

Commune de CHÈVREMONT
Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Octobre 2024



SOMMAIRE

1. Portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	3
2. Ensemble des secteurs donnant lieu à des OAP	4
3. Orientations d'aménagement générales à toutes les zones	5
3.1. Performances énergétiques renforcées.....	5
3.2. Gestion alternative des eaux pluviales.....	5
3.3. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.....	5
4. Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à chaque secteur	6
4.1. Le secteur « Sur les Pages ».....	6
4.2. Le secteur « Sur la Ville ».....	8
4.3. Le secteur « Rue des Floralties ».....	10
4.4. Le secteur « Hateau ».....	12
5. OAP thématique « continuités écologiques »	14

1. Portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) des secteurs à enjeux de la commune.

Elles sont principalement régies par les articles L (et R).151-6 et L (et R) .151-7 du code de l'urbanisme et permettent d'organiser le développement à venir de certains secteurs de la commune sans pour autant figer les aménagements.

Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les évolutions liées à ce dernier.

Le PLU de Chèvremont, au titre de l'article R 151-6 du code de l'urbanisme, comporte quatre OAP dites 'sectorielles' qui concernent de futurs secteurs d'habitat.

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que *« 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 orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété majeure entre les dispositions de l'OAP et la mesure d'exécution, c'est-à-dire le projet.

Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Établies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP contiennent des principes d'aménagement qui garantissent un cadre de vie de qualité : traitement des espaces publics, trames végétales, création de liaisons douces, prise en compte des caractéristiques liées aux voiries et présence des réseaux.

À travers ces OAP, les élus souhaitent maîtriser dans les grandes lignes les futurs aménagements, lesquels devront conduire à la réalisation d'un projet urbain à vocation principale d'habitat. Leur intention est de favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

Les OAP ne se substituent pas au règlement de la zone (pièce n°3 du PLU). Elles apportent des compléments en matière de qualité de l'insertion urbaine et paysagère et de qualité environnementale. Elles sont accompagnées d'un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

2. Ensemble des secteurs donnant lieu à des OAP

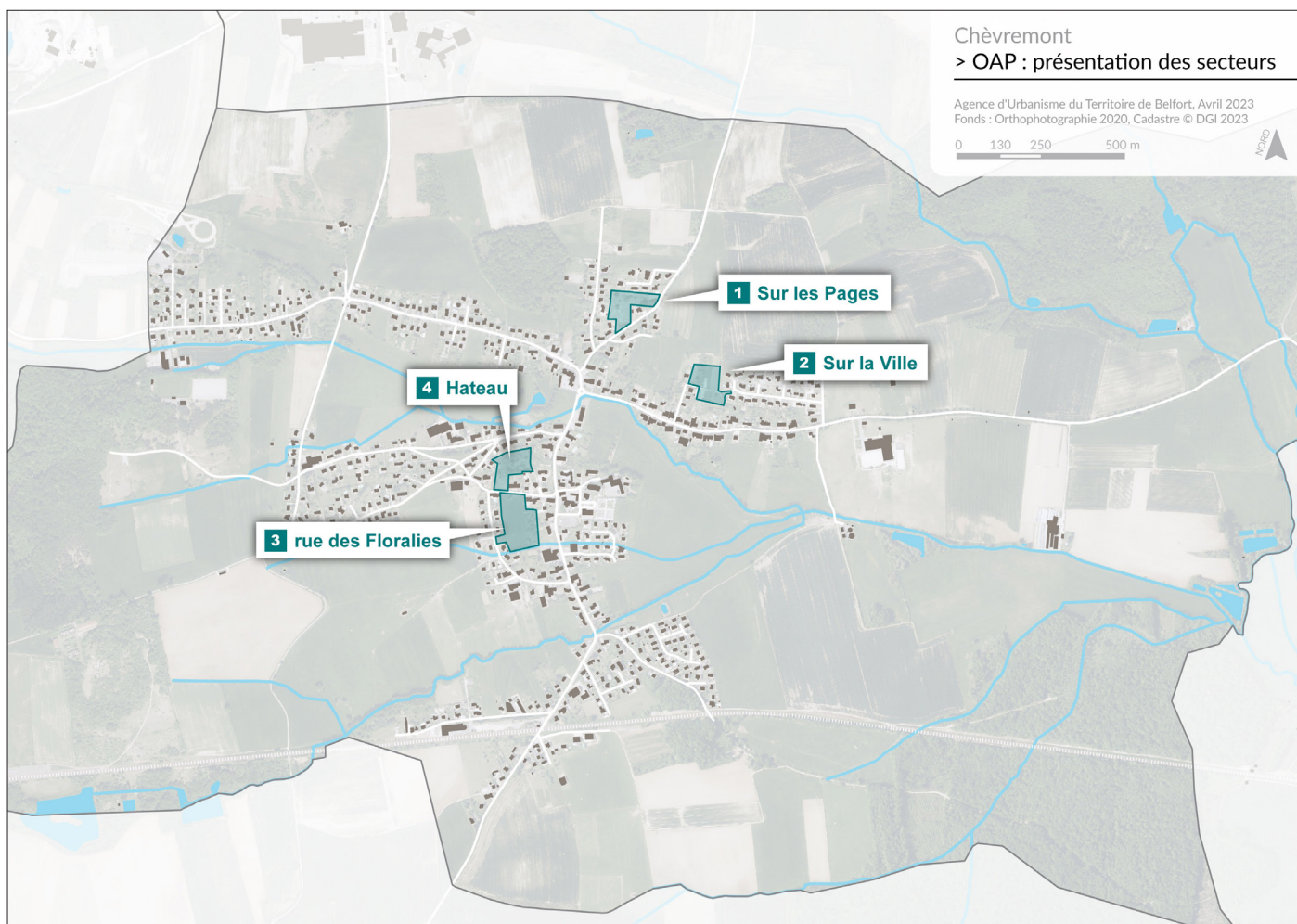
En cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visant à conforter la commune en tant que micro-pôle et de garantir les parcours résidentiels avec une offre diversifiée en logements, quatre OAP prévoient des espaces de développement maîtrisé pour de l'habitat, sous des formes diversifiées et dans le respect de l'environnement.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables en termes de compatibilité. Ainsi, toute opération d'aménagement ou de construction dans les secteurs concernés devra respecter les principes qui suivent.

Ces OAP encadrent l'urbanisation de quatre secteurs pour favoriser dès aujourd'hui un urbanisme moins consommateur de foncier que par le passé :

- « Sur les Pages »
- « Sur la Ville »
- « Rue des Floralies »
- « Hateau »

Ces 4 secteurs sont classés en 1AU au plan du zonage. Toutefois, le secteur « Hateau » comporte une parcelle classée en U.



3. Orientations d'aménagements générales à toutes les zones

3.1. Performances énergétiques renforcées

Les différents sites qui sont amenés à accueillir des constructions nouvelles auront pour objectif d'affirmer de bonnes performances énergétiques des bâtiments envisagés.

Il conviendra lors des projets de rechercher à :

- optimiser l'apport énergétique en incitant un choix d'implantation des nouvelles constructions intégrant une réflexion sur leur orientation et les effets de masque ;
- privilégier la compacité et la simplicité des volumes bâtis afin de minimiser les déperditions en énergie ;
- veiller à ce que les constructions protègent les espaces de vie des surchauffes estivales.

Les performances attendues sont au minimum celle de la réglementation en vigueur. Elles pourront être augmentées, soit par des gains en termes d'isolation, soit par des systèmes de production d'énergies renouvelables.

3.2. Gestion alternative des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte à la parcelle ou à l'échelle des sites, afin de limiter le ruissellement.

Les porteurs de projets devront être très attentifs à cette question, en prévoyant si besoin des dispositifs capables de recueillir le surplus de ces eaux, ou en limitant les surfaces imperméabilisées, afin de ne pas surcharger les réseaux.

Si un dispositif de stockage tampon s'avère nécessaire à l'échelle de l'opération d'ensemble, il devra être conçu et aménagé non comme un équipement purement technique, mais en tant qu'espace paysager appropriable par les habitants et profitable à la biodiversité.

Les aménagements à l'aire libre sont à privilégier pour leur aspect paysager : limitation des surfaces imperméabilisées, infiltration directe des eaux (emploi de matériaux perméables), noues, toitures végétalisées, etc.

3.3. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme)

La loi Climat et résilience a rendu la réalisation d'un tel échéancier obligatoire, alors qu'elle n'était auparavant qu'une possibilité. Néanmoins, le texte ajoute « le cas échéant ».

Les quatre secteurs à urbaniser délimités dans le PLU de Chèvremont sont desservis par les équipements publics nécessaires à leur classement. Si tel n'avait pas été le cas, les OAP auraient dû prévoir et programmer dans le temps la réalisation de ces équipements, à savoir réseaux d'eau potable, d'électricité, voirie, et le cas échéant l'assainissement. Et dans ce cadre, l'indication d'un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones aurait été nécessaire et obligatoire.

Dans le PLU de Chèvremont, cette programmation n'est pas nécessaire puisque les réseaux publics sont présents à proximité immédiate des secteurs 1AU.

Il semble par ailleurs difficile de définir un ordre préférentiel d'ouverture des zones, car tout dépendra de la volonté des propriétaires à vendre leur bien ou à s'accorder sur un projet immobilier.

Les secteurs de la « Rue des Floralies » et « Hâteau » disposent d'un parcellaire moins morcelé, davantage propice à une urbanisation plus rapide.

En conclusion, il est possible d'affirmer que tous ces secteurs s'urbaniseront sur une période longue de plusieurs années et les élus le souhaitent car la commune doit pouvoir « absorber » un afflux de population sur le long terme. Ils ont choisi d'inscrire dans le règlement écrit du PLU (seul document opposable en termes de conformité) des dispositions qui garantissent cette temporalité.

4. Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à chaque secteur

Les OAP sont des principes d'aménagement et servent de guide aux porteurs de projet. Ces projets doivent être compatibles avec les orientations présentées dans ce document. La délimitation des vocations des différents espaces (cartographiées en couleur), au sein des secteurs d'OAP présentés ci-dessous, ne sont pas des limites intangibles ; celles-ci peuvent faire l'objet de légers dépassements en fonction des besoins.

4.1. Le secteur « Sur les Pages »

Description du site

Ce secteur se situe à l'intérieur du tissu urbanisé.

Il est bordé :

- au sud et à l'est par la rue de Bessoncourt (D25),
- au nord et à l'ouest par les limites des terrains riverains adressés rue Sur la Goutte et rue Sur les Pages.

L'assiette urbanisable représente une superficie d'environ 0,92 hectare.

La pente générale est orientée nord-est/sud-ouest, avec un dénivelé d'environ 4 m. Le point haut se situe à la pointe nord-est.

Les terrains ont actuellement un usage agricole.

Un bosquet se trouve en partie est, au bord de la D25, et quelques arbres isolés ponctuent la partie nord du secteur.



Nombre et type de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est la création de 10 à 14 logements.

Au moins un tiers des logements créés pourrait être de type autre qu'individuel pur (c'est-à-dire par exemple individuels jumelés, accolés ou en bande).

Insertion des futures constructions

Une implantation des constructions proche de la voie de desserte permettra de libérer sur chaque parcelle une grande emprise d'un seul tenant pour un jardin pleinement appropriable.

L'orientation des volumes bâtis tiendra compte des apports solaires, aussi bien pour la luminosité et le confort thermique des logements que pour permettre l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Le terrassement sera minimal et les déblais seront réemployés sur place sans générer de butte.

Accès et desserte

Deux accès sont possibles :

- par le sud depuis la D25,
- par le nord (emplacement réservé) par la rue Sur la Goutte.

Il serait intéressant que la voie de desserte interne présente une largeur réduite, dimensionnée à la limite des besoins, sans caractère routier. La desserte de la partie est du secteur pourrait être en impasse, avec un espace permettant le retournement.

La voie de desserte nord-sud pourrait comprendre sur l'ensemble de son linéaire une emprise praticable pour les piétons dans de bonnes conditions de sécurité.

Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle. Tout espace de stationnement non couvert pourra comporter un sol perméable favorable à l'infiltration de l'eau pluviale.

Réseaux

Tous les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

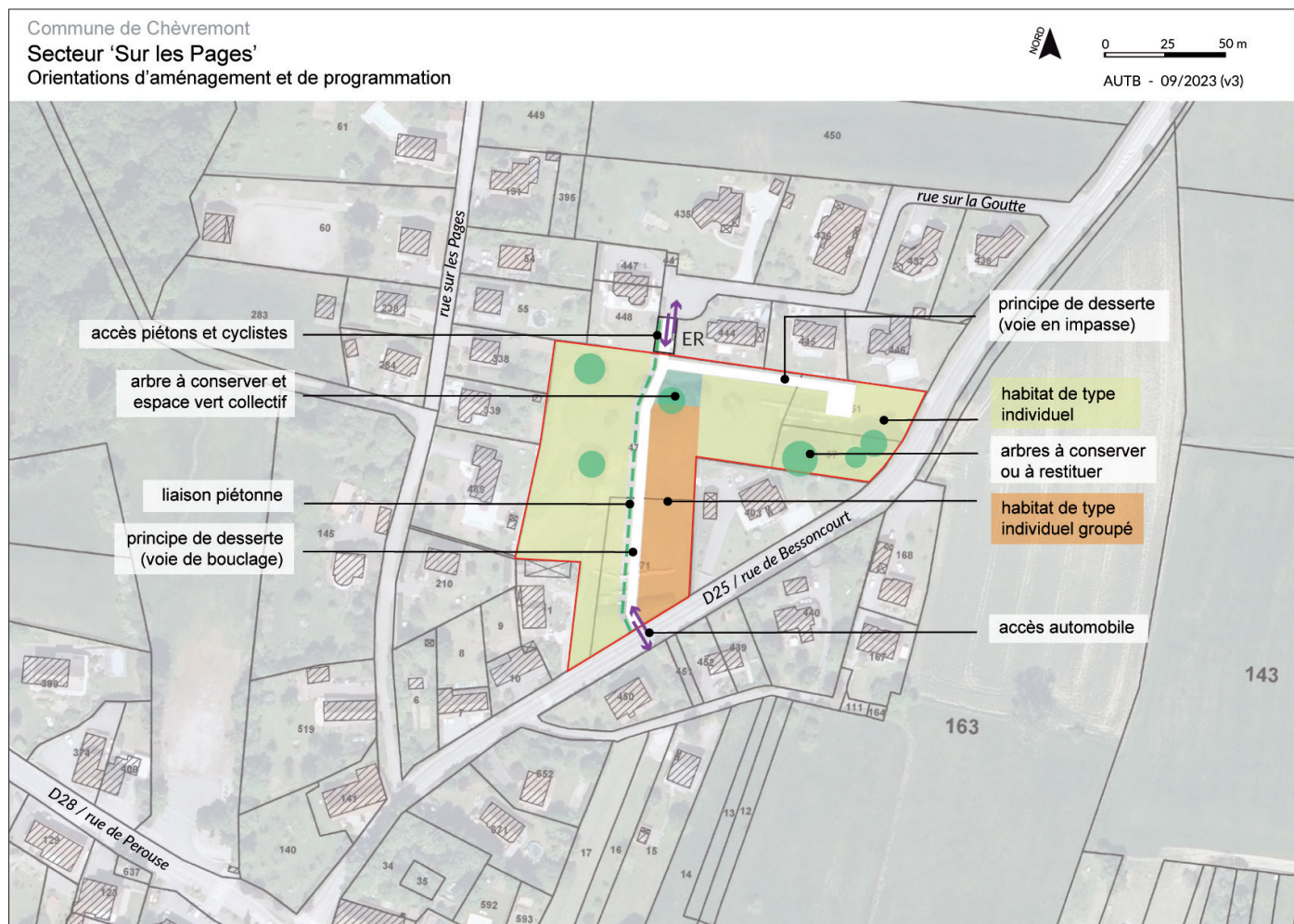
Un point de collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables par conteneurs enterrés pourra être prévu à l'entrée nord du secteur.

Armature paysagère

Les arbres existants gagneront à être maintenus autant que possible, en tant qu'ils participent à une trame paysagère valorisante pour l'opération et rendent des services écosystémiques à une échelle plus large. Le découpage parcellaire et l'implantation des constructions pourront à ce titre les intégrer comme des atouts pour l'aménagement du secteur.

Un petit espace vert collectif pourra prendre place à l'entrée nord de l'opération, proche de la liaison avec la rue Sur la Goutte.

Les plantations en limites parcellaires prendront la forme de haies vives non opaques et non continues, composées d'essences locales variées. Il est recommandé de privilégier des essences peu sensibles à la sécheresse.



Orientations ayant valeur de principes d'aménagement s'imposant de manière souple aux projets futurs

4.2. Le secteur « Sur la Ville »

Description du site

Ce secteur se situe en extension du lotissement 'Sur la Ville'. Il est traversé par le chemin du Berlin.

Il est bordé :

- à l'ouest et à l'est par les parcelles riveraines,
- au nord par l'espace agricole,
- au sud par l'arrière des parcelles de la rue de Fontenelle (jardins et vergers).

L'assiette urbanisable représente une superficie d'environ 0,94 hectare.

La pente générale est orientée nord/sud, avec un dénivelé d'environ 5 m. Le point haut se situe à la pointe nord-est.

Les terrains ont actuellement un usage agricole.

Une bande boisée occupe pour partie l'espace au nord de la rue du Berlin et une haie vive discontinue accompagne le chemin agricole marquant la limite est du secteur.

Nombre et type de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est la création de 10 à 12 logements.

Au moins un tiers des logements créés pourrait être de type autre qu'individuel pur (c'est-à-dire par exemple individuels jumelés, accolés ou en bande).

Insertion des futures constructions

L'implantation et la volumétrie des bâtiments s'adapteront aux caractéristiques du terrain, notamment à son relief,

en minimisant les terrassements et en proscrivant les effets de butte.

L'orientation des volumes bâtis tiendra compte des apports solaires, aussi bien pour la luminosité et le confort thermique des logements que pour permettre la mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable.

En limites nord et sud du secteur, des bandes de constructibilité limitée offriront une transition progressive entre le secteur urbanisé et l'espace agro-naturel environnant.

Pour la partie située au sud de la voie prolongeant l'impasse Sur la Ville, une implantation des constructions proche de la voie permettra de libérer sur chaque parcelle une grande emprise d'un seul tenant pour un jardin orienté au sud.

Accès et desserte

L'accès automobile s'envisage dans le prolongement de l'impasse Sur la Ville, puis pour la partie nord sous la forme d'une voie en impasse avec retournement. Les voies créées offriront une largeur réduite, dimensionnées à la limite des besoins, sans caractère routier.

Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle. Tout espace de stationnement non couvert pourra comporter un sol perméable favorable à l'infiltration de l'eau pluviale.

Réseaux

Tous les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.



Armature paysagère

Les arbres isolés existants seront conservés autant que possible et intégrés au dessin de l'opération comme des atouts pour l'aménagement du secteur.

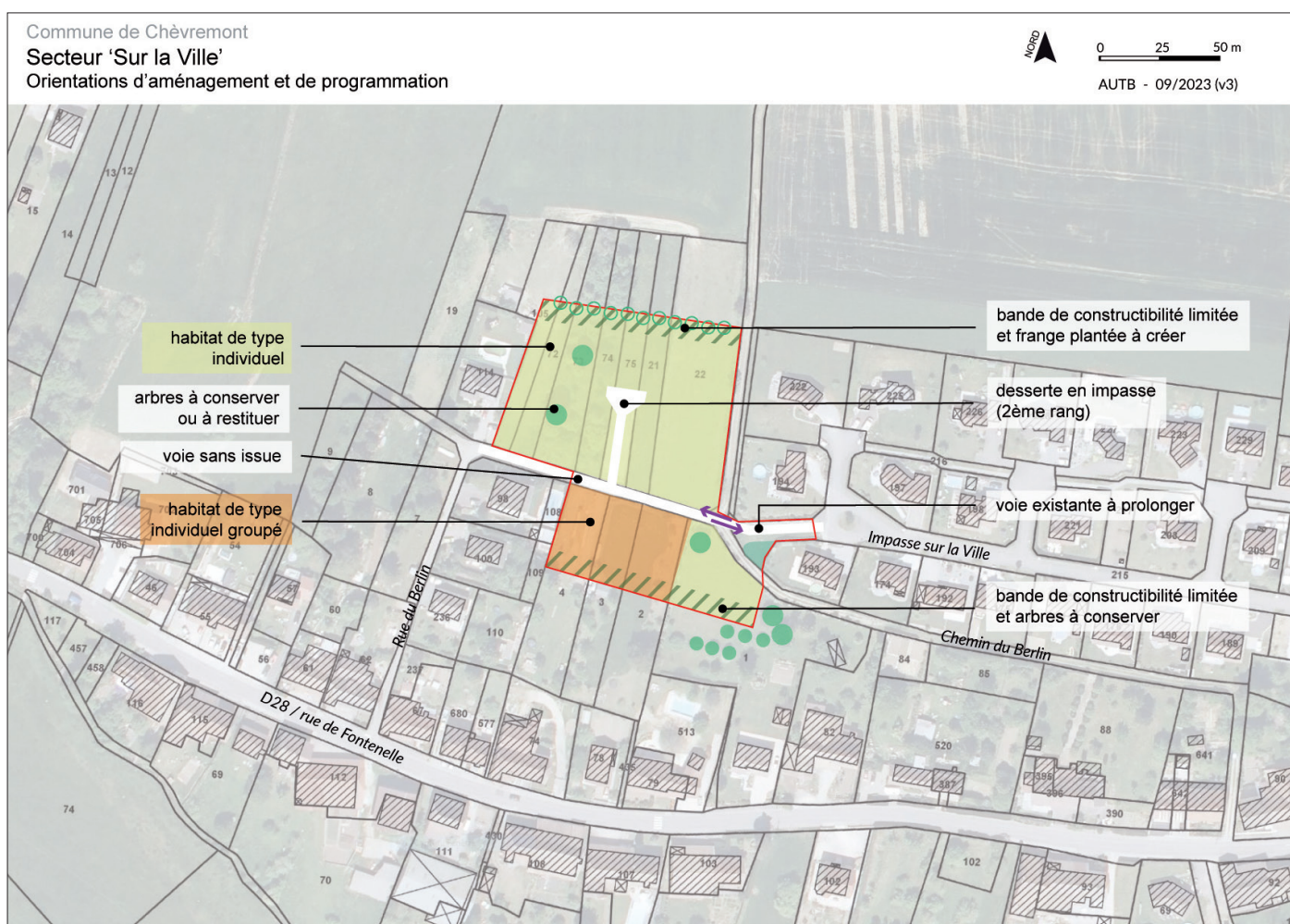
En limite nord du secteur, une bande arborée plantée permettrait de traiter la transition avec l'espace agricole environnant.

Les plantations en limites parcellaires prendront la forme de haies vives non opaques et non continues, composées d'essences locales variées. Il est recommandé de privilégier des essences peu sensibles à la sécheresse.



Gestion de l'eau de pluie

Compte tenu de la topographie du site, la gestion de l'eau pluviale doit être partie intégrante de la réflexion sur l'aménagement d'ensemble, afin de limiter le ruissellement.



Orientations ayant valeur de principes d'aménagement s'imposant de manière souple aux projets futurs

4.3. Le secteur « rue des Floralies »

Description du site

Ce secteur se situe à l'intérieur du tissu urbanisé.

Il est bordé :

- au nord par la rue des Grillons,
- à l'est par l'arrière des constructions adressées rue de la Gare (D25),
- à l'ouest par l'arrière des habitations rue des Floralies,
- au sud par le ruisseau du Trovaire.

L'assiette urbanisable représente une superficie d'environ 1,56 hectare.

La pente générale est orientée nord/sud, avec un dénivelé d'environ 10 m. Le point haut se situe rue des Grillons.

Les terrains ont actuellement un usage agricole. L'essentiel de l'emprise est en prairie, tandis qu'une bande boisée occupe la frange est.



Nombre et types de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est la création de 14 à 18 logements.

Au moins un tiers des logements créés pourrait être de type autre qu'individuel pur (c'est-à-dire par exemple individuels jumelés, accolés ou en bande).

Insertion des futures constructions

L'implantation des constructions garantira le maintien de vues dégagées vers le repère du clocher depuis les deux points d'accès du secteur. Afin de garantir une poche non artificialisée entre les futures constructions du secteur et les constructions existantes rue de la Gare, la constructibilité des fonds de parcelles en frange pourrait être limitée.

Une implantation des constructions proche de la voie de desserte permettra de libérer sur chaque parcelle une grande emprise d'un seul tenant pour un jardin pleinement appropriable.

L'orientation des volumes bâtis tiendra compte des apports solaires, aussi bien pour la luminosité et le confort thermique des logements que pour permettre la mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Le terrassement sera minimal et les déblais seront réemployés sur place sans générer de butte.



Accès et desserte

Une desserte automobile à sens unique avec une entrée depuis la rue des Grillons et une sortie sur la rue des Floralies paraît la plus adaptée. La voie créée offrira une largeur réduite, dimensionnée à la limite des besoins, sans caractère routier. Elle pourra comprendre sur l'ensemble de son linéaire une emprise praticable pour les piétons dans de bonnes conditions de sécurité.

Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle. Quelques places de stationnement à usage collectif pourront être aménagées aux deux entrées du secteur.

Tout espace de stationnement non couvert pourra comporter un sol perméable favorable à l'infiltration de l'eau pluviale.

Réseaux

Tous les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Armature paysagère

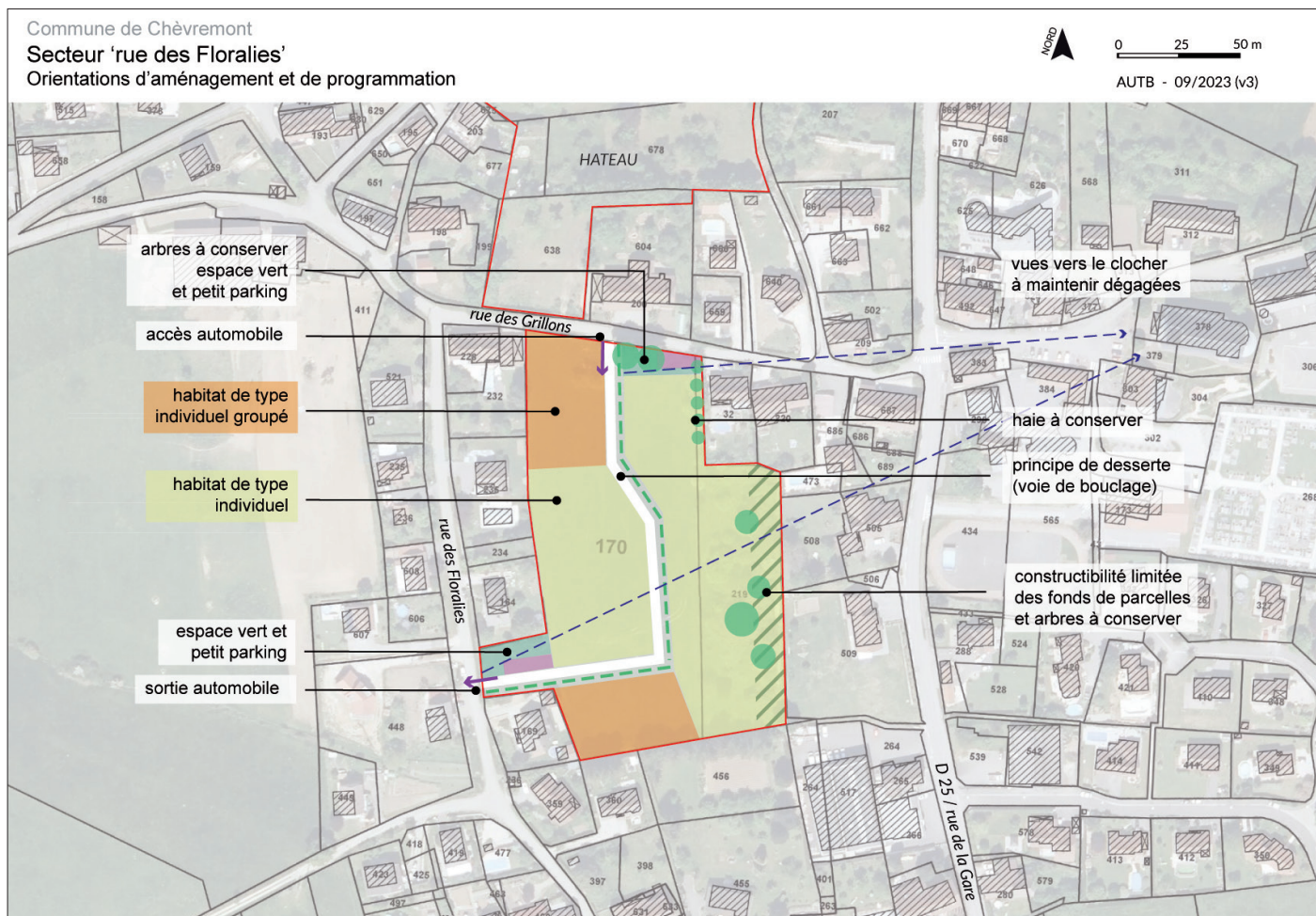
Les arbres existants en frange est du secteur seront maintenus autant que possible, en tant qu'ils participent à une trame paysagère valorisante pour l'opération et rendent des services écosystémiques à une échelle plus large. L'aménagement du secteur et l'implantation des constructions donc les prendre en compte.

Les arbres bien développés en bordure de la rue des

Grillons méritent d'être conservés.

Un petit espace vert collectif pourrait être aménagé à chacune des deux entrées du secteur pour contribuer à marquer celles-ci.

Les plantations en limites parcellaires prendront la forme de haies vives non opaques et non continues, composées d'essences locales variées. Il est recommandé de privilégier des essences peu sensibles à la sécheresse.



Orientations ayant valeur de principes d'aménagement s'imposant de manière souple aux projets futurs

4.4. Le secteur « Hateau »

Description du site

Ce secteur constitue une poche non bâtie à l'intérieur du tissu urbanisé. Il est bordé :

- au sud par la rue des Grillons,
- au nord et à l'est par des chemins d'usage (non cadastrés).



L'assiette urbanisable représente une superficie d'environ 0,94 hectare.

La pente générale est orientée nord/sud, avec un dénivelé d'environ 7 m. Le point haut se situe proche de l'angle nord-ouest de la parcelle 604.

Les terrains ont actuellement un usage agricole.

De belles haies arborées, quelques arbres isolés et des

plantations de vergers donnent à ce secteur enclavé un caractère paysager affirmé.

Nombre et type de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est la création de 10 à 14 logements.

La parcelle n°638 située rue des Grillons est adaptée à recevoir des constructions de type intermédiaire ou petit collectif.

Insertion des futures constructions

La ou les constructions en partie sud (parcelle n°638) auront leur façade principale donnant sur la rue des Grillons, à l'instar des constructions existantes de cette rue.

Dans la pente en partie nord du secteur, l'orientation des volumes bâtis sera pensée de manière à offrir une vue dégagée vers le nord depuis chaque construction.

Les gabarits et l'expression architecturale au sein de l'opération seront coordonnés afin que les constructions se valorisent mutuellement.

Le terrassement sera minimal et les déblais seront réemployés sur place sans générer de butte.

Accès et desserte

L'accès automobile se fera par la rue du Berger. La voie de desserte en impasse offrira une largeur réduite, dimensionnée à la limite des besoins, sans caractère routier. Elle intégrera un espace de retournement.

Une liaison piétonne permettra de relier cette voie à la



rue des Grillons. Les chemins existants le long des limites nord et est du secteur seront maintenus.

Stationnement

Il serait pertinent que le stationnement résidentiel soit assuré sous forme de parking collectif pour l'habitat intermédiaire ou collectif rue des Grillons.

Pour le reste du secteur, le stationnement sera assuré à la parcelle.

Tout espace de stationnement non couvert pourra comporter un sol perméable favorable à l'infiltration de l'eau pluviale.

Armature paysagère

Il sera fait écho au caractère naturel du site dans les choix d'aménagement (matériaux, sols, plantations, etc.).

Les arbres existants (haies, arbres isolés, vergers relictuels) seront conservés au maximum : ce « pré-verdissement » gratuit apportera une valeur ajoutée à l'opération et

facilitera son insertion dans l'environnement, lui conférant d'emblée un caractère d'évidence.

En outre, un espace public sous forme de bande paysagée est-ouest permettra d'articuler les deux « versants » de l'opération, s'appuyant elle aussi sur les arbres existants et accompagnant pour partie la voie interne.

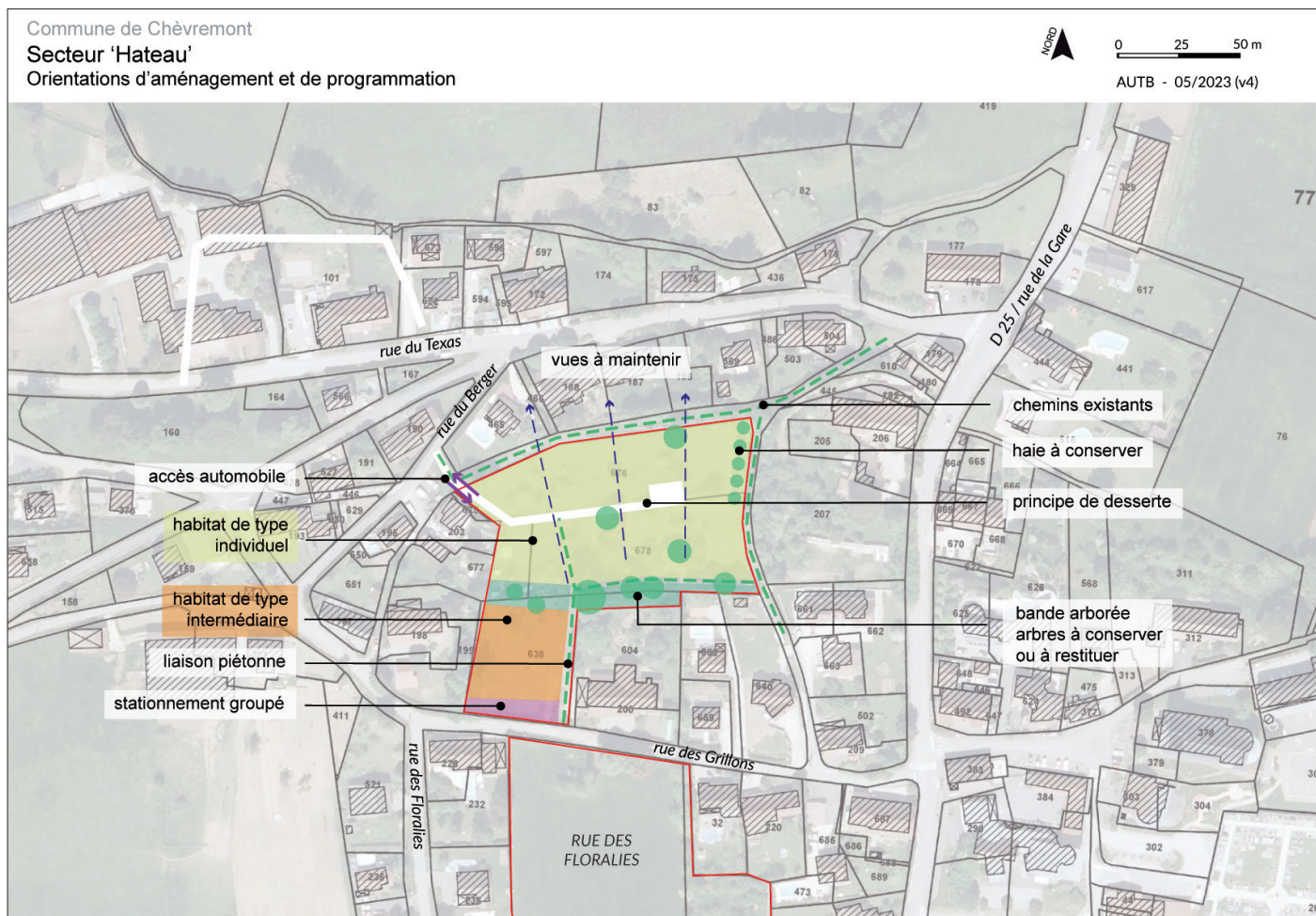
Pour délimiter les espaces privatifs s'il y a lieu, les plantations en limites prendront la forme de haies vives non opaques et non continues, composées d'essences diversifiées et locales peu sensibles à la sécheresse.

Réseaux

Tous les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Pour la partie classée en AU, les réseaux sont accessibles depuis la rue du Berger.

Plus haut, la parcelle n°638 classée en UA est desservie depuis la rue des Grillons. Pour l'assainissement, les réseaux devront s'étendre depuis l'intersection des rues des Grillons et des Floralties pour que la parcelle soit raccordée.



Orientations ayant valeur de principes d'aménagement s'imposant de manière souple aux projets futurs

5. OAP thématique « continuités écologiques »

L'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et Résilience énonce que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le règlement littéral et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation « Continuités écologiques » permettent une meilleure prise en compte des enjeux liés à la trame verte et bleue.

En effet, le PADD comporte de nombreuses orientations en faveur de l'environnement et de la biodiversité notamment dans son axe 3 « garantir un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement ».

Le règlement graphique traduit ses orientations par :

- le classement en N des espaces boisés,
- le classement en Ne des espaces à forte valeur écologique,
- le classement en Ae des secteurs agricoles d'enjeux écologiques.

Ainsi, les milieux présentant une biodiversité riche comme les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 1, la zone Natura 2000 et les zones humides seront préservés de toute urbanisation.

La densification des espaces urbains ne doit pas compromettre ces éléments et nuire à la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi, certains milieux et/ou autres composantes de la trame verte pourront être protégés réglementairement. En complément, le choix d'une urbanisation contenue au maximum dans les limites de l'enveloppe urbaine (densification, tènement en cœur de ville) doit garantir la préservation du paysage urbain et de ces franges.

Les corridors écologiques, participant tant à la trame verte qu'à la trame bleue, doivent être préservés. L'objectif étant de veiller à ce que tout projet d'urbanisation ne remette pas en cause les continuités existantes. Ils se situent principalement à l'Est et au Sud-Ouest du territoire et dans une moindre mesure au Nord.

Enfin, les terres agricoles seront maintenues, en zone A dans le zonage, afin de préserver ces espaces qui contribuent aussi à l'équilibre de la faune.

Chèvremont
Orientations d'Aménagement et de Programmation

