

Commune de CHEVROZ

Code INSEE : 25153

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Orientations d'Aménagement et de
Programmation*

Approbation du PLU 6 septembre 2019

Mise à jour n°12 Juillet 202

Mise à jour n°2.....03 Avril 2026

PLAN LOCAL D'URBANISME de CHEVROZ

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Élaboration prescrite le 21/12/2011
- Dossier arrêté le 17/12/2018
- Mis à l'enquête publique du 15/04/2019 au 17/05/2019
- PLU approuvé le 26/09/2019
- **Vu pour rester annexé à la DCC du**

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX

☎ : 03 84 86 19 10 / 📠 : 03 84 86 19 19

Email : contact@jura.soliha.fr site internet : www.jura.soliha.fr

Reprise des travaux du cabinet :



SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

Avant-Propos

Plan de repérage

OAP 11

N°1 - 1AU1 “Sur les Chenevières” 13

N°2 - 1AU2 “Les Points du Jour” 17

SYNTHÈSE 21

Résumé des objectifs par OAP

Introduction

AVANT-PROPOS

les objectifs de l'OAP

ARTICLES L151-6 et L151-7 DU CODE DE L'URBANISME

L 151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

L 151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise les orientations à respecter, s'il y a lieu, pour chaque secteur :

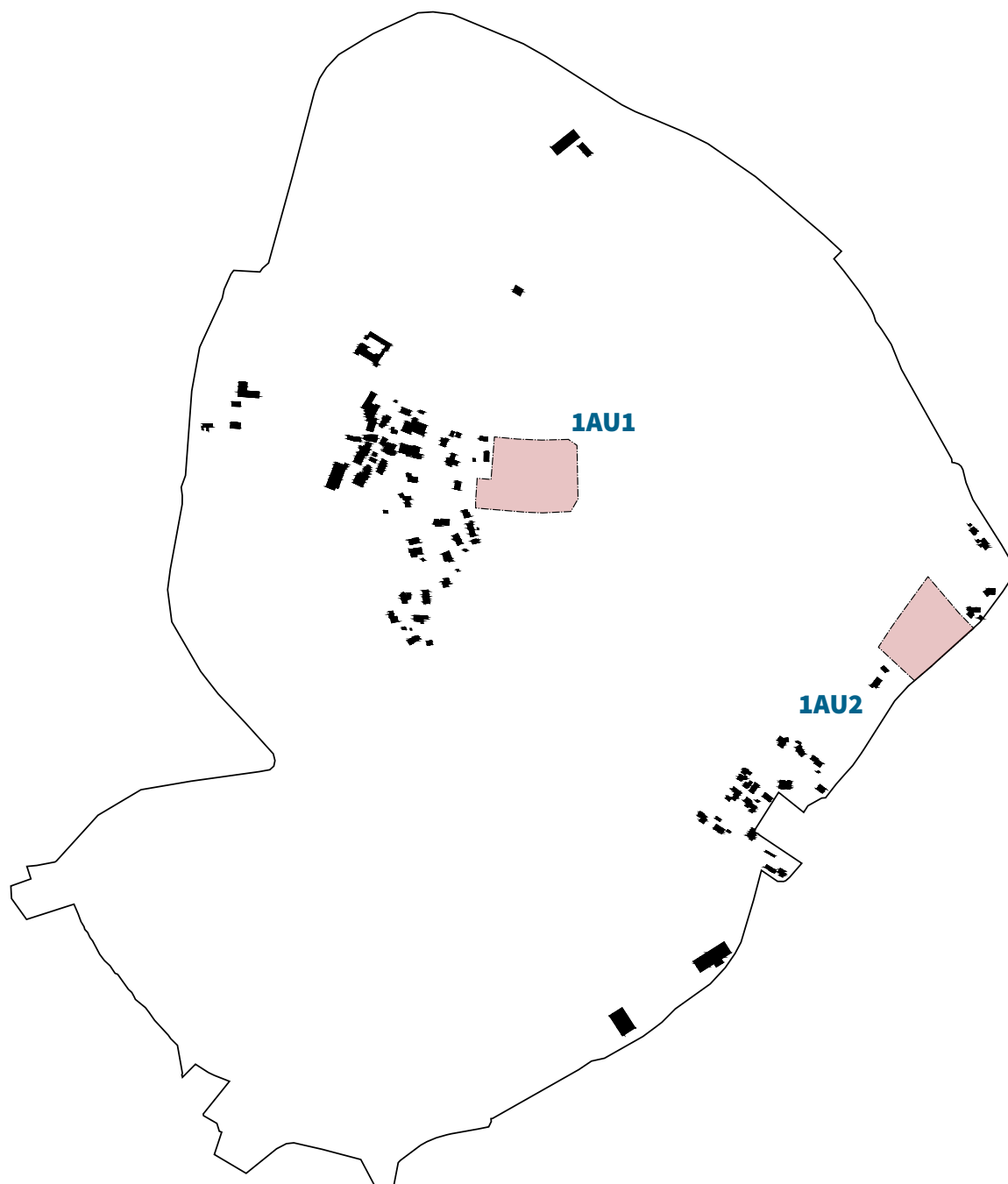
- Objectifs d'aménagement,
- Voirie et accès,
- Découpage parcellaire,
- Implantation des constructions,
- ...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

PLAN DE REPÉRAGE

à l'échelle de la commune



Zones à urbaniser

1AU1 - “Sur les Chenevières”

1AU2 - “Les Points du Jour”

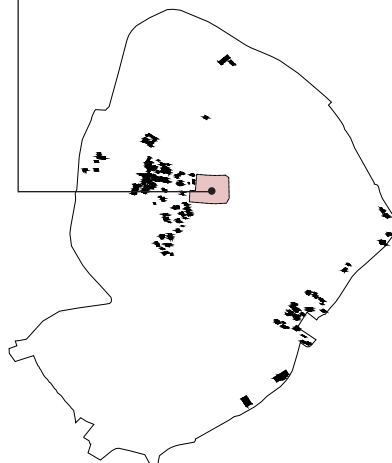
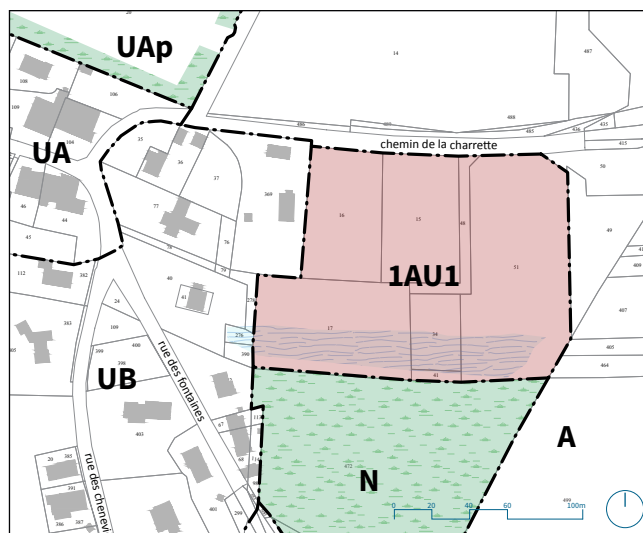
Orientations d'Aménagement & de Programmation



Caractéristiques du site

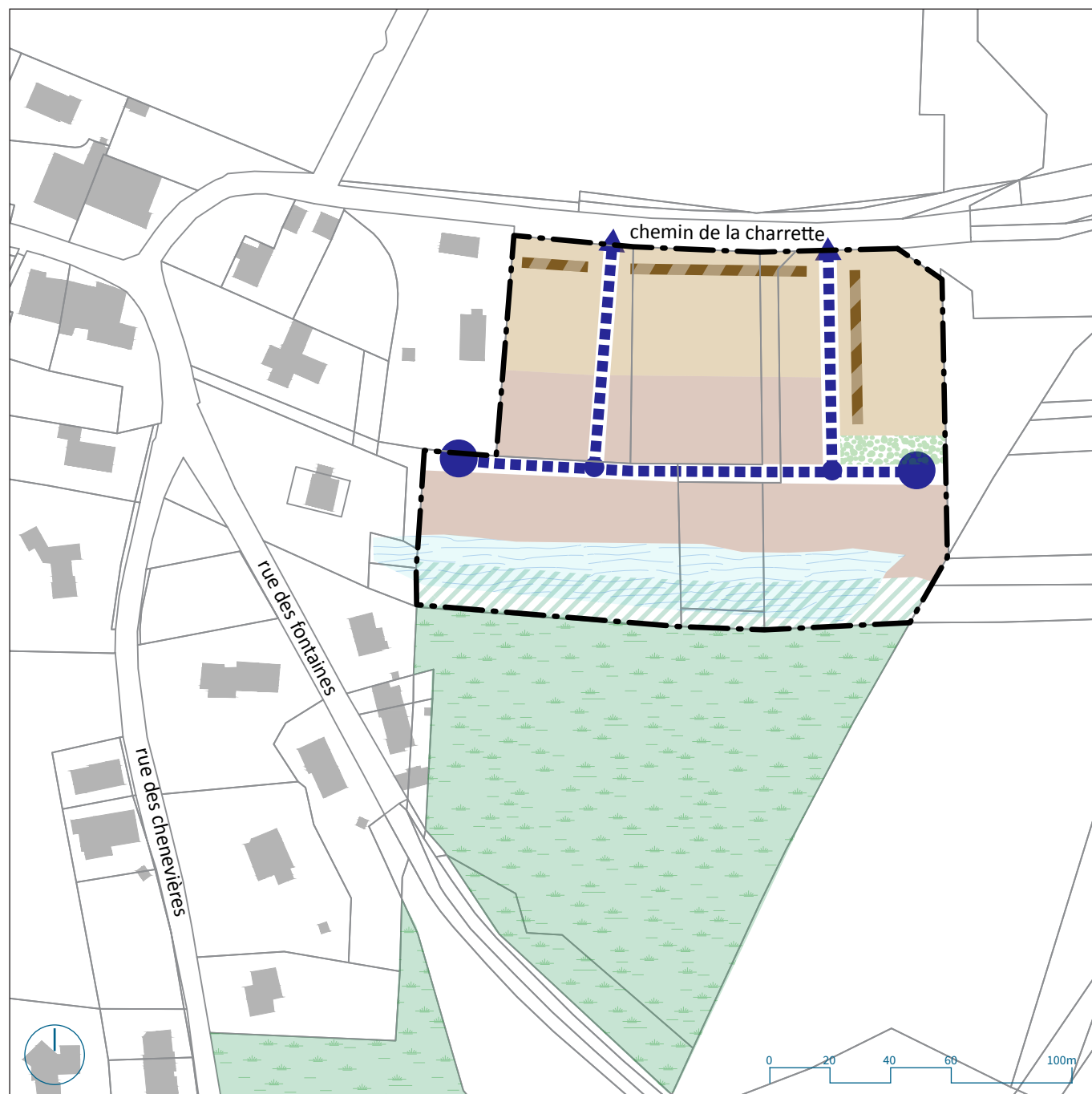
Situé à l’Est de l’emprise urbanisée du bourg, le site s’inscrit le long de l’axe qui permet de rallier le cœur bâti historique et le château. Le site étudié est séparé du centre par une zone urbanisée récente de laquelle il est protégé par de hautes plantations (arbres, haies, ...).

Le site profite également d’un cadre paysager privilégié. Au Nord, la vue se dégage vers des espaces agricoles accompagnés de quelques bosquets arborés et complétés plus au loin par une ligne de crête boisée appartenant à la forêt de Chailluz tout comme cela est le cas à l’Est du site où est également implanté le cimetière du village. Au Sud, une zone naturelle de massif boisé se dresse face au futur quartier. Au pied des arbres limitrophes de la zone, se déploie une zone humide linéaire qui pourra être utilisée comme jardins privatifs mais demeurer totalement inconstructible.



Principes d'aménagement opposables aux tiers

(le dimensionnement et la position exacte des éléments sur le dessin ne sont pas opposables)



Légende

- ◄◄►► Voiries de desserte carrossables à créer
- Placettes de retournement
- Alignement raisonné des façades sur rue à mettre en place
- Secteur de logements individuels denses
- Secteur de logements individuels purs
- Aménagement paysager potentiel
- Zone naturelle
- Zone humide
- Recul obligatoire à observer vis-à-vis de la zone N

Éléments de programmation

- Modalités d'urbanisation

L'urbanisation du secteur considéré par l'OAP se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra se traduire en deux tranches : la première opération portera sur au moins 65% de la superficie totale de la zone et la seconde opération devra porter sur l'ensemble restant de la zone. Si le bouclage de voirie ne peut pas être assuré sur la première tranche, une place de retournement devra être aménagée.

- Programme uniquement dédié à l'habitat

- . Nombre minimal de logements à créer : 17, au moins répartis au prorata de la superficie de chaque tranche
- . Logements individuels denses (mitoyens) et purs (non mitoyens)

- Densité

- . Surface de la zone considérée : 19 412 m²
- . **Surface constructible hors zone humide : 16 311 m² (1,63 hectares)**
- . Densité minimale requise à l'échelle de la zone : 10,4 logements / hectare
(sont compris dans ce ratio les espaces et équipements publics)

Objectifs et enjeux de la zone

- Densifier modérément le site

Se conformer à la densité imposée pour la commune afin de proposer une urbanisation adaptée à l'échelle du territoire et mettre en place des morphologies bâties cohérentes

- Considérer la topographie du terrain

Pente moyenne d'environ 3% qui permet l'écoulement naturel des eaux pluviales et qui permet de pouvoir se dispenser de remblais

- Tenir compte des spécificités de l'environnement urbain et de ses usages

- . Tenir le front de rue grâce aux édifices qui jalonnent le chemin de la Charrette ;
- . Exploiter la zone humide pour des jardins d'agrément des futurs habitants en excluant tout type de construction sur cet espace ;
- . Proposer une révégétalisation des limites privatives et des pieds d'édifices pour retrouver une atmosphère paysagère habitée et redéployer une biodiversité sur le site.

Détail des principes d'aménagement

- Accès, voirie et stationnement

L'accès à la zone s'effectuera depuis le chemin de la Charrette.

Au vu de la configuration du site, un bouclage carrossable est à envisager sur le terrain concerné par l'OAP. Cette voirie à créer permettra la desserte des logements implantés au sein de la parcelle, elle devra permettre la circulation des riverains et sera dimensionné selon cet usage. Son emprise (hors cheminement doux) aura une largeur maximale de 5 mètres. Les habitations qui borderont le chemin de la Charrette seront quant à elles desservies par cette voie existante. Des aires de retournement seront à prévoir pour les impasses à l'Est et à l'Ouest de la future rue en cœur de site.

Les stationnements seront traités individuellement pour chacun des logements à prévoir.

Dans le cas où l'opération se ferait en deux tranches, et si le bouclage de voirie ne peut pas être assuré sur la première tranche, une place de retournement devra être aménagée.

- Espaces communs et traitement paysager

Afin de favoriser la bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère du futur projet, il semble important de ménager des zones tampons qui puissent permettre les cheminements doux des habitants. Le seuil entre espace public et privé est important et devra faire l'objet d'un aménagement adéquat. Les liaisons piétonnes et cyclables auront vocation à effectuer ce lien entre voirie et habitations. Par ailleurs, des bandes plantées peuvent également être prévues sur l'ensemble de la zone à la fois pour marquer le seuil mentionné mais aussi les limites entre logements. Un recueil d'essences sélectionnées pour la zone serait en mesure d'assurer la cohérence du dispositif à l'échelle de l'opération. Par ailleurs, un aménagement paysager pourra être mis en place à l'Est de la zone pour intégrer un lieu partagé (espace ensablé polyvalent, fauchage tardif, plantations participatives, immeubles à insectes, ...).

- Préservation de l'environnement

La zone humide recensée au Nord du massif boisé a été comprise dans l'emprise de ce secteur à urbaniser. Cet espace pourra être intégré aux jardins privatifs des futurs habitants. En ce sens, la zone humide devra rester vierge de toute construction et n'avoir vocation qu'à supporter des usages d'agrément. Cette dernière fera l'objet d'une tonte raisonnée, moins fréquente que pour l'entretien courant d'un jardin enherbé.

- Implantation des constructions

La typologie de logements individuels denses est souhaitée à proximité du chemin de la Charrette pour des raisons de desserte et de cohérence urbaine du site. C'est pourquoi un alignement raisonné des façades est souhaitable pour les futurs édifices, bien que des redents soient possibles.

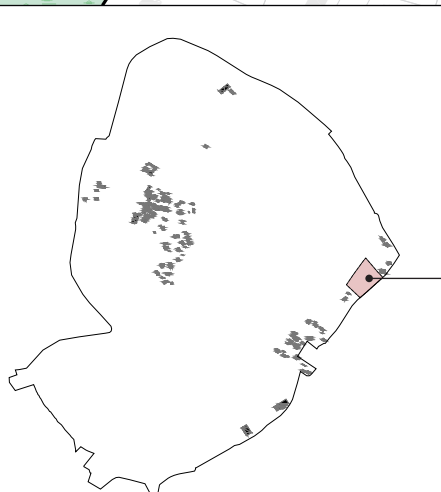
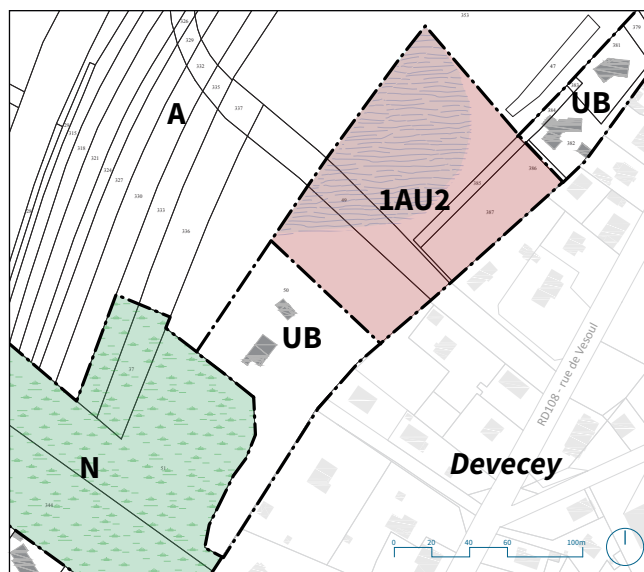
Le traitement des clôtures entre espace public et privé pourra privilégier des matériaux naturels et celui des clôtures sur limites séparatives un traitement végétale. Il est recommandé que les cours privées de desserte automobile aient recours à des matérialités perméables.



Caractéristiques du site

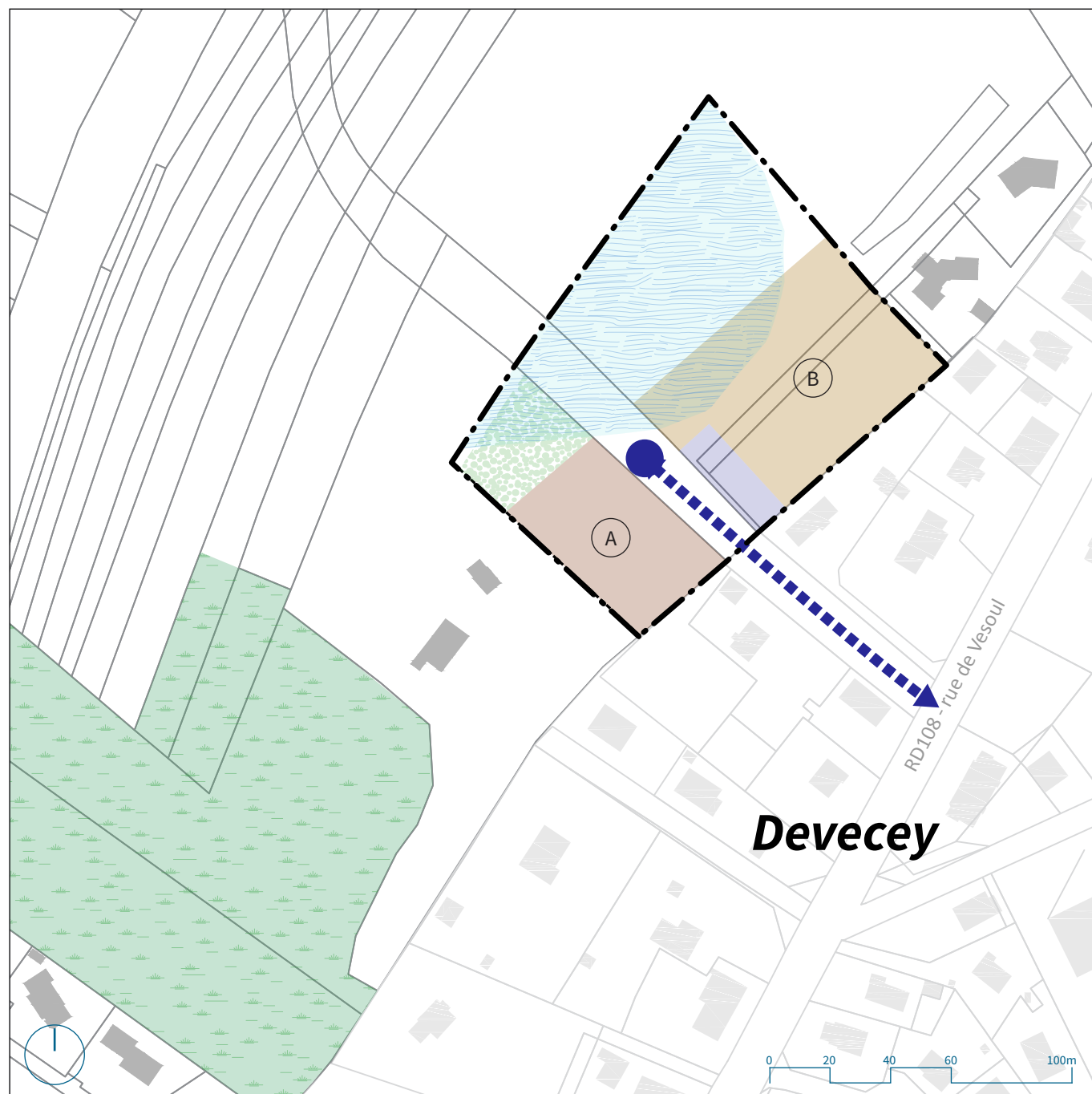
Implanté en limite communale Est, le terrain fait davantage partie de l'emprise urbanisée de Devecey puisque son accès est uniquement possible depuis cette commune et qu'il est complètement détaché du centre-bourg historique de Chevroz. C'est déjà le cas d'autres poches d'urbanisation à proximité du site et également plus au Sud sur cette même limite communale où elles ont été grappillées à des emprises forestières.

Le terrain étudié se situe en retrait de la route principale (RD108 - Besançon / Châtillon-le-Duc / Vesoul) et prend place parmi une étendue dégagée, en léger surplomb de l'environnement bâti existant à l'Ouest de l'axe départemental, composé de pavillons récents à proximité du site.



Principes d'aménagement opposables aux tiers

(le dimensionnement et la position exacte des éléments sur le dessin ne sont pas opposables)



Légende

-  Voirie de desserte carrossable à créer pour permettre le raccord à la rue de Vesoul située à Devecey
-  Placette de retournement à prévoir
-  Poche de stationnements partagés à prévoir
-  Secteur de logements intermédiaires
-  Secteur de logements individuels denses
-  Aménagement paysager possible pouvant comprendre un usage partagé
-  Zone naturelle
-  Zone humide, exploitable pour des jardins d'agrément, aucune construction possible
-  Nouvelle limite parcellaire à mettre en place

Éléments de programmation

- Modalités d'urbanisation

L'urbanisation du secteur considéré par l'OAP se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra s'effectuer en deux tranches (secteur A : logements individuels denses / secteur B : logements intermédiaires).

- Programme uniquement dédié à l'habitat

- . Nombre minimal de logements à créer : 8
- . Logements intermédiaires (50%) et individuels denses (50%)

- Densité

- . Surface de la zone considérée : 13 944 m²
- . Surface de la zone humide repérée : 6239 m²
- 2
- . *Surface constructible restante : 7705 m² (0,77 hectare)*
- . Densité minimale requise à l'échelle de la zone : 10,4 logements / hectare
(sont compris dans ce ratio les espaces et équipements publics)

Objectifs et enjeux de la zone

- Densifier modérément le site

Se conformer à la densité imposée pour la commune afin de proposer une urbanisation adaptée à l'échelle du territoire, en second rideau de la voirie existante et à proximité de la commune voisine

- Considérer la topographie du terrain

- . +6,00 mètres environ depuis la limite parcellaire Nord-Ouest par rapport à celle du Sud-Est (axe de pente NO-SE) (pente moyenne d'environ 7%)
- . Étagger les constructions dans la pente pour éviter les remblais (possibilités de stationnements semi-enterrés)

- Tenir compte des spécificités de l'environnement urbain et de ses usages

- . Prévoir le raccord à la rue de Vesoul via l'emprise foncière develçoise ménagée parmi les constructions pour cette zone de Chevroz ;
- . Préserver une zone tampon vis-à-vis des habitations existantes au Sud-Est du site ;
- . Composer un quartier autour d'une zone humide importante qu'il sera essentiel de préserver.

Détail des principes d'aménagement

- Accès, voirie et stationnement

L'accès à la zone s'effectuera depuis la rue de Vesoul à Devecey (route départementale n°108) à l'aide d'un raccordement viaire à réaliser sur la parcelle n°16 (à Devecey également).

Au vu de la topographie du terrain et du contexte dans lequel s'inscrit ce futur quartier, seule une entrée/sortie sera possible vers l'axe départemental. Celle-ci se matérialisera par une emprise carrossable qui devra être créée pour la desserte des logements prévus sur ce site et prévoir un espace de retournement (privilégier une forme en T (manœuvre en trois fois) plutôt qu'une aire circulaire). Devant permettre la circulation des riverains, cet axe sera dimensionné selon cet usage : son emprise (hors cheminement doux) aura une largeur maximale de 5 mètres.

Les stationnements des logements individuels denses seront traités pour chacun d'entre eux.

Les logements intermédiaires pourront partager un parking mutualisé.

- Espaces communs et traitement paysager

Un aménagement paysager peut être envisagé au Nord des logements individuels denses afin de susciter une occupation partagée de l'espace (aire de jeux, espace stabilisé polyvalent, plantations partagées, fauche tardive, ...). Aussi, le secteur proposé pour les logements intermédiaires pourra exploiter la zone humide pour les jardins des habitants ou pour un jardin d'agrément partagé.

Le seuil entre espace public et privé est important et il est fortement recommandé qu'il fasse l'objet d'un aménagement adéquat. Les liaisons piétonnes auront alors vocation à effectuer ce lien entre voirie et habitations. Par ailleurs, des bandes plantées peuvent également être prévues sur l'ensemble de la zone à la fois pour marquer le seuil mentionné mais aussi les limites entre logements. Aux abords des logements intermédiaires, il serait souhaitable que ceux-ci puissent bénéficier d'aménités extérieures privatives (terrasses, jardins, ...).

- Préservation de l'environnement

La zone humide recensée au Nord-Ouest du site a été comprise dans l'emprise de ce secteur à urbaniser. Cet espace pourra être intégré aux jardins privatifs des futurs habitants. En ce sens, la zone humide devra rester vierge de toute construction et n'avoir vocation qu'à supporter des usages d'agrément. Cette dernière fera l'objet d'une tonte raisonnée, moins fréquente que pour l'entretien courant d'un jardin enherbé.

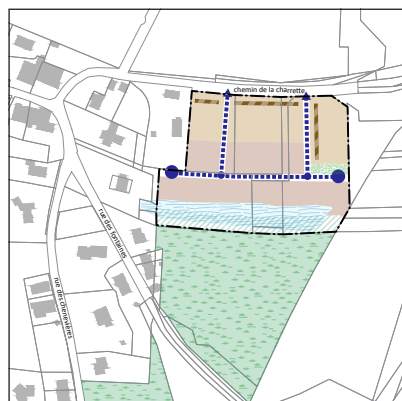
- Implantation des constructions

La (ou les) construction(s) qui recevra(-ont) les logements intermédiaires aura(-ont) un recul minimal de 15 mètres par rapport aux limites séparatives Sud-Est (Devecey).

Le traitement des clôtures entre espace public et privé pourra privilégier des matériaux naturels et celui des clôtures sur limites séparatives un traitement végétal. Les cours privées de desserte automobile pourront avoir recours à des matérialités perméables. Concernant le possible parking partagé des logements intermédiaires, seule l'allée menant aux places de stationnement pourrait employer un revêtement imperméable.

Synthèse

Résumé des objectifs par OAP

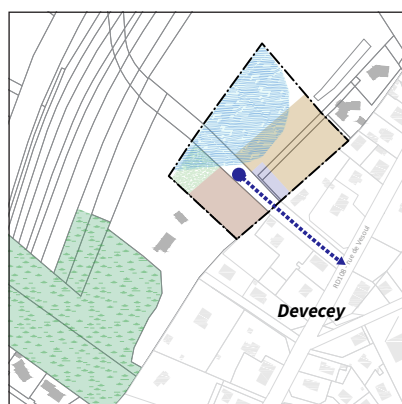


OAP N°1 // 1AU1 “Sur les Chenevières”

Nombre de logements minimal souhaité : 17, au moins répartis au prorata de la superficie de chaque tranche

Surface de la zone urbanisable (hors zone humide) : 16 311 m²

Densité minimale prévue : 10,4 logements / hectare



OAP N°2 // 1AU2 “Les Points du Jour”

Nombre de logements minimal souhaité : 8

Surface de la zone urbanisable (hors zone humide) : 7 705 m²

Densité minimale prévue : 10,4 logements / hectare



Volume global des OAP pour la commune

Nombre de logements minimal souhaité : 25

Surface totale des zones : 24 016 m² [2,4 hectares]

Densité moyenne minimale prévue : 10,4 logements / hectare

Rappel des objectifs donnés par la délibération du 12 décembre 2011 de la CC du Val de la Dame Blanche d'ici 2035

Nombre de logements à prévoir : 25 à 50

Densité minimale : 10,4 logements / hectare



JURA

32 rue Rouget de Lisle

BP 20460

39007 LONS-LE-SAUNIER CEDEX

Tél. : 03.84.86.19.10 // Fax : 03.84.86.19.19

Mail : contact@jura.soliha.fr // Site internet : www.jura.soliha.fr