

Département du JURA

COMMUNE DE
CHILLY-LE-VIGNOBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGAMMATION

Pièce n° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 25 juillet 2013
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 4 mars 2014

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

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

initiative

SOMMAIRE

Avant-propos.	1
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat située au lieu-dit « » (zone 1AU₁).	2
1. Localisation de la zone.	2
2. Vocation de la zone.	2
3. Principes d'aménagement de la zone.	3
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat située au lieu-dit « Au Grand Champ » (zone 1AU₂).	6
1. Localisation de la zone.	6
2. Vocation de la zone.	6
3. Principes d'aménagement de la zone.	6
Principes d'aménagement communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P.	8

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 (O.A.P.) : « *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 Chilly-le-Vignoble, 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. ».

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

- des **deux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat « 1AU1 » et « 1AU2 »** répondant au projet communal de faire la jonction entre le village ancien et le lotissement du nord du village. Ce projet de jonction s'appuie sur les aménagements réalisés ces dernières années le long de la route de Courlans (RD159) avec notamment la création d'un trottoir accompagné d'une voie cyclable et sécurisée ;
- la zone 1AU2 sera à urbaniser après le dépôt d'un permis d'aménager sur la zone 1AU1.

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils pourront être adaptés en fonction du projet.

Les "illustrations thématiques" qui apparaissent dans le texte sont des **exemples sans valeur prescriptive**.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT SITUEE AU LIEU-DIT «AU POIRIER» (zone 1AU₁).

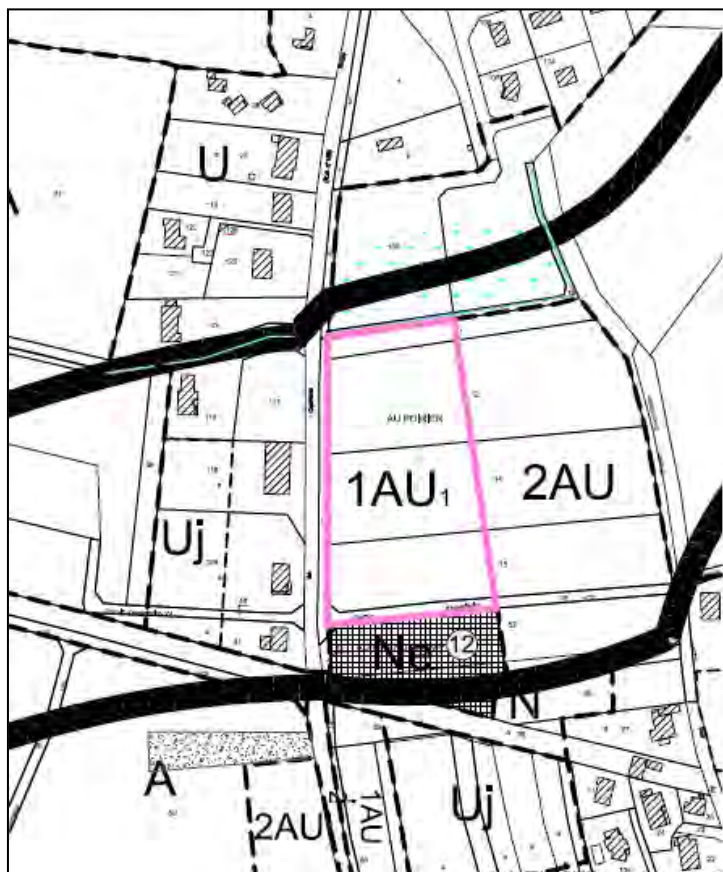
1. Localisation de la zone.

Cette zone a été délimitée dans le prolongement du village du centre ancien, en bordure de la route de Courlans, en lien avec le projet de « relier » le lotissement nord du village au centre ancien, projet principal de la commune.

Elle couvre 1,35 ha et correspond à un espace agricole inséré dans le village et comprenant en limite nord une zone humide (protégée et non inclus dans la zone 1AU₁).

Elle longe la RD159 qui vient d'être aménagée et sécurisée pour les piétons et les cycles.

Cette zone est également en lien avec la zone Ne située au sud et qui correspond à un secteur de réserve pour la commune pour la création d'équipements collectifs (aires de jeux, placette, équipements publics en lien avec le développement du village). Son développement pourra se poursuivre en zone 2AU après modification ou révision du PLU en compatibilité avec le SCOT.



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin d'épaissir l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent, en liaison avec le projet communal. Elle constitue une extension urbaine à court terme du village de Chilly-le-Vignoble et surtout une réorganisation et un renforcement de son urbanisme.

La vocation principale de cette zone est l'habitat qui pourra prendre différentes formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

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

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible. L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous. Une continuité avec la zone 2AU limitrophe est également demandée dans le cadre des orientations (cf. illustration page suivante).
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur.
Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - La zone sera desservie par une voirie créée à partir de la route de Courlans. Cette voirie présentera une sortie au niveau du lotissement des Teppes. Les accès sur la RD159 se feront au niveau du chemin rural existant (en lien avec l'aménagement de la zone Ne) et au Nord de la zone.
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (voir également principes communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P.) : les règles de construction sur la zone sont peu contraignantes : la construction en limite séparative et dans la bande de 0 à 3 mètres de la limite séparative sont autorisées sous conditions, la construction par rapport aux voies est libre dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité, aucun coefficient d'occupation du sol, ni coefficient d'emprise au sol ne sont définis (voir règlement).

- L'orientation des faîtages des bâtiments principaux devra respecter le schéma des principes d'aménagement afin de favoriser la prise en compte de l'ensoleillement et de créer une organisation cohérente et harmonieuse du bâti.
- La gestion des eaux pluviales sera intégrée dès le projet d'aménagement (noue, fossé, bassin de rétention en lien avec la zone humide limitrophe par exemple, afin de continuer à alimenter cette zone en eau.
- Des espaces aménagés en espaces verts notamment, accompagnent le projet urbain et permettent son intégration paysagère (zone Ne), des plantations accompagneront la voirie principale, des clôtures en forme de haies accompagneront l'allée piétonne centrale.

Un travail soigné sur le végétal

Pour donner une identité au quartier, le végétal occupe une place essentielle. Il est intégré aux espaces publics au moment de la composition générale du projet (un arbre pour donner de l'ombre, un alignement pour marquer une rue, un verger pour l'agrément...)

On choisira des essences adaptées au climat et aux particularités locales en pensant à leur entretien.

Le choix du végétal dépendra aussi de sa localisation. Tous les espaces verts ne doivent pas être entretenus et plantés de manière identique (les prairies fleuries sont des alternatives au gazon, les vivaces peuvent compléter les massifs d'annuelles).

Une végétation abondante adoucit les contrastes thermiques et permet d'éviter l'élévation globale de la température. La mise en place d'un barrière végétale peut protéger les constructions à implanter sur un site venté. Ainsi, la surconsommation d'énergie de chauffage sera atténuée.



L'aménagement des espaces verts pourra s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murets, arbres remarquables...



Le végétal sous toutes ses formes agrémente l'espace public : alignement d'arbres, traitement des abords...

Source : CAUE 25

Quels espaces publics pour un nouveau quartier ?



Rue, voie d'accès,
La rue organise la desserte, les relations entre le privé et le public.



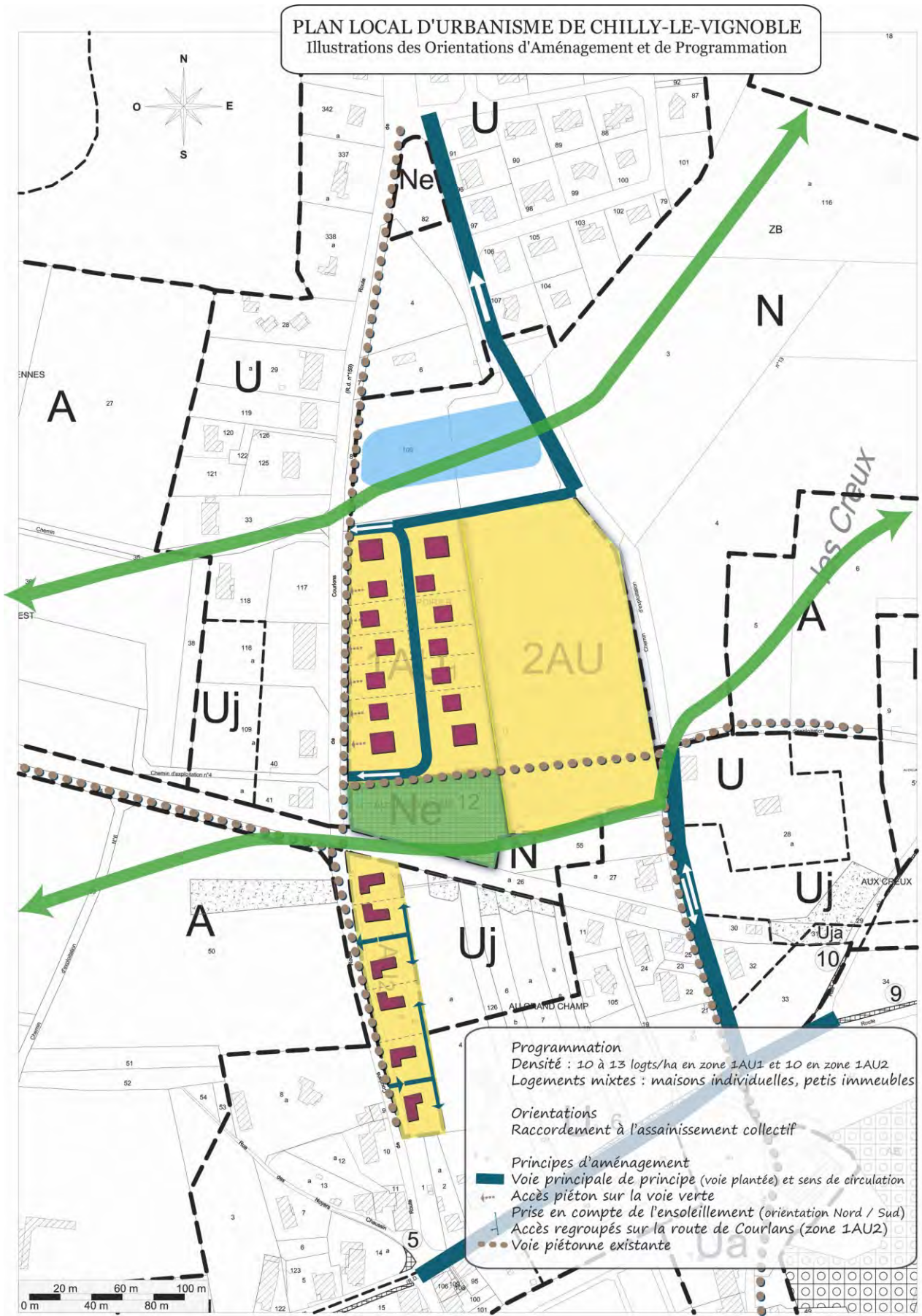
Placette, espace central,
Ces lieux collectifs contribuent à la vie sociale.



Liaison douce, cheminements piétons,
pour la desserte du quartier et les liaisons inter-quartiers.



Source : CAUE 25



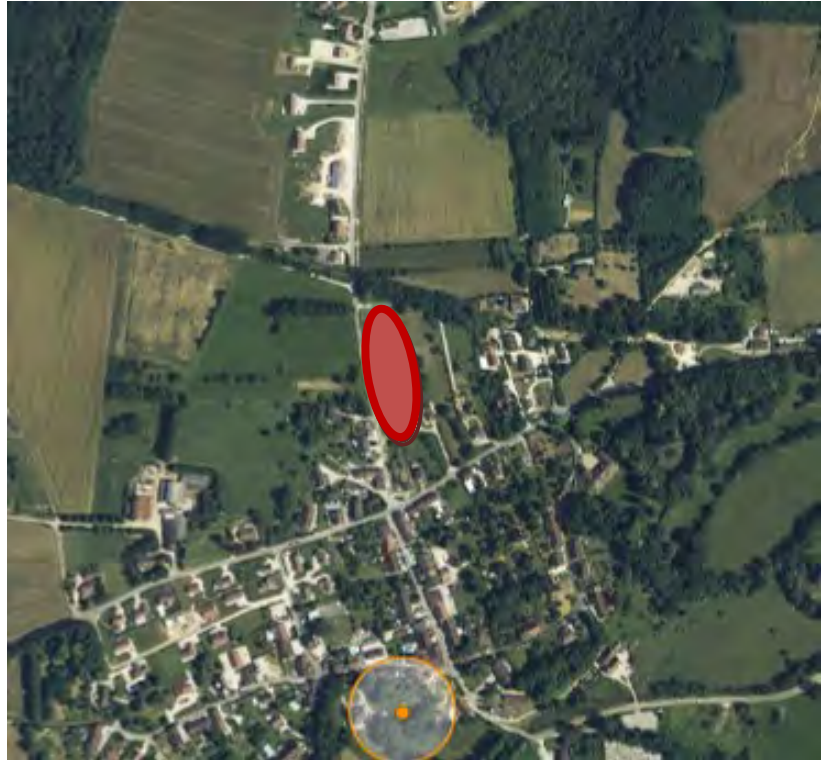
- Aucun accès routier direct depuis les futures parcelles bâties ne sera autorisé sur la route de Courlans afin de conserver la liaison douce sans coupure, seuls des accès piétons et cycles seront autorisés et même conseillés depuis les parcelles loties.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT SITUEE AU LIEU-DIT «AU GRAND CHAMP» (zone 1AU₂).

1. Localisation de la zone.

Cette zone permet de prolonger la zone 1AU1 avec la volonté de renforcer l'urbanisme entre le village et le lotissement au nord des Teppes. Cette zone longe également la route de Courlans.

Elle couvre 0,5 ha et correspond à un espace de jardin ou de pré fauché mais sans réel intérêt agricole. Elle était classée en zone NA au POS.



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin de prolonger l'urbanisation existante et de densifier le secteur dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle constitue une extension urbaine à court-moyen terme du village de Chilly-le-Vignoble.

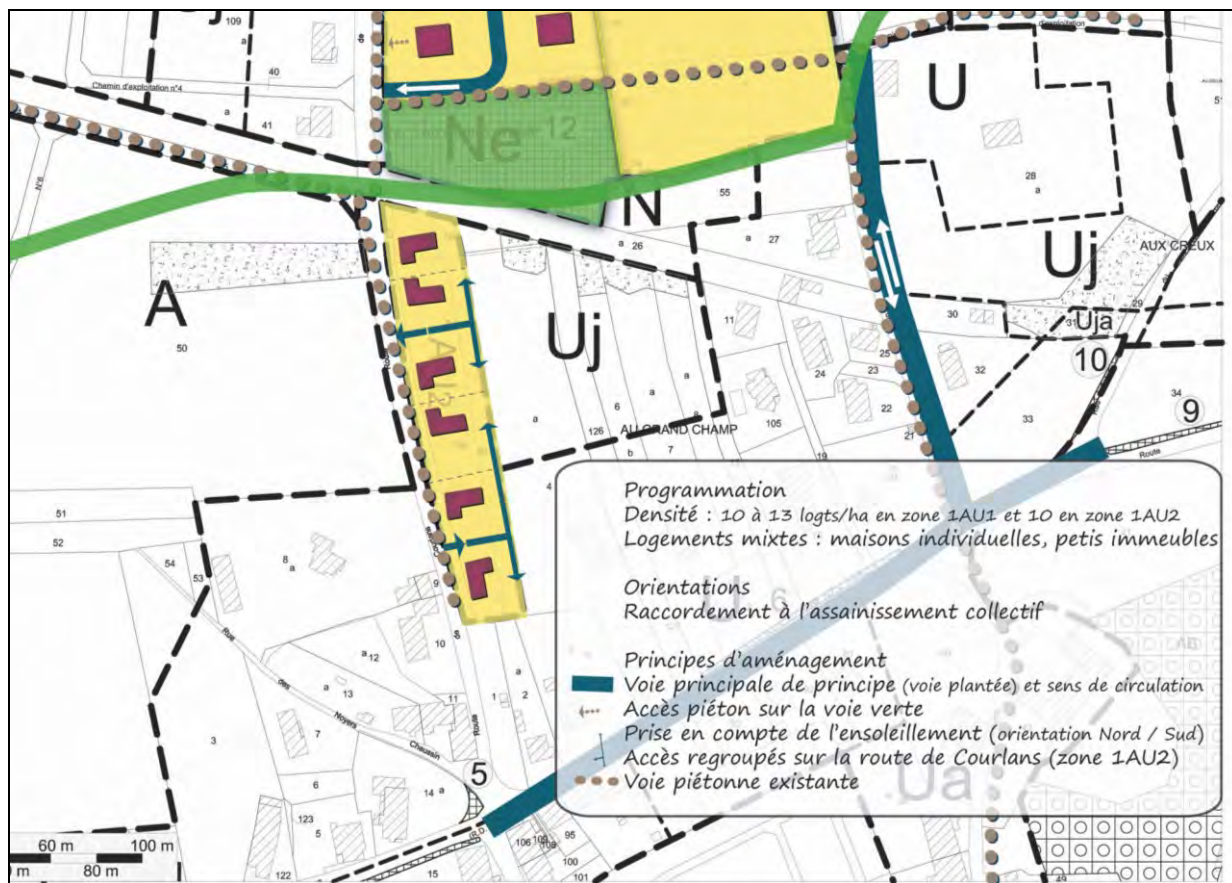
La vocation principale de cette zone est l'habitat qui pourra prendre différentes formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation après dépôt d'un permis d'aménager sur la zone 1AU1 afin d'étaler l'urbanisation dans le temps et l'espace. Elle est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation est donc possible.

L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup en raison de la présence des réseaux sous la route de Courlans. Néanmoins dans ce cas les constructions doivent obligatoirement respecter les conditions d'accès groupées à plusieurs parcelles afin de ne pas multiplier les coupures sur la liaison douce nouvellement créée.

- Le schéma ci-après illustre les principes d'aménagement du secteur.
Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - La zone sera découpée en plusieurs parcelles de différentes tailles. Ces parcelles n'auront pas un accès direct sur la route de Courlans. Les accès seront regroupés pour plusieurs parcelles et alimenteront les futures constructions par le fond des parcelles afin d'apporter un front bâti le long de la route de Courlans et afin de limiter les coupures de la voie piétonne.
 - Les voiries d'accès seront ainsi en copropriété et ne devront pas supporter de stationnement. Ceux-ci se feront à l'intérieur des parcelles loties. Néanmoins, suivant le projet finalisé, une ou deux places de stationnement hors parcelles peuvent être réalisées si les accès pompiers notamment ne sont pas perturbés.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS A TOUTES LES ZONES A VOCATION D'HABITAT CONCERNEES PAR LES O.A.P.

- **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 pour la zone 1AU1 essentiellement.

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 des espaces pour les conteneurs à déchets. Ils peuvent être avantageusement regroupés pour réduire les espaces non bâtis.

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.



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.

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



- 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.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

- 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

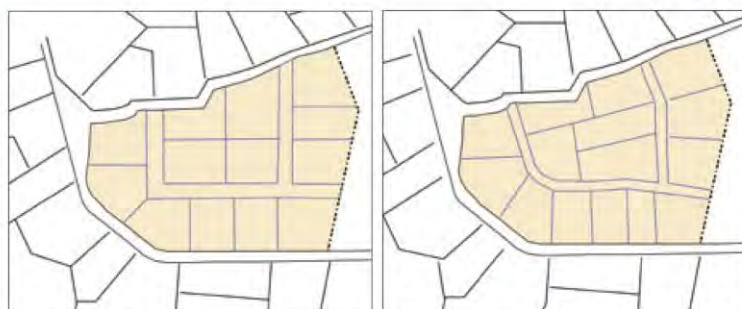
Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions. Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, 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 vis 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.

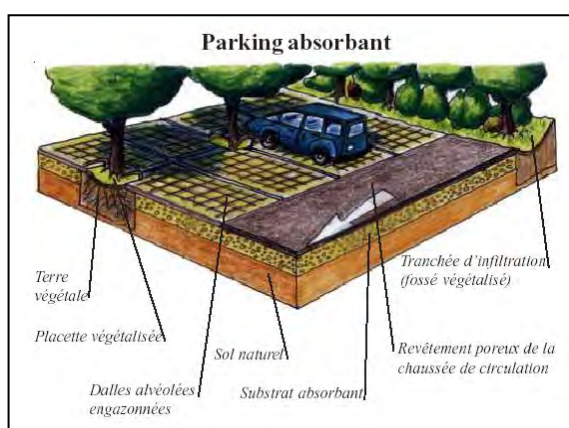
L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.

- . La densification urbaine sera favorisée : la densité minimale sur les zones 1AU₁ et 1AU₂ sera de 10 logements par hectare au minimum, Elle pourra être supérieure en zone 1AU₁ (avec une recherche de 13 logements/ha).

- **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.



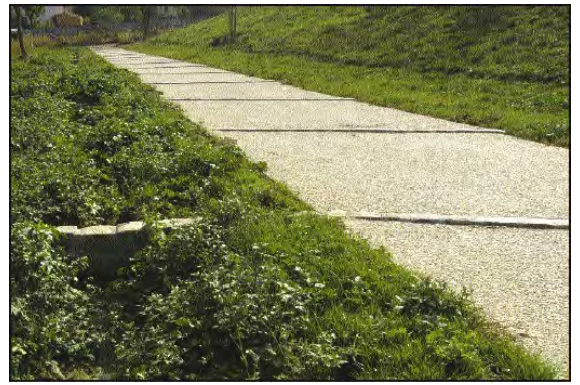
- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).



Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager



Fossé plat de traitement des eaux de pluie.



Allée piétonne et sa noue latérale

- 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).

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.



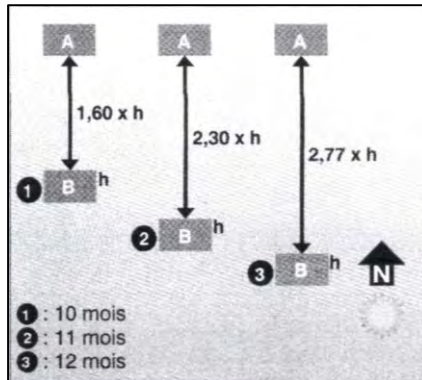
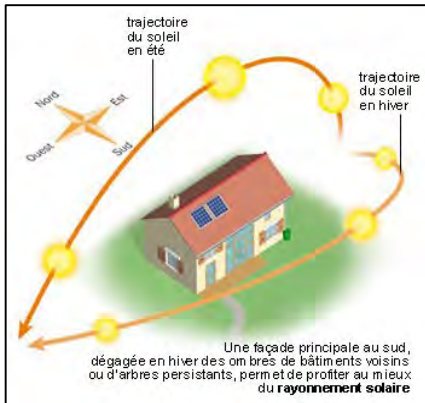
Une noue collectrice des eaux pluviales.



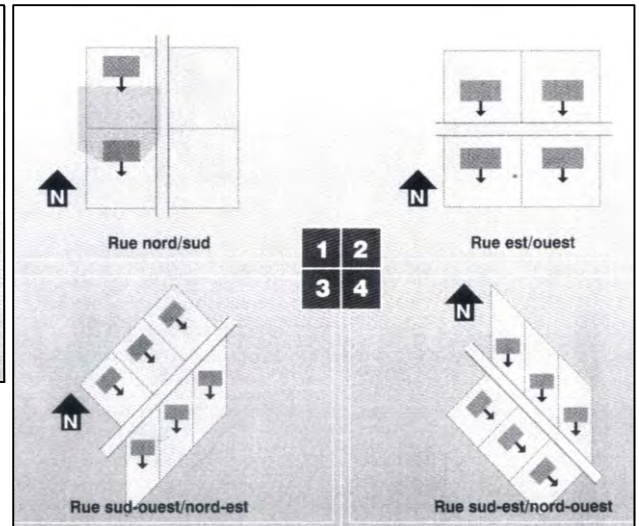
Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.

- 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 (voir exemples d'implantation sur les schémas ci-dessous - textes et illustrations sans valeur prescriptive). Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.