

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 11 décembre 2009
Le Maire



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations Particulières d'Aménagement

■ Commune de CHAMP-LE-DUC

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme :

« ... comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme stipule :

«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 au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Les Orientations Particulières d'Aménagement viennent compléter dans les secteurs concernés, les éléments figurant au plan de zonage, notamment les Emplacements Réservés.

Sur la commune de CHAMP-LE-DUC, les Orientations Particulières d'Aménagement concernent un secteur correspondant à une zone d'extension future à vocation d'habitat situé au lieu-dit « Au Château », au Sud de l'église. Il est classé en 1AUa, secteur à urbaniser à court et moyen terme sous forme d'opération d'ensemble.

L'analyse de ce site et ses principaux enjeux sont décrits dans le rapport de présentation.

Actuellement occupé par une prairie et quelques arbres isolés, ce secteur composé d'une unique parcelle est desservi par la rue de la Féculerie. Il est limité au Nord par une haie non entretenue et au Sud par la ripisylve longeant le canal. Il couvre une superficie de 1 hectare 70.

Le secteur « Au Château » est programmé comme une zone d'extension future à vocation d'habitat, à court terme. Il fait face à une urbanisation récente composée de constructions de type pavillonnaire. Il constitue en quelque sorte le prolongement direct de cette urbanisation.

Par ailleurs, il se conjugue avec une seconde zone 1AUa, localisée le long de la rue de la Féculerie, en direction de l'ancienne féculerie. Il s'agit de la parcelle n°73 s'étendant sur une superficie d'environ 3 hectares 50, propriété communale.

Le document d'Orientations Particulières d'Aménagement impose trois principes :

- la création d'une frange intermédiaire entre la rue et la zone d'urbanisation. Cette frange dont le tracé est parallèle à la rue de la Féculerie est constituée d'une haie paysagère et d'une allée piétonne.

Ce dispositif permettra de répondre à différents objectifs urbains.

Il s'agit d'éviter un accès direct aux futures parcelles, d'offrir un espace pour les piétons qui pourront d'une part rejoindre le village vers l'Ouest ou d'autre part s'échapper vers la campagne vers l'Est.

Cette orientation a pour but de garantir une structuration cohérente de la zone.

La réalisation d'une haie paysagère composée d'essences locales devra animer cet espace et permettra de sécuriser le piéton cheminant sur l'allée. Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine.

Cette orientation a également pour but d'intégrer dans le paysage le futur projet et d'assurer un caractère rural à ce nouveau secteur.

- afin que la haie paysagère soit la plus linéaire possible, il s'agira de regrouper les accès aux constructions depuis la rue de la Féculerie (un accès pour deux parcelles).

- le maintien de la ripisylve existante et se développant le long du canal. Elle devra être prise en compte dans la composition urbaine.

Ce principe permettra de garantir une qualité environnementale à ce futur secteur résidentiel. Par ailleurs, cette frange paysagère assurera une bonne intégration de cette opération, visible depuis la RD50c en venant de Fiménil.

Afin d'éviter l'éparpillement des éléments techniques, les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être regroupés deux à deux. Un arbre à haute tige devra être planté à hauteur de ces coffrets.

Enfin, une aire de stationnement sur le domaine public sera proposée pour chaque parcelle.

Ce projet permettra de « contrebalancer » le projet communal situé sur la parcelle n°73 et également classé en 1AUa (secteur à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble).

La localisation de cette extension urbaine à vocation d'habitat prévue au Plan Local d'Urbanisme offre une insertion dans le site opportune à la fois pour une intégration dans l'enveloppe bâtie et pour la qualité résidentielle des futures habitations.

Tout projet de construction doit respecter les principes énoncés ci-dessus afin de garantir un développement résidentiel cohérent pour ce secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat.

RAPPEL DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES SUR CE SECTEUR

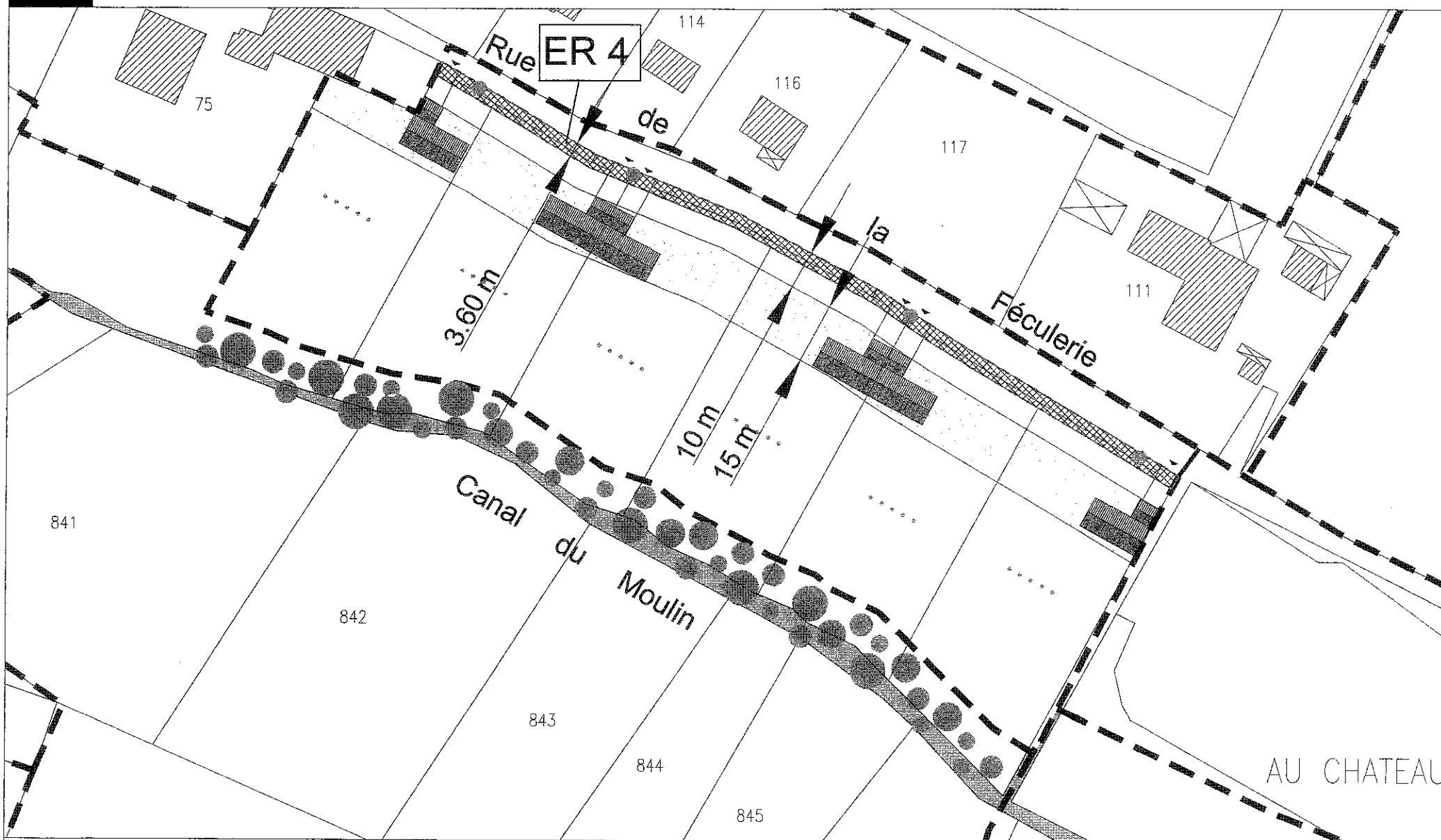
Afin d'assurer une structuration de ce nouveau secteur, le faîtage principal des constructions sera placé parallèlement à la rue de la Féculerie.

Afin d'éviter un phénomène de bâti immédiat et d'assurer une aération du secteur, des marges de recul devront être respectées. Il s'agit précisément d'une bande d'implantation obligatoire des façades qui a été fixée entre 10 et 25 mètres par rapport à la voie publique.

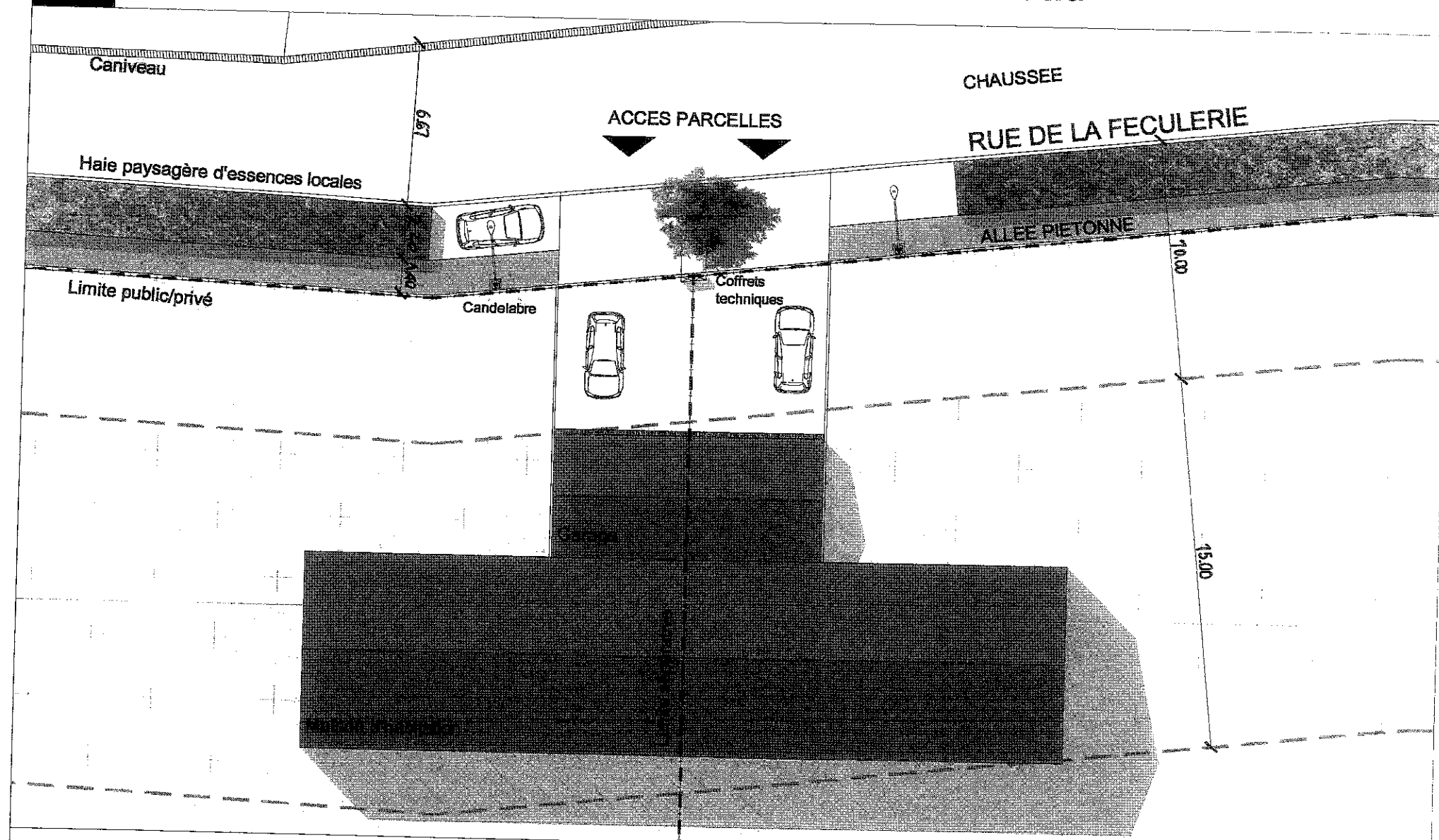


AU CHATEAU
Extrait Photo aérienne

Plan général d'aménagement - Secteur "Au Chateau"



Principe d'aménagement - Secteur "Au Chateau"



Bande d'implantation obligatoire des façades

Sens du faîtage principal



