

COMMUNE DE
CHAMPLITTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 22 octobre 2014
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 10 décembre 2015

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr



Agence de BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29
initiativead25@orange.fr

Sommaire

Avant-propos	2
Détail des orientations d'aménagement	4
Orientations d'aménagement de la zone U concernant les parcelles 90 et 95	4
Orientations d'aménagement de la zone 1AU « Les Barres » sur le bourg	7
Orientations d'aménagement de la zone 1AUa du bourg de Champlitte« Les Boicheux »	14
Orientations d'aménagement de la zone 1AUa « Beaufremont-Ouest » au village de Margilley	16
Orientations d'aménagement des zones à vocation d'activités	18
Orientations d'aménagement de la zone 1AUc	18

Avant-propos

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Dans le cas de Champlitte, les dispositions portent uniquement sur l'aménagement.

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ».

Les OAP sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs.

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est prévue par l'article L. 123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.* »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Notion de compatibilité:

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.

Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

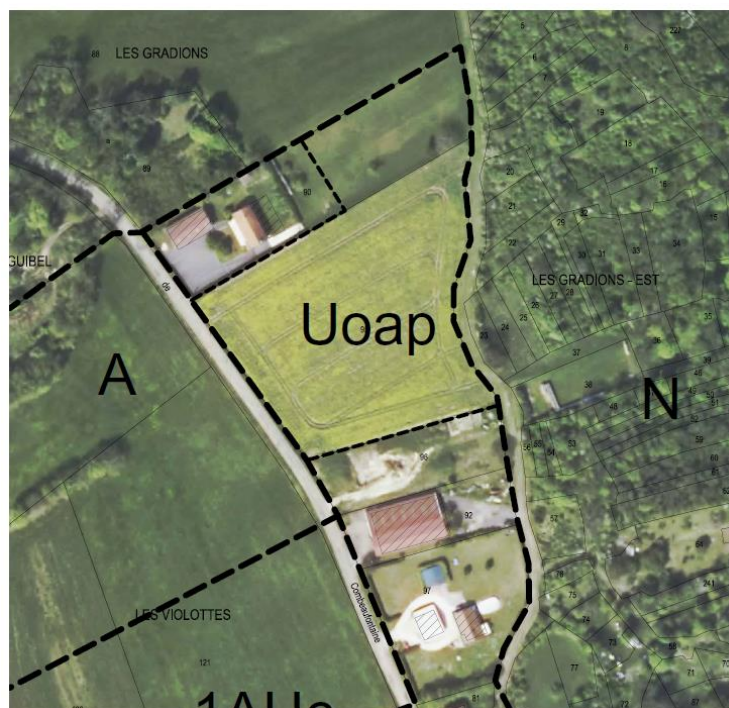
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Densité de logements:

La densité indiquée est une densité minimum. Elle correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière sur laquelle porte l'autorisation administrative.

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements :

- de la zone U qui concerne les **parcelles 90 et 95** au nord de Champlitte
- **des trois zones à urbaniser à court / moyen terme à vocation principale d'habitat** : située au sud-ouest du bourg, à proximité de la route de Fontaine-Française, dans le secteur dit des « Derrière Saint-Thiébaud » (1AU) ; située à l'ouest du bourg en continuité du lotissement des Lavières (1AUa), au lieudit « Les Boicheux » ; située en frange est de Margilley, au lieudit « Beaufremont Ouest » (1AUa).
- **de la zone à urbaniser à vocation principale d'activités et de services** : située en entrée nord de Champlitte, au niveau de la route de Langres (1AUc).

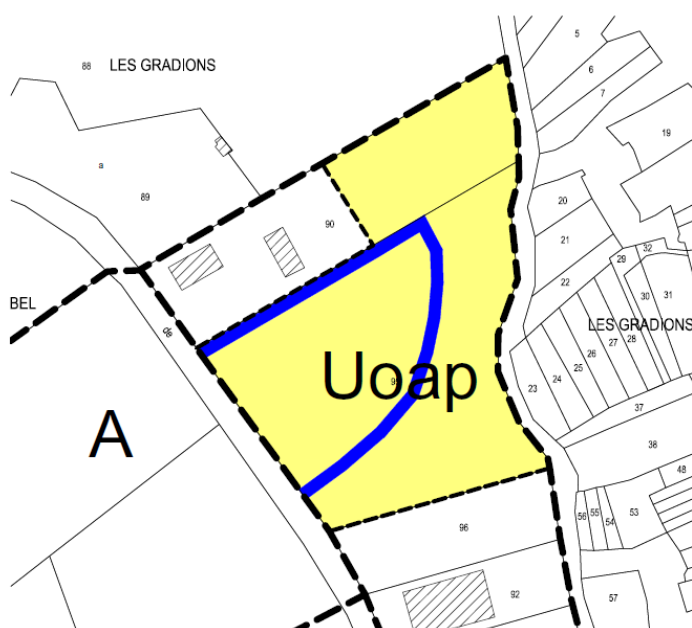


2. Vocation de la zone :

Cette zone était déjà classée en zone U au précédent POS.

Cet ilot est enclavé entre deux parcelles déjà construites et dispose de l'ensemble des réseaux afin d'accueillir immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est identique à celle des parcelles voisines. C'est-à-dire principalement de l'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.



3. Principes d'aménagement :

- L'urbanisation de la parcelle 90 peut être réalisée indépendamment de celle de la parcelle 95.
- La parcelle 95 présentera un bouclage de voirie. Ce bouclage n'est pas imposé pour la parcelle 90 mais la voirie peut être commune aux deux parcelles.
- Les accès et la voirie seront aménagés à l'échelle de l'opération. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et notamment des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs.
- L'aménagement doit prévoir dans la mesure du possible des espaces pour les conteneurs à déchets.
- Une mixité de l'habitat sera recherchée. Pour cela, différentes tailles de parcelles seront proposées.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :
 - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméables est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
 - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
 - - L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).
 - - Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
 - - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes.
 - Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU « LES BARRES » SUR LE BOURG

1. Localisation de la zone :



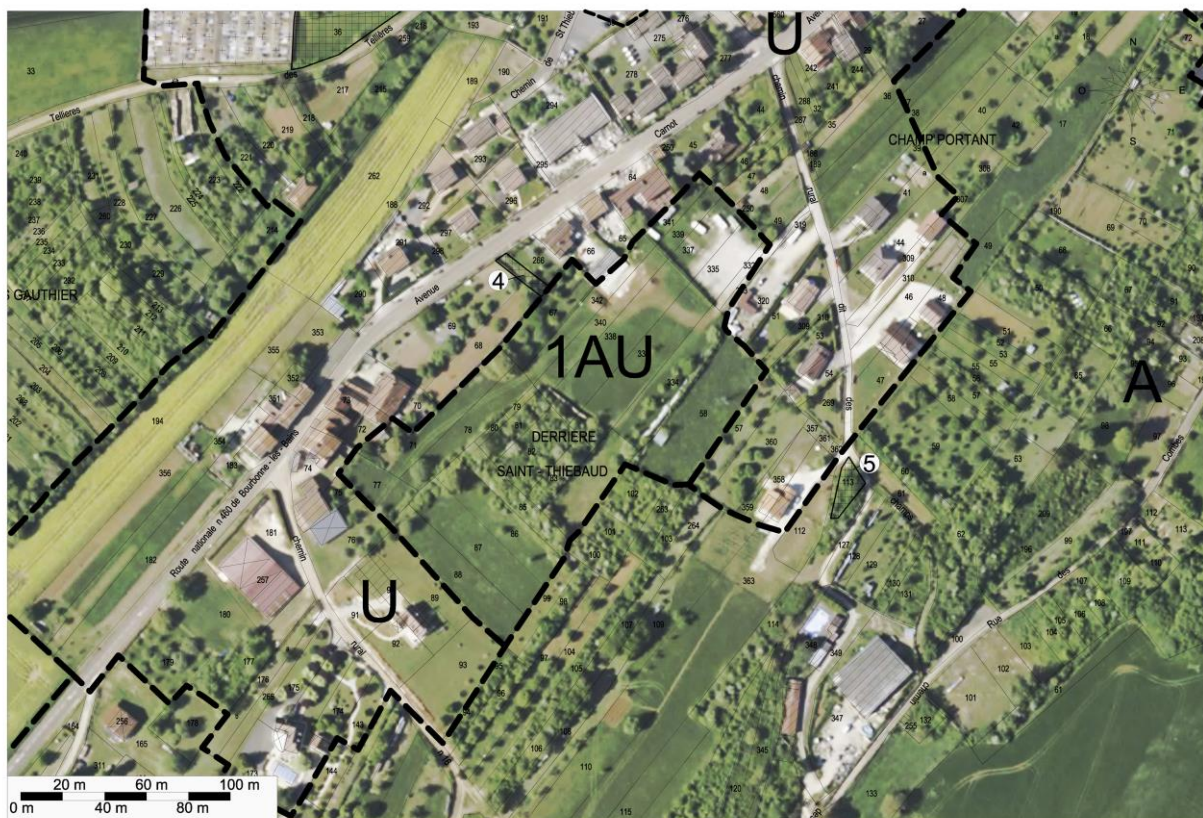
Cette zone est localisée au sud-ouest du bourg de Champlitte, voisin de secteurs d'habitat pavillonnaire.

La zone est située non loin de la zone d'activités des Theillières, pôle d'emploi amené à se développer et classée en UY. Ceci constitue un atout dans l'optique de limiter les déplacements domicile-travail.

La zone 1AU bénéficie de plusieurs possibilités d'accès.

Elle s'étend sur une surface de 2 hectares.

Ce secteur est actuellement occupé par de la prairie banale de fauche, ponctuée de haies, bosquets et arbres fruitiers dans sa partie centrale.



2. Vocation de la zone :

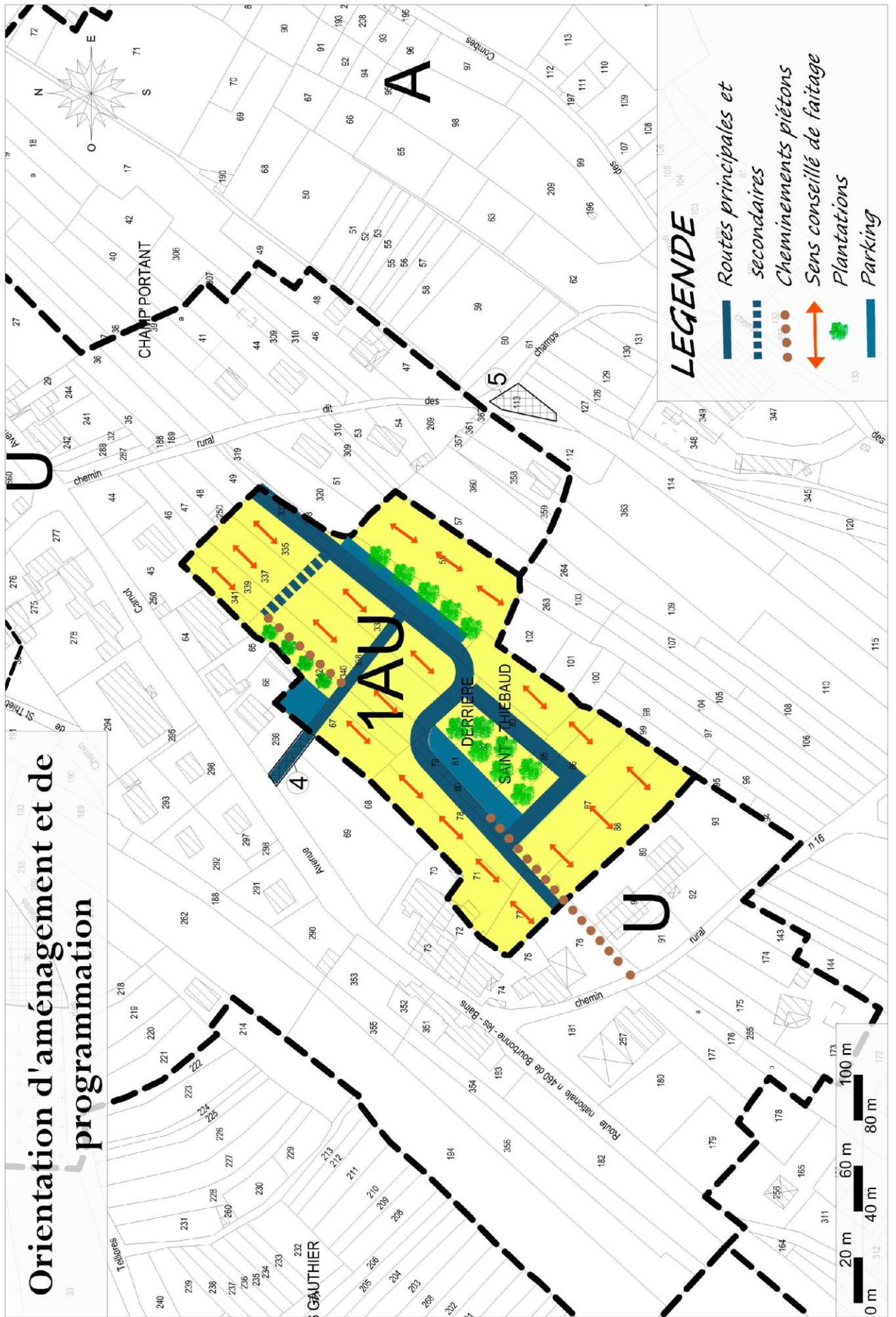
Cette zone était déjà classée en zone NA au précédent POS.

Cet ilot s'inscrit en continuité direct de secteurs déjà bâtis, en second rideau de la route de Fontaine-Française. Elle demeure un secteur à enjeu pour la municipalité dans l'optique de densifier l'enveloppe urbaine existante.

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

La zone constitue une extension urbaine à court terme du bourg de Champlitte.

Orientation d'aménagement et de programmation



LEGENDE

-  Routes principales et secondaires
-  Cheminements piétons
-  Sens conseillé de faitage
-  Plantations
-  Parking

3. Principes d'aménagement :

La commune prendra soin d'intégrer une certaine mixité à la zone, avec par exemple la possibilité de maisons individuelles groupées ou des maisons individuelles pas seulement en accession à la propriété mais aussi en locatif à vocation social ou pas.

La surface induit que la zone s'urbanisera dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-après. La densité sera de l'ordre de 12 logements à l'hectare au minimum.

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
 - La zone présentera une voirie traversante, avec un accès depuis la route de Fontaine Française à l'ouest, via l'emplacement réservé n°4, et un autre depuis le chemin rural dit des Champs au nord.
 - Un cheminement doux pourra être aménagé, offrant un débouché au sud de la zone sur le chemin rural n°16.
 - Des stationnements seront implantés en entrée ouest et au centre de la zone en lien avec l'espace vert.
 - Un espace vert sera implanté au centre de la zone, au niveau des actuels bosquets. Par ailleurs, un verger pourra également être implanté sur la parcelle 342 en limite ouest de la zone, accompagnant un cheminement piéton.

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25

Illustrations non opposables d'exemple de bâtis

- **Principes concernant l'aménagement global de la zone.**

- Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle de l'opération. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et notamment des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs.

Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

- L'aménagement doit prévoir dans la mesure du possible des espaces pour les conteneurs à déchets.

Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

- Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

- Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

- Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

- L'orientation des façades des bâtiments principaux devra respecter les schémas de principes d'aménagement afin de favoriser la prise en compte de l'ensoleillement et/ou de s'harmoniser avec l'orientation du bâti existant.
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . L'opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.

Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

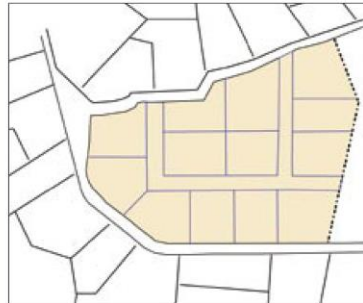
Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune. Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

L'implantation

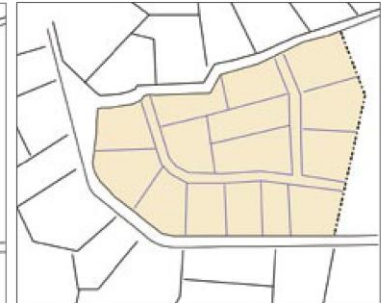
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faitage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

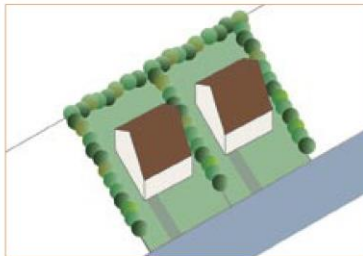
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



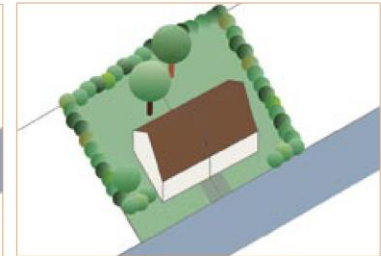
Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.



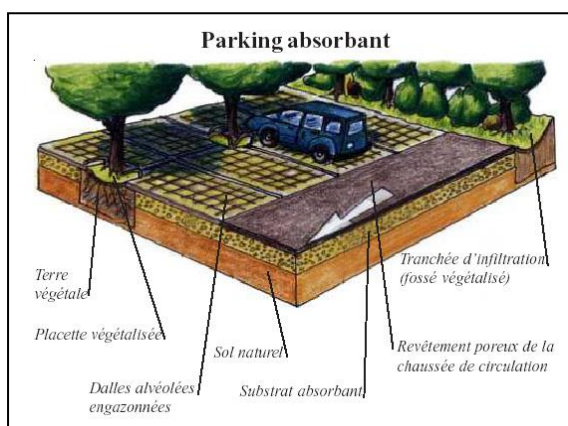
Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.

- **L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable**



- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.



- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).

- L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).



Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager



Allée piétonne et sa noue latérale

Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisé par exemple).
- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.
- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.



Une noue collectrice des eaux pluviales.



Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.

Fossé plat de traitement des eaux de pluie.

- Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

N.B : les principes d'aménagement global de la zone sont opposables aux tiers sauf les encarts et les illustrations, sans valeur prescriptive.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUa DU BOURG DE CHAMPLITTE « LES BOICHEUX »

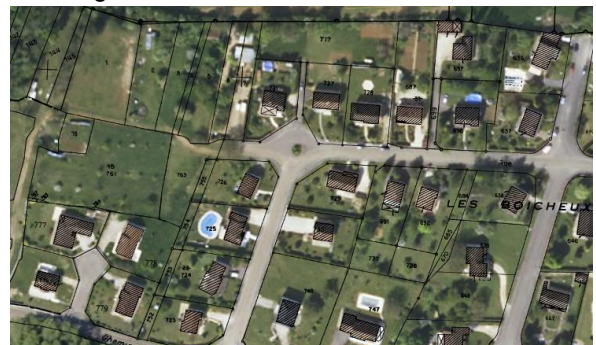
1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée à l'ouest du bourg, dans le secteur des Lavières, en continuité des lotissements existants, au bout du chemin des Boicheux.



Cette zone est pour l'heure occupée par une parcelle en verger.

Elle s'étend sur une surface de 0,37 hectares.



2. Vocation de la zone :

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

Cette zone doit permettre de compléter et densifier ce quartier de Champlitte.

3. Principes d'aménagement :

La zone s'inscrit à proximité directe des réseaux existants. Elle sera urbanisable au fur et à mesure de son équipement en réseaux.

La densité sera de l'ordre de 10 logements à l'hectare au minimum.

Son accès s'effectuera depuis le chemin des Boicheux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUa « BEAUFREMONT-OUEST » AU VILLAGE DE MARGILLEY

1. Localisation de la zone :



Cette zone est localisée en frange est du village de Margilley.

Cette zone est pour l'heure occupée par des jardins et vergers.

Elle s'inscrit en bordure du chemin d'exploitation n°10.



2. Vocation de la zone :

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

Cette zone doit permettre de d'assurer le développement de Margilley en fonction des phénomènes de rétention foncière auxquels sera confronté le village.

3. Principes d'aménagement :

La zone s'inscrit à proximité directe des réseaux existants. Elle sera urbanisable au fur et à mesure de son équipement en réseaux.

La densité sera de l'ordre de 10 logements à l'hectare au minimum.

Son accès s'effectuera depuis le chemin d'exploitation n°10.

Orientations d'aménagement des zones à vocation d'activités

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUc

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée en sortie nord-ouest de Champlitte, au niveau de la route de Langres.



Cette zone est actuellement occupée par de la prairie banale de fauche.

2. Vocation de la zone :

Cette zone 1AUc est réservée aux constructions et installations commerciales et de services. Elle permettra d'accueillir le cas échéant la délocalisation de la supérette du centre-ville.

3. Principes d'aménagement :

Dans cette zone, les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et qui est réservée.

Cette zone sera desservie par une entrée unique dans le sens Champlitte-Langres mais pas de sortie sur la RD.

Un second accès muni d'une entrée et d'une sortie se fera depuis le CD17 à l'est de la zone.



