une circulation douce ou partagée dans les villages en lien avec les réseaux de randonnées existants ou dans un cadre de découverte du village,
- intégration des secteurs de développement des villages en lien avec les OAP sectorielles des zones AU et U (sauf pour La ville de Langres).

Les principes d'aménagement et d'orientation sont retranscrits par un schéma à l'échelle de la commune accompagné de l'illustration d'une thématique. Ce principe permettra à la commune de disposer d'un cadre afin de préserver le patrimoine et le paysage communal. L'instructeur du droit des sols peut instruire les projets par rapport à un cadre général de protection et d'évolution du patrimoine. La servitude relative aux abords des monuments historiques n'est bien entendu pas supprimée et l'avis de l'architecte des Bâtiments de France reste requis pour tout projet de construction ou d'aménagement dans ce périmètre.

Les OAP s'appuient sur différentes fiches existantes et notamment celles de l'UDAP de la Haute-Marne (reportées en annexe du PLUi-H), de divers guides techniques de Bourgogne et du Doubs.

1. Description de la commune et enjeux



**Localisation et caractéristiques générales :**

Le village se situe au nord de la CCGL. Le village est implanté en coteau, surplombant la RD 74. Le bourg est compact, et s'étend légèrement vers l'Ouest sous forme moins dense. La partie Ouest du village est sur un plateau plus adapté au développement urbain.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

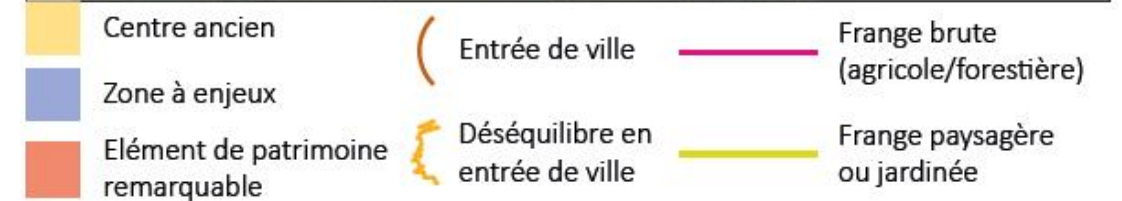
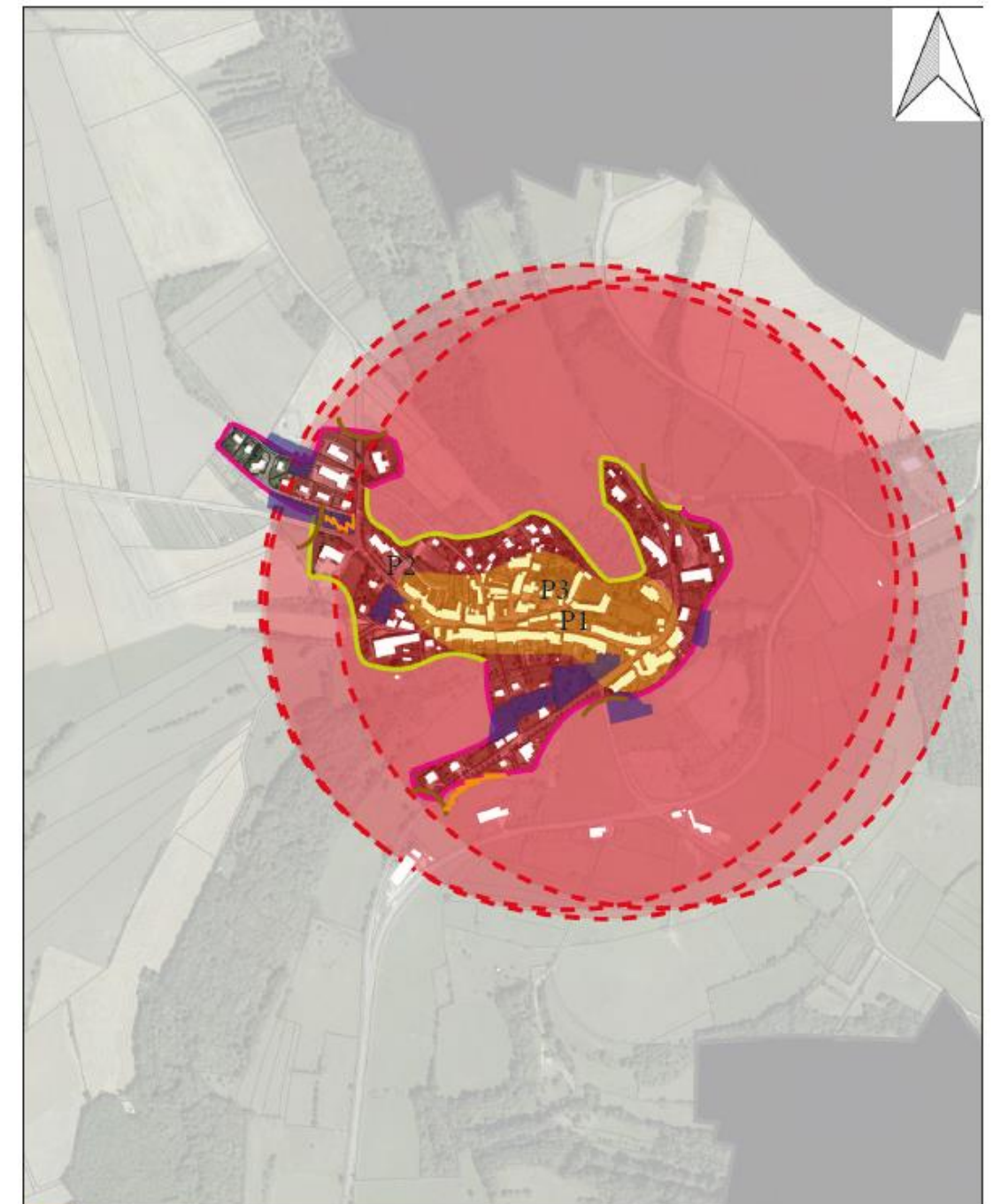
- Population de 168 habitants, densité de 8.7 hab/km<sup>2</sup>
- Nombre de logements vacants : 28
- Production de logements neufs /PLUi : 7
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 4
- Présence de deux Monuments Historiques et de nombreux éléments de patrimoine
- Accessibilité par les RD 74, RD 33, RD 110 et RD 120.
- Présence de chemin de randonnée
- Aspect de bourg patrimonial, compact et dominé par le château et l'église
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau ondulés de Nogent, de Leffonds à Perrusse / le Bassigny

**Structure urbaine et paysagère générale :**

- Village étiré le long de la RD33, récemment développé sur le plateau Ouest
- Village reculé de l'axe principal qu'est la RD 74, implanté dans une pente marquée venant de l'Ouest
- Le château et l'église sont situés sur des points hauts du village historique et dominant la large vallée de la Meuse
- Les coteaux sont boisés, favorisant l'intégration du village dans le grand paysage
- Présence de nombreux vergers et jardins autour du village, notamment en partie basse
- Bati ancien très dense et accolé, formant un front bâti tout le long du village

**Enjeux :**

- Renforcer l'intérêt patrimonial et touristique du village
- Préserver les cônes de vue depuis le village ancien sur la plaine agricole
- Préserver les coteaux boisés et les vergers
- Valoriser le château et l'église



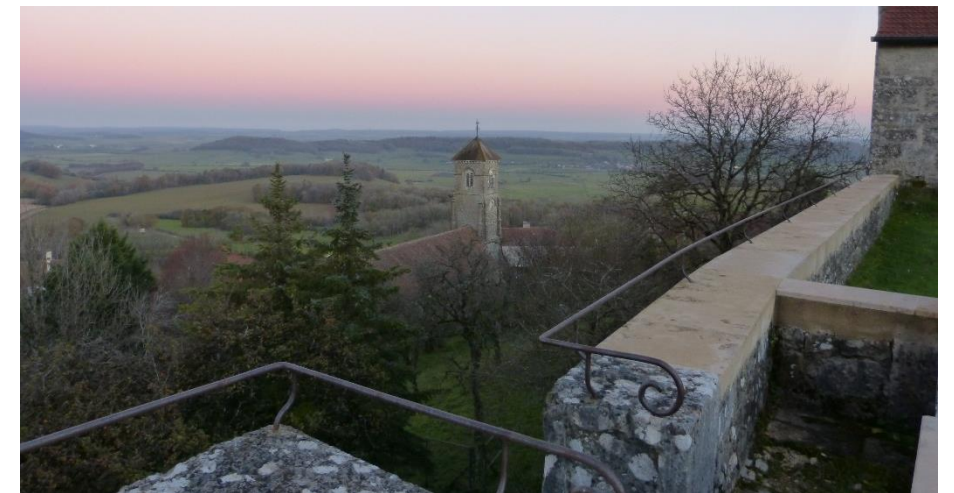
**Images de référence du village :**



*Village perché vue depuis la RD74*



*village-rue avec front bâti et château inséré dans le village*



*Vallée de la Meuse – vue depuis la terrasse du château – panorama de grande qualité*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



*Mur en pierres sèches structurant les espaces agricoles*



*Mairie*



*Lavoir rue du Jardin*



*Alignement d'arbres rue Gourière*



*Cour du château*

**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Vue sur le cœur du village front bâti et village perché*



*Vue sud sur le village RD 33 rue des Gueux alignement d'arbres et murs en pierres*



*Espace d'activités économiques plateau de Clefmont*

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Principes d'aménagement

- Préserver les coteaux agricoles, de vergers ou de jardins ouverts en interdisant les boisements et en élaguant les arbres de haute-tige masquant les panoramas sur la vallée de la Meuse
- Préserver des vues depuis le village avec le maintien de parcelles non bâties dans le front sud de la rue Gourière
- Préserver le bâti traditionnel, le château et la mairie, lutter contre la vacance des logements
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, lavoirs, croix ....) et végétal (plantations d'alignement)
- Mettre en valeur les venelles du cœur du village et les associer à un cheminement de découverte du village (créer un point de départ avec stationnement autour de la place de la mairie ou autour du camping vers l'église, vers les coteaux de jardins ...)
- Réduire la vitesse dans la traversée du village et surtout prioriser et favoriser les déplacements piétons . Le principe d'aménagement pour réduire la vitesse dans la traversée du village ainsi que l'aménagement du carrefour RD 33/220 devront faire l'objet d'une validation par le conseil départemental.
- Travailler les aspects extérieurs des bâtiments agricoles au sud du village







*Vue depuis la cour-terrasse du château existante et illustration avec suppression des arbres du premier plan.*

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant ces principes d'aménagement





#### Légende :










##### Urbanisme

-  Entrée de village à ne pas dépasser
-  Espace central, ; cœur du village à renforcer et à signaler
-  Alignement du bâti à mettre en valeur
-  Périmètre de protection du ou des Monuments Historiques

##### Déplacement, mobilité

-  Aménagement de carrefour – traitement au sol, sécurisation ...
-  Cheminements piétons dans le village, vers les côteaux et le terrain de jeux à préserver et/ou à améliorer

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

-  Coteaux agricoles ou de jardins à maintenir ouverts
- 
-  Éléments du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix, château et abords)
- 
-  Trame végétale à préserver (vergers, bosquet: haies)
- 
-  Arbres repères et/ou alignements d'arbres structurants
-  Cônes de vues à préserver
- 

### 1. Description de la commune et enjeux



#### Localisation et caractéristiques générales :

Le village se situe à l'Est du Parc national de forêts dans la vallée de la Mouche. Le village est implanté en fond de vallée de la Mouche, et bordé par des masses végétales créant un cadre intimiste. Le bourg est compact, et un développement sous forme de lotissement décentralisé complète l'urbanisation de la commune. Le territoire communal est bordé par l'autoroute.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

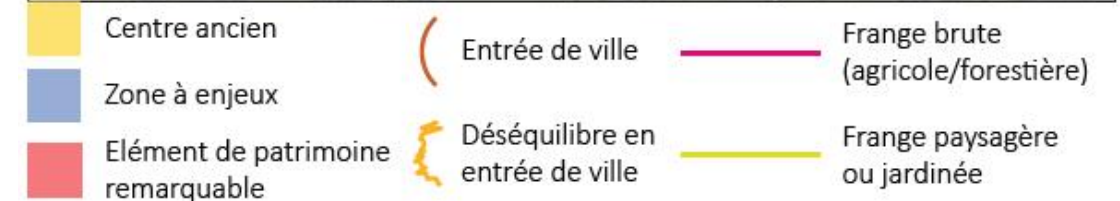
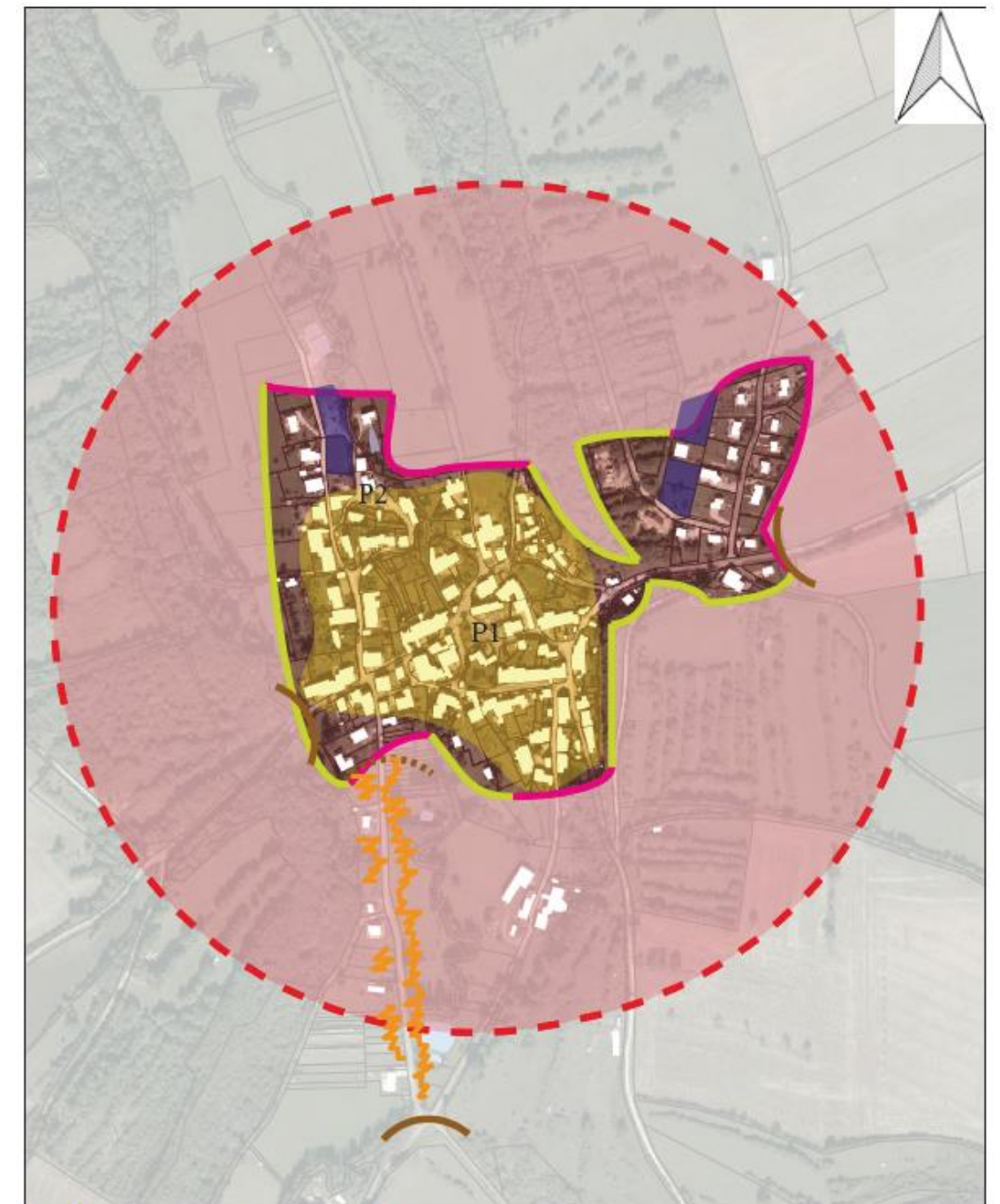
- Population de 152 habitants, densité de 9.2 hab/km<sup>2</sup>
- Nombre de logements vacants : 30
- Production de logements neufs /PLUi : 6
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 4
- Présence d'un Monument Historique
- Présence d'un patrimoine bâti de qualité
- Accessibilité par les RD 286 et 287
- Présence de chemins de randonnée
- Aspect de bourg rural
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau de Langres

#### Structure urbaine et paysagère générale :

- Village groupé inséré dans la vallée et récemment développé sur le plateau Est et de façon linéaire vers le Sud dans la vallée
- Espace carrefour autour de l'église et présence de plusieurs lieux de vie ou d'intérêt répartis dans le village
- Qualité du bâti ancien avec une mise en valeur de certain bâtiment et élément du paysage - quelques points négatifs cependant
- Cônes de vue important sur le village depuis les côteaux Est et Ouest, aspect bâti homogène
- Présence d'aération dans le bâti
- Bâti implanté parallèlement aux voies
- Intégration qualitative des espaces publics centraux et liés à la Mouche

#### Enjeux :

- Renforcer l'intérêt patrimonial et touristique du village
- Risque de fermeture du paysage



**Images de référence du village :**



*Centre village rue, pierres et vue sur l'église*



*Village vue depuis les chemins de randonnées entrée Ouest*



*Vallée de la mouche, vue sur les toiture du village*



*entrée Est du village depuis la RD 287*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



*Murs en pierres sèches : entrées du village RD 286 , centre du village (mur de clôture et de soutènement)*

*lavoir et murs dans le village*

*lavoir cœur du village-église*

*Croix entrée est*

**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Ruisseau de la Mouche*



*Clôture végétale saule tressé*



*Vergers sur le plateau est surplombant le village*



*Arbres isolés sur plateau agricole*



*Éléments anciens de signalétique*



*Jardins au cœur du village, espace de respiration*



*Secteur de développement du village*



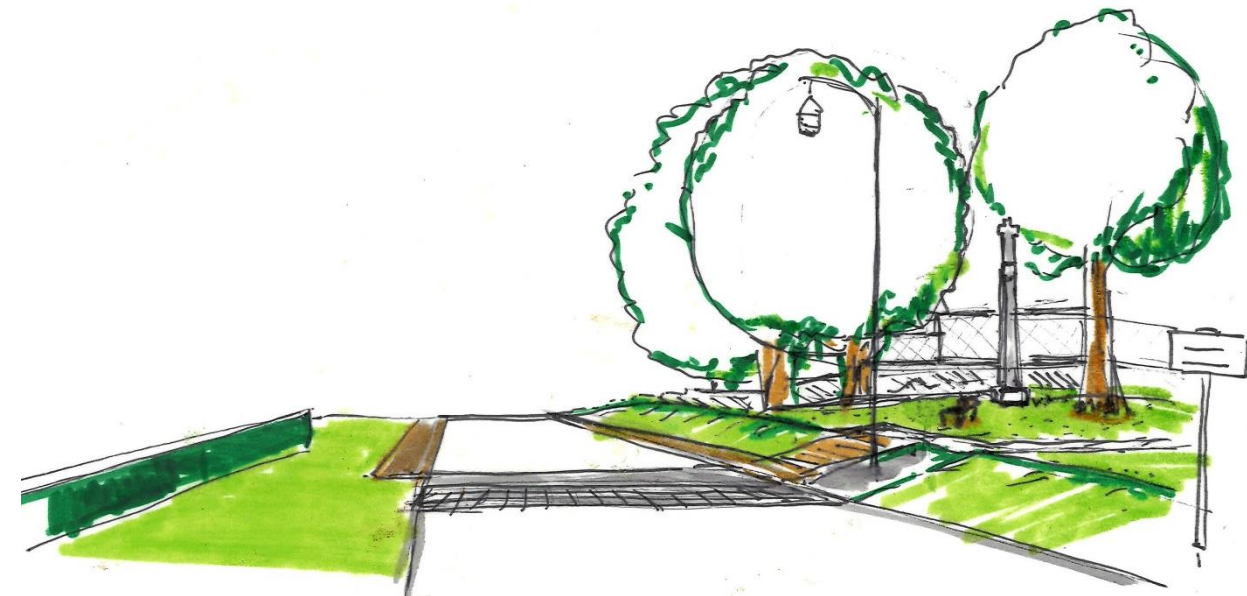
*Éléments marquant négativement le village*



## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Principes d'aménagement

- Préserver le patrimoine bâti inséré dans la vallée et fortement soumis à la vue – préserver l'unité des toitures (5<sup>ème</sup> façade du village)
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, lavoirs, croix ....)
- Poursuivre la reconquête du bâti dégradé et la valorisation des espaces publics existants notamment autour de l'ancien terrain de sport pouvant se transformer en stationnement et départs de randonnées.
- Créer les aménagements au cœur du village (église-lavoir-pont) mettant en cohérence les différentes entités bâties, renforçant la priorité aux piétons et réduisant l'impact routier ; Aménager les entrées Est et Ouest du village afin de mettre en valeur le petit patrimoine, réduire les vitesses et marquer plus fortement la transition entre le plateau et la vallée
- Renforcer les signalétiques des chemins de randonnées permettant les vues sur le village et Préserver les venelles du cœur du village en les associant à un cheminement de découverte du village
- Au niveau paysage de la vallée, du plateau et du cœur du village :
  - . Maintenir les coteaux agricoles ouverts entre la forêt et le village, réduire la progression de la forêt
  - . Ouvrir le fond de la vallée en limitant la reforestation naturelle tout en préservant les zones humides et la ripisylve (cf. OAP continuité écologique)
  - . Préserver les secteurs de jardins au cœur du village comme îlot non bâti et d'aération
  - . Préserver les secteurs de vergers faisant transition entre la vallée et le plateau agricole ainsi que les arbres repères sur le plateau agricole
- Proposer une cohérence pour l'urbanisation le long de la RD dans le sud de la vallée (préservation des murets en pierres comme clôtures sur rue, implantation et volumétrie des futures constructions, préservations des vergers ...)








*Entrée sud du village et illustration mettant en valeur le site de la croix :  
Marquage au sol de l'entrée du village – accès à l'espace de la croix – déplacement du panneau de signalisation*

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant ces principes d'aménagement






#### Légende :









##### Urbanisme

-  Entrée de village à ne pas dépasser et à valoriser (en lien avec le tourisme et ou la sécurité)
-  Secteur à enjeux d'urbanisation (volumétrie, implantation du bâti, préservation des vergers et des murs ...)
-  Espace central du village, poursuivre les aménagements qualitatifs (lavoir, préserver les abords du cours d'eau...)
-  Terrain de sport à valoriser ou à intégrer dans le potentiel touristique
-  Périmètre de protection du ou des Monuments Historiques

##### Déplacement / mobilité

-  Espaces de parking à aménager (en lien avec les équipements communaux du secteur), départ de randonnées :
-  Ruelles piétonnes et de découverte du village, chemins de randonnées à préserver et à renforcer
-  Aménager l'espace routier pour mettre en valeur les éléments de patrimoine limitrophes

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

-  Vallée à préserver, cours d'eau et ses abords à préserver (zones humides, ripisylve, pont en pierres ...), éviter la fermeture par les boisements
-  Éléments ponctuels du patrimoine bâti à préserver, poursuivre leur mise en valeur (murs en pierres sèches, lavoirs, croix)
-  Trame végétale à préserver (vergers, haies, bosquets)
-  Espaces agricoles de transition entre le village et la forêt à maintenir ouverts
-  Arbres repères
-  Espaces de jardins, aération du bâti à maintenir non constructible (sauf annexes)
-  Éléments négatifs du paysage à requalifier (application du règlement écrit – bâti agricole)
-  Cônes de vues à prendre en compte et à préserver

## 1. Description de la commune et enjeux

### Localisation et caractéristiques générales :



Le village se situe à l'Est du Parc national de forêts et à l'ouest de la CCGL. Il est positionné dans la vallée de la Suize. La vallée coupe le village en 2 parties distinctes. L'A5 traverse la partie est du territoire. Les forêts, sur le relief, se situent à l'ouest de la commune. La dualité est forte avec au centre le village traversé par la Suize.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Population : 82 habitants et densité de 4,8 hab/km<sup>2</sup>
- Nombre de logements vacants : 8 (données 2018)
- Production de logements neufs /PLUi : 3
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 2 à 3
- Absence de Monument Historique mais présence de nombreux éléments de patrimoine (maison de maître, parc privé, murs en pierres ..)
- Accessibilité aisée du village par la RD 143
- Présence de chemin de randonnée VTT
- Aspect rural et agricole marqué (nombreuses fermes)
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau de Langres / la Montagne d'Auverive.

### Structure urbaine et paysagère générale :

- Village groupé réparti des 2 côtés de la vallée avec le centre ancien rive gauche et le développement récent de façon linéaire vers l'Ouest (rive droite)
- Traversée du village marqué par le carrefour de la RD143 et de la rue de la Suize (accompagné d'éléments de patrimoine) et par les alignements de murs
- Vallée fortement végétalisée et structurante avec sa ripisylve imposante
- Nombreux vergers et jardins entourés de murs en pierres et créant un écrin autour du village
- Qualité du bâti ancien avec une mise en valeur de certain bâtiment et élément du paysage - quelques points négatifs cependant du fait du nombre importants de logements vacants et de bâtiments agricoles aux entrées (nord et sud) du village
- Cœur ancien compact autour de l'église et habitat perpendiculaire ou parallèle et en limite de voirie ou à proximité, mitoyenneté faible ou 2 par 2 maximum, présence de venelle reliant le cœur à la vallée

### Enjeux :

- Renforcer l'intérêt patrimonial par la reconquête du bâti vacant
- Travailler les entrées Nord et sud du village sur le bâti agricole
- Préserver les éléments patrimoniaux ponctuels
- Maintenir la qualité paysagère de la petite vallée de la Suize et ses atouts, renforcer sa position centrale pour le village et le tourisme et rénover les espaces communs (arrêt de bus par exemple)



**Images de référence du village :**



*Rue Haute centre village rue, pierres et vue sur l'église*



*Rive droite – carrefour rue de la Suize/rue des Marronniers*



*Vallée de la Suize – espace d'attente et de repos*



*coupure végétale forte*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



*Espace commun, bord de vallée marqué par la pierre, présente dans tout le village d'accompagnement, pont en pierre*



*lavoir, la Suize*



*Espace carrefour, banc, croix et Tilleuls*



*et mur en brique et grille forgée pour le parc privé route des marronniers*



**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Vue ouest sur le village – présence du château d'eau*



*Vue sud sur le village inséré dans la végétation*



*Arbres d'alignement marquant le paysage de la RD3*



*Bâtiment rénové*



*Bâtiment vacant à fort potentiel*



*Éléments marquant négativement le village (entrée nord)*

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Principes d'aménagement

- Préserver et mettre en valeur la vallée de la Suize à travers sa ripisylve et son petit patrimoine bâti
- Préserver le bâti traditionnel et lutter contre la vacance des logements
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, lavoirs, croix ....)
- Mettre en valeur les venelles du cœur du village et les associer à un cheminement de découverte du village (créer un point de départ avec stationnement dans la vallée, secteur ombragé)
- Réduire la vitesse dans la traversée du village par le maintien et le renforcement des aménagements du carrefour RD 143 / Rue de la Suize, permettant également d'accéder par voie douce au terrain de jeux (tennis)
- Travailler les aspects extérieurs des bâtiments agricoles en entrée de village (nord et sud)
- Travailler à une harmonisation des trottoirs en végétalisant la totalité des espaces publics hormis les sorties de garage et d'habitation. Privilégier les bandes plantées de vivaces dans les parties trop étroites le long des bâtiments
- Le département sera associé pour tous les travaux impliquant des RD



### LES COULEURS

#### Micro-station, méthanisation et bâtiment agricole

Le hangar agricole peut être habillé d'une gamme de matériaux et couleurs variées, des choix impulsés par des critères esthétiques, techniques ou économiques.

Le bois est de préférence mis en œuvre non traité. Pour les pierres, il est préférable de choisir des pierres de carrière du Châtillonnais ; la pierre de Bugnières est, pour sa part, très sensible au gel.

Si le choix se porte sur des matériaux peints ou autres que le bois et la pierre, les couleurs vives sont proscrites pour éviter un contraste violent avec le paysage environnant.

#### MICRO-STATION MÉTHANISATION

#### BÂTIMENT AGRICOLE

Bâche	100 70 05	080 90 05	080 90 10	060 70 10	Menuiserie	030 40 30	070 70 30	100 70 10	030 40 20	
	120 70 05	060 70 20	050 70 20	050 70 30		120 60 10	130 50 20	200 50 15	240 60 10	
Bardage vertical	095 50 20	060 80 10	060 80 20	070 80 20	080 80 20	Porte	040 30 30	075 50 10	080 50 05	080 40 20
	095 50 10	060 60 10	070 60 10	Bois naturel	Bois brûlé		100 40 20	140 40 10	240 50 10	
Bardage	100 40 20	Bois vieilli				Toiture	000 60 00	000 80 00	060 60 10	085 20 10
				090 80 30	120 40 10		210 60 10	220 70 10		
			240 60 20	260 50 20						

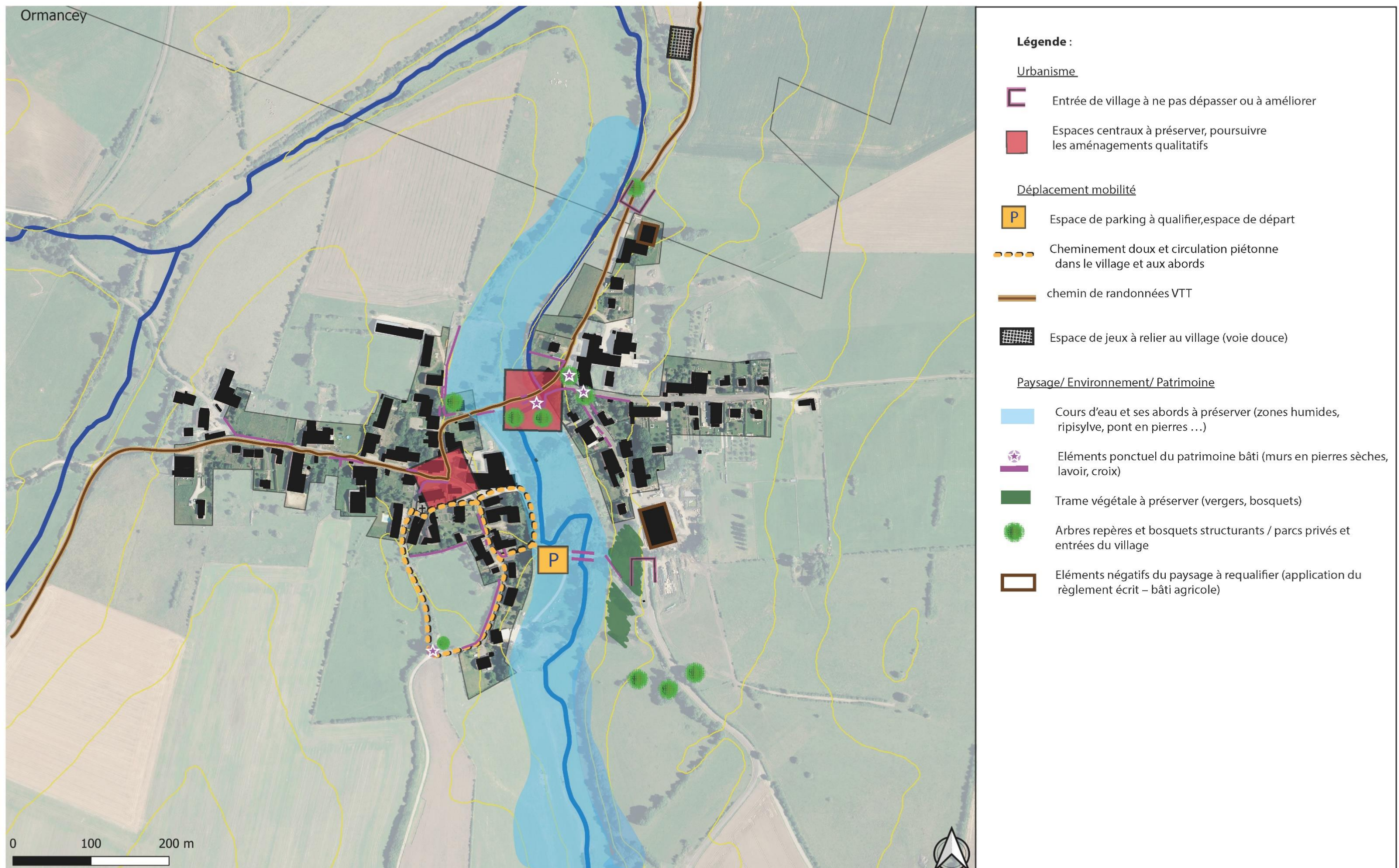


Les couleurs des bâtiments agricoles-source UDAP 52



Entrée sud du village et illustration d'intégration du bâtiment agricole par des plantations en espaliers et bardage bois

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement



## 1. Description de la commune et enjeux

### Localisation et caractéristiques générales :



Le village se situe au nord-Est du Parc national de forêts et à l'ouest de la CCGL. Il est positionné dans la vallée de la Suize. La vallée coupe le village en 2 parties distinctes. L'A5 traverse la partie est du territoire. Les forêts, sur le relief, se situent à l'ouest de la commune. La dualité est forte avec au centre le village traversé par la Suize

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

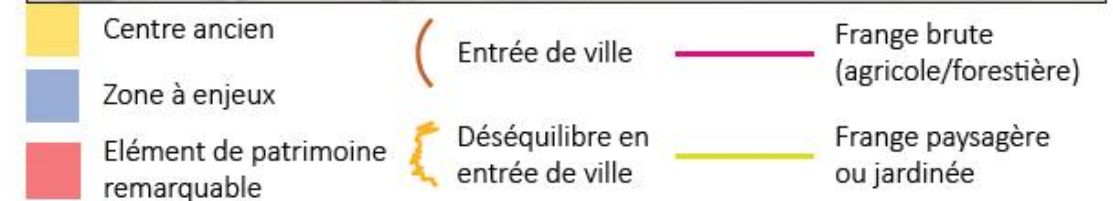
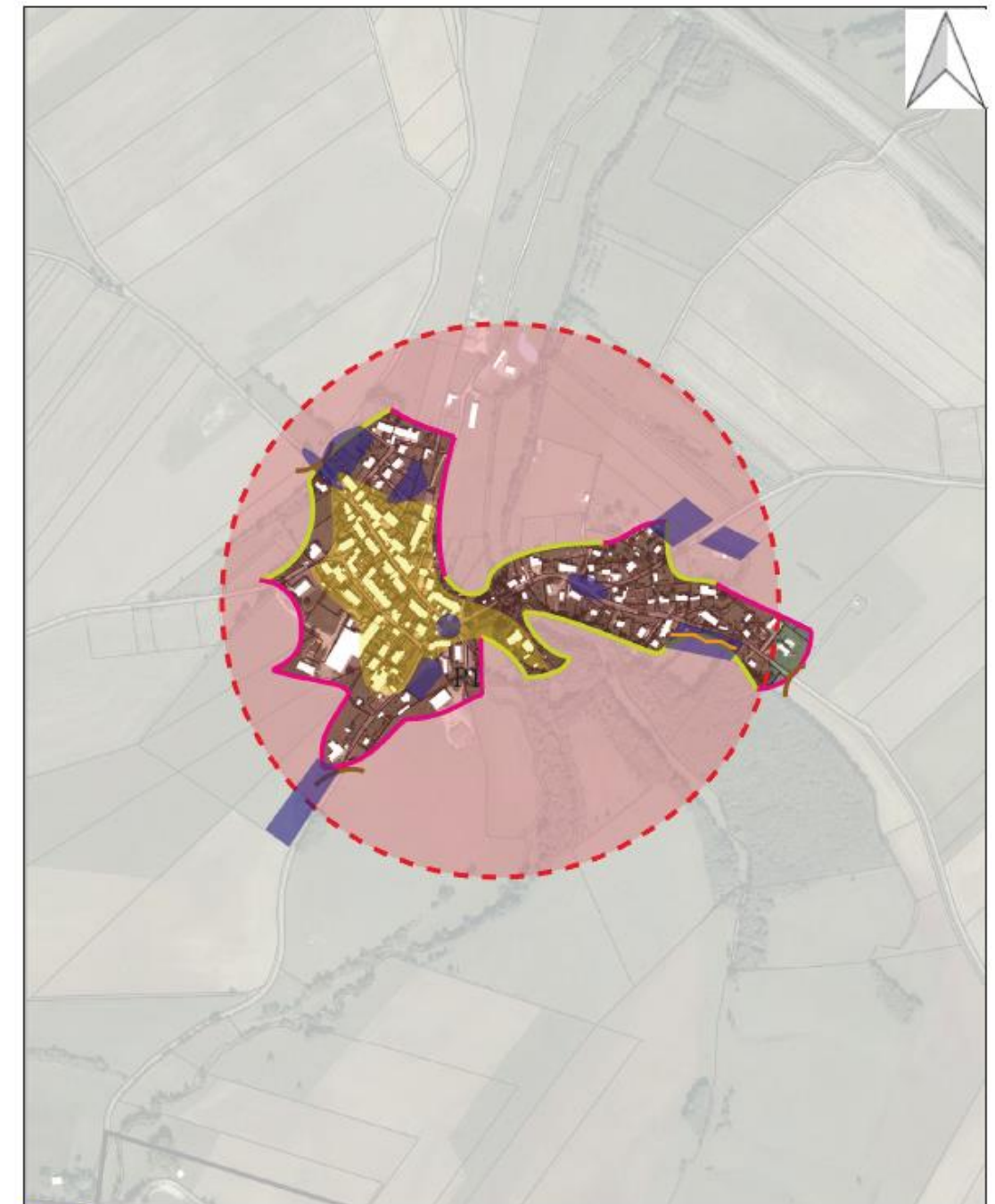
- Population : 219 habitants et densité de 9.9 hab/km<sup>2</sup>
- Nombre de logements vacants : 3 (données 2018)
- Production de logements neufs /PLUi : 7
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 0
- Périmètre de protection de Monument Historique (pont en pierres du 18<sup>ème</sup> siècle) et présence de nombreux éléments de patrimoine (colombier, , château, lavoirs ..)
- Accessibilité aisée du village par la RD 143 et la RD 102
- Présence de chemin de randonnée VTT
- Aspect rural et agricole marqué (nombreuses fermes)
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau de Langres / Montagne d'Auberive / Plateaux boisés / Plateaux ondulés de Nogent.

### Structure urbaine et paysagère générale :

- Village groupé réparti des 2 côtés de la vallée avec le centre ancien rive gauche et le développement récent de façon linéaire vers l'Ouest (rive droite)
- Traversée du village marqué par l'espace public au niveau de la mairie regroupant plusieurs éléments de patrimoine
- Vallée fortement végétalisée et structurante avec sa ripisylve imposante
- Nombreux vergers et jardins entourés de murs en pierres et créant un écrin autour du village
- Qualité du bâti ancien avec une mise en valeur de certain bâtiment et élément du paysage. Etat général de conservation plutôt de bonne qualité, peu de vacance
- Centre ancien structuré par l'îlot entre la mairie et l'église, avec implantation du bâti parallèle à la voie

### Enjeux :

- Renforcer l'intérêt patrimonial et apporter une attention aux respects des matériaux, formes, couleurs des enduits pour les clôtures et lors des rénovations
- Travailler les entrées du village
- Préserver les éléments patrimoniaux ponctuels
- Maintenir la qualité paysagère de la petite vallée de la Suize et ses atouts, renforcer sa position centrale pour le village et le tourisme et rénover les espaces communs



**Images de référence du village :**



*Carrefour central de Marac (rue de Bourgogne, rue de la Suisse)*



*Pont et végétations séparant les 2 entités urbaines*



*Église comme point d'appel visuel, entrée par la RD115*



*Écrin végétal autour du village (vue depuis la plaine agricole nord)*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

**À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique**



*Espace carrefour, banc, croix et végétation*



*Espace urbain marqué par la pierre,*



*pont en pierre Monument historique*



*lavoir, la Suisse*



*pigeonnier*



*murs en pierres sèches et vergers de grande qualité*

**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Vue est sur le village –front bâti et harmonie des toitures*



*Étang de Chenot inséré dans la végétation*



*Construction récente toiture en pointe de diamant*



*Bâtiment rénové*



*Bâtiment en cours de réhabilitation*



*Bâtiment agricole en entrée nord*

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Principes d'aménagement :

- Préserver et mettre en valeur la vallée de la Suize à travers sa ripisylve et son patrimoine bâti,
- Préserver le bâti traditionnel et les formes urbaines et patrimoniales (alignement, couleur des enduits, des menuiseries, toitures ...)
- Protéger le patrimoine ponctuel bâti important sur la commune (murs en pierres sèches, lavoirs, croix, pigeonnier, puits ...) accompagné notamment du végétal (vergers, jardins ...), mettre en valeur le château et ses murs d'enceinte.
- Renforcer l'espace central, carrefour routier actuellement entre la rue de Bourgogne et la rue de la Suize, par un aménagement de type place de village
- Mettre en valeur les ruelles et venelles, les associer à un cheminement de découverte du village et de ses alentours (étangs ...)
- Maintenir les franges végétal et écrien autour du village, intégrer les extensions urbaines dans la trame urbaine et en référence au patrimoine bâti, définir des règles pour les aspects extérieurs des constructions agricoles (cf. règlement du PLUi)
- Conserver l'aspect rural de la commune en étant vigilant sur les nouveaux aménagements afin de ne pas banaliser le centre bourg (matériaux utilisés dans la restauration notamment)
- Le département sera associé pour tous les travaux impliquant des RD



source UDAP

Espace central du village et illustration d'un exemple d'aménagement de placette mettant en valeur le patrimoine local (lavoir notamment)

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement



#### Légende :

##### Urbanisme

Entrée de village à ne pas dépasser ou à améliorer

Espaces centraux à préserver, poursuivre les aménagements qualitatifs

Développement urbain potentiel à organiser en lien avec la protection des murs existants

Périmètre de protection du ou des Monuments Historiques

##### Déplacement mobilité

Zone de stationnement centrale à préserver, départ de randonnées et découverte du village

Chemins de randonnées et de liaisons

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

Cours d'eau et ses abords à préserver (zones humides, ripisylve, pont en pierres ...)

Éléments du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix)

Trame végétale à préserver (vergers, bosquets)

Arbres repères et bosquets structurants / parcs privés et entrées du village

Espaces de jardins, aération du bâti à maintenir non constructible (sauf annexes)

Éléments négatifs du paysage à requalifier (application du règlement écrit – bâti agricole)

Cône de vue à préserver sur le grand paysage.

### 1. Description de la commune et enjeux

#### Localisation et caractéristiques générales :



Le village se situe à l'Est du Parc national de forêts et à l'ouest de la CCGL. Il est positionné sur une butte surplombant la vallée de la Suize et l'autoroute. Le village est groupé sur le point haut du territoire. L'A5 traverse la partie est du territoire.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

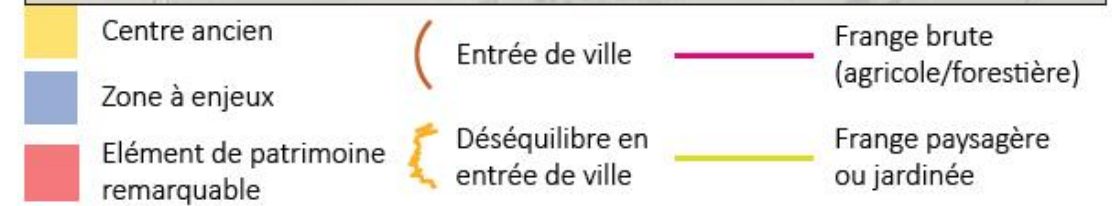
- Population de 53 habitants et densité de 6.7 hab/km<sup>2</sup>
- Nombre de logements vacants : 4 (données 2018)
- Production de logements neufs /PLUi : 1
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 1
- Absence de Monument Historique mais présence de plusieurs éléments de patrimoine
- Accessibilité aisée du village par la RD 255
- Présence de chemin de randonnée
- Aspect rural et agricole marqué (nombreuses fermes)
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau de Langres / Collines et lacs de Langres

#### Structure urbaine et paysagère générale :

- Village groupé en sommet de butte organisé autour du point culminant
- Nombreux vergers et jardins entourés de murs en pierres et créant un écrin autour du village
- Qualité du bâti ancien avec une mise en valeur de certain bâtiment et élément du paysage - quelques points négatifs cependant du fait de bâtiments agricoles aux entrées du village
- Habitat implanté parallèlement aux voies

#### Enjeux :

- Renforcer l'intérêt patrimonial par la requalification du bâti ancien
- Travailler les entrées du village et le bâti agricole
- Préserver les éléments patrimoniaux ponctuels
- Maintenir la qualité paysagère des vergers entourant le village
- Requalifier les espaces publics pour valoriser les murs en pierre sèche



**Images de référence du village :**



*Vue d'ensemble sur le village depuis la plaine agricole de la Suize*



*Cœur du village, ruelle et murs en pierres sèches*



*Bâti agricole et végétation au cœur du village*



*Espace de verger de grande qualité à préserver*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



*Village typique marqué par la pierre et le végétal, présents dans tout le village* arbres d'alignement (plaine agricole)

*Ancien bâti de l'alambic*

*, croix ,*

*église*

**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Vue sur les coteaux agricoles structurés par la végétation*



*Entrée ouest du village problématique de visibilité*



*Cônes de vision depuis le cœur du village*



*Bâti agricole s'insérant dans les alentours du village*



*Bâtiment rénové*



*Bâtiment vacant à rénover*



*Éléments marquant négativement le village (clôture et végétation) centre village, proximité de l'église.*



## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Principes d'aménagement :

- Préserver le patrimoine bâti et paysager et principalement la partie haute du village avec son verger entouré de murs en pierres sèches
- Poursuivre la reconquête du bâti vacant et les formes urbaines et patrimoniales (alignement, couleur des enduits des clôtures...)
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, croix ....)
- Aménager l'entrée Est du village, améliorer la sécurité et la visibilité en traitant règlementant les clôtures végétales. L'entrée Ouest pourra également faire l'objet d'un traitement de sécurisation de traversée des piétons
- Préserver les cônes de vues depuis le village et sur le village depuis la vallée en conservant l'écrin végétal autour du village : ménager des ouvertures dans les boisements ou élaguer certains arbres
- Préserver les vergers et les murets attenants
- Le département sera associé pour tous les travaux impliquant des RD



Entrée est du village traitement des clôtures



Réduire les hauteurs des thuyas au minimum ou créer un mur de pierres sèches (comme dans le village ou créer un mur bahut avec une haie végétale)

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement







#### Légende :





##### Urbanisme

-  Entrée de village à ne pas dépasser ou à améliorer
-  Préserver le cœur vert du village

##### Déplacement mobilité

-  Espace de parking à qualifier et préservation des cônes de vues, espace de départs de randonnées
-  Arrêt du bus
-  Espace de carrefour à sécuriser
-  Cheminement doux et circulation piétonne dans le village et aux abords

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

-  Éléments ponctuel du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix)
-  Trame végétale à préserver (vergers, haies bosquets)
-  Arbres repères
-  Cônes de vues à prendre en compte dans les aménagements et constructions

## 1. Description de la commune et enjeux

### Localisation et caractéristiques générales :



Le village se situe à l'Est du Parc national de forêts et à l'ouest de la CCGL. Il est positionné dans la vallée de la Suize. La Suize se fait discrète dans le village. Les forêts, sur le relief, se situent à l'Ouest et à l'Est de la commune. La vallée s'élargit à Voisines, ouvrant le paysage sur le village.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

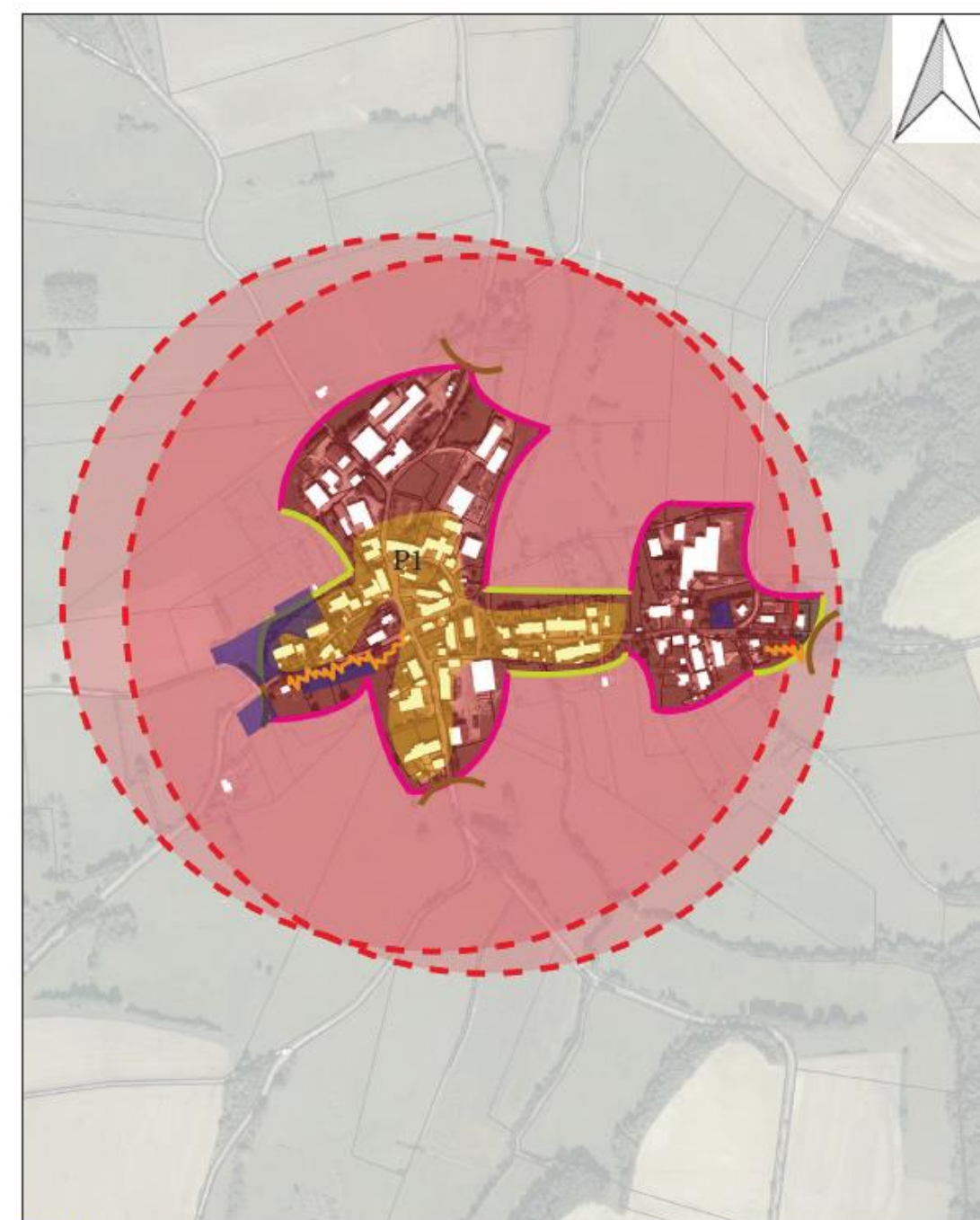
- Population de 107 habitants et densité de 5.6 hab/km<sup>2</sup>
- Nombre de logements vacants : 0 (données 2018)
- Production de logements neufs /PLUi : 3
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 0
- Présence de Monuments Historiques (église de la Nativité et pont sur la Suize) et de nombreux éléments de patrimoine (lavoirs, murs en pierres)
- Accessibilité aisée du village par la RD 143 et la RD 135
- Présence de chemin de randonnée
- Aspect rural et agricole marqué (nombreuses fermes)
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau de Langres / Montagne d'Auberive.








### Structure urbaine et paysagère générale :

- Village groupé autour de l'église avec un développement de façon linéaire vers l'Ouest
- Traversée du village marqué par le carrefour de la RD143 et la RD 135, au pied de l'église et de la ceinture en murs de pierres sèches
- Vallée peu végétalisée et ouverte
- Quelques vergers et jardins entourés de murs en pierres et créant un écrin autour du village
- Qualité du bâti ancien avec une mise en valeur de certain bâtiment et élément du paysage - quelques points négatifs cependant du fait de bâtiments agricoles aux entrées (nord et sud) du village et bâtis récents peu intégrés.
- Cœur ancien compact autour de l'église et habitat parallèle à la voie, entretenu afin de valoriser la pierre du bâti mais non nettement délimité avec une zone de rencontre en bordure la Suize.

### Enjeux :

- Renforcer l'intérêt patrimonial par la poursuite de l'aménagement des espaces publics
- Travailler les entrées Nord et sud du village au niveau du bâti agricole
- Préserver les éléments patrimoniaux ponctuels
- Renforcer la ripisylve de la Suize



	Centre ancien		Entrée de ville		Frange brute (agricole/forestière)
	Zone à enjeux		Déséquilibre en entrée de ville		Frange paysagère ou jardinée
	Élément de patrimoine remarquable				

**Images de référence du village :**



Rue de Manny, centre du village, murs en pierres et vue sur l'église

Tilleul, placette de la mairie

Centre du village, espace rue et bâti de référence

Rue du Cray, à droite le début de la combe Largilière et le lavoir

La Suize traversant le village

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



Pont du 18ème siècle Monument historique

Croix entrée nord du village

Lavoirs rue du Mont

Lavoir rue Manny

Croix rue du Cray encadrée d'arbres repères

Portail et murs en pierres

**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



Extension urbaine à l'est du village rue du Mont

Entrée Est du village, descente vers la vallée de la Suize

Entrée nord, espace ouvert à maintenir

Arbres d'alignement marquant le paysage de la RD143



Bâtiment rénové

Bâtiment vacant

Éléments marquant négativement le village : silos agricoles et hangar au cœur du village

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Principes d'aménagement

- Mettre en valeur le cœur du village de grande qualité bâti avec les arbres repères, par des aménagements des trottoirs ou des voiries et d'espaces publics – Renforcer l'image centrale, diminuer la présence de la chaussée routière et des enrobés,
- Poursuivre la reconquête du bâti vacant et les formes urbaines et patrimoniales (alignement, couleur des enduits des clôtures...)
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, lavoirs, croix ....)
- Aménager les abords du pont sur la Suisse de façon plus simple et cohérente : voirie, stationnement, panneau d'information ...créer un lieu de rencontre.
- Préserver la coupure verte et les espaces agricoles entourant le lavoir situé sur la rue du Mont (petit vallon vert et agricole) et le lavoir au carrefour rue de la Dime et rue Manny,
- Maintenir ouvert et sans nouvelle construction l'espace agricole et paysager à l'entrée nord du village (parcelles 83 et 86), étudier la possibilité de créer un jardin ou un espace de parc paysager.
- Travailler les aspects extérieurs des bâtiments agricoles en entrée de village (silos au nord) et hangar à l'intérieur du village
- Préserver de l'espace en « calades » (pierres su chant) et privilégier ce type de revêtement dans les espaces de circulation douce/coulées vertes/sur les rives
- Le département sera associé pour tous les travaux impliquant des RD

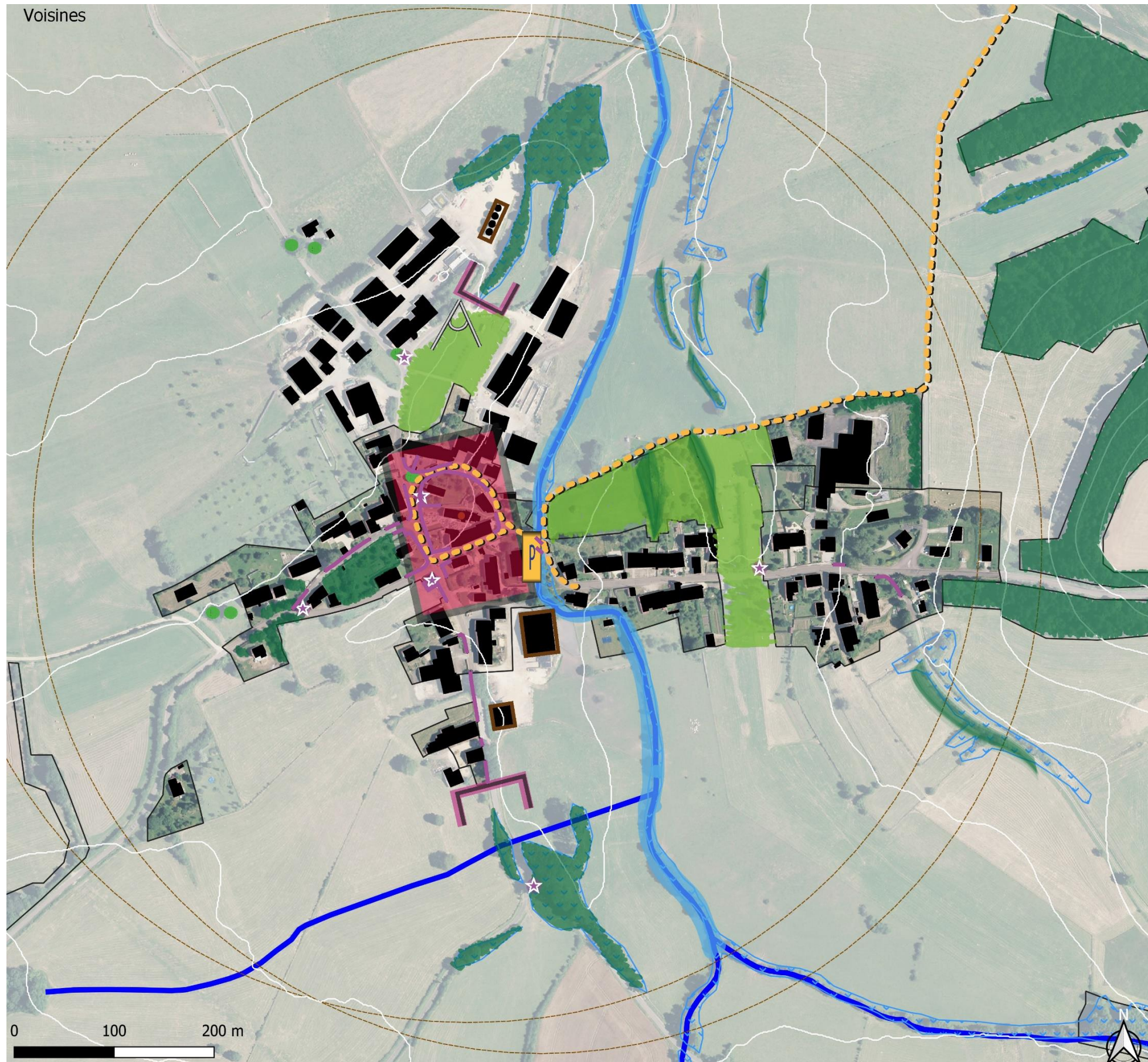


Façade de maisons dans le village existante et montage photographique avec le nuancier de l'udap 52

LES FENÊTRES, LES VOLETS ET LES PORTES				
Différentes nuances de couleurs pour les menuiseries				
Le choix de la couleur des fenêtres, volets et portes est à choisir dans le nuancier ci-dessous où la teinte choisie ne peut pas varier de ce nuancier.				
Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant tel que la cendre (gris), l'oxyde de cuivre (vert), ou encore l'oxyde de fer (brun).				
Menuiserie (réf. RAL Design System)				
	Gris	Ocre/ brun	Rosé	Sablé
Fenêtres	000 75 00 000 80 00 000 85 00 000 90 00	080 90 05 090 90 05 100 80 10 100 90 10 100 90 20	040 90 10 040 90 05 040 80 05 040 80 10	080 80 10 080 80 20 080 90 10 080 90 20
Volets	000 75 00 000 80 00 000 85 00 000 90 00 100 75 05 120 80 05	030 40 20 100 70 10 100 80 10 030 40 30 060 50 10 085 80 30	040 80 05 040 80 10 055 60 20 060 50 10	050 60 30 070 70 40 070 70 30 080 80 10 080 80 20 080 90 20
Portes et portails	000 45 00 000 65 00	010 20 20 040 40 30 060 50 10 030 40 40 085 30 10	070 30 10 070 40 10	040 40 30 050 60 20 060 50 10 050 40 10

Couleur des fenêtres fiche 05 -source UDAP

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement



#### Légende :

##### Urbanisme

Entrée de village à ne pas dépasser ou à valoriser

Périmètres de protection du ou des Monuments Historiques

##### Déplacement, mobilité

Cœur du village de grande qualité patrimoniale, renforcer la priorité aux piétons

Espace de parking à valoriser et à requalifier, espace de départ de randonnées

Cheminements doux et de randonnées

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

Cours d'eau et ses abords à préserver (zones humides, ripisylve, pont en pierres ...)

Éléments du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix)

Trame végétale à préserver (bosquets, bois, haies)

Arbres repères à préserver

Coupures vertes et espaces agricoles à préserver et à maintenir ouvert

Éléments négatifs du paysage à requalifier (application du règlement écrit – bâti agricole)

Cônes de vue sur le village à valoriser

## 1. Description de la commune et enjeux



### Localisation et caractéristiques générales :

Le village se situe à l'Est du Parc national de forêts et à l'ouest de la CCGL. Il est positionné en léger retrait de l'autoroute A31, entre les vallées de la Mouche et de la Suize. Le village est inscrit sur un plateau ouvert présentant un réseau bocager intéressant.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

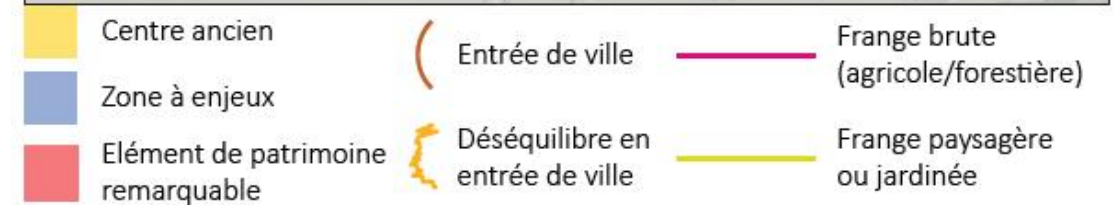
- Population de 89 habitants et densité de 5.9 hab/km2
- Nombre de logements vacants : 4 (données 2018)
- Production de logements neufs /PLUi : 3
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 0
- Absence de Monument Historique mais présence de nombreux éléments de patrimoine
- Accessibilité aisée du village par la RD 287 et RD 287A
- Présence de chemin de randonnée
- Aspect rural et agricole marqué (nombreuses fermes)
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau de Langres / Montagne d'Auberive

### Structure urbaine et paysagère générale :

- Village étiré selon un axe Nord-Sud, centré sur la mairie et l'église
- Traversée du village marqué par le carrefour avec l'église en plein cœur du village
- Plateau bocager de bonne qualité paysagère
- Nombreux vergers et jardins entourés de murs en pierres et créant un écrin autour du village
- Qualité du bâti ancien avec une mise en valeur de certain bâtiment et élément du paysage - quelques points négatifs cependant du fait de bâtiments agricoles aux entrées (Est et Sud) du village.
- Cœur ancien compact autour de l'église et habitat perpendiculaire ou parallèle et en limite de voirie ou à proximité
- Réseau viaire très minéral
- Développement récent en retrait de l'axe principal Nord-Sud

### Enjeux :

- Renforcer l'intérêt patrimonial par la poursuite de la valorisation des espaces publics
- Travailler l'entrée Sud de la commune pour mieux intégrer le bâti agricole
- Préserver les éléments patrimoniaux ponctuels
- Maintenir la qualité paysagère du secteur, et notamment du vallon agricole coupé par l'autoroute



**Images de référence du village :**



*Vue sur l'église et le village groupé depuis la route de Voisines*



*Cœur du village, rue de la Margelle , marqué par le minéral*



*Clôture végétale et verger rue des Retets*



*Entrée Est du village, écriin végétal*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



*Croix, annexes et murs en pierres rue du Dime*



*Mairie et espace central réaménagé*



*Lavoir Grande Rue, lavoir en eau*



*Lavoir rue du Grand Champ en fleurs*



*Socle d'une croix disparue*



*Lavoir rénové et espace public réaménagé*

**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Vue ouest sur le village – présence du château d'eau*



*Vue sud sur le village inséré dans la végétation*



*Arbres d'alignement marquant le paysage de la RD3*



*Signalétique de l'ENS*



*Bâtiment rénové*



*Bâtiment vacant à potentiel intéressant*



*Éléments marquant négativement le village (mur non enduit)*



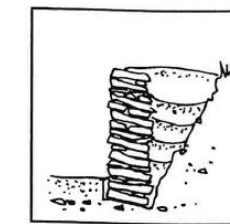
*Réaménagement du centre du village – abris bus*

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Principes d'aménagement

- Poursuivre le réaménagement du bâti et du cœur du village
- Préserver le bâti traditionnel et lutter contre la vacance des logements, intégrer le bâti récent par la création de clôture en référence au bâti traditionnel
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, lavoirs, croix ...) reconstituer les croix cassées et remettre en eau tous les lavoirs si possible
- Préserver la coulée verte et les
- Réduire la vitesse dans la traversée du village par le maintien et le renforcement des aménagements du carrefour RD 143 / Rue de la Suisse, permettant également d'accéder par voie douce au terrain de jeux (tennis)
- Travailler les aspects extérieurs des bâtiments agricoles en entrée de village (nord et sud)
- Limiter l'utilisation d'enrobé lors de la réfection de places ou d'autres espaces publics. Pour les murs, éviter les hauteurs et les matériaux défigurant l'harmonie générale du village
- Le département sera associé pour tous les travaux impliquant des RD

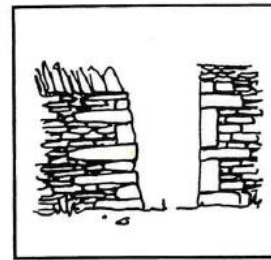
### Exemple de mur de soutènement et de clôture



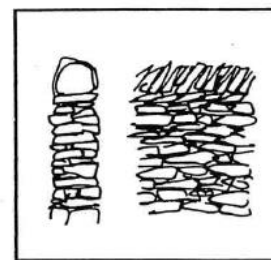
Dans le cas d'un muret construit verticalement, sans fruit, le montage incliné vers l'arrière est indispensable. Cette technique empêche les pierres de glisser hors du mur par gravité. Cependant, la poussée à l'arrière est augmentée. Le muret incliné est donc remplacé par un mur de poids, plus épais - 50 à 70 cm - L'emploi de grandes dalles garantit une meilleure stabilité.



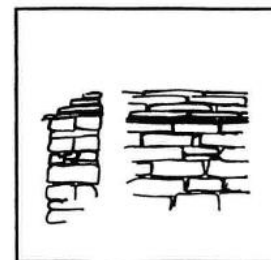
### COMMENT LES PROTÉGER ET COMMENT LES COUVRIR ?



Les angles et les extrémités peuvent être consolidés par un montage formant chainage. Ce chainage est composé de pierres plus importantes, brutes ou grossièrement équarries, formant une harpe et liaisonnant le muret sur toute son épaisseur. Une grande pierre placée aux angles, rappelant les chasse-roues, peut éviter au matériel roulant de s'en approcher.



La meilleure couverture d'un muret en pierres sèches reste le hérissure sommital, constitué de pierres dressées autobloquées formant un chainage de poids. La dernière assise du muret peut être posée légèrement en redents permettant de caler la pose des pierres dressées. Ce hérissure peut être doublé en hauteur si la pierre utilisée est de petit calibre.



La couverture d'un mur maçonné est de préférence également maçonnée, constituée de laves (pierres plates défilées) superposées et inclinées vers le côté extérieur ou aval d'une parcelle. Ce chaperon maçonné peut être remplacé par une dalle en pierre brute couvrant la largeur du mur ou par une pierre taillée, à pente unique ou à double pente, scellée et jointoyée.

A éviter



A privilégier



Extrait de « Restauration et construction de murets, cabottes et ouvrages hydrauliques »

Guide technique DIREN Bourgogne

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement



#### Légende :

##### Urbanisme

Entrée de village à ne pas dépasser et/ou à aménager (protection des piétons et réduction de la vitesse des véhicules)

Secteur de jardins à ne pas construire (sauf annexes si nécessaire)

##### Déplacement, mobilité

Cœur de village, aménagement en cours, lieu de vie, stationnement départ de randonnées

Cheminements doux et de randonnées à préserver ou à conforter

Arrêt de Bus à relier aux circulations douces

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

Éléments ponctuel du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix) à préserver ou à restaurer

Trame végétale à préserver (bosquets, bois, haies, coulées verte, vergers)

Coupures verte et espaces agricoles à préserver et à maintenir ouvert

Arbres repères à préserver

Cônes de vue sur le village à valoriser

## 1. Description de la commune et enjeux



### Localisation et caractéristiques générales :

Le village se situe à l'Est du Parc national de forêts compris et au Nord-Ouest de la CCGL. Il est positionné dans la vallée de la Suize, en surplomb du cours d'eau. L'A5 borde la partie Sud-Ouest du territoire. Les forêts, sur le relief, se situent à l'Est et au Nord de la commune. Il comprend sur son territoire le Mausolée gallo-romain site inscrit au titre des monuments historiques et lieu archéologique très important sur le territoire.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Population de 96 habitants et densité de 5.6 hab/km2
- Nombre de logements vacants : 8 (données 2018)
- Production de logements neufs /PLUi : 4
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 2
- Présence de Monument Historique (site gallo-romain) en dehors du village et de nombreux éléments de patrimoine
- Accessibilité aisée du village par la RD 256
- Présence de chemin de randonnée
- Aspect rural et agricole marqué (nombreuses fermes)
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau de Langres / Plateaux ondulés de Nogent, de Leffonds à Perrusse








### Structure urbaine et paysagère générale :

- Village linéaire sur une coteau au-dessus de la Suize et dominant la vallée ouverte de la Suize
- Traversée du village marquée par différents points de vue sur l'autoroute et le milieu agricole à l'Ouest
- Suize accompagnée d'une ripisylve importante et encaissée
- Village dans un écrin végétal
- Qualité du bâti ancien avec une mise en valeur de certain bâtiment et présence de nombreux éléments du paysage
- Aménagements récents qualitatifs de certains espaces publics
- Des points noirs dans le cœur du village

### Enjeux :

- Renforcer l'intérêt patrimonial par la reconquête du bâti vacant et agricole
- Travailler les entrées du village et notamment leur l'intégration paysagère
- Préserver les éléments patrimoniaux ponctuels
- Maintenir la qualité paysagère de la vallée de la Suize et ses atouts, rénover les espaces publics communs



	Centre ancien		Entrée de ville		Frange brute (agricole/forestière)
	Zone à enjeux		Déséquilibre en entrée de ville		Frange paysagère ou jardinée
	Élément de patrimoine remarquable				

**Images de référence du village :**



Place de Bacchus, espace rénové de départ de randonnée



Bâti mitoyen typique du village surplombant le petit vallon sec de Faverolles



Eglise et cœur du village – espace de jeux et de repos



Chemin de pierres menant à l'église

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



Murs encadrant la route du château



Murs de pierres sèches remarquables



Lavoir et espace public aménagé



Puits à réaménagé



Incrustation dans le mur du musée, jardin potager au cœur du village



**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



Vue sur le village et la ripisylve de la Suize



Vue depuis le village panorama important



Cœur du village, lieu de rencontre



Entrée est marquée par du bâti peu inséré dans le paysage



Vue sur la vallée et Arbres d'alignement RD 3



Bâtiment rénové



Bâtiment vacant en ruine dans le village



RD 256a, arrivés sur la vallée très végétale de la Suize



Éléments marquant négativement le village (bâti agricole)



Site archéologique de référence

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Principes d'aménagement

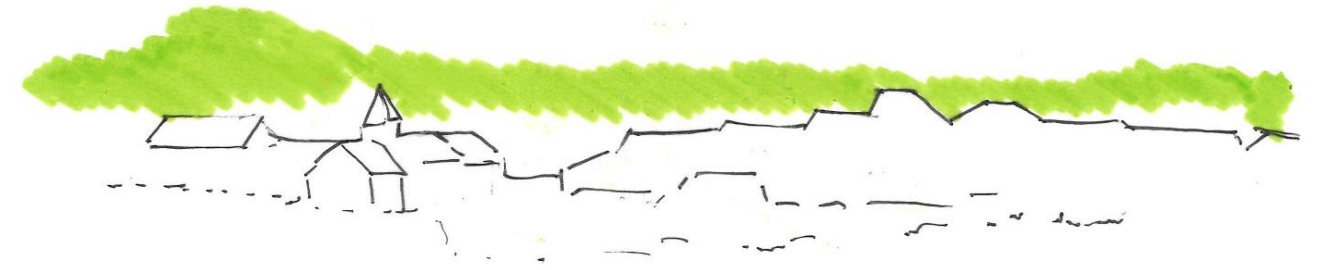
- Stopper l'extension linéaire du village et renforcer les seconds rideaux en cas de développement urbain
- Conserver les espaces agricoles ouverts de transition entre le village et le plateau marqué par sa frange boisée
- Préserver la coulée verte et humide de la vallée de la Suize à travers sa ripisylve et ses espaces de prairies
- Préserver de toute nouvelle urbanisation les petits vallons situés dans le village, préservation du paysage, des cônes de vue et prise en compte des ruissellements
- Conserver l'ambiance végétale du cœur du village, et notamment le jardin privé rue des Templiers, rénover le lavoir adjacent
- Renforcer l'attrait patrimonial et touristique du village par une meilleure signalétique vers le site archéologique
- Travailler les aspects extérieurs des bâtiments agricoles et de leur abords dans le cœur du village
- Préserver et poursuivre la remise en valeur du patrimoine bâti et ponctuel bâti (murs en pierres sèches, lavoirs, croix ...), des espaces communs et des logements vacants
- Préserver l'harmonie des toitures, façade principale vue depuis la vallée sur le village
- Retravailler les entrées du village pour une meilleure insertion paysagère et une arrivée dans le village plus douce



### ENTRETIEN OU CHANGER SA COUVERTURE

Différents matériaux de couverture

	ENTRETIEN OU CHANGER SA COUVERTURE		
	Différents matériaux de couverture		
Matériaux employés traditionnellement	<b>TUILES ROMAINE ET CANAL</b>	<b>TUILES PLATES PETIT MOULE</b>	<b>TUILES MÉCANIQUES TRADITIONNELLES</b>
	Risque de glissement sur des pentes dépassant 60 % (+/-30°).	Nécessite une pente d'au moins 80 % (+/-40°). Tuiles « écailles » et des tuiles vernissées sur des édifices exceptionnels, créant un décor.	Adaptation à des pentes variées. Petit moule. Au moins 14 unités par m <sup>2</sup> , à côtés ou losangées.
Solutions actuelles ou de substitution <small>Ordre décroissant de qualité</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien- Remaniage.</li> <li>• Tuiles identiques de récupération ou neuves.</li> <li>• Tôles ou plaque de fibres-ciment recouvertes de tuiles canal.</li> <li>• Tuile romane à simple emboîtement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien- Remaniage.</li> <li>• Tuiles identiques de récupération ou neuves.</li> <li>• À éviter : tuiles plates grand moule ou à emboîtement en remplacement de tuiles plates petit moule car elles n'ont pas le même rendu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien- Remaniage.</li> <li>• Tuiles identiques de récupération ou neuves.</li> <li>• Tuiles mécaniques grand moule : moins de 14 unités par m<sup>2</sup>.</li> <li>• À proscrire : tôles embouties imitant la tuile.</li> </ul>
			
Matériaux employés traditionnellement	<b>TUILES VIOLON</b>	<b>LAVES EN TOITURE ET EN COUVERTURE DE MUR</b>	<b>ARDOISE</b>
			Importation dans le département où elle est introduite aux XVII <sup>e</sup> et XVIII <sup>e</sup> pour les édifices exceptionnels (châteaux, églises...) et développée au XIX <sup>e</sup> siècle pour l'architecture religieuse, militaire, et pour les demeures bourgeoises.
Solutions actuelles ou de substitution <small>Ordre décroissant de qualité</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien- Remaniage.</li> <li>• Tuiles identiques de récupération ou neuves (fabrication sur commande).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien régulier avec insertion de feuilles métalliques entre les laves si nécessaire.</li> <li>• Réfection à neuf avec, au besoin, réouverture de lavières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réfection à neuf, ardoise naturelle posée au clou.</li> <li>• Pose au crochet.</li> <li>• « Ardoise » artificielle en fibres de ciment posée au crochet.</li> <li>• Repiquage.</li> </ul> <p>À proscrire : la tuile de teinte ardoisée.</p>
			

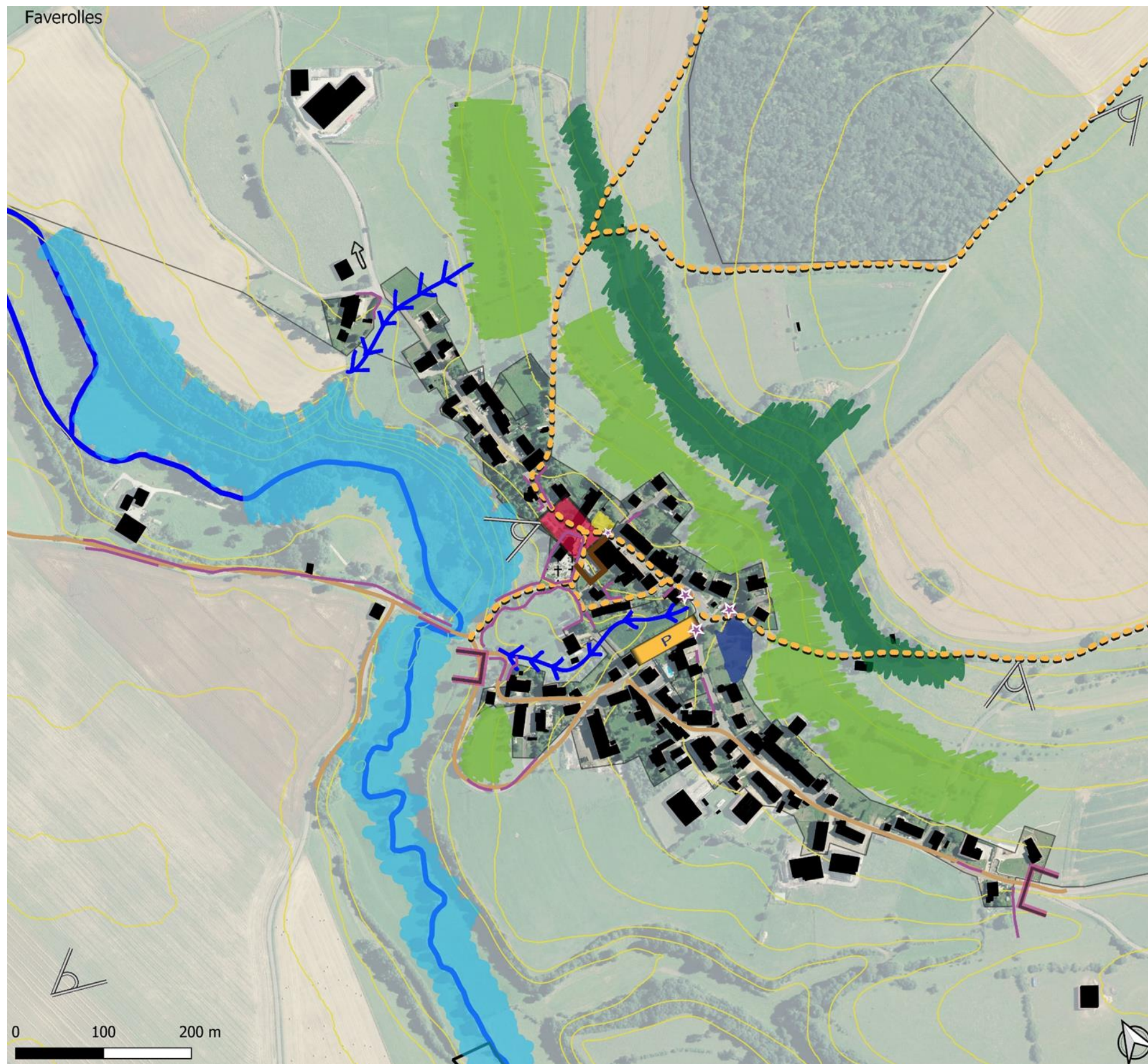


Vue sur le village depuis la vallée

Préserver la silhouette du village et les espaces agricoles ouverts au-dessus des toitures




Préserver l'harmonie des teintes des toitures

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement






#### Légende :









##### Urbanisme

-  Entrée de village à ne pas dépasser
-  Secteur à enjeux d'urbanisation (volumétrie, implantation du bâti, préservation des vergers et des murs ...)
-  Espace central du village, poursuivre les aménagements qualitatifs (lavoir, préserver les jardins, intégrer le bâti agricole ...)

##### Déplacement, mobilité

-  Espaces de parking à aménager (en lien avec l'urbanisation potentielle du secteur), espace de départ de randonnées :
-  Chemins de randonnées à préserver et à hiérarchiser
-  Renforcer la signalétique vers le site archéologique

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

-  Vallée à préserver, cours d'eau et ses abords (zones humides, ripisylve, pont en pierres ...), éviter la fermeture par les boisements
-  Espace topographique particulier à prendre en compte et à ne pas urbaniser (ruissellement potentiel, cônes de vues, coupures végétales ...)
-  Eléments du patrimoine bâti à préserver poursuivre leur mise en valeur (murs en pierres sèches, lavoir, croix)
-  Boisement encadrant le coteau
-  Coteau agricole et verger à préserver et à maintenir ouvert
-  Espaces de jardins, aération du bâti à maintenir non constructible (sauf annexes)
-  Eléments négatifs du paysage à requalifier (application du règlement écrit – bâti agricole)
-  Cônes de vues à prendre en compte et à préserver

## 1. Description de la commune et enjeux



### Localisation et caractéristiques générales :

La ville de Rolampont se situe à l'Est du Parc national de forêts et au Nord-Ouest de la CCGL. Elle est positionnée dans la vallée de la Marne et du canal entre Champagne et Bourgogne. La vallée coupe l'espace urbain en 2 parties distinctes. Le diffuseur autoroutier reliant les autoroutes A5 et A31 est situé en partie Sud-Ouest du territoire. La commune dispose d'une zone d'activités conséquente au Sud-Ouest du bourg. Le territoire est composé d'un bourg principal et de trois villages associés (cf. fiches suivantes). Les forêts, sur le relief, se situent à l'Ouest et au Nord de la commune.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Population de 1413 habitants et densité de 29 hab/km<sup>2</sup>
- Nombre de logements vacants : 123 (données 2018)
- Production de logements neufs /PLUi : 40
- Production de logements « sans consommation de foncier » : 35
- Présence de Monuments Historiques et de nombreux éléments de patrimoine (maison de maître, parc privé, murs en pierres ..)
- Accessibilité aisée du village par les RD1, RD 254, RD 619, RD 121 et RD 155
- Présence de chemins de randonnée, voie verte
- Aspect urbain important avec la zone d'activités et le bourg centre équipé
- Entité et sous-unité paysagères : Plateau de Langres / Collines et lacs de Langres / Plateaux ondulés de Nogent, de Leffonds à Perrusse

### Structure urbaine et paysagère générale :

- Ville groupée répartie des 2 côtés de la vallée
- Développement linéaire vers Nogent et selon l'axe Nord-Sud en rive gauche
- Développement pavillonnaire au Sud-Est du bourg
- Vallée peu végétalisée et pourtant structurante
- Nombreux jardins créant un écrin autour du centre ancien
- Qualité du bâti ancien mais peu mis en valeur

### Enjeux :

- Renforcer l'intérêt patrimonial par la reconquête du bâti vacant
- Travailler les entrées Nord et Sud du village et leur qualité urbaine et paysagère
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux ponctuels
- Renforcer la qualité paysagère de la Marne et du canal
- Densifier le bourg
- Requalifier la zone d'activité ouest entourant la ville



**Images de référence de la ville :**



*Vue sur la ville dans la vallée depuis l'aérodrome*



*Centre-ville, mairie et alentours*



*Vue sur l'église depuis la rive gauche de la ville*



*Espace central de jardin au cœur de la ville*



*Rue Delattre de Tassigny*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



*Mairie et de cœur de ville*



*Pont romain en dehors de la ville*



*Lavoir, rive gauche*



*Portail et clôture centre-ville*



*Croix dans le bâti ancien*



*Pont en pierres sur la Marne*

**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Canal de la Marne à la Saône, voie verte*



*Cascade de la Tuffière*



*Bâti à l'aérodrome de Rolampont*



*Gare de Rolampont*



*ZAE Nord et rue Jean Moulin*



*Bâtiment ferme en L centre-ville*



*Maison de ville et mur en pierres*



*Immeuble des années 1970*

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Principes d'aménagement :

- Poursuivre la mise en valeur des abords du canal et de la Meuse
- Préserver le bâti traditionnel et lutter contre la vacance des logements
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, lavoirs, croix ....)
- Améliorer les entrées de ville et notamment l'entrée nord par un accompagnement des bâtiments publics par des plantations et en densifiant les espaces construits
- Améliorer la zone d'activités économiques située en périphérie de la ville (derrière la voie ferrée) par un travail sur les espaces publics (voirie et trottoirs) et sur les clôtures privées.
- Réaliser un cheminement doux entre le centre ancien et les zones d'emplois actuels et futures (ZAE Rolampont sud)

À noter que les principes d'aménagement d'amélioration des entrées de ville et de réalisation d'un cheminement doux feront l'objet d'une validation par le conseil départemental s'ils concernent une route départementale.



Figure 2-source UDAP



Rue Jean Moulin - aménagement des clôtures et plantations

clôtures en palissade bois et clôture avec sous-bassement accompagnée de haies ou de grillage






traitement de la voirie avec signalisation au sol de déplacement vélo

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement






#### Légende :






##### Urbanisme

-  Entrées urbaines à ne pas dépasser ou à conforter
-  Espaces à enjeux d'urbanisation en cœur de ville
-  Espace central à renforcer et à organiser en lien avec le patrimoine, le stationnement ...
-  Espaces de jardins à préserver (aération du bâti, franges urbaines)
-  Périmètre de protection du ou des Monuments Historiques

##### Déplacement, mobilité

-  Espace de stationnements existants à connecter avec le centre-ville (signalétiques, renforcements ...) et les voies douces.
-  Cheminements piétons et circulations douces à prendre en compte et à renforcer
-  Eléments négatifs du paysage à requalifier (gestion des espaces publics de la zone d'activités existante, des clôtures ...)

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

-  Cours d'eau
-  Eléments du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix, ponts)
-  Ilot patrimonial à préserver
-  Trame végétale à préserver (haies, bosquets)
-  Arbres repères

1. Description de la commune et enjeux



**Localisation et caractéristiques générales :**

Lannes est un village associé de Rolampont, situé de l'autre côté de l'A31 par rapport au bourg-centre. Il s'agit du village associé le plus proche du bourg-centre. Il surplombe la vallée du ruisseau du Val de Gris et se situe à l'opposé du fort de Saint-Menge

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

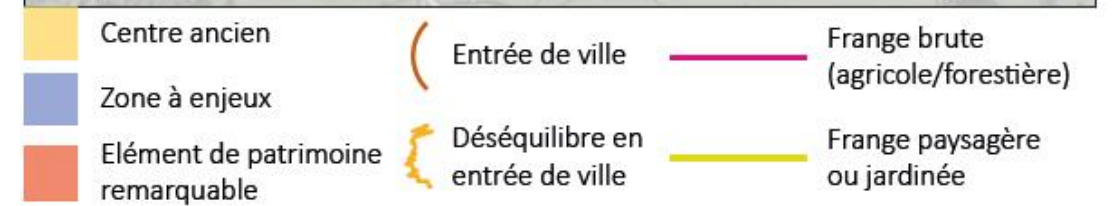
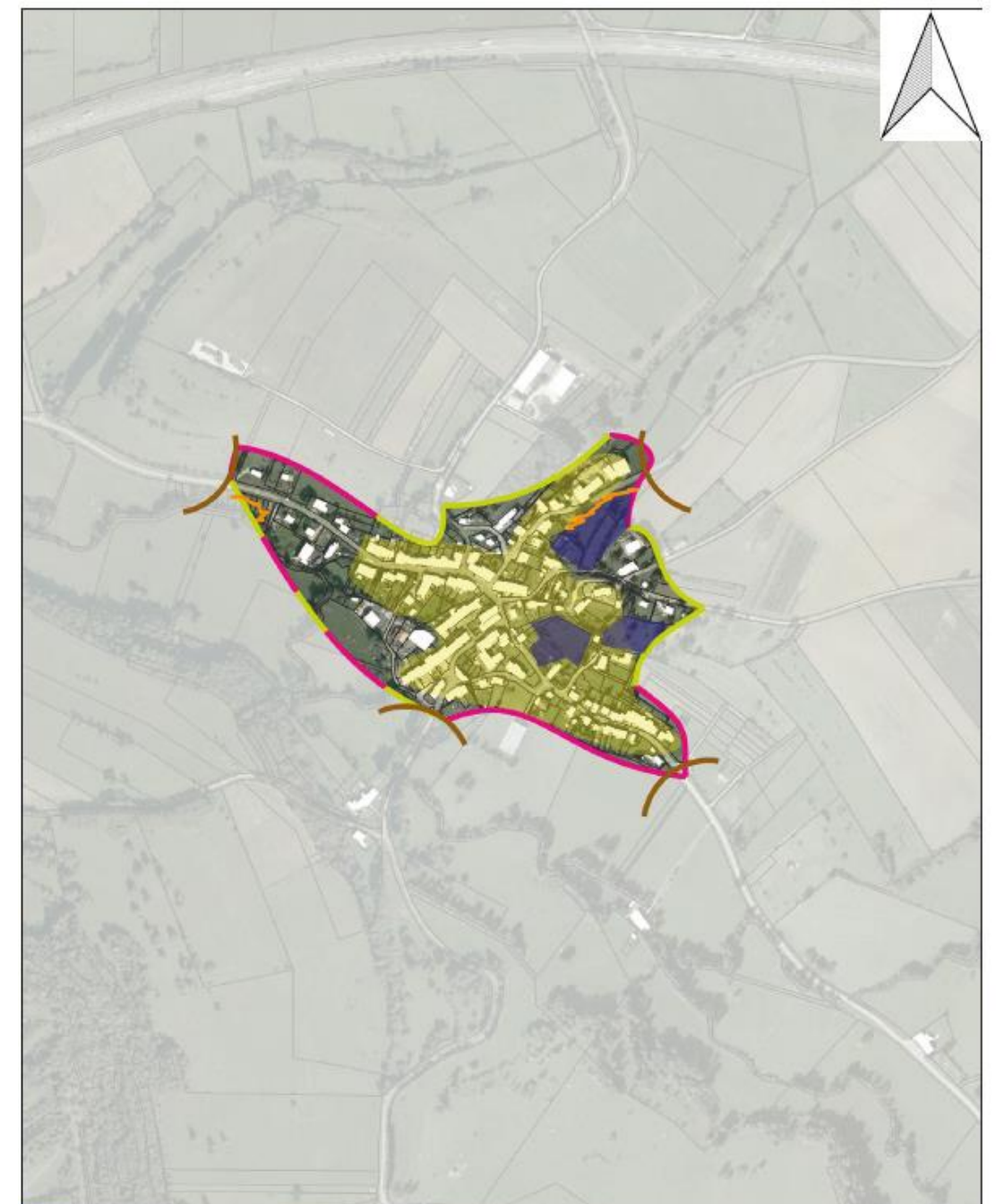
- Absence de Monument Historique mais présence de plusieurs éléments de patrimoine
- Accessibilité aisée du village par les RD121
- Présence de chemins de randonnée
- Aspect rural important avec de nombreux corps de fermes transformés en logements

**Structure urbaine et paysagère générale :**

- Hameau ancien regroupé le long des rue de la Croix et rue Basse
- Développement modeste le long des rues existantes, en prolongement et épaissement de l'existant
- Hameau entouré d'une ceinture végétale
- Présence de la vallée de la en limite de la zone bâtie

**Enjeux :**

- Requalifier les espaces publics pour mettre en valeur le patrimoine bâti
- Requalifier le bâti vacant
- Valoriser la pierre naturelle présente dans le bâti traditionnel



**Images de référence du village :**



*Rue du Rupt, vue sur l'église, coteau végétal*



*Urbanisme groupé et mitoyen, coloris des façades*



*RD 12 et espaces urbains dans le village*



*Vue sur la vallée du Val de Gris et sur le mont du Fort de St-Menge*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

**À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique**



*Eglise et mur d'enceinte rue du Paradis*



*Bâti vernaculaire dans le village*



*Murs en pierres sèches et verger*



*Différentes croix dans le village et sur la commune présentant des états de conservation variable*



**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Panorama depuis le site de l'église sur la vallée*



*Espace de jeux entrée sud du village par la RD121*



*Bâtiment rénové*



*Bâtiment vacant à reconstruire*



*Éléments marquant négativement le village (entrée nord)*

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

### Principes d'aménagement

- Aménager l'espace central de la mairie de la commune associée, éviter de concentrer le stationnement voiture sur cet espace (le répartir avec les espaces limitrophes)
- Préserver le bâti traditionnel et lutter contre la vacance des logements, se reporter aux couleurs du nuancier de l'UDAP pour la rénovation des façades sur rue.
- Préserver et recomposer si possible le patrimoine ponctuel bâti (croix, murs en pierres sèches, ...) et végétal (arbre repère)
- Prolonger et sécuriser les liaisons douces vers la zone de jeux de la commune (entrée est)
- Préserver les cônes de vue depuis l'église et la rue du paradis ainsi que les coteaux agricoles et de jardins situés sous l'église. Mettre en place une signalétique et une table d'orientation ou d'interprétation du paysage environnant (fort, vallée ...)
- Travailler les extérieurs des bâtiments agricoles en entrée ou dans le village (nord et sud)
- Travailler à une harmonisation des trottoirs afin de garder l'esprit « petit bourg » en végétalisant la totalité des espaces publics hormis les sorties de garage et d'habitation. Instaurer des bandes plantées de vivaces dans les parties trop étroites le long des bâtiments



Entrée sud du village – application du nuancier des façades de l'UDAP par photomontage  
avec RAL75 90 10 et RAL 260 90 05

LES MURS											
Pierres, enduits, ossatures des lucarnes											
Pour les enduits appliqués sur les murs, les couleurs proposées ci-dessous sont un ordre de couleur où la teinte choisie peut légèrement varier de ce nuancier.											
Rosé		Gris mauve		Sable			Rouge		Gris bleu		
Beige schiste	Beige pâle	Gris mauve	Cendre beige foncé	Mordoré	Pierre foncé	Terre beige	040 60 40	Ton brique	040 60 40	040 60 40	260 90 05
Beige rompu	Terre d'arène	Grès rose	Cendre beige clair	Ocre rompu	Beige	Ocre jaune	050 70 20	075 80 20	070 70 20	070 70 20	070 70 20
050 80 10	060 80 10	080 80 10		050 70 20	075 80 20	070 70 20	075 90 10	070 70 40	080 80 20	080 80 20	
060 80 20	070 80 20										
Enduits (enduits minéraux et réf. RAL Design System)											

Fiche 05 couleur des murs-source UDAP 52

3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement



**Légende :**

Urbanisme

Entrée de village à ne pas dépasser ou à conforter

Espace central à renforcer

Marge de recul pour l'implantation du bâti à respecter

Espace central à préserver en jardin (aération du bâti)

Secteur de transition à maintenir ouvert sans constructions sauf annexes

Déplacement, mobilité

Espace de parking et de rencontre à aménager

Arrêt de bus

Cheminements piétons dans le village, vers les côteaux et le terrain de jeux à préserver et /ou à améliorer

Paysage/ Environnement/ Patrimoine

Cours d'eau et ses abords à préserver (zones humides, ripisylve, ...)

Éléments du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix)

Trame végétale à préserver (vergers, bosquets)

Arbres repères

Cônes de vues à prendre en compte lors des opérations de constructions

Éléments négatifs du paysage à requalifier (application du règlement écrit – bâti agricole)

### 1. Description de la commune et enjeux



#### Localisation et caractéristiques générales :

Charmoilles est un village associé de Rolampont, situé au Sud de l'A31. Il s'agit du village associé le plus éloigné du bourg-centre. Il s'insère dans la vallée de la Coudre et présente un plateau excentré (plateau de Movange) dominant la vallée et composé d'un ancien ouvrage d'infanterie.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

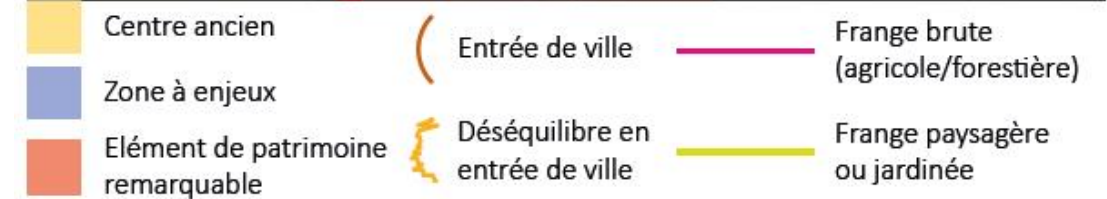
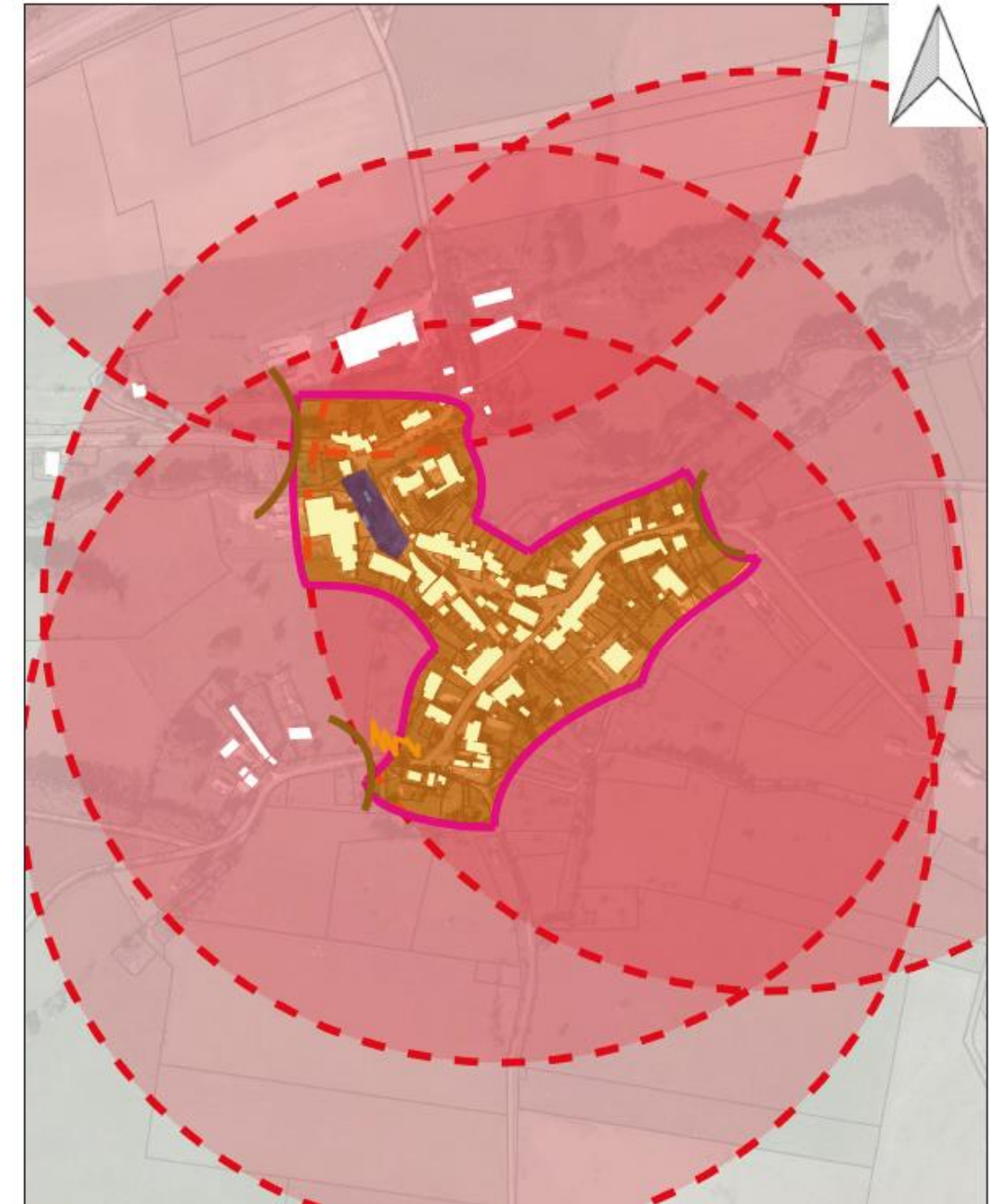
- Présence de 3 croix inscrites aux Monuments Historiques et de nombreux éléments de patrimoine (maison de maître, parc privé, murs en pierres ..)
- Accessibilité aisée du village par les RD127 et RD 262
- Présence de chemin de randonnée VTT
- Aspect patrimonial important avec le château et le bâti traditionnel dense

#### Structure urbaine et paysagère générale :

- Village regroupé dans le vallon de la Coudre
- Entrée de hameau marquées par le bâti agricole
- Développement urbain peu perceptible
- Ceinture végétale importante mais en danger d'enfrichement ou de transformation en terre agricole

#### Enjeux :

- Requalifier les espaces publics pour mettre en valeur le patrimoine bâti
- Requalifier le bâti vacant
- Valoriser la pierre naturelle locale du bâti traditionnel



**Images de référence du village :**



*Entrée ouest par la RD127 vue sur les vergers et la vallée de la Coudre Vallée de la Coudre et le pont en pierres*

*Eglise dominant le village*

*Entrée sud, espace bâti dans un écrin végétal*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique



*Château fortifié*

*Croix du 16<sup>ème</sup> siècle (MH)*

*Puits en pierres*

*Murs et portail d'une maison de maître,*

*Tour détruite pour partie*

*Croix, lavoir et pont : patrimoine au nord*

*Lavoir à mettre en valeur*

*Vierge du plateau de Movange*

**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Vallon du ru de la fontaine Fiet, espace à préserver*

*Vue sur le plateau de Movange*

*Vue sur la vallée de la Marne depuis le plateau de Movange*



*Bâtiment rénové*

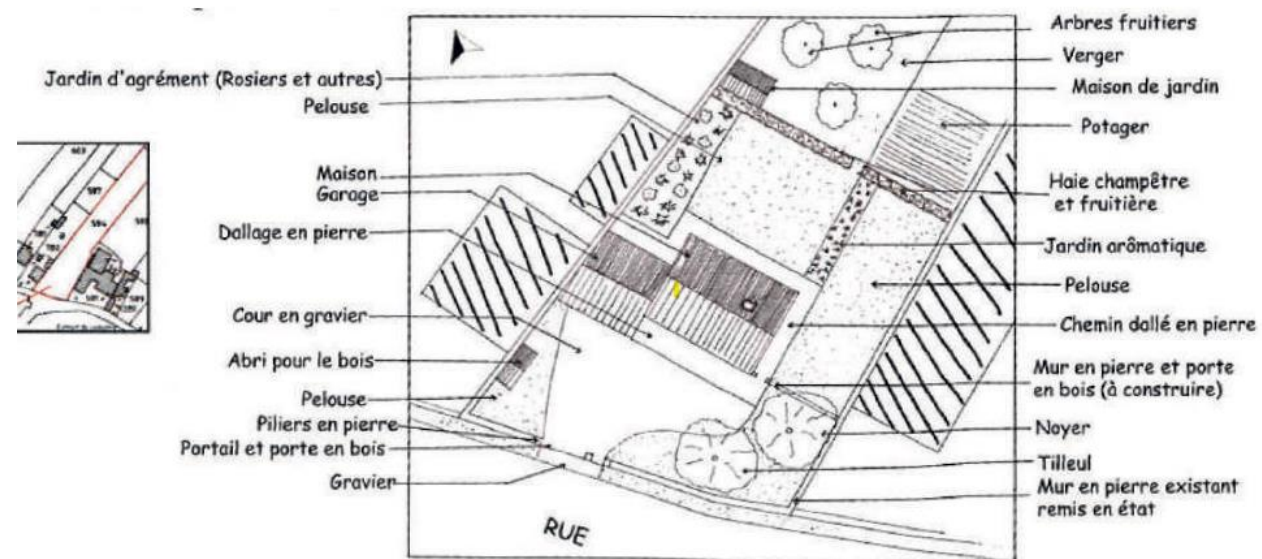
*Bâtiment vacant à reconstruire*

*Éléments marquant négativement le village (entrée nord)*

## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Principes d'aménagement :

- Mettre en valeur le lavoir et ses abords rue du Monsel avec un aménagement préservant les espaces naturels entourant le petit vallon du lavoir
- Améliorer la cohérence de l'espace public rue de la Fontaine au niveau de l'espace et plus particulièrement du mobilier urbain et des stationnements permettant de mettre en valeur le château et le patrimoine local (lavoir, croix ...). Une attention particulière devra être portée aux matériaux et à la couleur
- Créer un secteur de stationnement pour la découverte du village rue de la Coudre par exemple
- Préserver le bâti traditionnel et lutter contre la vacance des logements
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, lavoirs, croix ...).
- Définir une urbanisation des parcelles 671 et 97 en accord avec le monument historique limitrophe (croix) et les arbres l'encadrant. Imposer un recul aux constructions futures par rapport aux emprises de la rue du Monsel, imposer des murs en pierres sèches et/ou des clôtures végétales d'essences locales et variées.
- Améliorer la signalétique des chemins de randonnées et la mise en valeur du site du plateau de Movange
- Travailler les aspects extérieurs des bâtiments agricoles en entrée de village (Ouest et nord)



Fiche 1 Construire et restaurer- -source UDAP



Exemple d'implantation de nouvelles constructions et des abords (plantations, haies) en lien avec la croix inscrite aux Monuments Historiques

### 3. Schéma(s) indicatif(s) illustrant les principes d'aménagement

Rolampont - Charmoilles





#### Légende :








##### Urbanisme

-  Entrée de village à ne pas dépasser
-  Espace central à renforcer dans sa cohésion et comme cœur du village, stationnement, arrêt de bus départ de randonnée ...
-  Secteur à enjeux d'urbanisation : prendre en compte l'entrée du village, la croix classée, les formes urbaines du village.
-  Périmètre de protection du ou des Monuments Historiques

##### Déplacement, mobilité

-  Arrêt de bus
-  Cheminements piétons dans le village (bouclage), vers les côteaux à préserver et/ou à améliorer – Créer une signalétique vers le plateau (statue de la vierge ...)

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

-  Espace à mettre en valeur en lien avec le lavoir et ses abords
-  Éléments du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix)
-  Trame végétale à préserver (bosquets, haies, vergers, jardins)
-  Cours d'eau et ses abords à préserver (zones humides, ripisylve, ...)
-  Arbres repères, alignements d'arbres structurants
-  Cônes de vues à prendre en compte
-  Éléments négatifs du paysage à requalifier (application du règlement écrit – bâti agricole)

1. Description de la commune et enjeux

**Localisation et caractéristiques générales :**



Tronchoy est un village associé de Rolampont, situé au Nord de l'autoroute A31. Il se positionne sur un coteau découvrant la vue sur la plaine agricole et l'autoroute.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Absence de Monument Historique mais présence d'éléments de patrimoine
- Accessibilité aisée du village par la RD 260
- Aspect rural important avec des anciens corps de ferme sur toute la traversée du hameau
- Présence d'une église dominant le village








**Structure urbaine et paysagère générale :**

- Hameau étiré sur un axe Nord-Sud, dans la pente
- Cône de vue important sur le Sud
- Végétation importante de part et d'autre du hameau
- Développement récent perpendiculairement au hameau

**Enjeux :**

- Requalifier les espaces publics pour mettre en valeur le patrimoine bâti
- Valoriser la pierre naturelle du bâti ancien
- Préserver des vues ouvertes sur le milieu environnant au Sud



	Centre ancien		Entrée de ville		Frange brute (agricole/forestière)
	Zone à enjeux		Déséquilibre en entrée de ville		Frange paysagère ou jardinée
	Élément de patrimoine remarquable				

**Images de référence du village :**



*Vue sur le village perché depuis la RD 127 Montée vers le centre du village marqué par la ruelle menant à l'église Centre du village marqué par les murs et les terrasses – Secteur nord du village, alignement urbain*

**Éléments ponctuels du patrimoine.**

**À noter : tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique**



*Lavoir et ferme rénovée*



*Murs en pierres délimitant les clos agricoles*



*Chemin de Caron, espace paysager*



*Croix aux entrées du village*



**Autres éléments de patrimoine ou éléments paysagers marquants :**



*Vue panoramique sur la vallée du val de Gris et de la Coudre*



*Vue sur les coteaux agricoles est encadrant le village, présence de vergers et d'arbres repères*



*Bâtiment rénové*



*Bâtiment vacant à reconstruire*



*Éléments marquant négativement le village (entrée nord)*

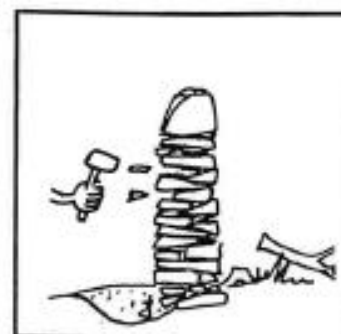
## 2. Objectifs de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Principes d'aménagement :

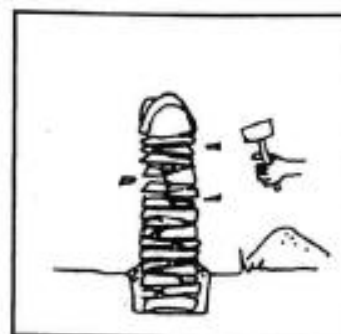
- Protéger l'écrin de vergers et de jardins entourant le village
- Préserver le bâti traditionnel et lutter contre la vacance des logements dans le centre du village
- Préserver le patrimoine ponctuel bâti (murs en pierres sèches, croix et arbres d'accompagnement, lavoir ....) et le clos agricole parcelle 80 entouré de murs en pierres.
- Conserver le cheminement piéton menant à l'église et éviter le stationnement de voitures devant ce cheminement, étudier la création d'un secteur de stationnement à proximité de l'arrêt de bus par exemple.
- Réaliser une opération d'urbanisme, dans l'espace pressenti par le PLUi (parcelle 34 chemin Champ Moux), respectant l'identité du village, s'intégrant au relief et s'appuyant sur les éléments paysagers et patrimoniaux du secteur (haies, vergers, murs en pierres, croix ...)
- Travailler les aspects extérieurs des bâtiments agricoles en entrée de village (nord)

## LES MURETS ET MURS DE CLOS

COMMENT LES ENTREtenir ET  
COMMENT EN RECONSTRUIRE ?

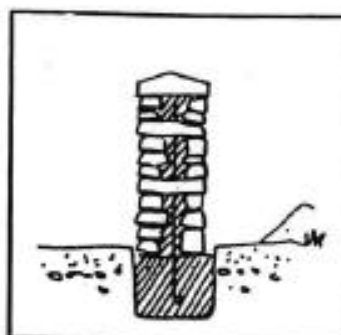


La végétation, qui à première vue maintient un mur par ses racines, est à couper soigneusement. Les arbres et arbustes sont dévitalisés puis ôtés, sans déraciner leurs souches. Les plantes grimpantes sont coupées et laissées en place. Les parties ravinées du sol sont remblayées avec des gravats. A l'aide d'un marteau, les parties disloquées ou effondrées, y compris le chaperon, sont remontées et consolidées, en évitant de soulever les assises supérieures.



Pour construire un muret en pierres sèches, le creusement d'une tranchée d'une trentaine de centimètres de profondeur est nécessaire afin de le fonder sur un sol plus stable. Pour assurer l'équilibre du muret, les premières assises sont à poser avec beaucoup de précautions, très bien calées, sans rajout de terre. La terre se tasse ou est évacuée, et ne remplace jamais un calage en pierre. Les assises suivantes sont posées en

respectant une largeur de mur régulière - 30 à 50 cm -, puis calées à l'aide d'éclats.



Pour construire un muret maçonné, le creusement d'une tranchée profonde hors gel - au moins 60 cm - est indispensable. Cette fondation coulée en béton, légèrement armée, empêche ultérieurement le muret de se déformer aux premières tassements ou aux gelées importantes. Tous les mètres, un fer vertical piqué dans le béton liaisonne le muret à la fondation. Le muret peut être maçonné en pierres sur

toute son épaisseur ou en deux parements remplis de béton, avec quelques pierres en boutisse. La pierre doit être posée horizontalement avec ses strates apparentes. Une joint vertical - tous les dix mètres - empêche l'apparition de fissures provoquées par la dilatation.



Extrait de « Restauration et construction de murets, cabottes et ouvrages hydrauliques »




Guide technique DIREN Bourgogne

### 3. Schéma indicatif illustrant les principes d'aménagement





#### Légende :







##### Urbanisme

-  Entrée de village à ne pas dépasser
-  Secteur à enjeux d'urbanisation : prendre en compte l'entrée du village, les éléments de patrimoine (croix, murs en pierre et portail), haie et insertion dans le paysage depuis les cônes de vue principaux
-  Secteurs de jardins à préserver comme écrin du village et du patrimoine

##### Déplacement, mobilité

-  Arrêt de bus
-  Cheminements piétons dans le village (bouclage) à préserver et à mettre en valeur

##### Paysage/ Environnement/ Patrimoine

-  Eléments du patrimoine bâti (murs en pierres sèches, lavoir, croix, chapelle) à préserver
-  Trame végétale à préserver (bosquets, haies)
-  Espaces agricoles de transition entre le village et la forêt à maintenir ouverts
-  Arbres repères
-  Cônes de vues principaux à prendre en compte
-  Eléments négatifs du paysage à requalifier (application du règlement écrit – bâti agricole)



## CHAPITRE 6 : OAP THEMATIQUE RENOUVELLEMENT DE ZAE

## 1. Les enjeux de la requalification des ZAE vieillissantes à dominante commerciale

L'attractivité des ZAE est liée en partie à la qualité de ses aménagements, autant du point de vue des entreprises que des usagers.

Les zones d'activités deviennent depuis quelques années des lieux de vie, de rencontre, d'échange, parfois même de loisirs. Le développement durable, au centre des politiques locales et nationales, s'insère aisément dans les dynamiques économiques, et induit une modification en profondeur des modes de consommation.

La prise en compte des contraintes environnementales constitue à présent une des composantes de l'aménagement des nouvelles zones d'activités et du réaménagement des zones vieillissantes.

Afin de rester attractives, les zones d'activités doivent se démarquer, attirer la clientèle, lui offrir une expérience particulière, l'invitant à visiter la zone et bien sûr à consommer.

Les vitrines commerciales sur les grands axes de déplacement combinées à la volonté locale d'impulser une image de modernité et d'exemplarité nécessitent une requalification des ZAE.

La prise en compte des dynamiques sociales et familiales est également importante dans les réflexions d'aménagement ou de réaménagement des zones d'activités, afin de créer de véritables nouveaux lieux de vie.

L'aspect esthétique de ces zones, représentées par de grands espaces enrobés, ternes et des constructions hétérogènes, peu valorisantes, se confrontent aux impératifs de renaturer la ville.

L'intérêt climatique est enfin de plus en plus soulevé lors des projets de nouvelles constructions, d'agrandissement ou de restructuration des bâtiments, énergivores et ne respectant pas les réglementations les plus récentes.

La ZAE du Sabinus est soumise à ces divers enjeux.

## 2. Description de la zone

### Historique de la zone :

La ZAE du Sabinus est une zone d'activités à dominante commerciale, à proximité de la Citadelle, faisant le lien entre les villes de Langres et Saints-Geosmes.

Cette zone d'une trentaine d'hectares est partagée entre ces deux communes et accueille une quarantaine d'entreprises.

La zone a commencé à se développer au début des années 1960, sur la partie Est de l'actuelle RD 974.

Dans les années 1970, la zone se développe modérément, toujours en retrait de l'axe principal, en direction de l'Est, avec deux nouvelles installations.

Au cours des années 1980, elle évolue peu. Cependant, le développement se rapproche de l'axe principal et stoppe son étirement vers l'Est.

C'est au cours des années 1990 que la zone commence à se développer à l'Ouest de l'axe principal, avec trois nouvelles installations.

À partir des années 2000, le rythme va s'accélérer avec le développement de la partie Ouest et la réorganisation de la trame viaire (implantation de deux ronds-points à la place de deux carrefours).

C'est entre 2006 et 2010 que la zone achève son développement pour aboutir à son état actuel.

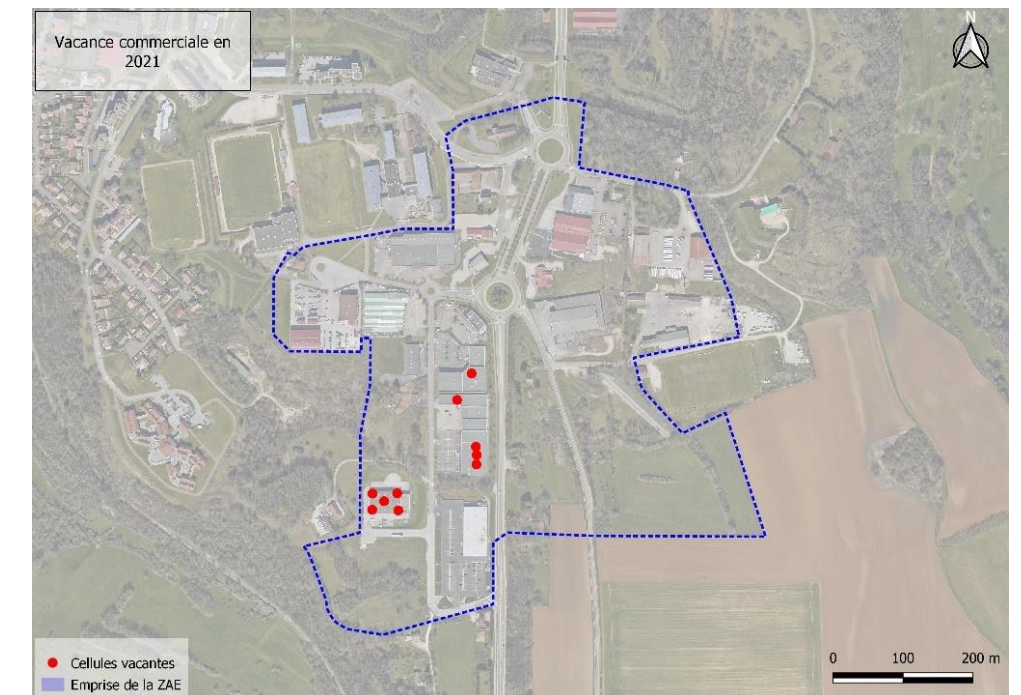
Seule une installation va venir compléter la zone entre 2010 et 2020.

### Vacance économique :

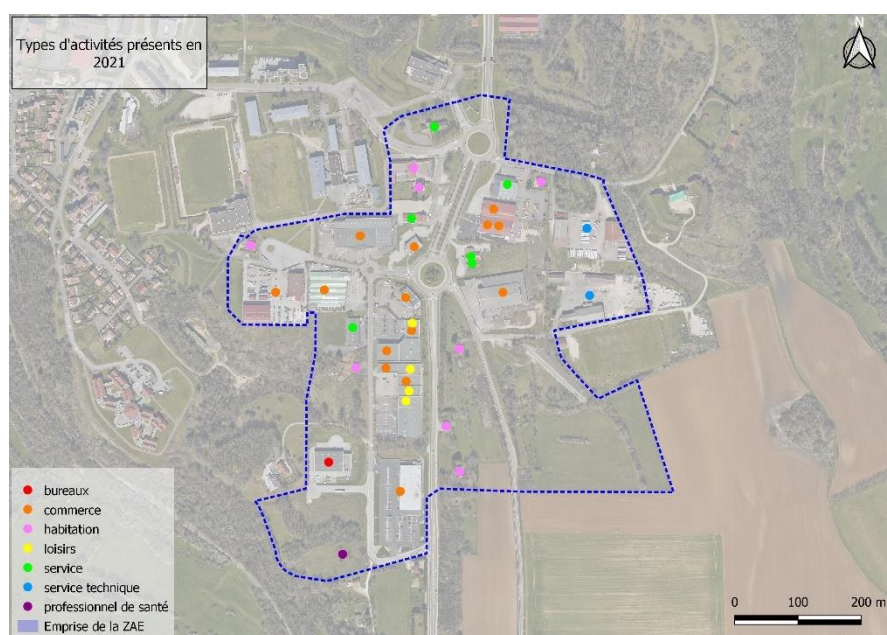
La zone est actuellement caractérisée par une importante vacance économique avec 10 locaux vacants en octobre 2021. Ces locaux vacants sont localisés dans l'hôtel d'entreprise ainsi que dans des constructions récentes.

Cette vacance est due en partie au déplacement d'enseignes dans d'autres zones de l'agglomération, plus modernes, ainsi qu'à une perte d'attractivité de cette zone.

L'édification de nouveaux bâtiments contribue à accroître la consommation foncière (exemple du Lidl ou du kinésithérapeute qui se sont implantés sur du foncier nu alors que des cellules commerciales vides existent). La non réutilisation de locaux disponibles fait ainsi perdurer l'image d'une zone en déclin et en réduit l'attractivité. Ce manque d'attractivité génère alors de nouveaux départs d'entreprises.



### Types d'activités présentes :

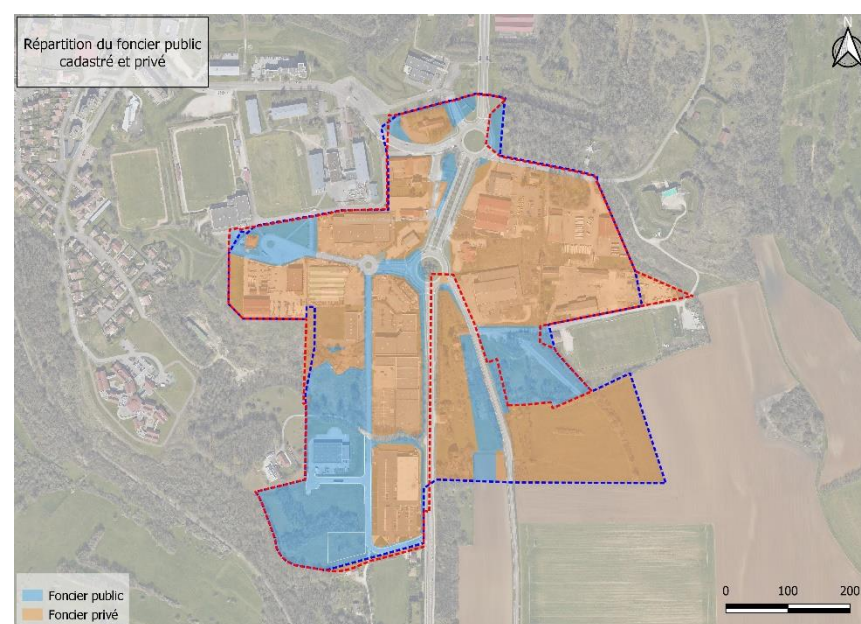


La typologie dominante de la zone est le commerce, qui occupe environ la moitié des cellules existantes, suivi par les services et les loisirs.

On retrouve également quelques habitations à l'intérieur de la zone, certaines existantes avant les premières implantations économiques, et une autre s'étant implantée peu après les premières entreprises.

Enfin, une piste pour les cours de conduite des motocycles est présente en bordure du terrain de rugby.

### Répartition du foncier :

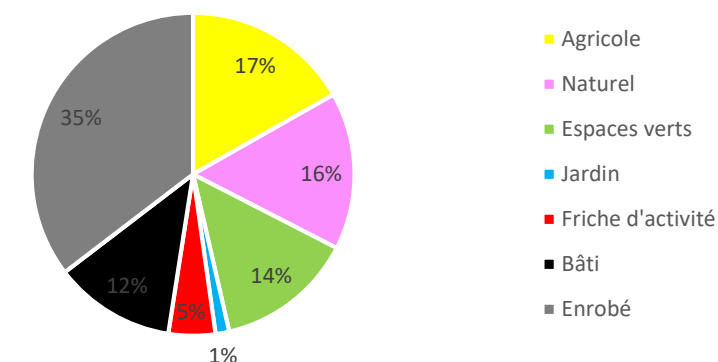
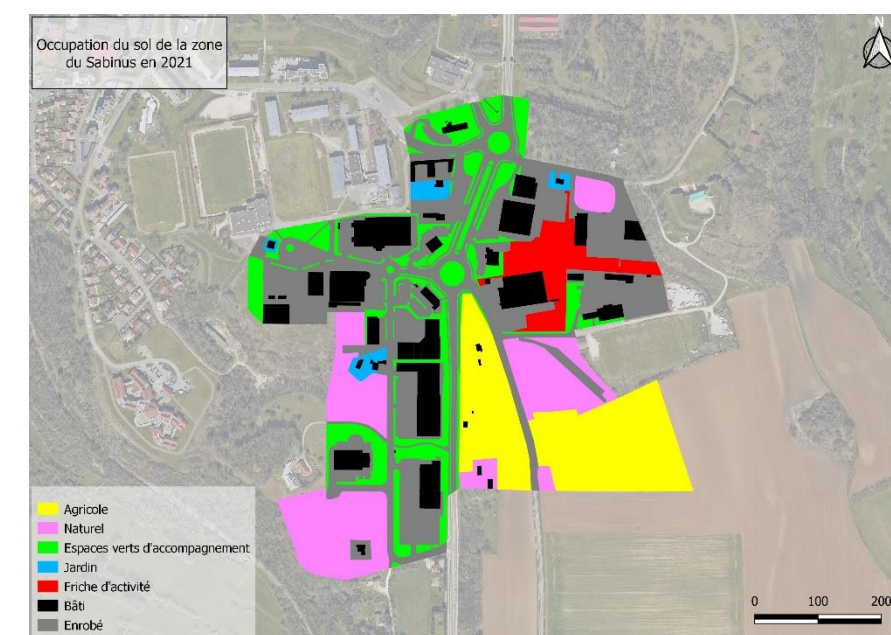


Le foncier se répartit entre le foncier des collectivités et le foncier privé.

L'état actuel du foncier illustre une découpe du parcellaire au gré des demandes, enclavant des petites parcelles, qui perdent de fait une partie de leur intérêt.

En 2021, le foncier public représente 8.71 ha, contre 19.75 ha de foncier privé. Le foncier public aménageable aisément représente ainsi environ 2.5 ha, ce qui est peu comparé au foncier privé disponible dans la zone actuellement.

### Occupation du sol :



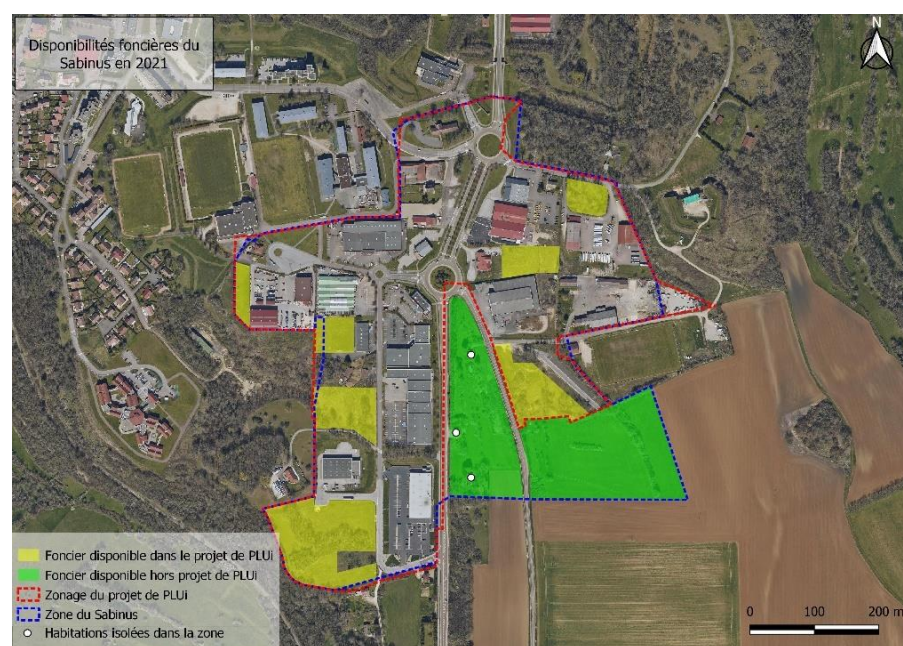
La zone est concernée à plus de 35% par de la surface en enrobé et par plus de 12% de surfaces bâties, soit un total de 47.6% de surfaces imperméabilisées, pour une zone occupée à 75%.

Si cette dynamique s'était poursuivie sur l'intégralité de la zone, cela aurait donné une emprise imperméable de presque 20 ha pour une zone de 31 ha, soit 63% de la zone.

Les espaces agricoles et naturels non encore construits représentent actuellement 32.6% de la surface de la zone.

Les friches (arrières de parcelles, terrains plateformés mais non occupés, non aménagés), représentent un peu moins de 5% de la superficie de la zone, soit 1.46 ha.

## Analyse du potentiel densifiable :



Le zonage du PLU ne reprend pas l'intégralité de la zone du Sabinus et se limite aux terrains déjà urbanisés.

Ainsi, le foncier disponible dans la zone telle que définie initialement (emprise totale en bleu sur le plan ci-dessus) est de 10.17 ha, comprenant les zones d'extension du Sabinus (zones vertes) ainsi que le résiduel des parties urbanisées (zones jaunes). Les constructions isolées le long de la RD sont incluses dans ce foncier disponible dans cette première analyse.

Le potentiel disponible dans le projet de PLU (emprise en rouge dans le plan ci-dessus) représente quant à lui 4.59 ha. Cependant, l'intégralité de cette surface n'est pas forcément mobilisable étant donné que certains terrains sont des arrières de parcelles privées, avec un accès inexistant, ou une géométrie peu adaptée à l'accueil d'activités.

La mutualisation des espaces est difficile sans démolition étant donné que les bâtiments « se tournent le dos » ou sont séparés par de la voirie.

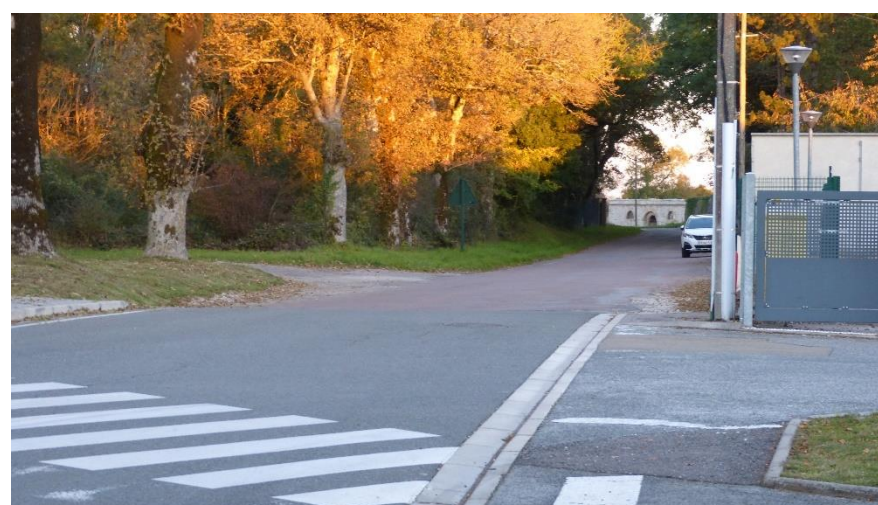
## Analyse urbaine de la zone :

Suite au réaménagement de la trame viaire des années 2000, la zone est plus perceptible, plus accessible.

La partie Ouest de la zone est adaptée aux déplacements doux, les trottoirs étant bilatéraux pour la quasi-totalité des routes, les bandes piétonnes étant soit sous forme de contre-allée en retrait, ou directement en bord de chaussée. Les cheminements doux sont peu encombrés par des éléments techniques, les rendant dans la majorité de la zone adaptés aux PMR.



En partie Est, les aménagements s'arrêtent assez rapidement une fois sorti des giratoires. En effet, les aménagements piétons s'arrêtent au niveau de l'entrée des premières entreprises et ne se poursuivent pas jusqu'à la fin de la zone urbanisée.



Il est à noter le manque de lien avec les espaces voisins, notamment la zone du lycée Diderot, du côté de la rue du Sabinus, pour laquelle les aménagements de voirie sont limités et peu valorisants.

Il en est de même pour la liaison avec le terrain de rugby (et accessoirement le pôle technique de la ville de Langres) qui ne sont pas reliés par des cheminements doux au reste de la zone.

La zone est cependant desservie par les transports en communs, à la limite avec le lycée, soit à plus de 500 mètres de l'enseigne la plus au Sud. Un nouvel aménagement en partie Sud serait un plus pour la desserte de la zone.

Le mobilier urbain est discret et s'intègre aisément dans la trame paysagère instaurée par les alignements d'arbres bordant les voies. La vue n'est pas agressée par une myriade de panneaux publicitaires, respectant ainsi la Citadelle voisine. On note cependant un manque d'espaces d'arrêts (tables, bancs) dans l'ensemble de la zone qui est uniquement traversée par l'automobiliste.

Les aménagements paysagers permettent néanmoins de moderniser cette zone et de dissimuler depuis la voie principale les grands espaces de parkings dénudés ainsi qu'une partie des façades arrières borgnes des constructions, réduisant de fait leur impact visuel.

Certains fronts bâtis, partiellement dissimulés, restent malgré tout des obstacles forts aux vues, principalement le long de la RD 974.



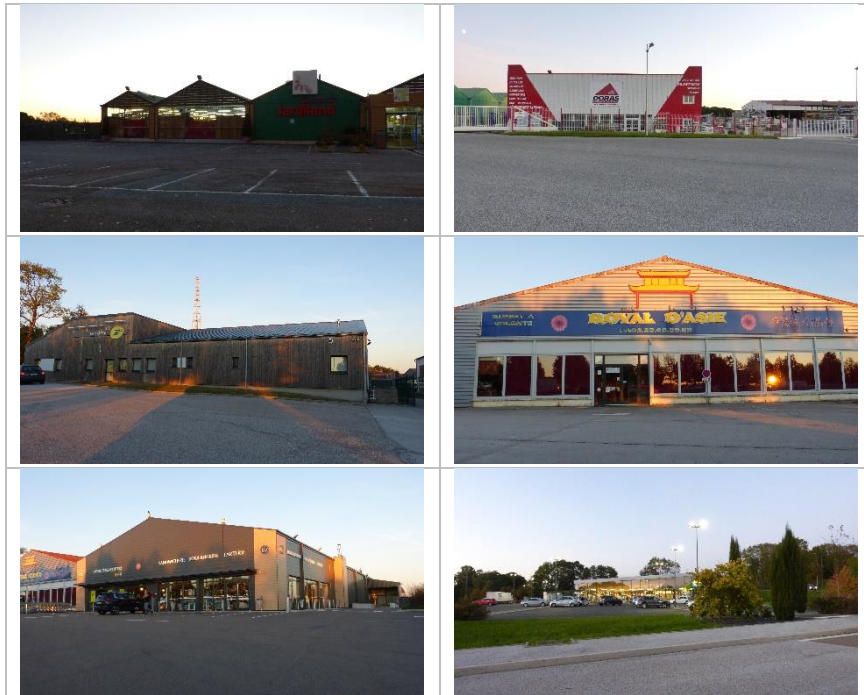
L'aménagement des espaces publics a créé des délaissés parfois végétalisés et arborés, parfois inoccupés et laissés en friche.

Sans fonction clairement définie, ces derniers espaces sont limités mais ont un impact fort et dévalorisant, contrastant avec les aménagements paysagers voisins, notamment en entrée de zone.



Les espaces végétalisés sont également peu mis en valeur, et pourraient être réaménagés afin d'en faire des espaces de convivialité à proximité des restaurants et équipements.

Les architectures propres à chaque grande chaîne ou résultant des premiers aménagements, ne permettent pas d'apprécier réellement la zone comme espace unique mais plutôt comme une succession d'espaces individuels. Ce manque d'homogénéité rappelle l'ancienneté de la zone et le manque de planification à long terme permettant de créer une zone vivante et dynamique, attractive pour la population et les investisseurs.



Ce manque de cadrage architectural nuit fortement à la qualité perçue de la zone, car même les structures récentes (rue Louis Lepitre, 10 ans) semblent dater d'une trentaine d'années.

De même, les espaces de stationnement, communs ou individuels, représentent une part importante de l'emprise de la zone, pour une sous-utilisation générale, excepté pour les restaurants aux heures de pointe. La mutualisation de ces espaces, ainsi que leur requalification, certes difficile étant donné l'aménagement individuel de chaque programme, pourrait permettre d'économiser le foncier et d'accueillir de nouvelles entreprises ou cellules.

Les photos suivantes ont été prises le mardi 19 octobre 2021 entre 18h et 19h, horaire théorique d'affluence, ainsi que le mercredi 15 octobre 2021 entre 9h et 10h, heure d'ouverture des enseignes. Seuls quelques véhicules occupent les vastes espaces de parking.



Enfin, il est important de noter une absence de réflexion en termes d'eaux de pluie et de surface. Le réseau pluvial est peu adapté au dimensionnement de la zone, et si celle-ci devait reprendre une dynamique forte, ce réseau ne serait plus adapté. Les surfaces en enrobé ne permettent pas non plus l'infiltration des eaux à la parcelle.

Les abords des chaussées et parkings sont noircis par la pollution, et des axes de ruissellement sont signalés autour de la zone.

#### 4. Illustrations de ZAE qualitatives et comparaison avec la zone du Sabinus

A) Vinzelles (71)



Source Google StreetView

Cette zone récente (une dizaine d'années) de taille modeste (3 ha) présente une charte architecturale stricte favorisant une harmonie des constructions et une identification rapide de l'unité commerciale depuis la voie principale.

Les stationnements sont mutualisés à l'échelle de l'îlot et sont partiellement végétalisés.

Les volumes bas et les alternances de hauteurs, de reculs, permettent de limiter cette impression de « bloc » fermant les vues et de créer de fausses percées visuelles.

Ce développement récent d'une zone vieillissante est comparable à l'extension récente de la zone du Sabinus (Lidl à King Jouet). Ces deux zones possèdent une superficie d'environ 3 ha pour accueillir des cellules commerciales de tailles modestes.

Dans les deux cas, les stationnements sont mutualisés et végétalisés en limite de tènement, cependant l'impact de la zone est moindre à Vinzelle d'une part grâce à la hauteur limitée des constructions, à une architecture plus découpée (avancées de façades, mutualisation des accès), à l'utilisation de matériaux modernes et à l'utilisation d'une charte graphique unique pour toutes les enseignes indépendamment de la symbolique propre à l'entreprise.

B) Marques Avenues (Romans sur Isère, 26)



Source Marques Avenues

Cette zone en cœur de ville est régulièrement modernisée afin d'offrir en permanence une expérience agréable aux visiteurs. Ouverte en 1999 sur une surface de 5 ha, l'uniformité de l'architecture, des espaces publics, et l'organisation générale de la zone avec une placette centrale servant d'aire de repos et de repas en font un véritable lieu de vie. Un parking modeste mutualisé pour l'ensemble de la zone commerciale rend la zone piétonne, aisément desservie par les transports en communs.

Les volumes des bâtiments correspondent aux volumes commerciaux observés au Sabinus, cependant leur organisation spatiale réfléchi à l'échelle de la zone en amont du projet en ont fait un site accueillant et chaleureux, optimisé pour accueillir un nombre important d'enseignes sur une surface réduite.

C) Zone portuaire Sloterdijk d'Amsterdam (Pays-Bas)



Source Google StreetView

Cette zone est peu comparable au Sabinus, ne serait-ce que par sa taille, cependant des enseignements importants sont à retenir.

Dans une grande partie de la zone portuaire, les espaces de stationnements sont situés hors des espaces visibles depuis les rues principales, soit derrière les bâtiments, soit en linéaire perpendiculaire à la voie en longeant le bâtiment, ou encore par poches le long des voies, entrecoupés par des constructions ou des aménagements paysagers conséquents.

Ils sont également dissimulés par des haies suffisamment hautes pour masquer les véhicules. La perception de l'enrobé depuis la voie est ainsi limitée.

La majorité des voies est végétalisée et complétée d'alignements d'arbres ou de haies, doublant les pistes cyclables et les cheminements doux en contre-allées. Des espaces de stationnement sur voirie sont également régulièrement présents, afin de réduire les emprises privées liées au stationnement.

Le mobilier urbain est discret, et il est fréquent de rencontrer des bancs, tables de pique-nique, agrès extérieurs, afin que les employés puissent se retrouver en extérieur.

L'architecture générale de chaque quartier de cet ensemble de plus de 4000 ha est encadrée afin de créer des zones homogènes. Les structures métalliques légères sont peu fréquentes, au profit d'architectures moins génériques.

La végétation y est omniprésente, l'enrobé ne servant qu'aux voiries, espaces de stationnements et espaces de stockage, tout autre espace est végétalisé et arboré, et de surcroît entretenu. Les stationnements sont par ailleurs dimensionnés au minimum, réduisant la part de l'enrobé, le vélo et les transports en communs étant culturellement plus développés qu'en France.

La desserte en transports en communs y est optimale, avec de nombreux arrêts de bus, de métro, et même une gare dédiée pour cette zone d'activités.

Enfin, il est à noter l'absence de panneaux publicitaires et d'enseignes démesurées, rendant cet urbanisme commercial plus discret et plus urbain, réduisant son impact dans le paysage urbain.

5. Illustrations d'aménagements qualitatifs et fonctionnels



Source : archello.com

Dans ce premier exemple, le paysage du cœur de cette zone d'activités est traité avec des plantations d'arbres de moyennes tiges, l'intégration de bassins marquant la limite entre espaces minéraux et espaces végétalisés. La mise en place d'un mobilier urbain discret mais présent et qualitatif contribue à la qualité paysagère de la zone.



Source : gre-mag.fr

La caserne de Bonne de Grenoble est un centre commercial intégré dans l'éco-quartier de Bonne, en centre-ville. Les immeubles de bureau et d'habitation, ainsi que le centre-commercial à gauche sur cette photo encadrent un espace vert, ancienne place d'armes, requalifiée en parc urbain. Offrant divers espaces de fonctions différentes (skate-park, aires de jeux, aires de pique-nique...), ce site permet aux chalandes de faire une pause durant la visite du site, et de profiter des terrasses, prolongeant la sortie commerciale.



Source : [servirlepublic.fr](http://servirlepublic.fr)

Le parc d'activités de la Providence en Guadeloupe, d'une superficie de 90 ha, édifié à partir de 1997 s'appuie sur un système de management environnemental. Le projet dans son intégralité est tourné vers la prise en compte de l'environnement et l'économie d'énergie. Les constructions sont qualifiées HQE, les espaces végétalisés et entretenus. La mise en place de nombreuses haies et alignements d'arbres en limite de propriété et limite de zone facilitent l'intégration dans le paysage malgré les volumes imposants. La sobriété globale de l'architecture est également intéressante. Ce projet a remporté le trophée des EPL 2018 dans la catégorie Attractivité des Territoires.

## 6. Enjeux de la zone

Les critères majeurs contribuant à l'attractivité des ZAE sont :

- Une bonne desserte par les transports en communs
- Une bonne desserte par les cheminements doux
- Une réflexion globale sur les déplacements et l'organisation urbaine, en mutualisant les accès et les stationnements
- Une gestion du stationnement qualitative
- La limitation des surfaces imperméables
- Une architecture homogène, moderne
- La limitation des enseignes et pré-enseignes
- Des volumes adaptés
- La mise en place d'un véritable lieu de vie
- La prise en compte de l'environnement et les économies d'énergie

Ces critères méritent d'être appliqués à la zone du Sabinus.

Cette dernière est plutôt bien desservie par les transports en communs et les cheminements doux, et assure la liaison entre Langres et Saints-Geosmes en modes actifs. Un nouvel arrêt de bus au Sud de la zone serait bénéfique.

Néanmoins aucune réflexion globale de connexion n'a été menée avec les quartiers voisins, ou même en interne de la zone. Cette urbanisation au coup par coup n'est pas propice à un développement durable et qualitatif de la zone, favorisant les déplacements motorisés plutôt qu'actifs. Une restructuration du maillage doux apparaît comme nécessaire.

Les stationnements liés à chaque opération représentent des emprises considérables, sous-utilisées, renforçant la minéralité et réduisant les opportunités foncières, ne mettant pas en valeur le site. Un travail de fond sur la restructuration totale de la zone est proposé.

Les aménagements paysagers existent le long de la RD974, mais s'estompent immédiatement une fois sorti de l'axe routier. La requalification des espaces en second rideau constitue un enjeu pour la zone.

L'architecture hétérogène de la zone résulte d'une urbanisation au coup par coup, sans logique générale, et ne permet pas de valoriser le site qui semble vieillissant, même dans les constructions récentes. Cette architecture ne fait pas écho à la qualité de la Citadelle voisine, en cours de restructuration et fortement végétalisée. Les structures métalliques ou en moellons sans parement, sans éléments de façade, sont génériques et reflètent un manque d'ambition architecturale. La mise en place d'une charte architecturale et paysagère, et pourquoi pas climatique, stricte serait un réel plus.

La publicité est discrète, mise à part pour les enseignes visibles depuis la voie principale, au niveau des ronds-points notamment, et viennent s'imposer dans le paysage urbain de cet axe qui a été revalorisé, au niveau des façades visibles à travers les arbres épars. Un renforcement du front végétal est indispensable afin de dissimuler les fronts bâtis situés derrière, et garder un aspect de couloir vert.

La présence d'un nombre important de cellules et de plusieurs restaurants, d'enseignes de loisirs, sans espace extérieur public, ne permet pas de profiter du site dans sa totalité et d'en faire un véritable lieu de vie, en lien avec le lycée voisin, l'EHPAD, la piscine et les nouveaux services de la Citadelle, à seulement un kilomètre de là. Ainsi, cette réflexion est à mener sur l'ensemble Citadelle-Sabinus afin de créer un véritable pôle de vie.

En lien avec ce principe de lieu de vie, la restructuration complète de la rue Louis Lepitre est indispensable, afin de créer une percée commerciale vivante. Ceci implique la démolition des enseignes faisant obstacle à cette traversée. Un aménagement permettant de prolonger la durée des visites et d'apporter d'autres équipements permettra de renforcer l'attractivité de la zone.

De même, dans la partie Est de la zone, des problèmes de mobilités et d'accès sont signalés. Il n'y a pas de lien ni de dimensionnement de voiries entre les différentes entreprises, obligeant à manœuvrer ou céder le passage. L'accès poids lourds est également difficile.

La composition même de cette zone, du point de vue urbain et architectural, ne respecte aucun code du développement durable ou d'aménagement global. Une restructuration complète est primordiale pour radicalement modifier l'image de l'entrée Nord de la zone.

## **7. Orientations d'aménagement retenues pour la requalification de la zone du Sabinus**

### **Orientations programmatiques :**

Compte tenu de l'ampleur des aménagements proposés, la restructuration complète de la zone sera réalisée à longue échéance (15 à 20 ans). Dans l'attente les constructions y sont autorisées sous réserve de ne pas remettre en cause ni empêcher les orientations décrites ci-dessous.

#### **En matière de mobilités :**

- Améliorer les connexions avec le lycée, l'EHPAD, et les services techniques en limite de zone
- Créer de nouveaux liens à l'intérieur de la zone
- Apporter une solution au stationnement des poids lourds
- Créer un nouvel arrêt de bus en partie Sud de la zone
- Anticiper des flux de véhicules importants sur la RD122
- Sécuriser le carrefour en entrée Sud de la zone
- Assurer et renforcer les connexions avec la Citadelle et Saints-Geosmes
- Le département sera associé pour tous les travaux impliquant des RD

#### **En matière de d'architecture et de paysage :**

- Requalifier les bâtis à l'architecture vieillotte, et ainsi améliorer les façades borgnes sur la RD974
- Homogénéiser les architectures sur l'ensemble de la zone
- Requalifier les espaces sans fonction propre au Nord de la zone en leur donnant une fonction (espace de convivialité, espace de stationnement perméable, espace de loisir...)
- Apporter des espaces verts de convivialité au cœur de la zone, en lien avec la notion de pôle de vie et loisirs et les connexions douces
- Créer une frange végétale limitant clairement la zone et permettant de limiter son impact paysager
- Renforcer les alignements végétaux permettant de dissimuler les bâtiments

#### **En matière d'urbanisme et de développement futur :**

- Faire de la rue Louis Lepitre un espace de convivialité en mettant en place une logique de coulée de vie, sécurisée et qualitative, invitant à la détente et aux échanges
- Requalifier les espaces de stationnement existant en les végétalisant, les rendant perméables, et en intégrant des ombrières solaires pouvant alimenter en partie la zone dans les secteurs les moins visibles
- Implanter les constructions sur l'extérieur de la zone afin de garder un cœur de zone vivant et aménagé de façon moderne et conviviale
- Mettre en place un mobilier urbain de qualité en lien avec l'architecture générale retenue dans la zone

- Intégrer des solutions de production d'énergies renouvelables dans les requalifications et nouvelles constructions

#### **En matière de mixité des usages :**

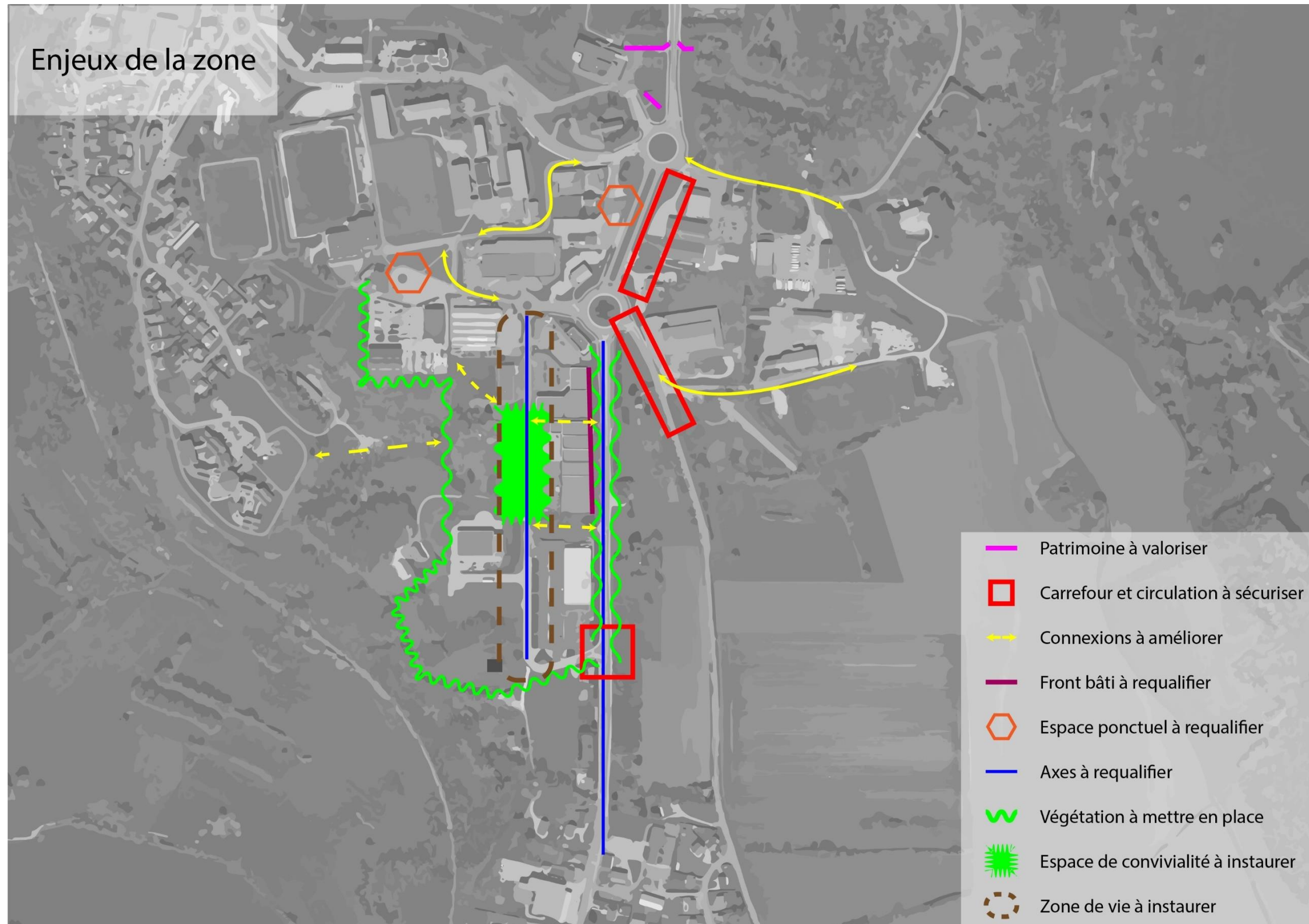
Cette ZAE a été intégrée dans une expérimentation relative à la transformation environnementale des zones commerciales périurbaines.

L'expérimentation est conçue pour inciter et permettre à des porteurs de projet et des opérateurs spécialisés de mener à bien des programmes de transformation de zones commerciales périphériques présentant des externalités négatives au détriment de leur territoire d'implantation et des opérations commerciales devant contribuer :

- à la rationalisation du foncier commercial ;
- à l'amélioration du cadre de vie par la diversification des usages de ces zones, notamment par la construction de logements bas carbone et l'installation de nouveaux services, par le verdissement massif des espaces voire, lorsque cela est possible, par l'implantation de nouvelles activités comme de l'industrie ou de la logistique ;
- à la sobriété foncière par une optimisation des surfaces.

Cette expérimentation peut aboutir à une certaine mixité d'usage qui sera éventuellement retranscrite dans le règlement écrit par le biais d'une évolution du PLUi-H.

6. Schéma(s) indicatif(s) et non opposable(s) illustrant ces principes d'aménagement



# Proposition d'aménagement





## CHAPITRE 7 : OAP THEMATIQUE CONTINUITES ECOLOGIQUES

## DÉFINITION ET APPLICATION SUR LE TERRITOIRE

Suite au constat de dégradation du patrimoine biologique et écologique national, le Grenelle de l'Environnement insiste sur la nécessité de recréer un réseau d'échange fonctionnel pour les espèces animales et végétales à l'échelle nationale par la mise en place du concept de continuités écologiques et de Trame Verte et Bleue. Ce réseau doit permettre aux différentes espèces de réaliser l'ensemble de leur cycle de vie. La Trame Verte et Bleue doit ainsi permettre de maintenir et préserver la biodiversité au sens large, y compris la nature ordinaire en limitant le fractionnement et la fragilisation des populations faunistiques et floristiques.

Les éléments les plus structurants des continuités écologiques sont les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité, sont des milieux naturels de bonne qualité, de surface suffisante pour conserver une fonctionnalité écologique. Une espèce peut y trouver les conditions optimales, nécessaires à l'intégralité de son cycle biologique (alimentation, reproduction, repos).

Les corridors écologiques sont des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer. Ils sont libres d'obstacles et offrent des possibilités d'échanges entre les réservoirs de biodiversité.

D'autres éléments participent aux continuités écologiques du territoire : zones relais, zones de développement et zones de transition. Ces éléments ont une importance plus faible car, même s'ils sont utilisés par les espèces, ils ne présentent pas les caractéristiques nécessaires aux déplacements et à la réalisation du cycle biologiques des espèces (habitats de petites tailles, monospécifiques, etc.)

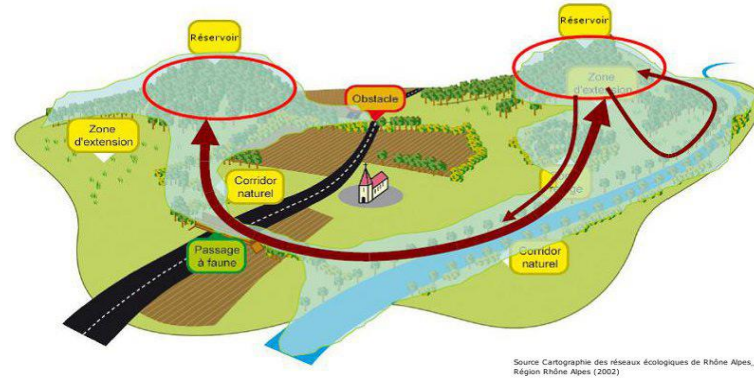


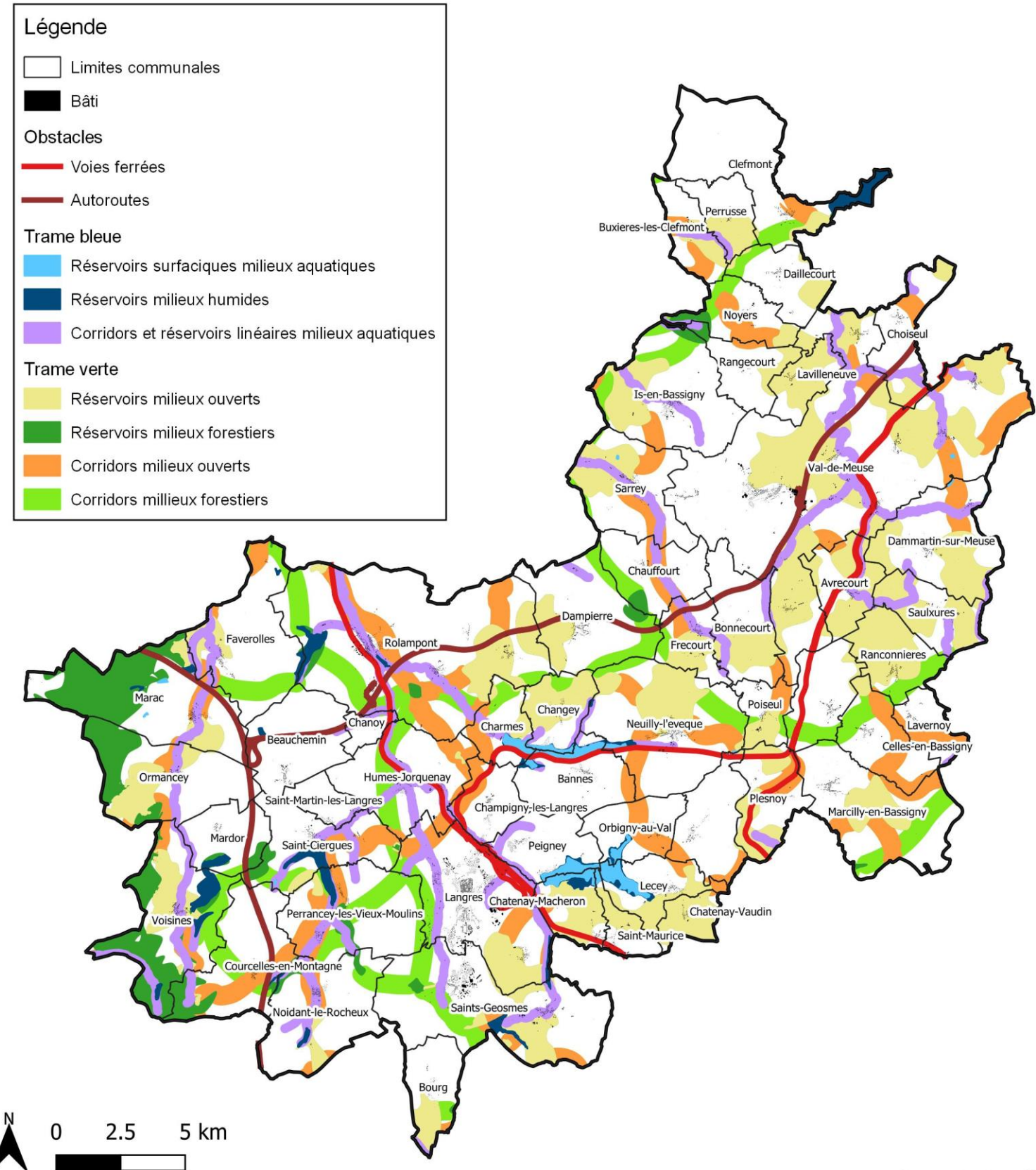
Schéma de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors) -  
Source : Région Rhône Alpes.

L'intégration de la notion de lumière artificielle comme obstacle aux continuités écologiques se traduit par la réalisation d'une trame noire. L'objectif est d'identifier et de limiter les points de conflits pouvant exister entre les éléments de la trame verte et bleue et la lumière artificielle, c'est-à-dire les éléments lumineux faisant obstacle à ces continuités écologiques.

La trame verte et bleue du territoire de la Communauté de Communes se décline en 4 sous-trames : milieux forestiers, ouverts, aquatiques et humides. La carte suivante reprend les principaux corridors et les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire et dont l'importance est régionale.



## PRINCIPAUX ELEMENTS DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU GRAND LANGRES



Principaux éléments des continuités écologiques de la communauté de communes du Grand Langres – Source : IAD

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER DANS LES RÉSERVOIRS ET CORRIDORS DE LA TRAME VERTE**

Note : Les principes ci-après ne s'appliquent pas au domaine autoroutier concédé (zone UR du PLUi) eu égard à la nature même du domaine, aux risques pour les usagers en cas de collision et aux contraintes associées à leur entretien.

**1. Communes concernées par les réservoirs forestiers**

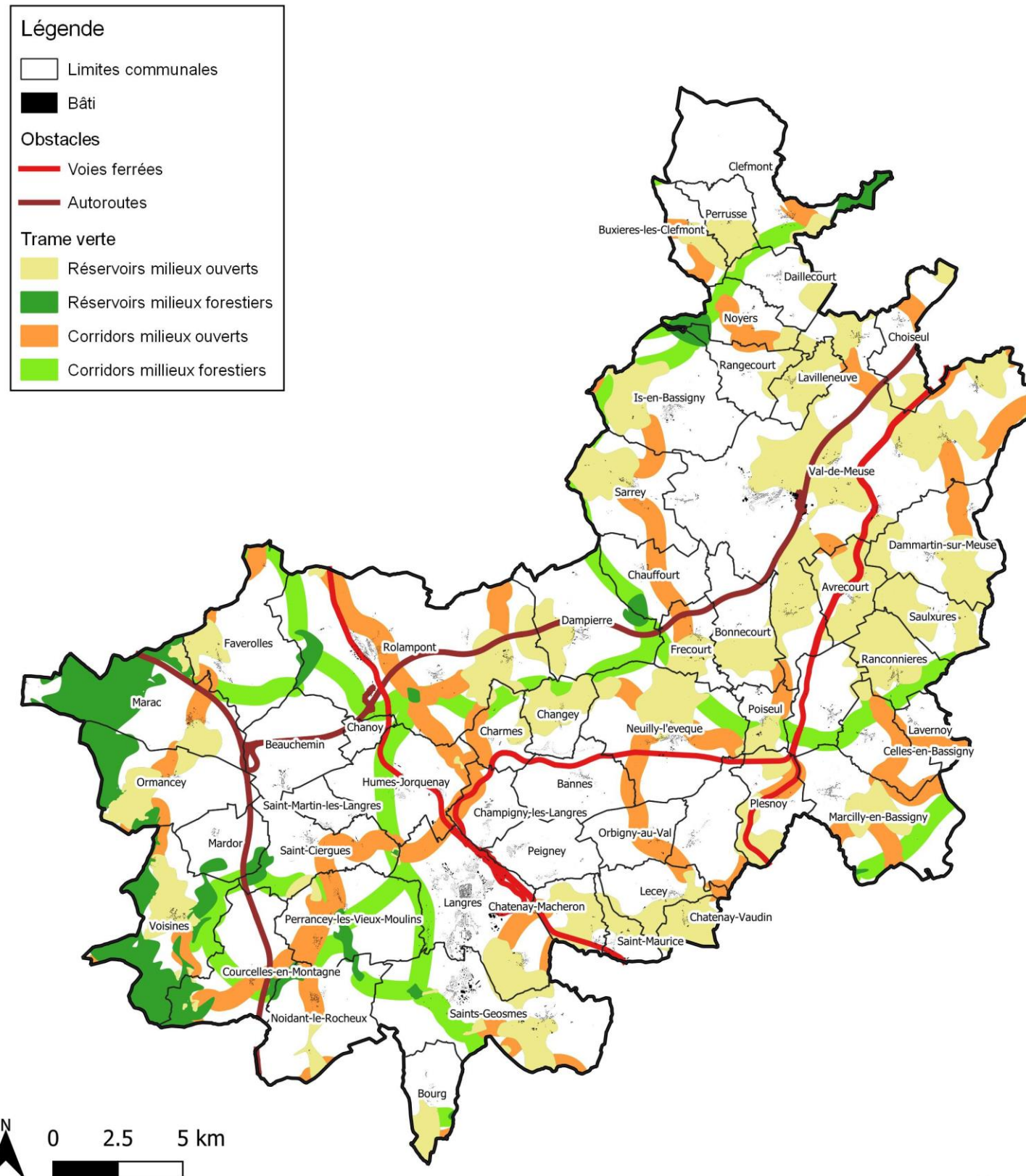
- |                         |                       |                              |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------|
| -Andilly-en-Bassigny    | -Dampierre            | -Perrancey-les-Vieux-Moulins |
| -Avrecourt              | -Faverolles           | -Perrusse                    |
| -Bonnecourt             | -Frécourt             | -Plesnoy                     |
| -Bourg                  | -Humes-Jorquenay      | -Poiseul                     |
| -Buxières-lès-Clefmont  | -Is-en-Bassigny       | -Ranconnières                |
| -Celles-en-Bassigny     | -Langres              | -Rangecourt                  |
| -Changey                | -Lavilleneuve         | -Rolampont                   |
| -Charmes                | -Lecey                | -Saint-Ciergues              |
| -Chatenay-Mâcheron      | -Marac                | -Saint-Maurice               |
| -Chatenay-Vaudin        | -Marcilly-en-Bassigny | -Saints-Geosmes              |
| -Chauffourt             | -Mardor               | -Sarrey                      |
| -Choiseul               | -Neuilly-l'Evêque     | -Saulxures                   |
| -Clefmont               | -Noidant-le-Rocheux   | -Val-de-Meuse                |
| -Courcelles-en-Montagne | -Noyers               | -Voisines                    |
| -Daillecourt            | -Orbigny-au-Mont      |                              |
| -Dammartin-sur-Meuse    | -Ormancey             |                              |

**2. Communes concernées par les corridors forestiers**

- |                         |                       |                              |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------|
| -Andilly-en-Bassigny    | -Daillecourt          | -Orbigny-au-Val              |
| -Avrecourt              | -Dammartin-sur-Meuse  | -Ormancey                    |
| -Bannes                 | -Dampierre            | -Perrancey-les-Vieux-Moulins |
| -Beauchemin             | -Faverolles           | -Perrusse                    |
| -Bonnecourt             | -Frécourt             | -Plesnoy                     |
| -Bourg                  | -Humes-Jorquenay      | -Poiseul                     |
| -Buxières-lès-Clefmont  | -Is-en-Bassigny       | -Ranconnières                |
| -Celles-en-Bassigny     | -Langres              | -Rangecourt                  |
| -Champigny-les-Langres  | -Lavernoy             | -Rolampont                   |
| -Changey                | -Lavilleneuve         | -Saint-Ciergues              |
| -Chanoy                 | -Lecey                | -Saint-Martin-les-Langres    |
| -Charmes                | -Marac                | -Saints-Geosmes              |
| -Chatenay-Mâcheron      | -Marcilly-en-Bassigny | -Sarrey                      |
| -Chatenay-Vaudin        | -Mardor               | -Saulxures                   |
| -Chauffourt             | -Neuilly-l'Evêque     | -Val-de-Meuse                |
| -Choiseul               | -Noidant-le-Rocheux   | -Voisines                    |
| -Clefmont               | -Noyers               |                              |
| -Courcelles-en-Montagne | -Orbigny-au-Mont      |                              |



**PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA TRAME VERTE DU GRAND LANGRES**



6 / 2022  
Sources : BD Topo 2020

Principaux éléments de la Trame verte de la communauté de communes du Grand Langres – Source : IAD

### 3. Communes concernées par les réservoirs ouverts

-Andilly-en-Bassigny	-Dampierre	-Perrancey-les-Vieux-Moulins
-Avrecourt	-Faverolles	-Perrusse
-Bonnecourt	-Frécourt	-Plesnoy
-Bourg	-Humes-Jorquenay	-Poiseul
-Buxières-lès-Clefmont	-Is-en-Bassigny	-Ranconnières
-Celles-en-Bassigny	-Langres	-Rangecourt
-Changey	-Lavilleneuve	-Rolampont
-Charmes	-Lecey	-Saint-Ciergues
-Chatenay-Mâcheron	-Marac	-Saint-Maurice
-Chatenay-Vaudin	-Marcilly-en-Bassigny	-Saints-Geosmes
-Choiseul	-Neuilly-l'Evêque	-Sarrey
-Clefmont	-Noidant-le-Rocheux	-Saulxures
-Courcelles-en-Montagne	-Noyers	-Val-de-Meuse
-Daillecourt	-Orbigny-au-Mont	-Voisines
-Dammartin-sur-Meuse	-Ormancey	

### 4. Communes concernées par les corridors ouverts

-Avrecourt	-Faverolles	-Ormancey
-Bannes	-Frécourt	-Perrancey-les-Vieux-Moulins
-Bonnecourt	-Humes-Jorquenay	-Plesnoy
-Bourg	-Is-en-Bassigny	-Poiseul
-Buxières-lès-Clefmont	-Langres	-Ranconnières
-Celles-en-Bassigny	-Lavernoy	-Rangecourt
-Champigny-les-Langres	-Lavilleneuve	-Rolampont
-Charmes	-Lecey	-Saint-Ciergues
-Chatenay-Mâcheron	-Marac	-Saint-Martin-les-Langres
-Chatenay-Vaudin	-Marcilly-en-Bassigny	-Saints-Geosmes
-Chauffourt	-Neuilly-l'Evêque	-Sarrey
-Choiseul	-Noidant-le-Rocheux	-Val-de-Meuse
-Clefmont	-Noyers	-Voisines
-Courcelles-en-Montagne	-Orbigny-au-Mont	
-Dammartin-sur-Meuse	-Orbigny-au-Val	

### 5. Description des réservoirs et corridors de la trame verte

Les réservoirs de la sous-trame des milieux boisés correspondent aux massifs forestiers de grande surface et d'importance régionale. Les réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts sont des grands espaces de prairies et de bocages.

Ces réservoirs sont reliés entre eux par des corridors écologiques, ce sont les axes de déplacement principaux à l'échelle de la région pour la faune. Ces corridors relient les grands réservoirs entre eux.

Les obstacles présents sont les autoroutes et les voies ferrées. Ces obstacles empêchent effectivement le déplacement des espèces le long des corridors.

La carte de la page précédente identifie les principaux réservoirs et éléments de la trame verte du Grand Langres afin de déterminer les zones et les communes avec les enjeux les plus forts.

Les continuités écologiques du Grand Langres présentent de nombreux autres éléments dont l'importance est moindre : réservoirs de biodiversité de plus petite taille, zones relais, zones de développement.

Les orientations et principes d'aménagements présentés ci-après concernent donc les secteurs de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques de la trame verte mais comprennent également des orientations générales à l'échelle du Grand Langres afin de préserver et améliorer les continuités écologiques.



Haie arbustive et bosquet – éléments participant aux corridors de milieux forestiers (IAD)



Prairie sèche calcaire – réservoir de milieux ouverts (IAD)



Chemin forestier au sein d'un réservoir de biodiversité (IAD)

**6. Préservation et amélioration des continuités écologiques forestières**

• **Préserver les continuités :**

Les éventuelles constructions et installations doivent préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité forestier qui figurent sur les plans précédents en maintenant leur fonctionnalité.

Il s'agit principalement de prendre en compte la position des corridors et réservoirs en évitant l'ouverture du milieu ou la suppression de zone relais (haies, bosquets, ... repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme), notamment en zones agricoles et périurbaines.

Deux principes sont imposés pour la préservation des continuités écologiques :

- dans l'idéal, les constructions autorisées dans les diverses zones du PLUi doivent, dans la mesure du possible, éviter l'implantation dans les corridors écologiques.

- si toutefois cela est impossible, les bâtiments autorisés doivent prendre en compte le corridor en s'implantant de façon à ne pas perturber sa fonctionnalité. Pour cela, même si les bâtiments agricoles sont relativement perméables, il est préconisé, par exemple, d'orienter le bâtiment dans le sens du corridor et/ou de l'entourer de haies et de plantations qui faciliteront le passage aux animaux.



Organisation du bâti et des aménagements en zone agricole (source : Verdi Conseil)

• **Améliorer les continuités écologiques :**

L'objectif est de préserver les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et les éléments en zone Naturelle.

Les projets se développant à proximité de ses éléments veillerons à améliorer les continuités écologiques grâce à l'intégration de haies et autres éléments de bocages.

Des haies champêtres, multi-spécifiques et composées de plusieurs strates sont conseillées. Afin d'améliorer la valeur écologique de la haie, son implantation et son esthétique, l'utilisation d'espèces indigènes dont la floraison à lieu à diverses périodes de l'année est préconisée.

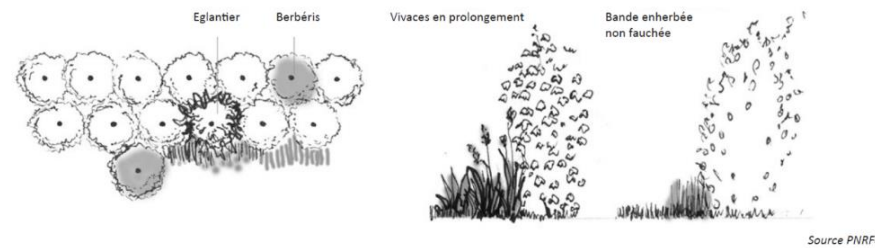
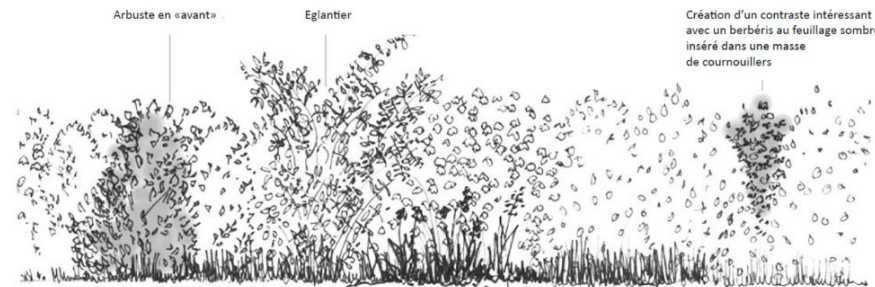


Schéma de principe d'une haie champêtre.



Illustration d'une haie champêtre.

• **Favoriser le déplacement des espèces :**

L'amélioration du déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité forestiers passe notamment par la réduction des principaux obstacles du Grand Langres : autoroutes et voies ferrées.

Ces obstacles peuvent être atténués sur le territoire par la création de passages à faune. Les nouveaux projets situés dans l'emprise des corridors écologiques veilleront à intégrer ce type de passage afin de limiter la fragmentation du territoire.

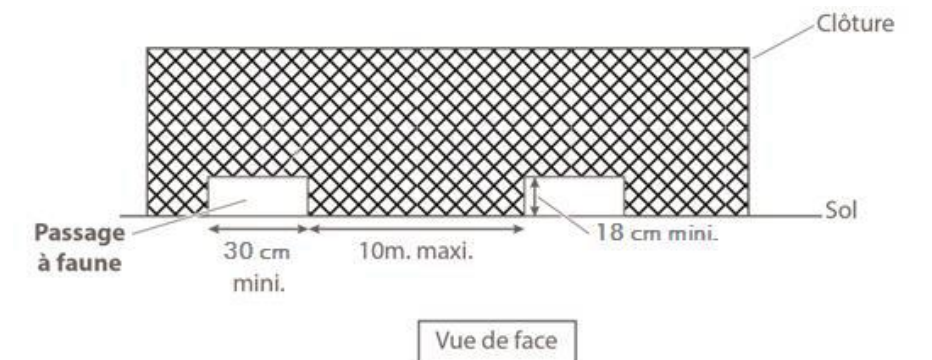


Exemple de passage à faune souterrain – source : IASEF

Au sein de la trame urbaine, il est possible d'accompagner les clôtures par des aménagements végétalisés afin de favoriser la présence d'insectes et de la petite faune, en créant des zones relais arbustives ou arborées. Il est également possible d'utiliser des structures particulières de clôtures qui permettent le passage des petits animaux (hérissons, crapauds, etc...).



Exemple de clôture végétalisée



Exemple d'aménagement pour le passage de la faune

- Favoriser la faune dans les nouveaux projets urbains :

De nombreux aménagements permettent de favoriser l'accueil de la faune dans les zones urbaines et périurbaines au sein des corridors ou à proximité des réservoirs forestiers. En voici quelques exemples :

Installation de nichoirs pour l'avifaune ubiquiste ou rupestre : L'installation des nichoirs doit être effectuée en automne ou pendant l'hiver afin que les oiseaux se familiarisent avec la structure. Ils doivent être adaptés à l'avifaune et non traités par des produits chimiques.



Exemple de nichoir à Mésanges, Moineaux et Sittelle torchepot (LPO)

Installation de gîtes à chiroptères : Les chauves-souris sont des espèces particulièrement touchées par l'urbanisation et pouvant exploiter les milieux urbanisés. La création de gîtes de substitution permettrait aux diverses espèces menacées de se loger dans les constructions.



Exemple de nichoir à chauve-souris (LPO)

Installation d'hôtels à insectes : L'objectif est de diversifier les espèces d'insectes, en combinant les aménagements qui leur sont destinés avec les différents espaces verts. L'hôtel va créer différents micro-habitats et donc des nouveaux sites de nidification favorables. Cette structure ne nécessite aucun entretien.



Exemple d'hôtel à insectes (LPO)

Mise en place de tas de branches et de pierres : Ces aménagements permettent la création de refuges et de sites de reproduction pour de nombreuses espèces (insectes, petits mammifères, reptiles). Ce sont des aménagements naturels pouvant être installés facilement.



Tas de bois favorable au hérisson (LPO).



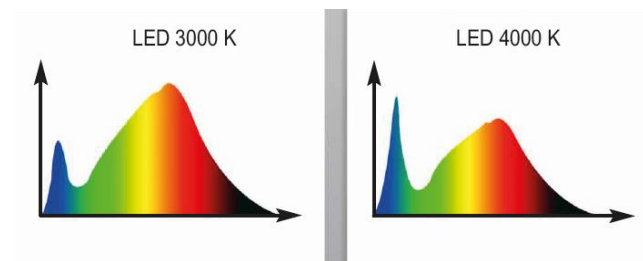
Pierrier favorable au Lézard des murailles (IAD)

- Limiter les nuisances lumineuses

La présence de lumière artificielle perturbe le cycle naturel du jour et de la nuit et donc le cycle biologique de la faune et flore et peut représenter une barrière infranchissable pour certaines espèces. Au sein des corridors et des réservoirs de biodiversité, cette pollution lumineuse impacte d'autant plus la biodiversité.

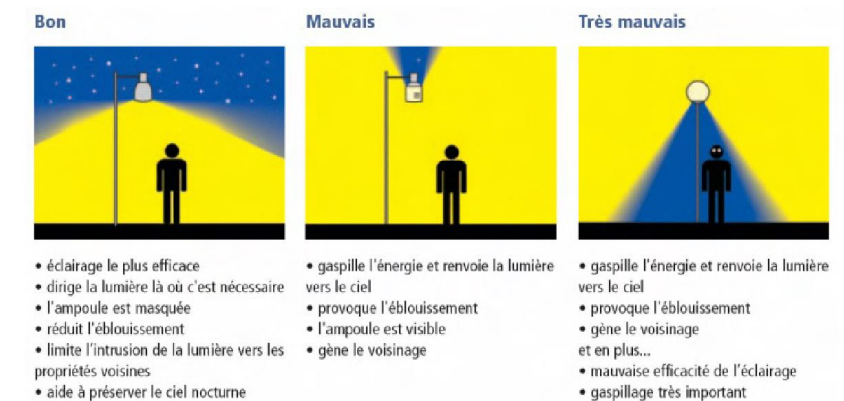
La mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre permettra de limiter la pollution lumineuse pouvant nuire aux continuités écologiques.

Les nouvelles technologies lumineuses permettent un grand choix de température de couleur pour les luminaires. Les couleurs les plus impactantes pour l'Homme et la biodiversité sont les couleurs froides (bleue et vert). Les températures de couleur devront être les plus chaudes possibles (strictement inférieure à 3000 Kelvins voire égale à 2000 Kelvins dans le cas des ampoule orange ou ambrées).



Spectre lumineux produit par différents types de LED (OFB)

Le choix d'un type de lampadaire n'orientant le flux lumineux que vers le sol réduira également la pollution lumineuse.



Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCEN)

## 7. Préservation et amélioration des continuités écologiques ouvertes

### • Préserver les continuités :

La préservation des réservoirs de biodiversité de milieux ouverts passe principalement par :

- dans l'idéal, la non imperméabilisation des sols ou le minimum d'imperméabilisation si des projets s'avèrent nécessaires
- la préservation des habitats ouverts en limitant la fermeture naturelle des milieux (embroussaillage)
- l'interdiction de plantation dans les réservoirs de biodiversité ouverts
- l'évitement du retournement des prairies dans les zones agricoles.

### • Favoriser le déplacement des espèces :

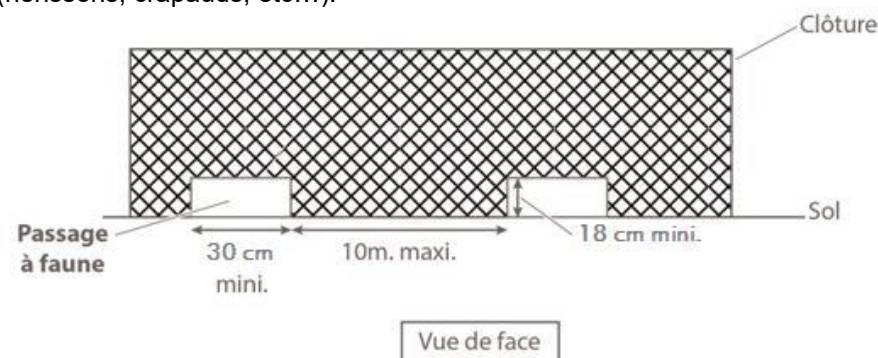
L'amélioration du déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité ouverts passe notamment par la réduction des principaux obstacles du Grand Langres : autoroutes et voies ferrées.

Ces obstacles peuvent être atténués sur le territoire par la création de passages à faune. Les nouveaux projets situés dans l'emprise des corridors écologiques veilleront à intégrer ce type de passage afin de limiter la fragmentation du territoire.



Exemple de passage à faune souterrain – source : IASEF

Au sein de la trame urbaine, il est possible d'utiliser des structures particulières de clôtures qui permettent le passage des petits animaux (hérissons, crapauds, etc...).



Exemple d'aménagement pour le passage de la faune

### • Favoriser la faune dans les nouveaux projets urbains :

De nombreux aménagements permettent de favoriser l'accueil de la faune dans les zones urbaines et périurbaines au sein des corridors ou à proximité des réservoirs de milieux ouverts. En voici quelques exemples :

Installation d'hôtels à insectes : L'objectif est de diversifier les espèces d'insectes, en combinant les aménagements qui leur sont destinés avec les différents espaces verts. L'hôtel va créer différents micro-habitats et donc des nouveaux sites de nidification favorables. Cette structure ne nécessite aucun entretien.



Exemple d'hôtel à insectes (LPO)

Mise en place de tas de branches et de pierres : Ces aménagements permettent la création de refuges et de sites de reproduction pour de nombreuses espèces (insectes, petits mammifères, reptiles). Ce sont des aménagements naturels pouvant être installés facilement.



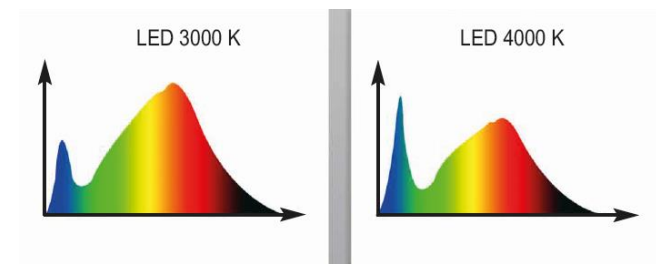
Pierrier favorable au Lézard des murailles (IAD)

### • Limiter les nuisances lumineuses

La présence de lumière artificielle perturbe le cycle naturel du jour et de la nuit et donc le cycle biologique de la faune et la flore et peut représenter une barrière infranchissable pour certaines espèces. Au sein des corridors et des réservoirs de biodiversité ouverts, cette pollution lumineuse impacte d'autant plus la biodiversité car la lumière se propage fortement dans ce type de milieu.

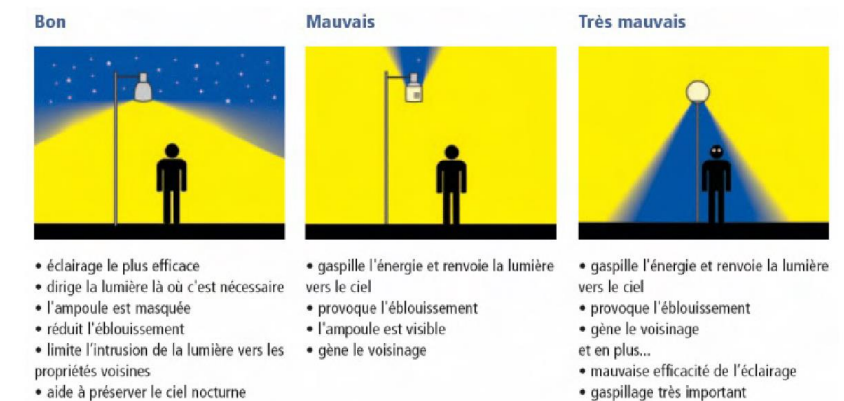
La mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre permettra de limiter la pollution lumineuse pouvant nuire aux continuités écologiques.

Les nouvelles technologies lumineuses permettent un grand choix de température de couleur pour les luminaires. Les couleurs les plus impactantes pour l'Homme et la biodiversité sont les couleurs froides (bleue et vert). Les températures de couleur devront être les plus chaudes possibles (strictement inférieure à 3000 Kelvins voire égale à 2000 Kelvins dans le cas des ampoule orange ou ambrées).



Spectre lumineux produit par différents types de LED (OFB)

Le choix d'un type de lampadaire n'orientant le flux lumineux que vers le sol réduira également la pollution lumineuse.



Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCEN)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER DANS LES RÉSERVOIRS ET CORRIDORS DE LA TRAME BLEUE**

Note : Les principes ci-après ne s'appliquent pas au domaine autoroutier concédé (zone UR du PLUi) eu égard à la nature même du domaine, aux risques pour les usagers en cas de collision et aux contraintes associées à leur entretien

**1. Communes concernées par les réservoirs et corridors aquatiques**

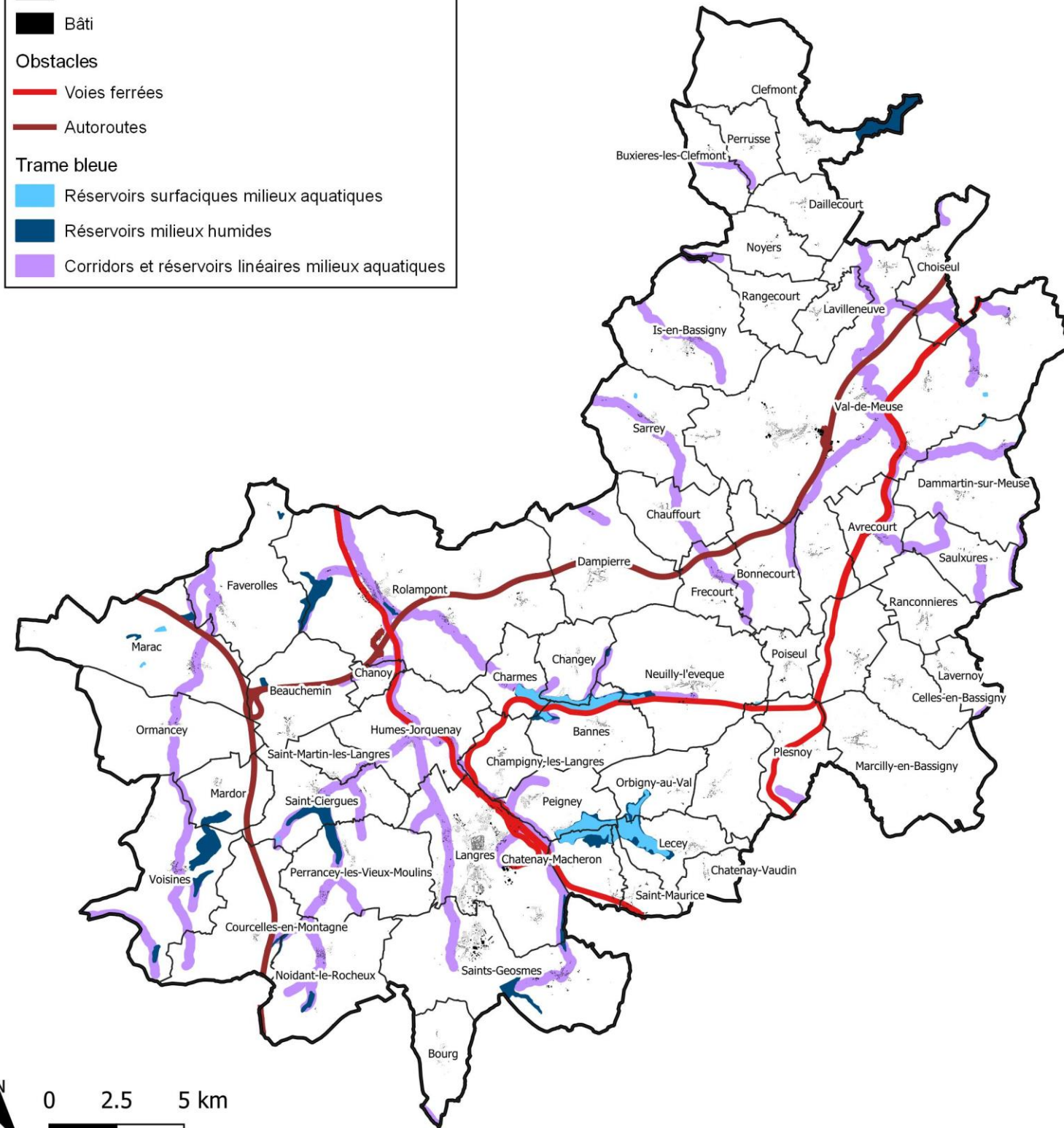
- |                         |                     |                              |
|-------------------------|---------------------|------------------------------|
| -Avrecourt              | -Dampierre          | -Ormancey                    |
| -Bannes                 | -Faverolles         | -Peigney                     |
| -Beauchemin             | -Frécourt           | -Perrancey-les-Vieux-Moulins |
| -Bonnecourt             | -Humes-Jorquenay    | -Perrusse                    |
| -Bourg                  | -Is-en-Bassigny     | -Plesnoy                     |
| -Buxières-lès-Clefont   | -Langres            | -Ranconnières                |
| -Champigny-les-Langres  | -Lavernoy           | -Rangecourt                  |
| -Changey                | -Lavilleneuve       | -Rolampont                   |
| -Chanoy                 | -Lecey              | -Saint-Ciergues              |
| -Charmes                | -Marac              | -Saint-Martin-les-Langres    |
| -Chatenay-Mâcheron      | -Mardor             | -Saint-Maurice               |
| -Chauffourt             | -Neuilly-l'Evêque   | -Saints-Geosmes              |
| -Choiseul               | -Noidant-le-Rocheux | -Sarrey                      |
| -Clefont                | -Noyers             | -Saulxures                   |
| -Courcelles-en-Montagne | -Orbigny-au-Mont    | -Val-de-Meuse                |
| -Dammartin-sur-Meuse    | -Orbigny-au-Val     | -Voisines                    |

**2. Communes concernées par les réservoirs humides :**

- |                         |                     |                              |
|-------------------------|---------------------|------------------------------|
| -Bannes                 | -Langres            | -Perrancey-les-Vieux-Moulins |
| -Beauchemin             | -Lecey              | -Rolampont                   |
| -Changey                | -Marac              | -Saint-Ciergues              |
| -Charmes                | -Mardor             | -Saint-Maurice               |
| -Chatenay-Mâcheron      | -Neuilly-l'Evêque   | -Saints-Geosmes              |
| -Clefont                | -Noidant-le-Rocheux | -Voisines                    |
| -Courcelles-en-Montagne | -Orbigny-au-Val     |                              |
| -Faverolles             | -Peigney            |                              |



**PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA TRAME BLEUE DU GRAND LANGRES**



Sources : BD Topo 2020  
6 / 2022

Principaux éléments de la Trame bleue de la communauté de communes du Grand Langres – Source : IAD

### 3. Description des réservoirs et corridors de la trame bleue aquatique

Les cours d'eau sont considérés à la fois comme des réservoirs linéaires de biodiversité et comme des corridors. Les plans d'eau quant à eux constituent des réservoirs surfaciques de biodiversité



Lac de la Liez – Réservoir de milieux aquatiques (IAD).

### 4. Description des réservoirs de la trame bleue humide

Les réservoirs de la sous-trame humide correspondent aux boisements humides situés sur le territoire. Les corridors humides sont essentiellement



des ripisylves.

Forêt mixte humide – réservoir de milieux humides (IAD)

La carte de la page précédente identifie les principaux réservoirs et éléments de la trame bleue de la communauté de communes afin de déterminer les zones et les communes avec le plus fort enjeu.

Cependant, les continuités écologiques du Grand Langres présentent de nombreux autres éléments dont l'importance est plus faible : zones relais, zones de développement.

Les orientations et principes d'aménagements présentés ci-après concernent donc les secteurs de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques de la trame verte mais comprennent également des

orientations générales à l'échelle du Grand Langres afin de préserver et améliorer les continuités écologiques.

### 5. Préservation et amélioration des continuités écologiques aquatiques

#### • **Préserver les continuités :**

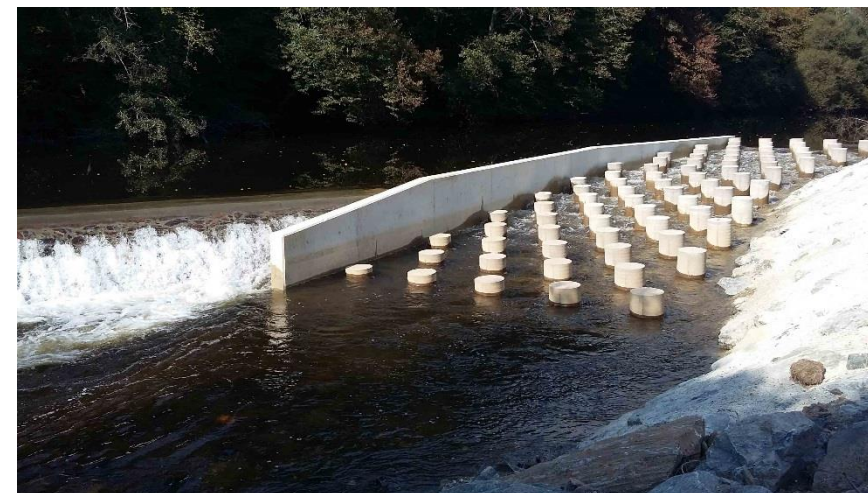
La préservation des réservoirs de biodiversité de milieux aquatiques nécessite la préservation des berges des cours d'eau et plans d'eau par un recul minimum de toute construction d'au moins 10m.

Afin de conserver l'équilibre des écosystèmes aquatiques, il est préférable de favoriser une végétation spontanée avec un minimum d'entretien autour de ces eaux.

#### • **Favoriser le déplacement des espèces :**

Les continuités écologiques aquatiques peuvent être compromise par des obstacles dans les cours d'eau tels que des seuils, des barrages, buses etc.

L'objectif est de favoriser le déplacement des espèces dans les cours d'eau, en évitant l'ajout de nouvel obstacle, la mise en place de système de contournement pour la faune piscicole ou encore le retrait de certains obstacles.



Exemple de passe à poissons pour contournement de seuil (Socama).

Un autre critère important pour le déplacement des espèces est la forte pente des berges. Afin que le cours d'eau en lui-même ne deviennent pas un obstacle pour les espèces voulant le traverser, il faut favoriser les pentes douces et naturelles.

#### • **Préserver la ressource en eau :**

La préservation des continuités écologiques nécessite également la préservation de la ressource en eau.

Pour cela, l'imperméabilisation des sols doit être la plus limitée possible et les espaces non bâtis ne doivent pas être imperméabilisés. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

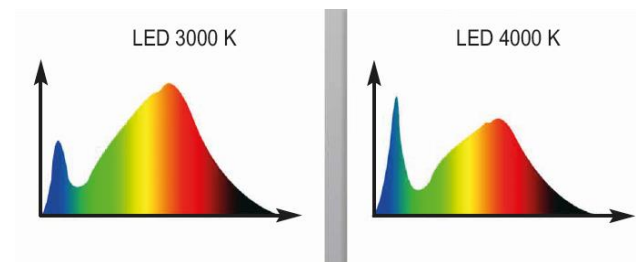
La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle avec infiltration, rejet dans le réseau collectif pluviale ou dans un exutoire naturel.

#### • **Limiter les nuisances lumineuses**

La présence de lumière impacte particulièrement les milieux aquatiques car elle se propage fortement de l'eau et peut représenter une barrière au passage de la faune et perturber le cycle biologique de la faune et la flore aquatique.

La mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre permettra de limiter la pollution lumineuse des habitats aquatiques.

Les nouvelles technologies lumineuses permettent un grand choix de température de couleur pour les luminaires. Les couleurs les plus impactantes pour l'Homme et la biodiversité sont les couleurs froides (bleue et vert). Les températures de couleur devront être les plus chaudes possibles (strictement inférieure à 3000 Kelvins voire égale à 2000 Kelvins dans le cas des ampoule orange ou ambrées).



Spectre lumineux produit par différents types de LED (OFB)

Le choix d'un type de lampadaire n'orientant le flux lumineux que vers le sol réduira également la pollution lumineuse. Les caches sont également à favoriser pour éviter l'éclairage du cours d'eau ou plans d'eau.



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• éclairage le plus efficace</li> <li>• dirige la lumière là où c'est nécessaire</li> <li>• l'ampoule est masquée</li> <li>• réduit l'éblouissement</li> <li>• limite l'intrusion de la lumière vers les propriétés voisines</li> <li>• aide à préserver le ciel nocturne</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel</li> <li>• provoque l'éblouissement</li> <li>• l'ampoule est visible</li> <li>• gêne le voisinage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel</li> <li>• provoque l'éblouissement</li> <li>• gêne le voisinage</li> <li>et en plus...</li> <li>• mauvaise efficacité de l'éclairage</li> <li>• gaspillage très important</li> </ul> |
|---|---|--|

Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCEN)



Lampadaire munis de coupe-flux ou cache (Ville de Lille).

## 6. Préservation et amélioration des continuités écologiques humides :

### • **Préserver les continuités :**

La préservation des réservoirs de biodiversité de milieu humide passe principalement par la préservation des zones humides et zones humides potentielle par une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme en zone N et A et par l'extraction de ces habitats des zone U.

L'objectif dans les réservoirs de biodiversité humide est de préserver la nature et la valeur écologique des zones humides. Il est alors préférable de limiter la fertilisation autour de ces réservoirs.

### • **Favoriser le déplacement des espèces :**

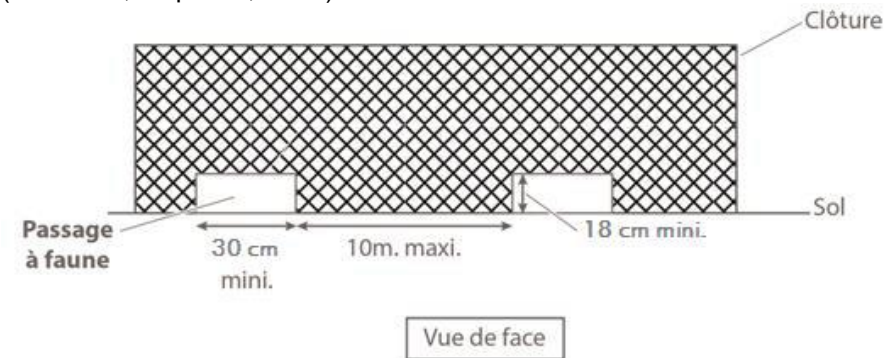
Les continuités écologiques humides peuvent être compromise par des obstacles tels que les zones urbanisées ou encore les autoroutes et voies ferrées.

Ces obstacles peuvent être atténués sur le territoire par la création de passages à faune. Les nouveaux projets situés dans l'emprise des corridors écologiques veilleront à intégrer ce type de passage afin de limiter la fragmentation du territoire.



Exemple de passage à faune souterrain – source : IASEF

Au sein de la trame urbaine, il est possible d'utiliser des structures particulières de clôtures qui permettent le passage des petits animaux (hérissons, crapauds, etc...).



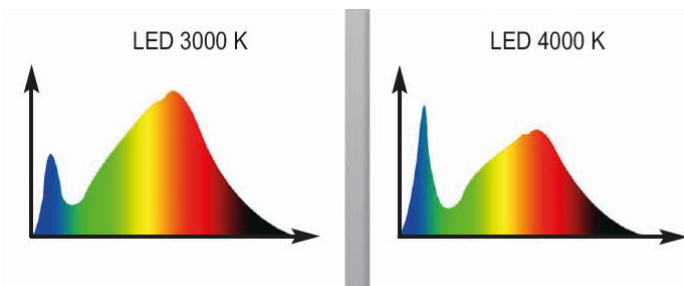
Exemple d'aménagement pour le passage de la faune

### • **Limiter les nuisances lumineuses**

La présence de lumière artificielle perturbe le cycle naturel du jour et de la nuit et donc le cycle biologique de la faune et la flore et peut représenter une barrière infranchissable pour certaines espèces au sein des réservoirs de biodiversité humides.

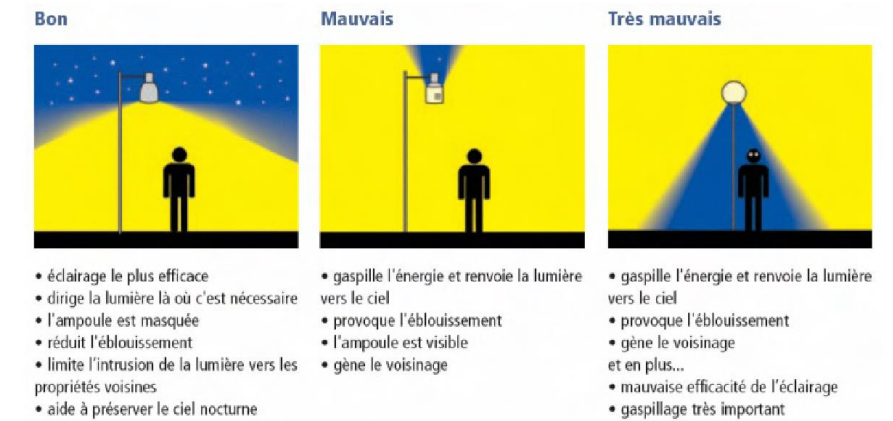
La mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre permettra de limiter la pollution lumineuse des habitats humides.

Les nouvelles technologies lumineuses permettent un grand choix de température de couleur pour les luminaires. Les couleurs les plus impactantes pour l'Homme et la biodiversité sont les couleurs froides (bleue et vert). Les températures de couleur devront être les plus chaudes possibles (strictement inférieure à 3000 Kelvins voire égale à 2000 Kelvins dans le cas des ampoule orange ou ambrées).



Spectre lumineux produit par différents types de LED (OFB)

Le choix d'un type de lampadaire n'orientant le flux lumineux que vers le sol réduira également la pollution lumineuse.



Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCEN)



## CHAPITRE 8 : OAP THÉMATIQUE HABITAT

## PRÉAMBULE

### 1. Le cadre législatif de l'OAP Habitat

La partie législative du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L. 151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L. 151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire, si le PLU tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) (articles L. 151-46 et L. 151-47).

Les OAP constituent, avec le règlement, l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers. L'OAP habitat se traduit comme un outil créé dans la continuité des orientations du PADD, pour présenter plus finement le projet de territoire. C'est une pièce à forte portée opérationnelle car opposable aux autorisations d'urbanisme. Son contenu est volontairement peu réglementé par le Code de l'Urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

La loi ALUR a apporté deux clarifications majeures qui contribuent à recentrer les OAP au regard de la traduction du projet de territoire, en les allégeant des éléments relatifs aux spécificités des PLUi tenant lieu de PLH.

C'est le PLUi dans son ensemble qui tient lieu de PLH, et non plus les seules OAP.

La loi ALUR a créé le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) quand le PLUi tient lieu de PLH pour limiter le contenu des OAP aux seules mesures relatives au droit du sol.

### 2. LE CONTEXTE

Les évolutions démographiques et sociétales présentes à l'échelle communautaire tendent à complexifier les parcours résidentiels et à diversifier les besoins en logements.

Ainsi, l'OAP Habitat contient des mesures opposables et propres à cette thématique, permettant ainsi de déployer le lien urbanisme/habitat. Dans l'ensemble, le PLUi-H utilise l'OAP Habitat pour traduire les objectifs territorialisés de la politique habitat :

- Production de logements par commune ;
- Principe de répartition entre production de logements sans utilisation de foncier et logements neufs ;
- Principe de répartition de l'offre nouvelle entre logements en densification (dents creuses) et logements neufs (extension) ;
- Réponses aux besoins en logements à destination des jeunes et des seniors.

## OBJECTIFS DE L'OAP HABITAT

### 1. OBJECTIF 1 : RÉDUIRE L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS EN PRIVILÉGIANT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

Dans l'objectif de réduire la consommation d'ENAF mais également de densifier les espaces bâtis du territoire, la CCGL devra privilégier les nouvelles constructions au sein des dents creuses présentes au sein des enveloppes bâties existantes.

Pour cela, une analyse du potentiel de densification a été menée sur le territoire. Cette analyse a conclu que 34,1 ha de foncier étaient disponibles dans les enveloppes bâties. Au vu de la forte rétention foncière présente sur le territoire, un coefficient de rétention a été appliqué. Ce coefficient a été fixé par le SCoT du Pays de Langres :

- 30 % dans les polarités et à Saints-Geosmes
- 50 % dans les autres villages

Ainsi, au vu de la surface disponible au sein des enveloppes urbaines et de la rétention foncière appliquée, un minimum de 289 logements peut être construit au sein de ces espaces. Comme c'est le cas pour la production des logements sans utilisation de foncier, les objectifs de construction au sein des enveloppes urbaines constituent des minimums. Ces minimums sont calculés à partir des densités imposées par le SCoT :

- Langres : minimum 20 lgt/ha ;
- Pôles intermédiaire, pôles secondaires et commune de Saints-Geosmes : 12 lgt/ha ;
- Pôles de proximité et villages de l'aire d'influence de Langres : 10 lgt/ha ;
- Autres villages : 9 lgt/ha.

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les densités sont retranscrites dans l'ensemble des OAP « sectorielles ». Elles sont centrées sur les zones à urbaniser du PLUi-H mais également dans un certain nombre de dents creuses présentant de forts enjeux. L'urbanisation des espaces non-soumis à une OAP « sectorielle » ne devra pas empêcher la réalisation des objectifs de la commune en matière de logements neufs à construire.

Le potentiel présent dans le PLUi-H est de 747 logements tout comme le nombre souhaité dans le PADD.

Commune	Densification	Extensif	Total général
Andilly-en-Bassigny	2	3	5
Avrecourt	3	0	3
Bannes	1	11	11
Beauchemin	1	5	6
Bonnecourt	2	5	6
Bourg	2	5	7
Buxières-lès-Clefmont	0	1	1
Celles-en-Bassigny	1	1	2
Champigny-les-Langres	9	5	14
Changey	2	9	12
Chanoy	1	0	1
Charmes	1	7	8
Chatenay-Mâcheron	0	5	6
Chatenay-Vaudin	0	2	2
Chauffourt	1	8	10
Choiseul	2	1	3
Clefmont	3	5	7
Courcelles-en-Montagne	2	1	3
Daillecourt	3	0	3
Dammartin-sur-Meuse	3	1	4
Dampierre	5	8	12
Faverolles	3	3	6
Frécourt	1	3	5
Humes-Jorquenay	2	19	20
Is-en-Bassigny	9	9	18
Langres	104	148	252
Lavernoy	2	4	5
Lavilleneuve	0	3	3
Lecey	4	4	9
Marac	0	6	6
Marcilly-en-Bassigny	3	4	7
Mardor	1	0	1
Neuilly-l'Évêque	3	24	27
Noidant-le-Rocheux	4	2	6
Noyers	0	4	4
Orbigny-au-Mont	5	1	7
Orbigny-au-Val	5	0	5
Ormancey	2	2	4
Peigney	2	5	7
Perrancey-les-Vieux-Moulins	6	2	8
Plesnoy	1	3	5
Poiseul	1	0	1
Ranconnières	1	1	3
Rangecourt	1	2	3
Rolampont	20	26	46
Saint-Ciergues	4	3	7
Saint-Martin-les-Langres	1	5	5
Saint-Maurice	1	0	1
Saints-Geosmes	20	37	57
Sarrey	2	15	17
Saulxures	4	2	5
Val-de-Meuse	34	34	68
Voisines	1	3	3
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>458</b>	<b>747</b>

## 2. OBJECTIF 2 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES JEUNES POPULATIONS ET DES SÉNIORS EN ASSURANT LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le parc de logements de la CCGL est actuellement composé de nombreux grands logements (T4 et plus). Le manque de petits logements impacte l'installation des jeunes sur le territoire.

Différentes actions sont menées pour faciliter l'installation de cette population sur le territoire (cf. POA Action 9).

Le parc de logements étant peu diversifié, notamment hors de l'agglomération de Langres, le parcours résidentiel est également impacté. Ce parcours résidentiel, empêche l'installation des jeunes sur le territoire.

De plus, les personnes âgées sont également impactées. En effet, le vieillissement de la population sur le territoire communautaire nécessite une adaptation de son parc de logements. Pour pouvoir assurer le parcours résidentiel, il est ainsi nécessaire d'améliorer l'offre de petits logements adaptés aux personnes âgées.

Les modes de cohabitation évoluent et impactent directement la taille moyenne des ménages. La taille moyenne des ménages projetée à l'issue du PLUi-H est de 1,87. Les grands logements (T4 et plus), ne seront pas forcément adaptés à cette taille des ménages.

### Orientation d'Aménagement de Programmation

Pour améliorer la diversité du parc de logement et lui permettre de répondre aux enjeux actuels comme futurs, il est nécessaire de créer plus de petits logements (T3 ou moins). Cet objectif est retranscrit dans certaines OAP « sectorielles », notamment pour la ville de Langres.

Pour pouvoir développer l'offre de petits logements sur l'ensemble du territoire, chaque opération d'ensemble constituée de plus de 3 logements devra au minimum contenir 25 % de petits logements (T3 ou moins).

## 3. OBJECTIF 3 : LIMITER L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Aujourd'hui, la CCGL souhaite être un acteur de la lutte contre le réchauffement climatique. L'activité résidentielle constitue un secteur majeur de la consommation énergétique et contribue à rejeter des gaz à effet de serre.

La CCGL souhaite adapter au mieux les nouvelles constructions à ces enjeux majeurs. Les secteurs soumis à une OAP « sectorielle » intègrent des prescriptions dont l'objectif est de limiter l'impact de l'activité résidentielle sur l'environnement.

L'activité résidentielle a également un impact fort sur le paysage. Cet enjeu est d'autant plus important que le territoire communautaire possède un paysage et un patrimoine remarquables et identitaires.

Ainsi, l'OAP thématique souhaite mettre en place certaines mesures pour limiter l'impact de l'urbanisation résidentielle sur le patrimoine et le paysage local mais également de participer à la lutte contre le réchauffement climatique.

Le but de cet objectif est d'étendre certaines prescriptions à l'ensemble des nouvelles constructions.

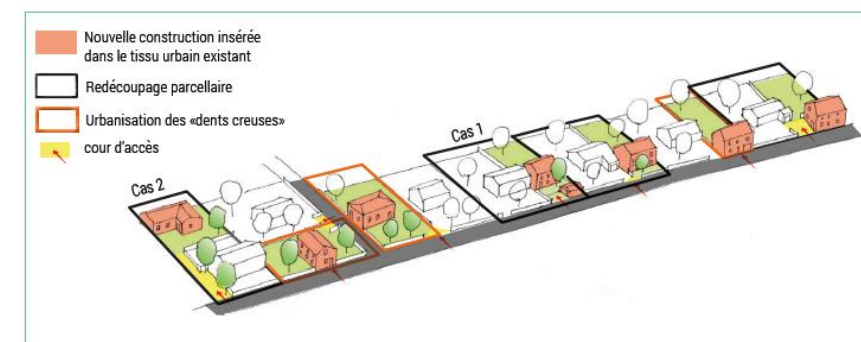
### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### *Insertion architecturale, urbaine et paysagère :*

- Les parcelles seront végétalisées (exemple : terrains enherbés, potagers ou arborés...). Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) est souhaitable. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, ainsi que la réverbération solaire. La plantation d'arbres doit amener à prendre en compte les ombrages éventuels de ceux-ci sur des panneaux photovoltaïques ou solaires, et les limiter ;

- Le foncier devra être optimisé dans la mesure du possible (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...);

Le pétitionnaire privilégiera l'implantation de nouvelles constructions ou le redécoupage parcellaire en implantant la nouvelle construction à quelques mètres de la rue seulement ou en limite de rue, sans fermer de manière opaque les espaces qui font le lien avec la rue (cas 1).



Le pétitionnaire privilégiera l'implantation de nouvelles constructions ou le redécoupage parcellaire en implantant la nouvelle construction à quelques mètres de la rue seulement ou en limite de rue, sans fermer de manière opaque les espaces qui font le lien avec la rue (cas 1).

Pour autant, le pétitionnaire pourra déroger à ce principe afin d'optimiser l'ensoleillement et le rafraîchissement de la construction et des espaces de vie extérieurs.

En cas de parcelle ne possédant pas de limite sur rue, mais seulement un accès (cas 2), le pétitionnaire cherchera à donner une fonction à cet accès afin qu'il ne

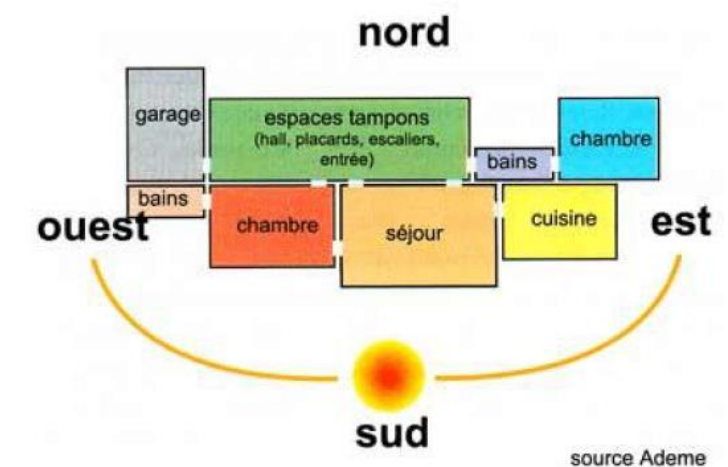
soit pas un espace résiduel, par exemple : une/des plantations remarquables, une cour commune, un cheminement piéton confortable, lisible, ...

- L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas créer de discontinuité dans la trame urbaine environnante ;
- Les limites avec le milieu agricole seront agrémentées préférentiellement de haies vives, et/ou sans clôture pleine (en privilégiant des espèces locales résilientes, en utilisant les dernières recherches du CEREMA : <https://sesame.cerema.fr>).

#### **Qualité environnementale et prévention des risques :**

- Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques (*Adaptation d'un aménagement d'espace ou d'une construction aux caractéristiques climatiques (orientation, ensoleillement, exposition aux vents, à la pluie, etc.) d'un site, de manière à profiter au mieux de ses atouts, et subir le moins possible ses contraintes*) ;
- Principes d'orientation des pièces afin de profiter d'un ensoleillement maximal : de préférence ouverts vers le sud et fermés au nord (dans la mesure du possible et selon les OAP sectorielles lorsqu'elles existent) ;

#### *Conception bioclimatique des bâtiments majoritairement ouverts vers le Sud*



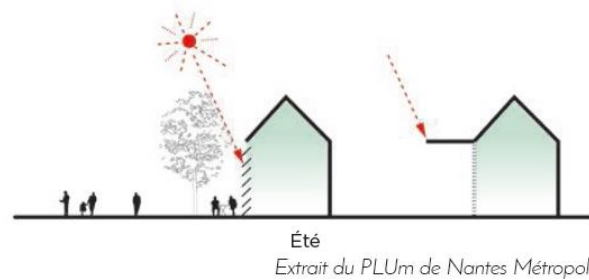
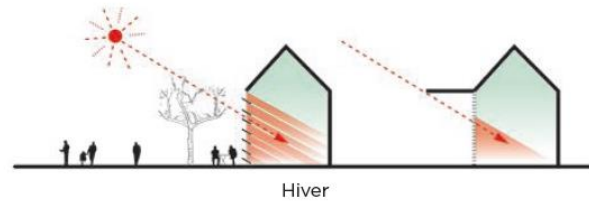
source Ademe

L'orientation du bâti répond à sa destination (logement, bureau, équipement). Elle doit prendre en compte : les besoins en lumière naturelle, l'intérêt d'utiliser le rayonnement solaire pour chauffer le bâtiment ou, au contraire, la nécessité de s'en protéger pour éviter la surchauffe et l'existence de vents pouvant refroidir le bâtiment en hiver ou le rafraîchir en été.

- Des protections pour éviter les surchauffes d'été et faciliter le rafraîchissement sont à prévoir pour les habitations et les espaces de vie extérieurs (avancée de toiture, treille végétale, plantations d'arbres caduques, brise-soleil...).

#### 4. **OBJECTIF 4 : HIÉRARCHISER LES MODES DE PRODUCTION DES LOGEMENTS**

*Pour connaître les secteurs situés en extensif veuillez-vous référer aux cartes présentes dans le Tome 2, Chapitre 4, 5 Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*



Extrait du PLUm de Nantes Métropole

La démarche bioclimatique incite à protéger les locaux du rayonnement solaire durant la saison chaude afin d'éviter toute surchauffe. Ces protections doivent être conçues de manière à pouvoir profiter des apports en hiver.

Les dispositifs à privilégier sont :

- Les débords de toitures et les casquettes ;
- Les brise-soleil horizontaux sur les façades sud ;

Les brise-soleil verticaux, volets et végétation sur les façades est et ouest. En effet, sur les ouvertures des façades est et ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitée, car les rayons solaires ont une incidence moins élevée.

Les filtres végétaux protègent les constructions des rayonnements solaires et limitent l'élévation de température de leurs façades. Il faut préférer les arbres à feuilles caduques, qui créent de l'ombre et protègent de la surchauffe en été, et inversement favorisent les apports solaires en hiver.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre ;

- Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie ;



Exemples de clôtures favorables à la petite faune

- En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un fossé sera mis en place et rejettera les eaux pluviales dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés (bois ...) sera privilégiée ;
- L'utilisation des énergies renouvelables est fortement recommandée ;
- L'installation de dispositifs participant à la gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel ou de récupération des eaux pluviales sera favorisée.

La CCGL comme l'ensemble du département est touché par un phénomène important de déprise démographique mais également par une vacance importante.

Certaines communes possèdent un taux de vacance supérieur à 20 % et pouvant même atteindre 38 % (source : LOVAC 2022).

Pour pouvoir améliorer l'attractivité des bourgs de la CCGL tout en réduisant l'étalement urbain et donc protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, la construction en extensif est autorisée uniquement si cela est nécessaire.

#### **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Ainsi la construction de nouveaux logements en extensif de l'enveloppe urbaine actuelle sera limitée durant les 15 prochaines années (en fonction de l'évaluation à mi-parcours ou finale du POA cet objectif pourra être ajusté ou supprimé). Cette limitation s'applique à l'ensemble des communes de la CCGL hormis les communes identifiées comme pôle par le SCoT du Pays de Langres.

Toutes les communes possédant du potentiel constructible à destination de l'habitat en extensif pourront urbaniser 50 % de ce potentiel sans prendre en compte le taux de vacance.

Pour les communes dont le taux de vacance dépasse la moyenne communautaire, le restant du potentiel en extensif est bloqué tant que le taux de vacance communal n'est pas inférieur à la moyenne communautaire.

Pour les communes possédant un taux de vacance inférieur à la moyenne communautaire tout le potentiel à destination de l'habitat est urbanisable.

Si la moyenne communautaire est inférieure à 10 %, la limitation de constructibilité en extensif ne s'applique plus et cela pour aucune commune.

Le suivi de la vacance est assuré dans un premier temps par les données LOVAC (données mises à jour annuellement). A partir de l'analyse de ces données, il sera décidé des communes dont la constructibilité en extensif est limitée ou non.

Dans un deuxième temps et cela à partir de la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier sur le périmètre de la CCGL, les données issues de cet observatoire seront utilisées pour suivre le taux de vacance communal et intercommunal.

La mise à jour du taux de vacance peut être effectuée annuellement ou à l'occasion de l'évaluation de mi-parcours ou finale du POA.

Selon les données LOVAC 2022, le taux de vacance sur le territoire est de 14,1 % (contre 11 % pour les dernières données INSEE 2021). Actuellement 20 communes sont concernées par la construction limitée en extensif à cause d'un taux de vacance au-dessus de la moyenne intercommunale. La surface totale disponible en extensif pour le développement résidentiel pour ces 20 communes représente 6,7 ha (permettant de réaliser 67 logements). Ainsi, la moitié de cette surface n'est pas disponible immédiatement (soit 34 logements).