

Commune de  
**CHALEZEULE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

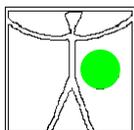
**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

*Pièce n°3*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
le 22.06.2007

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
le 28.02.2008

INITIATIVE, Aménagement et Développement



Adresse : 4 passage Jules Didier - 70 000 VESOUL

Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@orange.fr

Tél. : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR

Modification n°1 : le 27.09.2013

Mise à jour n°1 : le 26.05.2014

Modification simplifiée n°1 : le 30.07.2015

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 30.07.2015 approuvant le P.L.U.*

*Le Maire*

## SOMMAIRE

<b>Avant-propos.</b>	<b>3</b>
<b>Orientations d'aménagement des principales zones à urbaniser</b>	<b>5</b>
Orientations d'aménagement de la zone AU1.	5
Orientations d'aménagement de la zone 1AU1.	8
Orientations d'aménagement de la zone AU3.	11
Orientations d'aménagement de la zone 1AUZ dite des Andiers.	14
Orientations d'aménagement de la zone 1AUZ dite des Marnières.	14

## **Avant-propos.**

Conformément à La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 (article L.123-1), les P.L.U. peuvent « *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 les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

La présente pièce précise différents aménagements prévus à court ou moyen terme. Les études sont à différents stades de réflexion mais complètent et illustrent les projets d'aménagement de la commune.

Elle propose également des illustrations de principe, pour l'aménagement de certaines zones à urbaniser.

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.

Différentes zones ont été créées pour l'urbanisation nouvelle. Elles se répartissent sur l'ensemble du territoire de Chalezeule et possèdent des spécificités propres.

- Deux zones d'activités sur le Nord du territoire au niveau de la zone d'activités dite de Besançon-Thise-Chalezeule (BTC),
- Six zones à destination d'habitat : 3 zones au niveau du village, 2 zones au niveau des Fours à Chaux et une zone au niveau du Chanois.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones dépend de la présence et de la capacité des réseaux au droit de la zone à urbaniser. Ainsi des zones pourront être immédiatement urbanisées (zones 1AU et 1AUZ) et d'autres seront urbanisables lorsque les réseaux seront réalisés et notamment les accès et voiries de desserte (zones AU).

- 3 zones ont été créées afin d'aboutir à un aménagement cohérent de l'urbanisme ; elles constituent les extensions de la commune à court terme. Etant desservies par l'ensemble des réseaux, elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dans le respect des orientations d'aménagement et/ou du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.  
Ces 3 secteurs sont à vocation principale d'habitat (1AU1, 1AU2, 1AU3). Seul le secteur 1AU1 a fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement.
- 3 zones à destination d'habitat ont été classées en zone AU : zone à urbaniser dès que les réseaux en périphérie de ces zones seront suffisamment dimensionnés pour urbaniser l'ensemble de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.  
Elles constituent le développement à venir de Chalezeule.

- 2 zones à urbaniser à vocation d'activités ont été créées dans le secteur de BTC. Ces deux zones seront gérées par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

La CAGB a défini un périmètre de ZAC sur le secteur *des Marnières* (secteur Sud de l'ancienne RD 683) et souhaite pouvoir réaliser le dossier de réalisation de la ZAC dans le courant de l'année. Les réseaux sont suffisamment dimensionnés ou le seront dans les mois à venir. La zone actuellement non bâtie sera classée en zone 1AUZ (ouverture à l'urbanisation immédiate dans le cadre d'un aménagement cohérent).

Le deuxième secteur, dit *des Andiers*, est également classé en zone 1AUZ ; l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone est demandé. Ce secteur pourra toutefois accueillir des opérations ponctuelles qui ne devront ni perturber, ni rendre plus difficile l'aménagement ultérieur de la zone.

Une ZAC pourra également être créée dans ce secteur par la CAGB.

Pour ces deux secteurs, des orientations d'aménagement sont définies comme principes à respecter.

# ***Orientations d'aménagement des principales zones à urbaniser***

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU1.**

### **1. Localisation de la zone :**

Cette zone se situe lieu-dit « A Pray », à l'Est du village de Chalezeule. Elle fait partie de l'enveloppe urbaine du village, dans le quartier du cimetière. Elle couvre 1,2 ha et est occupée par un pré et des arbres fruitiers.

### **2. Vocation de la zone :**

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

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs calmes et aérés, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre seront renforcées.

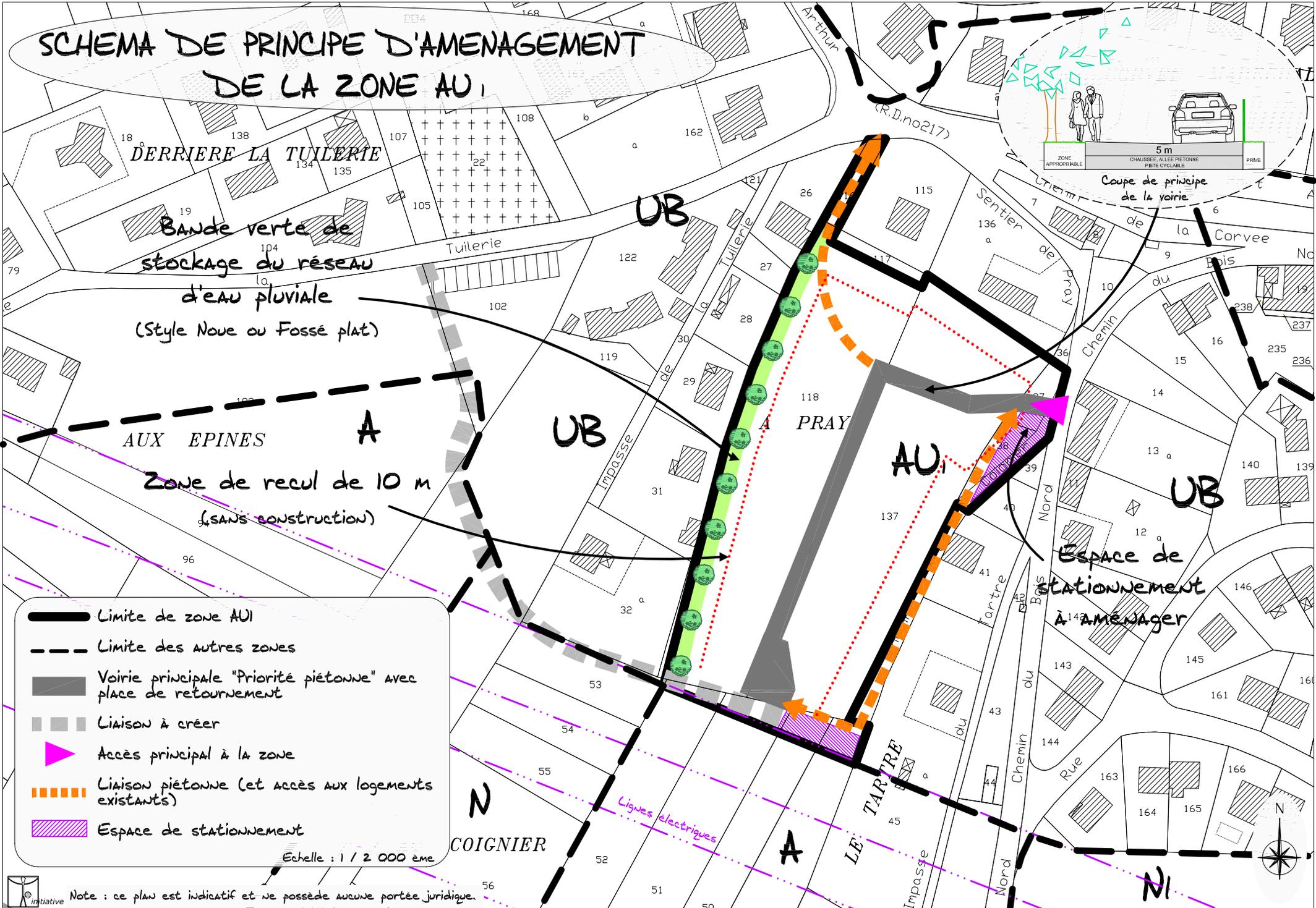
### **3. Principes d'aménagement :**

- La zone doit faire l'objet d'un aménagement cohérent. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone sont les suivants :
  - L'accès principal à la zone se fera à partir du chemin du Bois Nord au niveau du carrefour avec le chemin du Coignier. Cet accès sera aménagé pour assurer une desserte sécuritaire de la zone. Des dégagements de visibilité suffisants seront prévus au niveau de cet accès (à prendre en compte notamment lors de l'aménagement de l'espace de stationnement situé en entrée de zone).
  - Une voie à double sens desservira l'intérieur de la zone. Une (des) aire(s) de retournement sera(ont) prévues pour permettre le demi-tour aisé des véhicules (notamment les véhicules de secours, d'incendie, de ramassage des ordures ménagères...).
  - Cette voirie interne à la zone présentera des dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules. Elle sera le moins large possible et intégrera la circulation piétonne (par exemple, une zone de rencontre pourra être établie avec une largeur de chaussée d'environ 5 m sans différenciation de l'espace piéton et voiture).
  - A terme, le secteur AU1 sera relié au chemin de la Tuilerie par une route qui permettra le bouclage du secteur : un emplacement réservé au bénéfice de la commune est inscrit au P.L.U. pour ce projet.
  - Un accès piéton sera créé en liaison avec la RD 217 (en passant par la parcelle 116). Il pourra être associé à une noue ou un réseau d'évacuation des eaux pluviales. Ce chemin piéton permettra un accès direct à l'arrêt de bus situé chemin de Port Arthur. L'aménagement devra affirmer la vocation piétonne de ce chemin qui sera interdit aux deux-roues comme aux voitures (pose de barrières, potelets, panneaux..).

- Afin de favoriser une certaine mixité et densité, la construction en limite parcellaire sera autorisée et différentes tailles de parcelles devront être proposées sur l'ensemble de la zone.
  - Une marge de recul de 10 m pour les constructions principales par rapport aux limites de la zone sera respectée afin de préserver une aération avec le bâti existant en zone UB et de garantir un maximum d'ensoleillement aux futurs logements.
  - Au moins un parking utile à l'ensemble de la zone sera réalisé à l'entrée et/ou à l'intérieur de la zone. Ce(s) parking(s), accompagné(s) d'espaces plantés, servira(ont) pour les différents usagers du secteur (habitants et personnes extérieures à la zone) et sera(ont) dimensionné(s) en fonction du nombre de lots réalisés dans l'opération.
  - Les plantations existantes (vergers notamment) seront, sauf contraintes fortes ou état sanitaire défaillant, intégrées au projet et remplacées en cas d'arrachement. Les essences non indigènes ou présentant des risques pourront être remplacées ou supprimées.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :
    - La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de la zone (bassin de rétention ou traitement sur parcelle) et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble. Un traitement par noue ou par bassin ouvert et paysager sera recherché.
    - La création d'une bande végétalisée (noue ou un fossé plat par exemple) s'appuyant sur les plantations existantes, en limite Ouest de la zone, pourra servir utilement pour le stockage et la gestion des eaux pluviales.
    - L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra se faire par rapport au soleil, aux vents ; une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

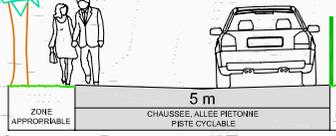
Le schéma suivant illustre les principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non au pied de la lettre.

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU



Bande verte de  
stockage du réseau  
d'eau pluviale  
(Style Nougé ou Fossé plat)

AUX EPINES A  
Zone de recul de 10 m  
(sans construction)



Coupe de principe de la voirie

- Limite de zone AU
- Limite des autres zones
- Voirie principale "Priorité piétonne" avec place de retournement
- Liaison à créer
- Accès principal à la zone
- Liaison piétonne (et accès aux logements existants)
- Espace de stationnement

Echelle : 1 / 2 000 ème

Note : ce plan est indicatif et ne possède aucune portée juridique.



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1.**

### **1. Localisation de la zone :**

Ce secteur, situé au-dessus du lieu-dit « Sur le Clos », est limitrophe du village. Il est correctement desservi, en ce qui concerne les accès et les réseaux. Il s'accompagnera d'un élargissement de voirie (rue de Charmarin) et d'un aménagement d'espace public au niveau de cette entrée du village (accès vers le stade, accès et parkings pour les jardins de Cocagne, stationnements pour les promeneurs du parc agricole).

### **2. Vocation de la zone :**

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

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs calmes et aérés, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre seront renforcées.

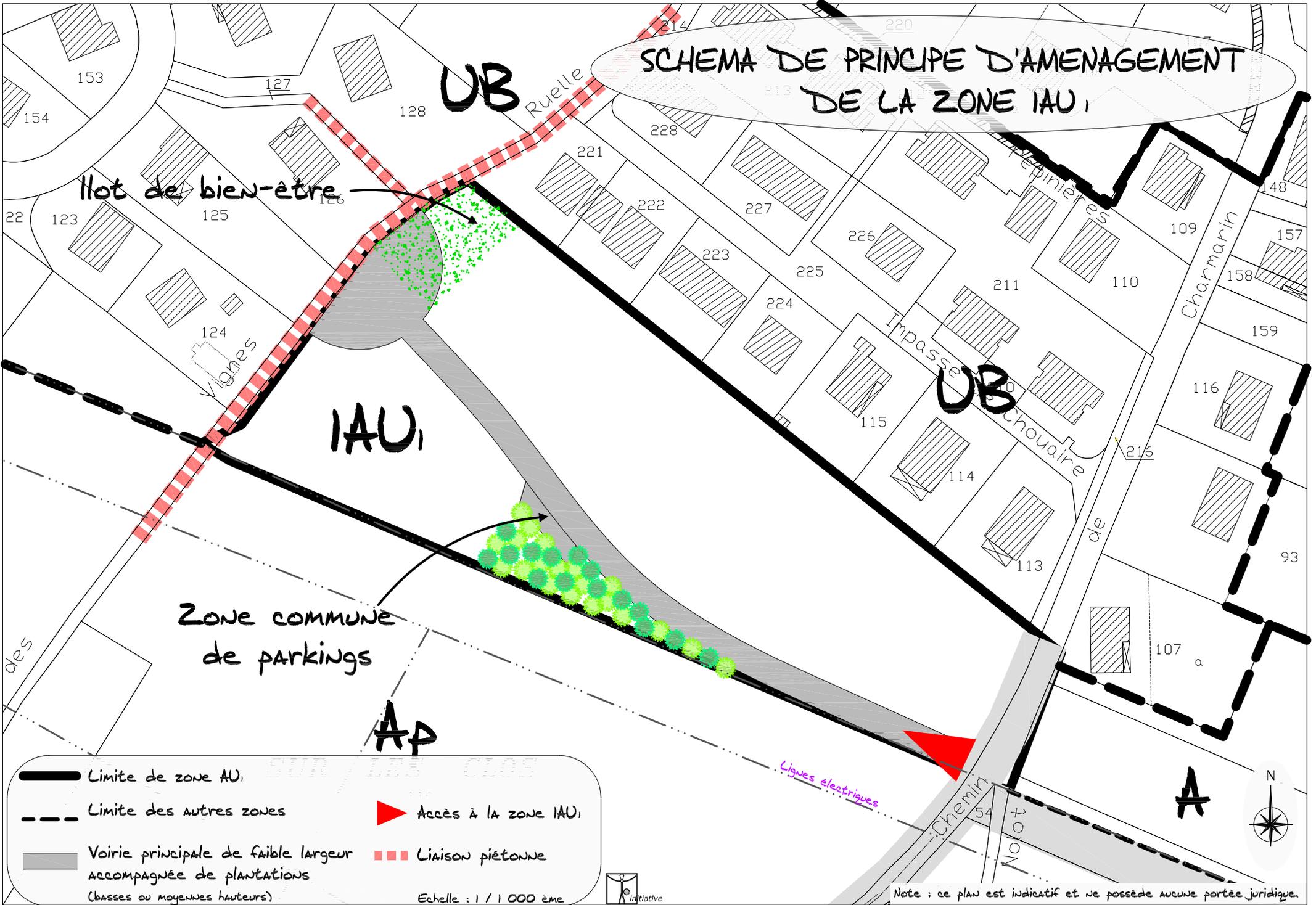
### **3. Principes d'aménagement :**

- Plusieurs opérations d'aménagement successives peuvent être envisagées sur cette zone. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-dessous.
- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone sont les suivants :
  - Une voirie principale unique permettra d'accéder à la zone (débouchant sur le chemin de Charmarin). Aucun accès direct depuis les parcelles bâties ne sera autorisé sur le chemin de Charmarin.
  - La voirie interne à la zone présentera des dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules. Elle sera le moins large possible et intégrera la circulation piétonne (une zone 30 pourra être établie avec une largeur de 4 à 5 m sans différenciation de l'espace piéton et voiture).
  - Un accès piéton sera créé en liaison avec la ruelle des Clos.
  - Afin de favoriser une certaine mixité et densité, la construction en limite parcellaire sera autorisée et différentes tailles de parcelles devront être proposées sur l'ensemble de la zone.
  - Un parking utile à l'ensemble de la zone sera réalisé le long de la voirie principale. Ce parking, accompagné d'espaces plantés, servira pour les différents usagers du secteur (habitants et personnes extérieures à la zone) et sera dimensionné en fonction du nombre de logements réalisés dans l'opération.
  - L'aménagement devra tenir compte de la proximité des lignes électriques Haute Tension. La voie de desserte pourra ainsi avantageusement se caler sur la limite Sud de la zone (sous les lignes électriques), au moins pour partie.
  - Un espace vert ou îlot de bien-être paysager sera créé au cœur de la nouvelle zone.

- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :
  - La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de la zone (bassin de rétention ou traitement sur parcelle) et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble. Un traitement par noue ou par bassin ouvert et paysager sera recherché.
  - L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra se faire par rapport au soleil, aux vents ; une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

Le schéma suivant illustre les principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non au pied de la lettre.

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IAU1



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU3.**

### **1. Localisation de la zone :**

Ce secteur, situé au lieu-dit « Aux Combottes », est limitrophe du secteur du Chanois. Il n'est pas correctement desservi dans sa totalité, notamment en ce qui concerne les accès et les réseaux d'assainissement. Il s'accompagnera d'un élargissement de voirie (rue des Combottes), et un accès depuis le Chemin du Bois (R.D. 401) à travers la parcelle boisée n°119 sera créé.

### **2. Vocation de la zone :**

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

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs calmes et aérés, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre seront renforcées.

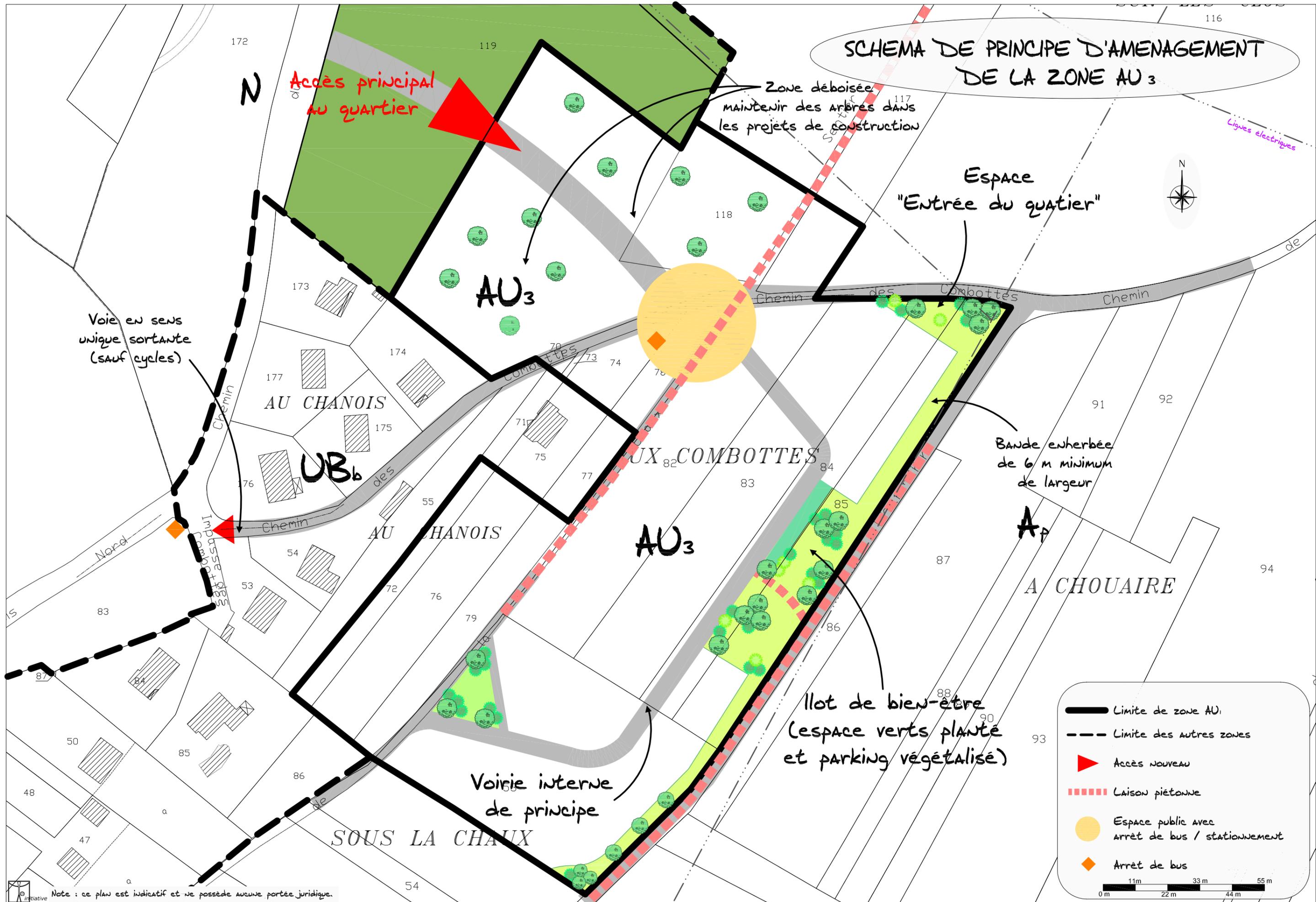
### **3. Principes d'aménagement :**

- Plusieurs opérations d'aménagement successives peuvent être envisagées sur cette zone. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-dessous. La zone ne pourra cependant s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque les accès et le réseau d'assainissement seront renforcés, notamment en raison de l'étroitesse de la rue des Combottes et de son étranglement dans sa partie supérieure.
- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone sont les suivants :
  - Les voiries internes présenteront des dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules. Elles seront le moins larges possible et pourront intégrer la circulation piétonne. Le cheminement piéton pourra également se faire par un réseau indépendant. Le chemin de la Chaux servira essentiellement pour les piétons et sa continuité avec le sentier des Vignes sera maintenue.
  - La création d'une « entrée paysagère » au niveau de la rue des Combottes partie basse.
  - La création d'un espace commun intégrant un arrêt de bus au niveau du nouveau carrefour entre la rue des Combottes et la nouvelle voirie reliant la R.D. 401 à travers bois et la voie de desserte de la partie basse de la zone.
  - Afin de favoriser une certaine mixité et densité, la construction en limite parcellaire sera autorisée et différentes tailles de parcelles devront être proposées sur l'ensemble de la zone. 20 % de logements locatifs, notamment sociaux, seront répartis sur l'ensemble de la zone.
  - Un parking utile à l'ensemble de la zone sera réalisé à l'intérieur de la zone ou le long des voiries. Ces stationnements seront accompagnés d'espaces plantés et seront dimensionnés en fonction du nombre de logements réalisés dans l'opération.
  - L'aménagement devra tenir compte de la proximité des lignes électriques Haute Tension.
  - Un espace vert ou îlot de bien-être paysager sera créé au cœur de la nouvelle zone. Il sera positionné en liaison avec une bande végétalisée maintenue inconstructible et située le long du chemin de Charmarin. La largeur de cette marge de recul sera au minimum de 6 m ; elle sera entretenue en espace vert (enherbée, plantée...).

- Les constructions devront tenir compte du paysage et des constructions existantes afin de ne pas leur couper la vue et l'ensoleillement sur la vallée du Doubs. Ces constructions seront limitées en hauteur à R+1+C.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :
  - La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de la zone (bassin de rétention ou traitement sur parcelle) et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble. Un traitement par noue ou par bassin ouvert et paysager sera recherché.
  - L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra se faire par rapport au soleil, aux vents ; une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
  - L'aménagement devra respecter le paysage et s'inscrire dans la vallée du Doubs en créant des « fenêtres », des ouvertures vers ce paysage de référence.

Le schéma suivant illustre les principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non au pied de la lettre.

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU 3



Accès principal au quartier

Zone déboisée  
maintenir des arbres dans les projets de construction

Espace "Entrée du quartier"

Voie en sens unique sortante (sauf cycles)

Bande enherbée de 6 m minimum de largeur

Ilot de bien-être (espace verts planté et parking végétalisé)

Voierie interne de principe

- Limite de zone AU1
- Limite des autres zones
- Accès nouveau
- Liaison piétonne
- Espace public avec arrêt de bus / stationnement
- Arrêt de bus

0 m    11m    22 m    33 m    44 m    55 m

Note : ce plan est indicatif et ne possède aucune portée juridique.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUZ DITE DES ANDIERS.**

### **1. Localisation de la zone :**

Ce secteur est situé au lieu-dit « Aux Andiers », dans la zone d'activités dite de BTC.

### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devra principalement être l'activité économique.

### **3. Principes d'aménagement :**

- Plusieurs opérations d'aménagement successives peuvent être envisagées sur cette zone. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-dessous.
- Le schéma d'urbanisation dépendra essentiellement du tracé de la Liaison Nord Est. En l'absence de tracé indicatif validé, les orientations d'aménagements pourront néanmoins s'appuyer sur les thèmes suivants :
  - Un plan d'aménagement d'ensemble sera exigé avant toute construction, sauf en cas d'implantation d'équipements publics,
  - La prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur la zone sera imposée,
  - Une réflexion sur l'aspect extérieur des constructions, en liaison avec les cônes de vues depuis Chalèze notamment et à plus long terme depuis la liaison Nord-Est, sera demandée.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUZ DITE DES MARNIERES.**

### **1. Localisation de la zone :**

Ce secteur est situé au lieu-dit « des Marnières », dans la zone d'activités dite de BTC.

### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devra principalement être l'activité économique.

### **3. Principes d'aménagement :**

- Plusieurs opérations d'aménagement successives peuvent être envisagées sur cette zone. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-dessous.
- Les grandes orientations de la Zone d'Aménagement Concerté affichées dans le dossier de création serviront de base aux orientations d'aménagement :
  - les accès à la zone depuis l'ancienne RD 683, dont le futur giratoire de Port Arthur et le rond-point de Palente. Les autres accès sont issus des plans présentés dans le cadre de l'aménagement de la RD 683 entrée Est de la ville de Besançon,
  - la Zone d'Aménagement Concerté sera principalement à vocation commerciale, différents secteurs permettront de varier les activités. Le règlement de zone sera donc mixte (artisanat, industrie et commerce). Ainsi sous les lignes électriques Haute Tension, du stockage, du stationnement ou des constructions pourront être réalisés en tenant compte des servitudes et en évitant toute construction à destination d'accueil du public.
- Les thèmes suivants seront également intégrés dans les orientations d'aménagement :
  - Un traitement paysager le long la RD 683 sera réalisé dans l'objectif de qualifier l'entrée de ville,
  - La prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur la zone sera imposée,
  - Une réflexion sur l'aspect extérieur des constructions, en liaison avec les cônes de vues depuis l'ancienne RD 683 et le village de Chalezeule notamment, sera demandée.